

Bản án số: 32/2024/KDTM-PT

Ngày: 01-02-2024

V/v tranh chấp hợp đồng thuê
mặt bằng và tài sản

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Hương

Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Nhân

Bà Lưu Thị Đoàn Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hiệp Định – Thư ký Tòa án của 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 Trần Thị Kim Thủy – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 01 và 01 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 133/2023/TLPT-KDTM ngày 18 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng và tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2194/2023/KDTM-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5161/2023/QĐ-PT ngày 06/11/2023, các Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 15901/2023/QĐ-PT ngày 29/11/2023 và số 16390/2023/QĐ-PT ngày 28/12/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần V Nhà

Địa chỉ: Lô G, đường E, Khu công nghiệp N, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Minh H, sinh năm 1979, bà Huỳnh Thị Ngọc H1, sinh năm: 1981; cùng địa chỉ liên hệ: Lô G, đường E, Khu công nghiệp N, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (theo Văn bản ủy quyền ngày 27/4/2022).

2. Bị đơn: Công ty TNHH X

Địa chỉ: 1 N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trung P, sinh năm: 1985; địa chỉ: Tầng A, số D N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 04/12/2023).

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

3.1. Công ty Cổ phần B

Địa chỉ: 823/5 H, ấp F, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Công ty Cổ phần K

Địa chỉ: 8 H, ấp F, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Công ty TNHH X là bị đơn.

(Tại phiên tòa: Bà H, bà H1 và ông P có mặt; Công ty Cổ phần B và Công ty Cổ phần K có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án và quyết định của bản án sơ thẩm như sau:

* Nguyên đơn trình bày:

Ngày 10/10/2020 Công ty Cổ phần V (sau đây gọi tắt là Công ty V) và Công ty TNHH X (sau đây gọi tắt là Công ty X) ký kết Hợp đồng thuê đất & trạm bê tông số 1010/2020/HĐTD/TGN-THP (sau đây gọi tắt là Hợp đồng thuê đất & trạm bê tông). Ngày 26/10/2020 các bên ký kết thêm Phụ lục Hợp đồng số 1 số 26.10/2020/PL/TGN-THP (sau đây gọi tắt là Phụ lục hợp đồng số 1). Sau đó, Công ty V đã đầu tư vào trạm trộn bê tông nêu trên với tổng chi phí là 2.447.918.063 đồng.

Do Dự án Kho cảng xăng dầu không được triển khai xây dựng, bến cập cảng chưa hoàn thành và không có dấu hiệu xây dựng tiếp, nhận thấy mục đích xây dựng trạm bê tông không đạt được nên Công ty V đề nghị Công ty T Hợp đồng thuê đất & trạm bê tông. Sau thời gian thỏa thuận, hai bên không thống nhất được việc thanh lý hợp đồng và xảy ra tranh chấp. Ngày 23/5/2022 Công ty V khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

Căn cứ vào hồ sơ tài liệu Tòa án thu thập được, căn cứ vào lời khai, tài liệu của bên bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp cho Tòa án, Công ty V có ý kiến như sau:

Thứ nhất: Công ty V không có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất và tiền lãi chậm thanh toán với số tiền 6.245.747.200 đồng theo yêu cầu phản tố của bị đơn bởi vì theo Điều 2 và 7 Hợp đồng thuê đất & trạm bê tông có quy định: Sau thời gian 30 ngày kể từ ngày ký biên bản bàn giao mặt bằng thì bên A (Công ty X) mới áp dụng thời gian chính thức để tính tiền thuê đất và trạm; Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày Bên A (Công ty X) bàn giao mặt bằng và Bên B (Công ty V) thanh toán theo Điều 3 của hợp đồng. Trên thực tế, hai bên chưa ký Biên bản bàn giao mặt bằng, Công ty X chưa xuất hóa đơn giá trị gia tăng và Công ty V chưa thanh toán theo Điều 3 (Điều 2) của hợp đồng.

Điều 2 và 7 Hợp đồng thuê đất & trạm bê tông quy định như sau: “Bên B thanh toán tiền thuê bằng chuyển khoản cho Bên A định kỳ 6 tháng/lần sau khi Bên A xuất hóa đơn GTGT gửi cho Bên B; Sau thời gian 30 (ba mươi) ngày kể từ khi ký biên bản bàn giao mặt bằng thì Bên A mới áp dụng thời gian chính

thức để tính tiền thuê đất và trạm; Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày Bên A bàn giao mặt bằng và Bên B thanh toán theo Điều 3 của hợp đồng này”.

Hợp đồng chưa phát sinh hiệu lực do các bên thỏa thuận thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là khi hai bên ký biên bản bàn giao mặt bằng và bên B thanh toán theo Điều 3 của hợp đồng (khoản 1 Điều 401 Bộ luật dân sự quy định hiệu lực của hợp đồng). Mặt khác, hợp đồng được giao kết không hợp pháp do vi phạm điều cấm của pháp luật đất đai nên hợp đồng thuê đất vô hiệu (Điều 123 Bộ luật dân sự quy định giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội).

Thứ hai: Công ty V yêu cầu Tòa án xét xử và tuyên Hợp đồng thuê đất & trạm bê tông và Phụ lục hợp đồng số 1 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật đất đai.

Theo tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được gồm: Quyết định số 2882/QĐ-UBND ngày 07/6/2011 của UBND Thành phố H về chấm dứt thuê đất của Công ty X1 tại Quyết định số 7755/QĐ-UB ngày 21/11/2001 của UBND thành phố và cho Công ty Cổ phần K thuê đất để xây dựng kho xăng dầu hàng không; Giấy chứng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 480920, số vào sổ cấp GCN: CT13872 do UBND Thành phố H cấp ngày 18/6/2012; Văn bản số 8161/VPĐK-LT ngày 22/9/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H về cung cấp thông tin địa chỉ thửa đất. Các tài liệu này thể hiện: Khu đất cho thuê là đất của Nhà nước cho Công ty Cổ phần K thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm và mục đích sử dụng là xây dựng kho cảng xăng dầu hàng không.

Luật Đất đai năm 2013 quy định những hành vi bị nghiêm cấm, trong đó: cấm hành vi sử dụng đất không đúng mục đích (khoản 3 Điều 12), cấm hành vi không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất (khoản 4 Điều 12).

Theo Hợp đồng thuê đất & trạm bê tông và thực tế sử dụng khu đất thuê, Công ty X cho Công ty V thuê đất để xây dựng trạm sản xuất bê tông là không đúng mục đích sử dụng đất; việc Công ty X cho thuê lại đất mà đất này không được cho thuê lại (Điều 175 Luật Đất đai năm 2013) là trường hợp người sử dụng đất không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Hành vi cho thuê lại đất không được quyền cho thuê và sử dụng đất không đúng mục đích là những hành vi bị nghiêm cấm được quy định tại khoản 3 và 4 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ quy định pháp luật, Công ty V Nhà yêu cầu Tòa án tuyên xử Hợp đồng thuê đất & trạm bê tông cùng Phụ lục hợp đồng số 1 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

Thứ ba: Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Căn cứ quy định tại các Điều 131 và 407 Bộ luật dân sự, đề nghị Tòa án ghi nhận việc Công ty V giao trả lại cho Công ty X những tài sản liệt kê theo

Phụ lục hợp đồng số 1, đồng thời Công ty V được quyền tháo dỡ những tài sản đã đầu tư vào khu đất thuê (những tài sản di dời được).

Do đó, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến như đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Tuyên Hợp đồng thuê đất & trạm bê tông vô hiệu.
2. Tuyên Công ty V không có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất theo Văn bản do Công ty X ký ngày 03/5/2022, số tiền thuê tạm tính đến ngày 25/4/2022 là 4.139.590.400 đồng.
3. Buộc Công ty X giao trả lại những tài sản mà Công ty V đã lắp đặt, đầu tư vào trạm bê tông (những tài sản di dời được).
4. Ghi nhận việc Công ty V giao trả lại cho Công ty X những tài sản liệt kê theo Phụ lục hợp đồng số 1.

** Bị đơn trình bày:*

Công ty X và Công ty V đã thỏa thuận ký Hợp đồng thuê đất & trạm bê tông. Căn cứ các Điều 1 và 2 hợp đồng trên Công ty X đã cho Công ty V thuê 6.000m² đất, 01 trạm trộn bê tông 90m³/h, 01 xe xúc lật Komatsu WA450, khu văn phòng điều hành trạm trộn (3 container văn phòng 20feet, 1 container vệ sinh 10feet), hệ thống điện và nước thủy cục với đường ống phi 21 dùng để sinh hoạt.

Sau khi hai bên ký hợp đồng, Công ty V đã sử dụng mặt bằng và các phương tiện, tài sản của Công ty X để sản xuất bê tông thương phẩm rồi bán ra thị trường, cụ thể: Ngày 22/9/2020 Công ty V và Công ty TNHH S đã ký Hợp đồng kinh tế số 963/2020/HĐKT/TGN về việc cung cấp bê tông thương phẩm. Theo đó, bê tông thương phẩm hai bên thỏa thuận mua bán là bê tông thương phẩm được sản xuất tại nhà máy của Công ty V (có các hợp đồng, phiếu xuất kho, hóa đơn kèm theo ý kiến). Do đó, việc Công ty V trình bày nội dung Công ty V chưa sử dụng mặt bằng, trạm trộn bê tông và các tài sản, phương tiện khác là không đúng sự thật.

Sau khi Công ty V vi phạm các thỏa thuận thanh toán tại Điều 2 của hợp đồng, Công ty X đã thông báo bằng văn bản đến Công ty V Nhà việc chấm dứt trước thời hạn đối với Hợp đồng thuê đất & trạm bê tông, thời hạn chấm dứt kể từ ngày 30/6/2022.

Nay, Công ty X có yêu cầu phản tố, buộc Công ty V thanh toán toàn bộ số tiền thuê đất và trạm bê tông cùng với số tiền lãi chậm thanh toán tạm tính đến ngày 25/12/2022 là 6.245.747.200 đồng. Ngoài ra, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty Cổ phần K trình bày:

Công ty Cổ phần K (sau đây gọi tắt là Công ty K) là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất tại địa chỉ 823/5 H, ấp F, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 15/05/2019, Công ty K đã cho Công ty Cổ phần B (sau đây gọi tắt là Công ty B) mượn diện tích 6.000m² tại hẻm B H, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh để đặt trạm bê tông tươi. Công ty K xác nhận vẫn đang cho Công ty B mượn diện tích mặt bằng nêu trên đến khi hết hạn hợp đồng và không có bất kỳ tranh chấp gì.

Việc tranh chấp giữa Công ty V với Công ty X không gây ảnh hưởng hoặc thiệt hại đến Công ty K. Công ty K không có yêu cầu độc lập nào khác, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của Công ty X, phía Công ty K không có ý kiến và yêu cầu gì, đề nghị Tòa án xem xét cho được vắng mặt tất cả các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, cũng như tại tất cả các phiên xét xử của Tòa án.

2. Công ty Cổ phần B trình bày:

Công ty B là người có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất diện tích 6.000m² tại hẻm B H, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện nay, Công ty B đang cho Công ty X thuê toàn bộ diện tích mặt bằng nêu trên để hợp tác sản xuất bê tông. Công ty B xác nhận vẫn đang cho Công ty X thuê đến khi hết hạn hợp đồng và không có bất kỳ tranh chấp gì.

Việc tranh chấp giữa Công ty V với Công ty X không gây ảnh hưởng hoặc thiệt hại đến Công ty B. Công ty B không có yêu cầu độc lập nào khác, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Công ty B kính đề nghị Tòa án xem xét cho được vắng mặt tất cả các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, cũng như tại tất cả các phiên xét xử của Tòa án.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2194/2023/KDTM-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng thuê đất và trạm bê tông số 1010/2020/HĐTĐ/TGN-THP ngày 10/10/2020 giữa Công ty Cổ phần V và Công ty Trách nhiệm hữu hạn X vô hiệu.

1.2. Công ty Cổ phần V không có nghĩa vụ phải thanh toán tiền thuê là: 4.139.590.400 đồng (Bốn tỷ, một trăm ba mươi chín triệu, năm trăm chín mươi nghìn, bốn trăm đồng) cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn X.

1.3. Ghi nhận việc Công ty Cổ phần V giao trả lại các tài sản đã thuê của Công ty Trách nhiệm hữu hạn X theo Phụ lục hợp đồng đã ký kết, cụ thể bao gồm: 01 xe xúc nhãn hiệu Komatsu W450-3EA, số khung W03555144, 01 nồi trộn bê tông 02 trục ngang nhãn hiệu MAO 3000/2000, phần khung trạm trộn, 01 bộ cân định lượng nước, 01 cân định lượng xi măng, hệ thống phễu chò (Hopper), phễu chứa cốt liệu (04 khoang), 01 bộ hệ thống băng tải ngang, 01 bộ băng tải chuyển cốt liệu (xiên, 22m), phễu xả bê tông (01 bộ), silo xi măng (03 bộ), vít tải xi măng (03 bộ), hệ thống điện động lực và điều khiển, hệ thống khí

nén (01 bộ), Container văn phòng B1 (gồm 03 cái), C nhà vệ sinh 10 Feet (01 cái).

1.4. Công ty Cổ phần V có quyền tháo dỡ, thu hồi các tài sản đã đầu tư vào trạm bê tông (những tài sản di dời được), cụ thể bao gồm: 01 bàn cân điện tử, 01 bộ máy tính gồm CPU, màn hình, máy in hiệu Canon, 01 bộ phần mềm quản lý trạm trộn, 01 trụ bơm xăng dầu điện tử đặt trong 01 Container màu kem, 01 bồn chứa nước và mô tơ, 01 hệ thống Camera giám sát gồm 03 Camera và 01 đầu ghi, tủ nguồn và cục tích điện, 01 bàn thờ.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn X về việc buộc nguyên đơn Công ty Cổ phần V phải trả tiền thuê 4.600.000.000 đồng (Bốn tỷ sáu trăm triệu đồng) và tiền lãi là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), tổng cộng là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng).

Đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn X về việc buộc nguyên đơn Công ty Cổ phần V phải trả số tiền: 1.245.747.200 đồng (Một tỷ, hai trăm bốn mươi lăm triệu, bảy trăm bốn mươi bảy nghìn, hai trăm đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/7/2023 bị đơn Công ty X có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm,

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các ý kiến đã trình bày, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa, cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty X; căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty X còn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về kháng cáo của bị đơn Công ty X, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo Đơn khởi kiện lập ngày 23/5/2022, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thuê đất & trạm bê tông là vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, về hậu quả của hợp đồng vô hiệu nguyên đơn chỉ yêu cầu: Xác định nguyên đơn không phải trả tiền thuê cho bị đơn; bị đơn hoàn trả những tài sản di dời được mà nguyên đơn đã lắp đặt, đầu tư; ghi nhận việc nguyên đơn giao trả lại cho bị đơn những tài sản liệt kê theo Phụ lục hợp đồng số 1 và không yêu cầu giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại.

Theo Đơn phản tố ngày 23/02/2023, bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc nguyên đơn thanh toán toàn bộ số tiền thuê đất và trạm bê tông cùng với số tiền lãi chậm thanh toán tạm tính đến ngày 25/12/2022 là 6.245.747.200 đồng. Theo đó, bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án buộc nguyên đơn thanh toán số tiền thuê còn nợ theo Hợp đồng thuê đất & trạm bê tông.

Xét, nguyên đơn có yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thuê đất & trạm bê tông vô hiệu toàn bộ, không yêu cầu giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại, trong khi, bị đơn không đồng ý hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, tại hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích cho các bên đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn cũng xác định không được Tòa án cấp sơ thẩm giải thích về vấn đề này. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, dẫn đến việc không giải quyết đầy đủ hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, là không giải quyết toàn diện vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Xét, tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn mới trình bày các thiệt hại và yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại khi Hợp đồng thuê đất & trạm bê tông vô hiệu. Đây là tình tiết mới. Ngoài ra, các bên đương sự cũng xác định trong trường hợp Hợp đồng thuê đất & trạm bê tông không vô hiệu thì các bên cũng yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng và giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng. Mặt khác, bị đơn xác định chỉ cho thuê trạm trộn bê tông, còn nguyên đơn xác định thuê đất và trạm trộn bê tông nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ xác định phần đất thuê được ghi nhận trong hợp đồng để có căn cứ xem xét đánh giá đối tượng của Hợp đồng thuê đất & trạm bê tông. Vì vậy, để đảm bảo giải quyết toàn diện vụ án, đảm bảo quyền lợi của các đương sự và đảm bảo hai cấp xét xử nên cần huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần xem xét lại các vấn đề sau đây:

- Mặc dù, hồ sơ vụ án thể hiện Công ty X1 và Công ty B có hai Bản tự khai ngày 19/12/2022 trình bày: Việc tranh chấp giữa Công ty V và Công ty X không ảnh hưởng hoặc thiệt hại đến họ, không có yêu cầu độc lập và đề nghị

Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, cũng tại hai Bản tự khai ngày 19/12/2022, Công ty X1 và Công ty B thừa nhận họ là chủ sở hữu hoặc là người có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với phần đất diện tích 6.000m² tại hẻm B H, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (đối tượng cho thuê được ghi nhận trong Hợp đồng thuê đất & trạm bê tông). Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn phải giải thích cho hai công ty này về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn cho rằng Hợp đồng thuê đất & trạm bê tông là hợp đồng mà bị đơn cho nguyên đơn thuê trạm bê tông. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ đối tượng cho thuê của Hợp đồng thuê đất & trạm bê tông là quyền sử dụng đất hay tài sản trên đất hay là cả hai khi xem xét giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

- Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng như việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (nếu có) sẽ dẫn đến phải giải quyết việc các bên hoàn trả cho nhau các tài sản đã nhận. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cần yêu cầu các bên kê khai, mô tả, sau đó, tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ để xác định hiện trạng các tài sản có liên quan mà các bên đã giao nhận, đầu tư, mới đảm bảo việc thi hành án.

Từ những nhận định nêu trên, phù hợp với phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, việc thu thập chứng cứ và chứng minh của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa được thực hiện đầy đủ có lý do khách quan mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, nên hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí:

Căn cứ khoản 3 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, do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 2194/2023/KDTM-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

3. Hoàn trả cho Công ty TNHH X số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0004399 ngày 31/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND TP.Thủ Đức;
- VKSND TP.Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Vũ Thị Hương