

Bản án số: 21/2025/DS-PT
Ngày: 09/01/2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng hợp tác
kinh doanh.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền
2. Bà Trần Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Vũ Xuân Hương – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mai Hương - Kiểm sát viên.

Vào ngày 09/01/2025, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
889/2024/TLPT-DS ngày 13/11/2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng hợp tác
kinh doanh”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 365/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án
nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6163/2024/QĐ-PT ngày
26/11/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 18098/2024/QĐ-PT
ngày 16/12/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Hữu T, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số A C, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Thu T1, sinh năm 1959; Địa
chỉ: Số A C, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập
ngày 29/10/2019 tại Văn phòng C; số F, quyền số 10), (có mặt).*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị
Yến N – Luật sư của Công ty L1, Đoàn Luật sư tỉnh B, (có mặt).*

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần H2.

Trụ sở: Số B B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Trần Văn T2, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số B B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 25/11/2024), (có mặt);

- Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1954; Địa chỉ: Số A T, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 26/12/2024) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị L – Văn phòng luật sư H và Cộng sự, Đoàn Luật sư Thành phố H.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Đỗ Thị Thu T1, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số A C, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo:

4.1. Ông Phạm Hữu T (nguyên đơn).

4.2. Công ty Cổ phần H2 (bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Phạm Hữu T (ủy quyền cho bà Đỗ Thị Thu T1 đại diện) trình bày:

Năm 2011, ông Phạm Hữu T với Công ty cổ phần H2 (gọi tắt là bị đơn) tại địa chỉ 2 B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh ký hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/11/HĐHTKD ngày 22/02/2011 có thời hạn 03 năm từ ngày 01/3/2011 đến ngày 28/02/2014. Ngày 02/01/2014, hai bên ký tiếp Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/14/HĐHTKD, thời hạn 05 năm, nội dung hợp đồng là kinh doanh nhà trọ dành cho người có thu nhập thấp. Bên bị đơn giao cho ông Phạm Hữu T chịu trách nhiệm toàn quyền tổ chức và quản lý điều hành hoạt động của hợp tác theo đúng nội dung của hợp đồng này và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Thời hạn hợp tác kinh doanh là 05 (năm) năm tính từ ngày 02/01/2014 đến ngày 31/12/2018. Phương thức phân chia lợi nhuận và thời gian thanh toán: Bị đơn được hưởng lợi nhuận từ hoạt động hợp tác kinh doanh theo mức khoán hàng tháng, từ ngày 02/01/2014 đến ngày 31/12/2016 là 7.000.000 đồng; Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2018 là 7.700.000 đồng; Tiền lãi bên ông T thanh toán cho bị đơn trong khoảng thời gian 05 ngày đầu của tháng đó. Lợi nhuận được chia bắt đầu được tính từ ngày 02/01/2014. Số tiền 100.000.000 đồng mà bên ông T đã nộp trước cho bên A sẽ được trừ dần vào những tháng cuối của hợp đồng này và không được tính lãi. Về trách nhiệm của các bên: Bên bị đơn góp vốn bằng việc cung cấp mặt bằng trống tại một phần nhà số B B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 568.82 m² với một cửa ra vào 0.75; Cung cấp hồ sơ pháp lý cho bên ông Phạm Hữu T làm thủ tục xin gắn đồng hồ điện, đồng hồ nước và giấy phép cải tạo sửa chữa nhà (nếu có): Thanh toán cho các cơ quan quản lý nhà nước toàn bộ các khoản nghĩa vụ theo quy định (Thuế đất, phí, lệ phí) liên quan đến phần mặt bằng đưa

vào hợp tác. Bên ông Phạm Hữu T có trách nhiệm sau: Cung cấp toàn bộ vốn (tiền) cho hoạt động hợp tác kinh doanh: sửa chữa, cải tạo, xây mới (nếu có); Liên hệ các ban ngành có liên quan xin giấy phép cải tạo sửa chữa nhà, gắn mới đồng hồ điện, đồng hồ nước (nếu có); Chịu trách nhiệm về phòng chống cháy, nổ, an toàn trật tự xã hội, vệ sinh môi trường: Đảm bảo công tác PCCC, đảm bảo lối đi chung và lối thoát hiểm, xây dựng nội quy và sinh hoạt nội bộ thường xuyên để đảm bảo an toàn về công tác PCCC. Đảm bảo công tác an toàn trật tự xã hội, xây dựng nội quy và sinh hoạt nội bộ thường xuyên đảm bảo tốt về an toàn trật tự xã hội, Chịu trách nhiệm toàn bộ vấn đề pháp lý liên quan đến quá trình hợp tác: giấy phép sửa chữa, các khoản nợ liên quan, nghĩa vụ tài chính với nhà nước...; Không được quyền chuyển nhượng hợp tác cho bên thứ ba nếu không có sự chấp thuận của bên Công ty cổ phần H2 bằng văn bản; Thanh toán cho bên bị đơn khoản lợi nhuận được hưởng đầy đủ, đúng hạn theo Điều 3 của hợp đồng này. Sử dụng mặt bằng đúng mục đích, kinh doanh nhà trọ đúng nội dung ghi ở Điều 1, tôn trọng thuần phong mỹ tục và pháp luật Việt Nam.

Ngày 21/4/2014, ông Phạm Hữu T với bị đơn ký Phụ lục của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số: 01/14/HĐHTKD có những nội dung mới như: Thời hạn hợp tác kinh doanh sẽ kết thúc vào ngày 31/12/2015; Phương thức phân chia lợi nhuận và thời gian thanh toán như sau: Bên bị đơn được hưởng lợi nhuận từ hoạt động hợp tác kinh doanh theo mức khoán hàng tháng từ ngày 01/4/2015 đến ngày 31/12/2015: 10.000.000 đồng/tháng; Tiền lãi bên ông T thanh toán cho bị đơn trong khoảng thời gian 05 ngày đầu của tháng đó. Trường hợp chấm dứt hợp đồng trước thời hạn ngày 31/12/2015: Trong thời gian hoạt động từ ngày ký Phụ lục hợp đồng ngày 21/4/2015 cho đến khi kết thúc hợp đồng ngày 31/12/2015, khi bên A có nhu cầu sử dụng toàn bộ mặt bằng nhà số B B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho mục đích riêng của bên A, Bên B có trách nhiệm di dời toàn bộ các phòng trọ do bên B xây dựng và bàn giao lại mặt bằng cho bên A. Mọi chi phí di dời do bên B chịu. Bên B có trách nhiệm hoàn trả mặt bằng trong vòng 45 ngày kể từ ngày bên A thông báo. Bên A có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 100.000.000 đồng cho bên B (do bên B đã nộp trước cho bên A) trong vòng 7 ngày kể từ ngày bên B hoàn trả mặt bằng. Phụ lục của hợp đồng số 01/14/HĐHTKD số 01/2015 ngày 31/7/2015. Ngày 31/12/2018, ông Phạm Hữu T với bị đơn ký Biên bản thanh lý hợp đồng.

Thực hiện hợp đồng, ông T cung cấp toàn bộ vốn trong quá trình xây dựng là 13 căn nhà trọ ước tính khoảng 455.000.000 đồng (khoảng 35.000.000 đồng/căn) và phía ông T phải cam kết khi không sử dụng phần tài sản xây dựng này, chi phí tháo dỡ di dời do bên ông T chịu. Nhưng trước khi thanh lý hợp đồng, bị đơn tự tiện gây áp lực để lấy lại nhà đang cho thuê dù hợp đồng thuê nhà vẫn còn hiệu lực, khiến ông T bị thất thoát tiền bạc trong khi hợp đồng thuê nhà vẫn còn hiệu lực và ông T vẫn phải nộp tiền lợi nhuận cho bị đơn đầy đủ. Ngày 01/12/2019, sau khi ký thanh lý hợp đồng bị đơn không tiến hành bàn giao mặt bằng như thoả thuận lúc ban đầu và đóng cửa không cho di dời phần 13 căn nhà đã xây dựng.

Ông T yêu cầu bị đơn trả tổng số tiền là 357.000.000 đồng bao gồm: Số tiền bồi thường thiệt hại khi tác động dân trả lại nhà tr ước hợp đồng là 129.500.000 đồng; Bồi thường số tiền bằng 50% giá trị của 13 căn nhà là 227.500.000 đồng. Đó đều là số tiền phân xây dựng 13 căn nhà đã cho thuê và số tiền mà bị đơn phải bồi thường phần thất thoát mà ông T không thu được tiền nhà, tiền điện, tiền nước trong các tháng cuối do bị đơn gây ra. Chứng thư thẩm định giá số 135/2024/22706/CT-TV ngày 02/8/2024 của Công ty Cổ phần Đ có giá trị tài sản thẩm định giá về giá trị công trình xây dựng trên đất làm tròn là 276.812.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông Phạm Hữu T rút một phần yêu cầu khởi kiện, về việc yêu cầu bị đơn trả tiền bồi thường phần thất thoát mà ông T không thu được tiền nhà, tiền điện, tiền nước trong các tháng cuối do bị đơn gây ra là 129.500.000 đồng. Nguyên đơn ông Phạm Hữu T xác định yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả số tiền là 276.812.000 đồng và trả một lần ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Vì ngày 12/12/2018, hai bên đã tiến hành thanh lý thì bị đơn cho người xuống nhà trọ để thương lượng cho ở thêm đến ngày 15/9/2018 với điều kiện phải di dời cùng lúc để nhận bồi dưỡng 3.000.000 đồng/hộ tại Ủy ban nhân dân Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh đã lập biên bản. Bị đơn khóa công lại không cho phía nguyên đơn vào di chuyển tài sản. Bên nguyên đơn đã thương lượng với bị đơn nhiều lần nhưng không thành nên có gửi đơn lên Ủy ban nhân dân Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết. Theo biên bản làm việc ngày 17/6/2019, bên bị đơn chỉ cho bên nguyên đơn vào lấy bóng đèn bên trong không cho tháo dỡ tài sản xây dựng nên phía nguyên đơn không đồng ý. Bên phía nguyên đơn không cố tình cho thuê nhà trọ tiếp vì bên bị đơn báo cho những người thuê trọ được ở đến ngày 15/01/2019 có biên bản của Ủy ban nhân dân Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận. Về việc thanh toán tiền thuê số tiền là 32.658.994 đồng thì nguyên đơn chỉ nợ tiền thuê cuối tháng của năm 2018. Từ năm 2019 đến năm 2023, đã thanh lý hợp đồng nên phía bên nguyên đơn không chịu trách nhiệm trả và do bên bị đơn gây mất trật tự, nhiều lần xuống nhà trọ gây kích động các hộ dân nên phía nguyên đơn không thu được tiền nhà, tiền điện, nước với số tiền thiệt hại 129.500.000 đồng nên phía nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu của bị đơn. Bị đơn không có yêu cầu phản tố nên nguyên đơn không đưa ra tài liệu, chứng cứ hay chứng minh gì thêm.

2. Bị đơn là Công ty Cổ phần H2 (ủy quyền cho ông Trần Văn T2 đại diện) trình bày:

Chứng thư thẩm định giá số 135/2024/22706/CT-TV ngày 02/8/2024 của Công ty Cổ phần Đ, thì bị đơn không nhận được giấy mời cho buổi thẩm định giá trên nên không tham dự buổi định giá. Chứng thư thẩm định giá không khách quan, nhà cấp 4 giá trị 40% nhưng bị đơn không có yêu cầu thẩm định giá lại. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hữu T, bị đơn có ý

kiến như sau: Bị đơn và ông Phạm Hữu T ký các Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/11/HĐHTKD ngày 22/02/2011 có thời hạn 03 năm từ ngày 01/07/2011 đến ngày 30/6/2014 và hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/14/HDITKD ngày 02/01/2014 thời hạn 5 năm từ ngày 02/01/2014 đến ngày 31/12/2018, với nội dung hợp tác kinh doanh nhà trọ, ông Phạm Hữu T cung cấp toàn bộ vốn cho việc sửa chữa, cải tạo xây mới. Ngày 12/12/2018, bị đơn và ông Phạm Hữu T đã tiến hành cuộc họp bàn về việc chấm dứt hợp đồng đã ký và ngày 31/12/2018, hai bên đã ký biên bản thanh lý, hai bên đã hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ của mình theo đúng hợp đồng. Tuy nhiên ông T vẫn chưa bàn giao nhà xưởng cho bị đơn như đã cam kết, đến ngày 15/01/2019 bị đơn nhận lại mặt bằng và chỉ tiền hỗ trợ cho các hộ dân thuê là 30.000.000 đồng dưới sự chứng kiến của cán bộ địa chính Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T cho rằng việc công ty tác động hộ dân trả lại nhà trước hạn và yêu cầu bồi thường là không có căn cứ. Do đó bị đơn hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu T do bị đơn đã kết thúc hợp đồng hợp tác kinh doanh vào ngày 31/12/2018 theo đúng thỏa thuận. Ngoài ra, khi thực hiện thanh lý hợp đồng ông T đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với cơ quan nhà nước, cụ thể là tiền thuế. Bị đơn đã đóng thay tiền thuế cho ông T theo các Giấy nộp tiền ngày 12/5/2023, với tổng số tiền là 32.658.994 đồng. Bị đơn yêu cầu ông T có nghĩa vụ thanh toán lại cho số tiền 32.658.994 đồng và 30.000.000 đồng mà bị đơn đã hỗ trợ các hộ dân thuê.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn yêu cầu ông T trả lại tiền thuế mà bị đơn đã nộp thay là 32.658.994 đồng trong năm 2023 (ông T kinh doanh không chịu nộp thuế từ năm 2018 đến năm 2023) và yêu cầu ông T hoàn trả lại tiền cho bị đơn là 30.000.000 đồng để lấy lại nhà xưởng tháng 01 năm 2019 do hộ ông T cố tình cho thuê tiếp sau khi ký biên bản thanh lý hợp đồng. Bị đơn khẳng định không yêu cầu phạt tố và không yêu cầu thẩm định giá lại đối với dãy nhà số B B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Đỗ Thị Thu T1 trình bày:

Bà và ông Phạm Hữu T là vợ chồng hợp pháp theo Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn số 33, quyền số 01/1990, tại Ủy ban nhân dân Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/10/1990. Số tiền liên quan đến hợp tác kinh doanh giữa ông T và Công ty cổ phần H2 là tài sản chung của hai vợ chồng. Bà T1 thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 365/2024/DS-ST ngày 16/9/2024, Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:***

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hữu T.

Buộc Công ty Cổ phần H2 phải thanh toán cho ông Phạm Hữu T và bà Đỗ Thị Thu T1 số tiền 276.812.000 (hai trăm bảy mươi sáu triệu tám trăm mười hai nghìn) đồng và trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hữu T đối với việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại khi tác động dân trả lại nhà trước hợp đồng mà Công ty Cổ phần H2 phải bồi thường phần thất thoát mà ông T không thu được tiền nhà, tiền điện, tiền nước trong các tháng cuối do Công ty Cổ phần H2 gây ra số tiền là 129.500.000 (một trăm hai mươi chín triệu năm trăm nghìn) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty Cổ phần H2 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 13.840.600 (mười ba triệu tám trăm bốn mươi nghìn sáu trăm) đồng.

Ông Phạm Hữu T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo thông báo số 649/TN-TA ngày 30/6/2020.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự và các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Ngày 27/9/2024, Công ty Cổ phần H2 (bị đơn) nộp đơn kháng cáo.

Ngày 30/9/2024, ông Phạm Hữu T (nguyên đơn) nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Bị đơn không rút đơn kháng cáo.

* Nguyên đơn ông Phạm Hữu T (có bà Đỗ Thị Thu T1 đại diện), bị đơn là Công ty Cổ phần H2 (có ông Trần Văn T2 và bà Đỗ Thị H đại diện) thỏa thuận như sau:

- Công ty Cổ phần H2 đồng ý trả cho ông Phạm Hữu T số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng và đồng ý cho ông Phạm Hữu T dỡ bỏ, di dời toàn bộ các hạng mục công trình mà ông T đã xây dựng, sửa chữa trên phần đất tọa lạc tại địa chỉ số B B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Trả làm hai lần trong thời hạn như sau: Lần thứ nhất trả số tiền 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng vào ngày 10/01/2025, lần thứ hai trả số tiền 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng vào ngày ông Phạm Hữu T giao trả cho Công ty Cổ phần H2 mặt bằng trống tại địa chỉ số B B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Phạm Hữu T phải dỡ bỏ, di dời toàn bộ các hạng mục công trình mà ông T đã xây dựng, sửa chữa trên phần đất tọa lạc tại địa chỉ số B B, Phường A,

Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh và bàn giao mặt bằng trống cho Công ty Cổ phần H2. Thời hạn thực hiện là 02 (hai) tháng, từ ngày 09/01/2025 đến hết ngày 08/3/2025.

* Luật sư Nguyễn Thị Yên N và Luật sư Nguyễn Thị L đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận giữa hai bên đương sự.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Kháng cáo của ông Phạm Hữu T (nguyên đơn) và Công ty Cổ phần H2 (bị đơn) thực hiện trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Về thời hạn kháng cáo.

Ngày 16/9/2024, Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 365/2024/DS-ST. Ngày 27/9/2024, Công ty Cổ phần H2 (bị đơn) nộp đơn kháng cáo và ngày 30/9/2024 ông Phạm Hữu T (nguyên đơn) nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

[2] Về nội dung.

[2.1] Ngày 02/01/2011, ông Phạm Hữu T với Công ty Cổ phần H2 (sau đây viết tắt là bị đơn) ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/11/HĐHTKD, theo đó bị đơn giao mặt bằng tại địa chỉ số B B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông T đầu tư sửa chữa để kinh doanh nhà trọ dành cho người có thu nhập thấp; Thời hạn hợp đồng là 03 năm (từ ngày 01/03/2011 đến ngày 28/02/2014). Ngày 31/12/2013, hai bên ký Biên bản thanh lý trước thời hạn đối với Hợp đồng số 01/11/HĐHTKD ngày 02/01/2011.

Ngày 02/01/2014, ông Phạm Hữu T với bị đơn ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/14/HĐHTKD với nội dung như trên, nhưng thời hạn hợp đồng là 05 năm (từ ngày 02/01/2014 đến ngày 31/12/2018). Ngoài ra, giữa hai bên còn ký Phụ lục hợp đồng số 01/2015 ngày 21/4/2015 và Phụ lục hợp đồng số 01/2014 ngày 31/7/2015.

Ngày 31/12/2018, ông Phạm Hữu T với bị đơn ký Biên bản thanh lý hợp đồng, nội dung: Hai bên đã hoàn thành nghĩa vụ của hợp đồng và ký thanh lý; Hai bên không có bất kỳ tranh chấp nào đến khi ký biên bản thanh lý hợp đồng, không còn bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào giữa các bên.

[2.2] Ông Phạm Hữu T khởi kiện bị đơn, cho rằng phần ông T xây dựng, sửa chữa trên đất tổng cộng 13 căn phòng trọ tại địa chỉ số B B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi thanh lý hợp đồng, bị đơn không cho ông tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất, nên ông yêu cầu bị đơn phải trả cho ông giá trị xây dựng các phòng trọ này theo Chứng thư thẩm định giá, tổng cộng là 276.812.000 (hai trăm bảy mươi sáu triệu tám trăm mười hai nghìn) đồng.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và cho rằng hai bên đã thanh lý xong hợp đồng, mọi quyền lợi và nghĩa vụ giữa hai bên đã giải quyết xong.

Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn và bị đơn cùng kháng cáo.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Phạm Hữu T (có bà Đỗ Thị Thu T1 đại diện) và bị đơn là Công ty Cổ phần H2 (có ông Trần Văn T2 và bà Đỗ Thị H đại diện), thỏa thuận như sau:

- Công ty Cổ phần H2 trả cho ông Phạm Hữu T số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng và đồng ý cho ông Phạm Hữu T dỡ bỏ, di dời toàn bộ các hạng mục công trình mà ông T đã xây dựng, sửa chữa trên phần đất tọa lạc tại địa chỉ số B B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc trả tiền được thực hiện như sau: Lần thứ nhất trả số tiền 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng vào ngày 10/01/2025, lần thứ hai trả số tiền 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng vào ngày ông Phạm Hữu T giao trả cho Công ty Cổ phần H2 mặt bằng trống tại địa chỉ số B B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Phạm Hữu T phải dỡ bỏ, di dời toàn bộ các hạng mục công trình mà ông T đã xây dựng, sửa chữa trên phần đất tọa lạc tại địa chỉ số B B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh và bàn giao mặt bằng trống cho Công ty Cổ phần H2. Thời hạn thực hiện là 02 (hai) tháng, từ ngày 09/01/2025 đến hết ngày 08/3/2025.

Xét, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, nội dung thỏa thuận phù hợp quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, nên ghi nhận.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Hữu T là người cao tuổi, có yêu cầu miễn án phí, nên miễn toàn bộ án phí cho ông T.

Công ty Cổ phần H2 phải nộp tính trên số tiền phải trả cho nguyên đơn, án phí được tính: $150.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 7.500.000 \text{ đồng}$.

[4]. Án phí dân sự phúc thẩm.

Miễn nộp tiền án phí cho ông Phạm Hữu T.

Công ty Cổ phần H2 phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà Công ty Cổ phần H2 đã nộp theo Biên lai thu số 0030404 ngày 27/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận giữa hai bên đương sự, là đúng quy định nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 117, 119, 275, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 512 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 8 Điều 6 của Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào Điều 2 Luật Người cao tuổi;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Điều 12, Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phạm Hữu T và Công ty Cổ phần H2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 365/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, như sau:

1.1. Công ty Cổ phần H2 phải trả cho ông Phạm Hữu T số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng và đồng ý cho ông Phạm Hữu T dỡ bỏ, di dời toàn bộ các hạng mục công trình mà ông T đã xây dựng, sửa chữa trên phần đất tọa lạc tại địa chỉ số B B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc trả tiền được thực hiện như sau: Lần thứ nhất trả số tiền 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng vào ngày 10/01/2025, lần thứ hai trả số tiền 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng vào ngày ông Phạm Hữu T giao trả cho Công ty Cổ phần H2 mặt bằng trống tại địa chỉ số B B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Ông Phạm Hữu T phải dỡ bỏ, di dời toàn bộ các hạng mục công trình mà ông T đã xây dựng, sửa chữa trên phần đất tọa lạc tại địa chỉ số B B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh và bàn giao mặt bằng trống cho Công ty Cổ phần H2. Thời hạn thực hiện là 02 (hai) tháng, từ ngày 09/01/2025 đến hết ngày 08/3/2025.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền hoặc trả không đủ, thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án cho đến khi thi hành án xong. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận, thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm.

- Miễn toàn bộ án phí cho ông Phạm Hữu T.
- Công ty Cổ phần H2 phải nộp 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng.

3. Án phí dân sự phúc thẩm.

- Miễn nộp tiền án phí cho ông Phạm Hữu T.
- Công ty Cổ phần H2 phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà Công ty Cổ phần H2 đã nộp theo Biên lai thu số 0030404 ngày 27/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND Quận 8;
- Chi cục THADS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trịnh Thị Ánh



