

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 207/2025/KDTM-PT

Ngày: 10/7/2025

V/v tranh chấp hợp đồng thuê
mặt bằng và hợp đồng thi công
xây dựng.

**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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Thanh Nhân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Bà Mai Thị Thanh Tú

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trịnh Ngọc Hân

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Bá Thu Thu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và ngày 10 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 133/KDTM-PT ngày 08 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng và hợp đồng thi công xây dựng”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 29/2024/KDTM-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2548/2025/QĐXX-PT ngày 14 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 8507/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đ; Trụ sở: Số C N, Phường V, Quận C (nay là phường X), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Huỳnh Ngọc S (có mặt)

Bị đơn: Công ty Cổ phần D (nay là Công ty Cổ phần D); Trụ sở: Số A P, Phường V, Quận C (nay là phường X), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Cao Đỗ Châu A; Địa chỉ: Tầng I Tòa nhà S, số C N, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh. Theo văn bản ủy quyền số 1273/VBUQ-VT/2025 ngày 25/6/2025 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc V; Địa chỉ: Tầng I Tòa nhà S, số C N, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh. Theo văn bản ủy quyền số 443/VBUQ-VT/2025 ngày 18/3/2025 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trần Hải L - Thuộc Công ty L1; Địa chỉ: Tầng F, số B Đ, Phường V, Quận C (nay là phường X) Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Viện Khoa học Xã hội vùng N1; Trụ sở: Số D N, phường B, Quận A (nay là phường S), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Hồng N. Theo văn bản ủy quyền số 81/UQ-TV-2024 lập ngày 05/4/2024 (có mặt).

Người kháng cáo: Công ty Cổ phần Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 26/7/2019; Các bản tự khai; Biên bản không tiến hành hòa giải được; Biên bản hòa giải nguyên đơn có ông Lê Văn H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

* Ngày 09/02/2018, Công ty Cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ) và Công ty Cổ phần D (sau đây gọi tắt là Công ty D) ký kết Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 34/HĐHCQT-VT về việc cho thuê mặt bằng tại địa chỉ số D N, phường B, Quận A, TP ..

Theo đó, Công ty Đ đồng ý cho Công ty D thuê mặt bằng tầng trệt do đơn vị đầu tư xây dựng; Mục đích sử dụng là để làm Văn phòng làm việc; Thời hạn thuê là 02 (hai) năm tính từ ngày 09/02/2018; Công ty D được miễn thu tiền thuê mặt bằng thời gian là 01 (một) tháng kể từ ngày bàn giao mặt bằng là ngày 21/02/2018, để cải tạo sửa chữa.

Để đảm bảo việc thực hiện Hợp đồng cho thuê mặt bằng trên, ngày 13/02/2018 Công ty D đã đặt cọc số tiền là 340.000.000 đồng.

Căn cứ Điều 3 khoản 3.2 của hợp đồng qui định: “*Bên B thanh toán tiền mặt bằng hoặc chuyển khoản cho Bên A mỗi tháng một lần vào các ngày 1 đến ngày 7 đầu tháng và nhận được hóa đơn VAT hợp lệ*”. Ngày 24/4/2018, Công ty D đã chuyển trả tiền thuê mặt bằng tháng 4/2018 là 170.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty D chỉ thanh toán được tiền thuê mặt bằng tháng 4/2018 sau đó thì không thanh toán. Tính đến tháng 8/2018 thì Công ty D còn nợ tiền thuê mặt bằng của tháng 5,6,7,8 năm 2018 là 170.000.000 đồng x 4 tháng = 680.000.000 đồng.

Công ty D đã đặt cọc 340.000.000 đồng, như vậy căn trừ số tiền nợ nêu trên vào tiền đặt cọc thì Công ty D còn nợ Công ty Đ số tiền thuê nhà còn lại là 680.000.000 đồng - 340.000.000 đồng = 340.000.000 đồng.

* Căn cứ Hợp đồng thi công số 236/HD-HCQT-CT ngày 20/7/2018 ký kết giữa Công ty Đ và Công ty D về việc thi công sửa chữa cải tạo Văn phòng làm việc Công ty D tại địa chỉ D N, phường B, Quận A (*mặt bằng Công ty D đã thuê*). Theo đó giá trị và khối lượng thi công xây dựng đã hoàn thành đủ điều kiện thanh toán và được các bên xác nhận theo hợp đồng với số tiền là 722.412.956 đồng. Công ty Đ đã nhiều lần gửi văn bản đề nghị Công ty D thanh toán số tiền trên nhưng vẫn chưa thu được tiền.

Dù rất nhiều lần yêu cầu thanh toán các khoản tiền trên nhưng Công ty D vẫn không thanh toán nên Công ty Đ đã khởi kiện Công ty D với các yêu cầu sau:

- Yêu cầu Công ty D thanh toán 340.000.000 đồng là tiền thuê mặt bằng còn nợ phát sinh từ Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 34/HĐHCQT-VT ngày 09/02/2018 (*sau khi đã trừ tiền đặt cọc 340.000.000 đồng*).

- Yêu cầu thanh toán 722.412.956 đồng là tiền nợ phát sinh từ Hợp đồng thi công số 236/HD-HCQT-CT ngày 20/7/2018.

Tổng cộng là 1.062.412.956 đồng.

Việc trả tiền được thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đ có ông Nguyễn Trần Đăng K đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty Cổ phần Đ và Công ty Cổ phần D – V có ký kết các hợp đồng gồm:

1. Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 01/HDKT.18 ngày 09/02/2018 về việc Công ty Đ cho Công ty D thuê mặt bằng tại địa chỉ số D N, phường B, Quận A, TP . với tổng diện tích 333m² (*trong đó có 124m² bên trong là nhà tạm bao gồm 01 phòng nhỏ 16 m² nằm bên trong diện tích sử dụng của tòa nhà và 160m² sân vườn tại tầng trệt, 49m² khu vực bếp tạm*). Ngoài ra, Công ty Đ cam kết chuyển đổi công năng sử dụng mặt bằng từ dịch vụ cà phê sang làm Văn phòng công ty. Mục đích thuê: Công ty D sử dụng toàn bộ phần diện tích mặt bằng thuê để làm văn phòng công ty, hoạt động kinh doanh trong phạm vi các ngành nghề đúng giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty D và không được kinh doanh các loại hình dịch vụ nhạy cảm.

2. Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 236/HĐHCQT-VT ngày 20/7/2018. Theo đó, Công ty D giao cho Công ty Đ thi công Công trình Văn phòng làm việc Công ty D tại số D N, phường B, Quận A, TP ..

Công ty D đã chuyển tiền cọc 340.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận vào tài khoản của Công ty Đ, theo chứng từ số 130218.2823.0030, ngày 13/02/2018.

Ngày 14/3/2018, Công ty D gửi Công ty Đ phương án thiết kế về việc cải tạo sửa chữa mặt bằng để Công ty Đ tiến hành việc xin phép.

Ngày 19/3/2018 Công ty Đ gửi Công văn số 52/CV.2018 trả lời về các hạng mục đã trình và được N1 vùng Nam bộ chấp thuận cho V1 thực hiện theo bản thiết kế đã gửi ngày 14/3/2018.

Ngày 17/4/2018 Công ty D đã ký hợp đồng số 132/HĐHCQT-VT thuê Công ty TNHH T (“Sokha”) thiết kế phần mặt bằng mà Công ty D thuê của Công ty Đ với tổng giá trị hợp đồng thiết kế là 2.850.000.000 đồng.

Ngày 24/4/2018, Công ty D đã thanh toán đợt 1 hợp đồng thi công thiết kế mặt bằng số 49 N cho S1 với số tiền là 1.097.250.000 VNĐ.

Sau nhiều lần Công ty D dự kiến thi công thì đều không nhận được giấy phép từ B. Khi xuống mặt bằng thuê thì Công ty D bị ngăn cản, vì vậy việc thi công không thể tiến hành.

Ngày 02/5/2018 Công ty D gửi Công văn 380/CV-VT đến Công ty Đ để thông báo rằng trong gần 02 tháng thuê mặt bằng, công tác triển khai thi công tại mặt bằng không thực hiện được vì có sự tác động của bên thứ ba. Công ty D cũng không sử dụng được mặt bằng thuê kể từ lúc bắt đầu thời hạn trả tiền mặt bằng cho đến thời điểm gửi công văn. Chính vì vậy Công ty D đã đề nghị Công ty Đ không thu tiền thuê mặt bằng này trong thời gian chưa được nhận và sử dụng mặt bằng. Nếu không được giải quyết sẽ gửi công văn đề nghị đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Sau gần 03 tháng vẫn bị bên thứ ba cản trở quyền sử dụng mặt bằng, ngày 17/5/2018 Công ty D gửi công văn số 427/CV-VT cho Công ty Đ về việc “*Đề xuất ký cam kết dự án D N*” với yêu cầu:

- Không thu tiền trong thời gian Công ty D không thể sử dụng mặt bằng.
- Công ty Đ phải cam kết chịu trách nhiệm về các tổn thất tài chính mà Công ty D phải trả cho đơn vị thiết kế nếu dự án không được thực hiện.

Công ty Đ không có phản hồi nào cho Công Văn 427/CV-VT. Công ty D vẫn tiếp tục không thể sử dụng và thực hiện dự án thi công cải tạo mặt bằng. Ngày 22/5/2018 Công ty D tiếp tục gửi công văn số 454/CV-VT yêu cầu Công ty Đ trả lời dứt điểm và cam kết thời gian, hình thức cụ thể để Công ty D có thể sử dụng mặt bằng theo hợp đồng đã ký kết.

Sau khi Công ty D liên tục gửi văn bản yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng, đồng thời yêu cầu Công ty Đ bồi thường thiệt hại thì Công ty Đ đề xuất sẽ thi công công trình tại mặt bằng thuê theo đúng yêu cầu của Công ty D trong thời hạn 18 ngày. Theo đó, ngày 20/7/2018, Công ty D và Công ty Đ ký hợp đồng thi công công trình xây dựng số 236/HĐHCQT-VT. Tuy nhiên, sau đó Công ty Đ vẫn không thể xin cấp phép xây dựng cho công trình này. Vì vậy, phía Công ty D không ký thông qua bản vẽ thiết kế công trình cũng như thanh toán tiền đợt 1 để bắt đầu thực hiện hợp đồng.

Ngày 12/12/2018, do không thể chờ đợi việc Công ty Đ xin phép chuyển mục đích sử dụng mặt bằng cũng như thi công mặt bằng làm văn phòng

làm việc cho nhân viên và phục vụ việc mở rộng kinh doanh, Công ty D buộc phải thuê văn phòng tại số B L, phường B, Quận A với chi phí thuê là 165.000.000 đồng/tháng theo Hợp đồng thuê văn phòng giữa Công ty D và Công ty Cổ phần Đ1. Công ty D liên tục gửi văn bản yêu cầu chấm dứt hợp đồng, đồng thời yêu cầu Bạch H1 bồi thường các thiệt hại đã gây ra cho V1. Văn bản gần nhất là công văn số 555/CV-VT. Tuy nhiên, Công ty Đ không phúc đáp văn bản của D mà khởi kiện ra Tòa án nhân dân Quận 3.

Căn cứ vào nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng thuê mặt bằng, Hợp đồng thi công xây dựng và pháp luật hiện hành, bị đơn xác định các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, bởi các lý do sau:

Đối với Hợp đồng cho thuê mặt bằng: Công ty Đ không có quyền cho thuê lại Mặt bằng. Tại điểm a, khoản 4.2. Điều 4 Hợp đồng quy định: *“Bạch H1 đảm bảo mặt bằng cho thuê hoàn toàn thuộc phạm vi, quyền hạn của Bạch H1 mà không có bất kỳ tranh chấp nào với bên chủ sở hữu hay bất kỳ bên thứ ba, cá nhân, tổ chức nào khác”*. Tuy nhiên, qua những chứng cứ Công ty D thu thập được và những gì Công ty Đ cung cấp tại Tòa có đủ cơ sở để cho rằng Công ty Đ không được quyền cho thuê lại mặt bằng này. Bởi vì, mặt bằng D N, phường B, Quận A, TP . thuộc quyền sử dụng của N1 vùng N. Viện hợp tác với Công ty Đ để kinh doanh cafe sách, không thể chuyển đổi công năng của mặt bằng theo thỏa thuận của Công ty D và Công ty Đ từ mặt bằng dịch vụ cà phê sang làm Văn phòng công ty tại điểm a khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng thuê mặt số số 01/HĐKT.18. Theo đó, Công ty Đ cam kết chuyển đổi công năng sử dụng mặt bằng dịch vụ cà phê sang làm Văn phòng công ty nhưng không thực hiện được. Công ty D chưa được nhận bàn giao mặt bằng thuê từ Công ty Đ theo điểm b khoản 4.3 Điều 4 Hợp đồng. Công ty H2 đã vi phạm cam kết về việc đảm bảo cho Công ty D sử dụng mặt bằng ổn định, liên tục, không bị hạn chế bởi bên thứ 3 theo thỏa thuận tại điểm a khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng 01. Như vậy, hợp đồng thuê mặt bằng không thể thực hiện được trên thực tế do hàng loạt các vi phạm của Công ty Đ.

Đối với Hợp đồng thi công xây dựng: Hợp đồng này chưa đủ điều kiện để triển khai. Cụ thể, Công ty Đ chưa xin được giấy phép xây dựng. Theo quy định tại khoản 4.2 Điều 4 của hợp đồng thì Bên B có trách nhiệm: *“tổ chức thi công công trình đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật, chất lượng, mỹ thuật, phù hợp quy định hiện hành của nhà nước”*. Tuy nhiên, Công ty Đ vẫn chưa xin được giấy phép xây dựng công trình. Công ty Đ từng bị lập biên bản và phạt vi phạm do thi công trái phép tại mặt bằng D N, B, Quận A. Do đó, Bạch H1 chưa đủ điều kiện thi công theo quy định của pháp luật.

Công ty D chưa duyệt bản vẽ thiết kế làm tiền đề cho việc thi công:

Theo quy định tại Điều 2 Hợp đồng 236 có quy định: *“Ngày bắt đầu dịch vụ sẽ không được tính đến khi nhận được khoản thanh toán đầu tiên”* và *“thời gian thực hiện mỗi giai đoạn sẽ được tính sau khi nhận được phê duyệt bằng văn bản và thanh toán của giai đoạn trước đó”*. Tuy nhiên, cho đến thời điểm này, phía Công ty D chưa phê duyệt được hồ sơ nên cũng chưa hề thanh

toán bất cứ khoản chi phí nào. Chính vì thế chưa thể phát sinh việc thi công công trình.

Do đó, việc Công ty Đ tự ý thi công khi chưa được cấp phép và chưa được Công ty D phê duyệt thì những thiệt hại Công ty Đ gánh chịu không thể xuất phát từ lỗi của Công ty D.

Từ những lập luận trên bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, ngày 24/9/2019 bị đơn Công ty D có đơn yêu cầu phản tố với các yêu cầu:

1. Tuyên Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 01/HĐKT.18 ngày 09 tháng 2 năm 2018 giữa Công ty D và Công ty Đ vô hiệu. Theo đó Bạch H1 phải hoàn trả lại cho V1 toàn bộ số tiền đã nhận gồm:

- Tiền cọc hợp đồng 01: 340.000.000 đồng.
- Tiền thuê mặt bằng tháng 4/2018: 170.000.000 đồng.
- Tiền lãi chậm thanh toán số tiền trên theo lãi suất nợ quá hạn là 9%/năm:

+ Tiền lãi tạm tính đối với khoản tiền cọc hợp đồng 01 từ ngày 13/02/2018 đến hết ngày 23/09/2019 là: $340.000.000 \text{ đồng} \times 9\%/\text{năm} \times (1 \text{ năm}, 7 \text{ tháng}, 10 \text{ ngày}) = 49.221.506,85 \text{ đồng}$.

+ Tiền lãi tạm tính đối với khoản tiền thuê Mặt bằng tháng 4/2018 từ ngày 24/4/2018 đến ngày 23/9/2019 là: $170.000.000 \text{ đồng} \times 9\%/\text{năm} \times (01 \text{ năm}, 04 \text{ tháng}, 30 \text{ ngày}) = 21.671.506,85 \text{ đồng}$

Tổng số tiền là: 580.883.014 đồng (Bằng chữ: năm trăm tám mươi triệu tám trăm tám mươi ba nghìn không trăm mười bốn đồng)

2. Yêu cầu Công ty Đ bồi thường cho Công ty D những khoản tiền sau:

- Số tiền Công ty D đã thanh toán cho đơn vị thiết kế nhưng không thể tiến hành thi công cải tạo mặt bằng được do bị cản trở và không có giấy phép xây dựng theo đúng quy định của pháp luật: 1.097.250.000 đồng;

- Tiền thuê mặt bằng số B L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để làm nơi làm việc cho nhân viên do không nhận được bàn giao Mặt bằng đúng với thỏa thuận trong hợp đồng tạm tính đến ngày 20/9/2019: 1.485.000.000 đồng.

Ngày 04/12/2020 bị đơn có Đơn xin thay đổi yêu cầu phản tố, cụ thể xin rút lại các yêu cầu:

- Buộc Công ty Đ phải bồi thường 1.097.250.000 đồng là số tiền V1 đã thanh toán cho đơn vị thiết kế nhưng không thể tiến hành thi công cải tạo Mặt bằng được do bị cản trở và không có giấy phép xây dựng theo đúng quy định của pháp luật.

- Buộc Công ty Đ phải bồi thường 1.485.000.000 đồng là tiền thuê mặt bằng số B L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để làm nơi làm việc

cho nhân viên do không nhận được bàn giao mặt bằng đúng với thỏa thuận trong hợp đồng.

Giữ nguyên các yêu cầu phản tố sau:

Tuyên Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 01/HĐKT.18 ngày 09/2/2018 giữa Công ty D và Công ty Đ vô hiệu. Theo đó Bạch H1 phải hoàn trả lại cho V1 toàn bộ số tiền đã nhận gồm:

- Tiền cọc Hợp đồng 01: 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng).

- Tiền thuê Mặt Bằng tháng 4/2018: 170.000.000 (Một trăm bảy mươi triệu đồng).

- Tiền lãi chậm thanh toán số tiền trên theo lãi suất nợ quá hạn là 9%/năm (tương đương 0,025%/ngày) gồm:

- + Tiền lãi tạm tính đối với khoản tiền cọc Hợp đồng 01 từ ngày 13/02/2018 đến hết ngày 02/4/2024 là: $340.000.000 \text{ đồng} \times 0,025\%/\text{ngày} \times 2244 \text{ ngày} = 188.127.123 \text{ đồng}$.

- + Tiền lãi tạm tính đối với khoản tiền thuê mặt bằng tháng 4/2018 từ ngày 24/04/2018 đến ngày 02/4/2024 là: $170.000.000 \text{ đồng} \times 0,025\%/\text{ngày} \times 2170 \text{ ngày} = 90.961.644 \text{ đồng}$.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan N1 vùng N có bà Lê Thị Hồng N là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Khu đất D N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là khu đất được giao cho N1 vùng N làm trụ sở làm việc, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Viện.

Do nhu cầu làm bếp ăn của công đoàn tổ chức cho cán bộ công chức ở lại ăn trưa nên công đoàn của Viện có hợp tác với Công ty Đ để tổ chức bếp ăn tại vị trí này và có ký hợp đồng hợp tác sử dụng mặt bằng số 01/HĐKT.16 ngày 13/10/2016 với nội dung sử dụng 2 phần mặt bằng hướng ra mặt tiền đường Pasteur mở dịch vụ cafe sách và cơm văn phòng phục vụ cho CBVC của Viện.

Phân chia lợi nhuận: Công ty Đ đóng góp khoản lợi nhuận về cho Công đoàn Viện là 40.000.000đồng/tháng.

Đến ngày 18/01/2018, Bạch H1 đã có công văn số 15/CV 2018 đề nghị Công đoàn Viện cho phép chuyển đổi công năng sử dụng khu vực nêu trên từ cafe sách, cơm văn phòng sang làm văn phòng với lý do chuyển đổi “*vì công việc kinh doanh của cửa hàng tại vị trí trên không hiệu quả*”.

Đến ngày 22/01/2018, Công đoàn Viện đã có công văn số 01/CDVKHXHVNB phúc đáp lại công văn số 15/CV 2018 của Bạch H1 và ghi rõ chủ trương ở mục 3 đề nghị “*Công ty Đ và Công đoàn Viện thanh lý hợp đồng cũ và làm hợp đồng mới về việc cho thuê văn phòng*” nhưng việc này cũng không được phía Công ty Đ tiến hành, do đó phía Viện không nắm được

nội dung cụ thể phương án hoạt động cũng như quy mô xây dựng của văn phòng mà Công ty Đ dự kiến tiến hành dựng trên khu vực có thoả thuận hợp tác sử dụng mặt bằng với Công đoàn Viện. Điều này có nghĩa với việc về phía Viện chưa hề có bất cứ sự đồng ý cụ thể nào cho hoạt động xây dựng văn phòng tại vị trí này.

Cũng ở mục 5 của công văn này, Công đoàn Viện nêu rõ “*Công ty Đ phải tự lo thủ tục pháp lý theo quy định của Nhà nước cho các hoạt động đúng chức năng Văn phòng*”. Chứng tỏ phía Công đoàn Viện hoàn toàn có ý tạo điều kiện tốt nhất để Bạch H1 đổi phương án hoạt động (*từ café, cơm văn phòng sang văn phòng làm việc*) nhưng bắt buộc phải theo đúng quy định của Nhà nước và được các ban ngành liên quan cho phép xây dựng. Công đoàn Viện chỉ đồng ý chủ trương chuyển đổi hình thức sử dụng mặt bằng này chứ hoàn toàn không chịu trách nhiệm về mặt pháp lý khi Công ty Đ xây dựng văn phòng tại địa điểm này.

Công ty Đ phải thực hiện đúng các trình tự pháp luật để đảm bảo việc hợp tác đúng quy định của pháp luật, Công ty phải chịu trách nhiệm về các hành vi của mình, N1 vùng Nam Bộ không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào nếu Công ty không thực hiện đúng pháp luật và không thông báo cho Viện biết các hoạt động của mình.

Mục 6 Công văn ghi rõ: “*Các điều khoản ký kết hợp đồng giữa Công ty Đ và một bên đối tác thứ ba.... phải có ý kiến của Công đoàn Viện trước khi thực hiện*”.

Đến ngày hôm nay Viện không nhận được bất cứ phản hồi nào từ phía Bạch Hạc. Viện cũng không có bất cứ văn bản nào đồng ý triển khai cho Công ty Đ làm văn phòng.

Việc đóng góp 40.000.000 đồng/tháng cho Công đoàn Viện được Công ty Đ thực hiện từ tháng 8/2017 đến tháng 5/2018. Sau thời gian này Công ty Đ không có bất cứ khoản phân chia lợi nhuận nào đóng góp cho Công đoàn Viện.

Sau khi Công ty Đ không còn hoạt động kinh doanh nào trên khu vực nêu trên nhưng vẫn để khung nhà kính tồn tại ở vị trí này. Khung nhà kính này đã gây nhiều bất tiện cho hoạt động chung của N1 vùng N, vì vậy Công đoàn Viện đã có Thông báo ký ngày 18/9/2020 đề nghị Công ty Đ tiến hành tháo dỡ khung nhà kính tại vị trí Thỏa thuận hợp tác sử dụng mặt bằng nêu trên cho Công đoàn Viện trước ngày 01/10/2020, nội dung ghi rõ “*Sau thời gian này, Viện Khoa học và Xã hội vùng N không chịu trách nhiệm về việc bảo quản tài sản cũng như vật tư của khung nhà này*”. Sau đó phía Viện không nhận được bất kỳ phản hồi nào từ Công ty Đ về nội dung mà Công đoàn Viện đề nghị trong thông báo.

Do thời gian quá lâu không nhận được bất cứ phản hồi nào từ Công ty Đ, đến ngày 01/02/2021, Công đoàn Viện đã tự thuê một công ty dịch vụ bên ngoài đến tháo dỡ khu nhà kính này (chi phí do Công đoàn Viện tự túc chi trả, Công ty Đ không đóng góp). Ngày 28/4/2021, ông Lê Văn H - Đại diện Công ty Đ - đã đến nhận toàn bộ số vật tư này về (*có biên bản giao*).

Ngoài ra, Hợp đồng HTSDMB số 01/HĐKT.16 vào ngày 13/10/2016 giữa Công đoàn Viện Khoa học Xã hội vùng Nam bộ với Công ty Đ đã hết hạn từ ngày 12/10/2018. Cho đến nay Viện không tiếp tục ký hợp đồng nào để khai thác sử dụng mặt bằng nêu trên.

Về nội dung tranh chấp trong vụ án: Tranh chấp giữa Công ty Đ và Công ty D thì không liên quan đến N1 vùng Nam Bộ nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số 29/2024/KDTM-ST ngày 07/8/2024 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ:

1.1 Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ về việc buộc bị đơn Công ty Cổ phần D – V1 phải trả số tiền 340.000.000 đồng là tiền thuê mặt bằng theo Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 34/HĐHCQT-VT ngày 09/02/2018 mà hai bên đã ký.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ về việc buộc bị đơn Công ty Cổ phần D – V1 phải trả số tiền 722.412.956 đồng là tiền thi công công trình theo Hợp đồng thi công số 236/HD-HCQT-CT ngày 20/7/2018 mà hai bên đã ký.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần D – D.

2.1 Tuyên bố Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 34/HĐHCQT-VT ngày 09/02/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ với Công ty Cổ phần D – Vietravel bị vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm của pháp luật.

2.2 Buộc nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ phải hoàn trả cho bị đơn Công ty Cổ phần D – Vietravel số tiền cọc là 340.000.000 đồng và tiền thuê mặt bằng là 170.000.000 đồng, tổng cộng là 510.000.000 đồng.

Việc trả tiền được thực hiện một lần ngày khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm thi hành khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

2.3 Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải trả số tiền lãi là 287.346.575 đồng do chậm thanh toán.

3. Đình chỉ giải quyết các yêu cầu phản tố sau của bị đơn:

3.1 Đình chỉ giải quyết yêu cầu về việc buộc nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ phải bồi thường 1.097.250.000 đồng là số tiền Công ty D đã thanh toán cho đơn vị thiết kế.

3.2 Đình chỉ giải quyết yêu cầu về việc buộc nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ phải bồi thường 1.485.000.000 đồng là tiền bị đơn đã trả tiền thuê mặt bằng số B L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 43.872.389 đồng và 24.400.000 đồng đối với số tiền phải trả cho bị đơn (*tổng cộng 68.272.389 đồng*) nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.948.259 đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3 gồm Biên lai số 0014565 ngày 15/8/2019 và Biên lai số 0014566 ngày 15/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3. Sau khi cản trừ Công ty Cổ phần Đ còn phải đóng 43.324.130 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là 14.367.329 đồng nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 47.631.330 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014711 ngày 30/9/2019. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần D – Vietravel số tiền 33.264.001 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 12/8/2024, Công ty Đ nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do cấp sơ thẩm chưa xem xét thiệt hại của Công ty Đ do thực tế việc thỏa thuận và thực hiện 02 hợp đồng đã có sự trao đổi, bàn bạc thống nhất giữa các bên. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét những tình tiết khách quan để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Đ.

Tại phiên tòa Phúc thẩm:

Người đại diện của Công ty Đ là nguyên đơn trình bày những nội dung kháng cáo như sau:

Mặt bằng tầng trệt số D N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền quản lý của Công ty Đ theo Hợp đồng hợp tác số 01/HĐKT.16 ngày 13/10/2016 giữa Công ty Đ và Công đoàn Viện Khoa học và Xã hội vùng Nam Bộ và được Công đoàn chấp thuận cho phép Công ty Đ chuyển đổi mục đích sử dụng mặt bằng theo Công văn số 01/CĐVKHXHVNB ngày 22/01/2018 (chuyển sang cho thuê văn phòng làm việc).

Ngày 09/02/2018, Công ty Đ và Công ty D đã ký hợp đồng thuê mặt bằng tầng trệt tại số D N, Quận A, TP . và Công ty D giao cho Công ty Đ cải tạo, sửa chữa mặt bằng thuê thành văn phòng làm việc cho Công ty D theo Hợp đồng thi công xây dựng số 236/HĐHCQT-VT ngày 20/7/2018 với giá trị chưa bao gồm VAT là 722.412.956 đồng.

Căn cứ theo điểm g, điểm h, khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 thì công trình cải tạo, sửa chữa trên thuộc diện công trình được miễn giấy phép xây dựng.

Công ty Đ đã tổ chức thi công cải tạo sửa chữa công trình theo bản vẽ thiết kế được Công ty D phê duyệt và dưới sự giám sát của V1. Công trình hoàn thành vào tháng 8/2018, Công ty Đ đã nhiều lần yêu cầu Công ty D xác nhận khối lượng hoàn thành và thanh toán nhưng bất thành.

Với những tài liệu, chứng cứ đã nộp tại cấp sơ thẩm Công ty Đ đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người đại diện của Công ty D là bị đơn trình bày: Bị đơn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện N1 vùng N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: N1 vùng N giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Kháng định tại công văn số 01/CDVKHXHVNB phúc đáp lại công văn số 15/CV 2018 của Bạch Hạc có ghi rõ chủ trương ở mục 3 đề nghị “*Công ty Đ và Công đoàn Viện thanh lý hợp đồng cũ và làm hợp đồng mới về việc cho thuê văn phòng*”. Cũng ở mục 5 của công văn này, Công đoàn Viện nêu rõ “*Công ty Đ phải tự lo thủ tục pháp lý theo quy định của Nhà nước cho các hoạt động đúng chức năng Văn phòng*”. Chứng tỏ phía Công đoàn Viện hoàn toàn có ý tạo điều kiện tốt nhất để Bạch H1 đổi phương án hoạt động (*từ café, cơm văn phòng sang văn phòng làm việc*) nhưng bắt buộc phải theo đúng quy định của Nhà nước và được các ban ngành liên quan cho phép xây dựng. Công đoàn Viện chỉ đồng ý chủ trương chuyển đổi hình thức sử dụng mặt bằng này chứ hoàn toàn không chịu trách nhiệm về mặt pháp lý khi Công ty Đ xây dựng văn phòng tại địa điểm này. Công ty Đ phải thực hiện đúng các trình tự pháp luật để đảm bảo việc hợp tác đúng quy định của pháp luật, Công ty phải chịu trách nhiệm về các hành vi của mình, N1 vùng Nam Bộ không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào nếu Công ty không thực hiện đúng pháp luật và không thông báo cho Viện biết các hoạt động của mình. Mục 6 Công văn ghi rõ: “*Các điều khoản ký kết hợp đồng giữa Công ty Đ và một bên đối tác thứ ba... phải có ý kiến của Công đoàn Viện trước khi thực hiện*”.

Đến ngày hôm nay Viện không nhận được bất cứ phản hồi nào từ phía Bạch Hạc. Viện cũng không có bất cứ văn bản nào đồng ý triển khai cho Công ty D làm văn phòng. Đồng thời từ khi hết hạn hợp đồng hợp tác thì các bên không có gia hạn hoặc ký lại hợp đồng mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Xét đơn kháng cáo còn trong thời hạn kháng cáo, có hình thức đúng quy định. Kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở nên đề nghị bác toàn bộ kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án đúng theo thẩm quyền, xác định quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án là đúng theo quy định của Pháp luật tố tụng.

[2] Đơn kháng cáo của Công ty Đ là nguyên đơn còn trong thời hạn kháng cáo, có hình thức và nội dung đúng quy định nên được chấp nhận.

[3] Phạm vi xét xử phúc thẩm: Công ty Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nên căn cứ quy định của Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố của Công ty D trong vụ án.

[4] Về chứng cứ vụ án: Xét các tài liệu trong hồ sơ đã được tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vào ngày 30/9/2019, ngày 04/12/2020, ngày 22/03/2022, ngày 05/12/2022, ngày 02/4/2024 và ngày 12/04/2024, các đương sự trong vụ án không phản đối tài liệu mà tòa án công bố tại các phiên họp nêu trên. Do vậy, các tài liệu được ghi nhận tại biên bản phiên họp ngày 30/9/2019, ngày 04/12/2020, ngày 22/03/2022, ngày 05/12/2022, ngày 02/4/2024 và ngày 12/04/2024 được xác định là chứng cứ vụ án theo quy định tại Điều 93 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Căn cứ lời trình bày của các đương sự, phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ, Hội đồng xét xử xác định Công ty Đ và Công ty D có ký kết và thực hiện với nhau 02 hợp đồng như sau:

[6] (1) Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 34/HĐHCQT-VT ngày 09/02/2018 (gọi tắt là Hợp đồng 34) có nội dung chính như sau: “*Bên A đồng ý giao cho Bên B, Bên B nhận thực hiện theo hợp đồng thuê mặt bằng phần diện tích bên trong tòa nhà và sân vườn tại tầng trệt sau khi công ty Đ đã đầu tư xây dựng (phần diện tích công ty Đ đã thuê của N1) tại địa chỉ số D N, phường B, Quận A, TP . (...) với tổng diện tích thuê sử dụng là 333m², trong đó có 124m² bên trong nhà tạm (...) và 160m² sân vườn tại tầng trệt, 49m² khu vực bếp tạm (đính kèm bản vẽ hiện trạng); Phần diện tích dự kiến mở rộng công ty Đ sẽ hỗ trợ thi công xây dựng cải tạo mở rộng khu sân vườn làm văn phòng với diện tích 8,7m x 7m (...) Bên A dự kiến hoàn thành các công việc nêu trên sau 1 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (...) Bên A bắt đầu thu tiền thuê sau 1 tháng sửa chữa nhà (...); Thời hạn có hiệu lực của hợp đồng thuê là 02 năm, kể từ ngày 09/02/2018 đến ngày 09/02/2020 (...) Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền 340.000.000 đồng (...)*”. Thực hiện hợp đồng phía Công ty D đã đặt cọc số

tiền 340.000.000 đồng và thanh toán tiền thuê của tháng 04/2018 là 170.000.000 đồng và không tiếp tục trả tiền thuê theo hợp đồng nên phát sinh tranh chấp.

[7] Áp dụng pháp luật để giải quyết: Hợp đồng 34 có nội dung thỏa thuận về việc cho thuê mặt bằng nhà đất nên được xác định là hợp đồng thuê tài sản được quy định tại Điều 472 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, pháp luật áp dụng để giải quyết là các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 (gọi là Bộ luật Dân sự) và Luật Nhà ở năm 2014 (gọi là Luật Nhà ở) liên quan đến hợp đồng thuê tài sản là nhà đất.

[8] Về điều kiện để cho thuê, cho thuê lại nhà đất được pháp luật quy định như sau:

[9] Khoản 1 Điều 119 Luật Nhà ở quy định về điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở như sau: “1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, (...) phải có điều kiện sau đây: a) Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người được chủ sở hữu cho phép, ủy quyền để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về dân sự;”

[10] Điều 475 Bộ luật Dân sự quy định về cho thuê lại như sau: “Bên thuê có quyền cho thuê lại tài sản mà mình đã thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý.”

[11] Căn cứ lời trình bày của Viện Khoa học Xã hội N1 và Công ty Đ và chứng cứ vụ án thì đối tượng của hợp đồng 34 là một phần nhà đất tại địa chỉ số D N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Đ nhận của tổ chức Công đoàn của Viện Khoa học Xã hội N1 thông qua hợp đồng hợp tác sử dụng mặt bằng số 01/HĐKT.16 ngày 13/10/2016. Hợp đồng hợp tác này có nội dung: Tổ chức Công đoàn của Viện giao cho Công ty Đ “*Quyền sử dụng một phần diện tích mặt bằng tại số D, N, phường B, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với công năng sử dụng bao gồm: Khu A diện tích 285m² để công ty Đ đầu tư xây dựng quán café sách bằng vật liệu nhẹ và Khu B diện tích 15m² sử dụng là cửa hàng giới thiệu sản phẩm; (...) Thời hạn có hiệu lực của hợp đồng là 02 năm, sau đó hai bên tiếp tục đàm phán để gia hạn hợp đồng; (...) Mục đích hợp tác: Bên B sử dụng mặt bằng làm cửa hàng giới thiệu sản phẩm, kết hợp khai thác phục vụ dịch vụ café sách (...)*”, ngoài hợp đồng còn quy định quyền và nghĩa vụ của Công ty Đ: “*Sử dụng mặt bằng đúng mục đích như cam kết (...); Được ưu tiên ký gia hạn hợp đồng (...); Hoàn trả mặt bằng cho bên A đúng thời gian quy định sau khi hết thời hạn của hợp đồng hợp tác sử dụng mặt bằng*”.

[12] Căn cứ lời trình bày của các đương sự và chứng cứ vụ án thể hiện thì mặt bằng nhà đất mà Công ty Đ cho Công ty D thuê theo Hợp đồng 34 là phần diện tích nhà đất mà Công ty Đ được Công đoàn của Viện giao quản lý sử dụng theo hợp đồng hợp tác. Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm Công ty Đ trình bày việc cho thuê lại được sự đồng ý của Viện Khoa học Xã hội N1 thể hiện qua nội dung trao đổi tại các Công văn số 15/CV.2018 ngày 18/01/2018 và Công văn số 01/CĐVKHXHVNBN ngày 22/01/2018, tuy nhiên lời trình bày này

không được phía Viện Khoa học Xã hội N1 xác nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm đã xem xét toàn bộ nội dung thể hiện trong các công văn này thì không có nội dung nào thể hiện Viện Khoa học Xã hội N1 đồng ý cho Công ty Đ cho thuê lại phần mặt bằng nhà đất đang quản lý sử dụng. Ngoài ra Công ty Đ cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác thể hiện sự đồng ý của Viện Khoa học Xã hội N1 về việc đồng ý để Công ty Đ cho thuê lại mặt bằng nhà đất tại số D N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, tại thời điểm ký Hợp đồng 34 thì Công ty Đ chưa được chủ tài sản thuê là Viện Khoa học Xã hội N1 đồng ý cho Công ty Đ cho thuê lại đối với phần diện tích nhà đất là đối tượng của Hợp đồng 34. Nên theo quy định của Điều 475 Bộ luật Dân sự và khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai thì Công ty Đ chưa có đủ điều kiện để cho thuê đối với “*Quyền sử dụng một phần diện tích mặt bằng tại số D N, phường B, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh*”. Tại cấp phúc thẩm Công ty Đ và Viện Khoa học Xã hội N1 đều xác nhận hợp đồng hợp tác sử dụng mặt bằng số 01/HĐKT.16 ngày 13/10/2016 giữa các bên đã kết thúc từ tháng 10/2018 và các bên không gia hạn hoặc ký lại hợp đồng mới. Như vậy, quyền quản lý sử dụng của Công ty Đ đối với mặt bằng tại số D N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cũng chấm dứt kể từ khi kết thúc thời hạn hợp tác với Viện Khoa học Xã hội N1 vào tháng 10/2018.

[13] Từ các phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy giao dịch dân sự thuê mặt bằng nhà đất thông qua việc xác lập Hợp đồng 34 giữa Công ty Đ và Công ty D được thực hiện khi chưa đáp ứng được các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai và Điều 475 Bộ luật Dân sự, nên là giao dịch dân sự có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì vậy, bị xác định là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của Điều 122, Điều 123, Điều 407 Bộ luật Dân sự. Bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của Công ty Đ về việc buộc Công ty D phải trả số tiền thuê nhà còn thiếu theo hợp đồng đã ký, đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty D tuyên bố Hợp đồng 34 vô hiệu và buộc Công ty Đ hoàn trả số tiền đã nhận của Công ty D 340.000.000 đồng tiền đặt cọc và 170.000.000 đồng tiền thuê mặt bằng tháng 4/2018 là phù hợp, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên phần quyết định này của bản án sơ thẩm.

[14] (2) Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 236/HD-HCQT-VT ngày 20/7/2018 (gọi tắt là Hợp đồng 236) có nội dung chính như sau: “*Điều 1: Nội dung hợp đồng: Bên A giao cho Bên B thi công: - Công trình: Văn phòng làm việc Công ty D; - Hạn mục: Sửa chữa, cải tạo; - Địa điểm xây dựng: D N, quận A; - Cấu trúc: Theo Bản vẽ thiết kế và dự toán đã được 2 bên chấp thuận (...); Điều 2: Giá trị hợp đồng và thời gian thực hiện: Giá trị hợp đồng thi công chưa bao gồm thuế VAT: 722.412.956 đồng; - Hình thức hợp đồng: Theo đơn giá cố định nêu tại Bảng tổng hợp giá trị quyết toán chi phí xây dựng (đợt 1) tính giá hợp đồng; - Dự kiến thời gian khởi công: 10/07/2018 (...); - Dự kiến thời hạn hoàn thành: 18 ngày; (...) Ngày bắt đầu dịch vụ sẽ không được tính đến khi nhận được khoản thanh toán đầu tiên; (...) Điều 3: Phương thức thanh toán: (...) Đợt 1: Sau khi ký hợp đồng trong vòng 03 ngày làm việc bên A*

tạm ứng cho Bên B giá trị 40% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền là 333.619.326 đồng; Đợt 2: (...) số tiền 216.723.889 đồng; (...) Đợt 3: Sau khi công trình được nghiệm thu và ký nhận bàn giao cho Bên A, Bên A thanh toán cho Bên B hết số tiền còn lại tương đương với số tiền là 216.723.886 đồng (...). Điều 4: Trách nhiệm và quyền hạn của mỗi bên: 4.1: Trách nhiệm và quyền hạn của Bên A: - Bàn giao mặt bằng thi công cho Bên B sau khi ký hợp đồng; - Cung cấp hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công xây dựng công trình đã được các bên phê duyệt; (...) 4.2. Trách nhiệm và quyền hạn của Bên B: - Tổ chức thi công công trình đáp ứng các yêu cầu về kỹ thuật, chất lượng, mỹ thuật, phù hợp với quy định hiện hành của Nhà nước (...)"

[15] Theo Công ty Đ trình bày thì việc thi công đã được Công ty Đ thực hiện và hoàn thành theo hợp đồng nên yêu cầu Công ty D thanh toán toàn bộ giá trị Hợp đồng 236 với số tiền 722.412.956 đồng.

[16] Theo Công ty D trình bày thì Hợp đồng 236 chưa phát sinh hiệu lực do Công ty D chưa duyệt bản vẽ thiết kế làm tiền đề cho việc thi công và theo quy định tại Điều 2 Hợp đồng 236 có quy định: "*Ngày bắt đầu dịch vụ sẽ không được tính đến khi nhận được khoản thanh toán đầu tiên*" nhưng phía Công ty D chưa hề thanh toán bất cứ khoản nào. Đồng thời, Hợp đồng 236 này chưa đủ điều kiện để triển khai vì Công ty Đ chưa xin được giấy phép xây dựng công trình do việc Công ty Đ tự xây dựng không có phép đã bị cơ quan chức năng lập biên bản vi phạm và ra quyết định xử phạt và buộc tháo dỡ. Vì vậy Công ty D không đồng ý thanh toán số tiền 722.412.956 đồng.

[17] Áp dụng pháp luật để giải quyết: Hợp đồng 236 có nội dung thỏa thuận về việc sửa chữa, cải tạo công trình xây dựng trên đất nên thuộc về lĩnh vực xây dựng, được điều chỉnh bởi pháp luật về xây dựng. Do vậy, pháp luật áp dụng để giải quyết tranh chấp là các quy định của Luật Xây dựng năm 2014 (gọi là Luật Xây dựng) và các văn bản pháp luật về quản lý xây dựng do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

[18] Điều 107 Luật Xây dựng quy định về điều kiện khởi công xây dựng công trình: "*1. Việc khởi công xây dựng công trình phải bảo đảm các điều kiện sau: a) Có mặt bằng xây dựng để bàn giao toàn bộ hoặc từng phần theo tiến độ xây dựng; b) Có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 89 của Luật này; (...)*".

[19] Xét, tại phiên tòa phúc thẩm Công ty Đ cho rằng việc cải tạo sửa chữa công trình xây dựng theo Hợp đồng 236 thì không cần phải xin phép xây dựng căn cứ quy định tại điểm g, điểm h, khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng, tuy nhiên theo chứng cứ có trong hồ sơ là Quyết định số 30/QĐ-XPVPHC ngày 02/03/2017 về việc xử phạt vi phạm hành chính về hoạt động xây dựng do Ủy ban nhân dân phường B ban hành thể hiện phần công trình do Công ty Đ xây dựng thêm địa điểm D N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh không có giấy phép xây dựng nên bị xử phạt tiền và buộc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là chủ đầu tư phải tiến hành lập thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định. Tuy nhiên, tại thời điểm Công ty Đ tiến hành sửa chữa cải

tạo công trình theo Hợp đồng 236 thì công trình này vẫn chưa thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định của Quyết định xử phạt số 30, cụ thể là vẫn chưa được cấp phép xây dựng, vì vậy việc tiếp tục cải tạo, sửa chữa đối với công trình này cũng được xác định là vi phạm do chưa được cấp phép xây dựng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 107 Luật Xây dựng.

[20] Xét, tại cấp sơ thẩm Công ty Đ thừa nhận theo thỏa thuận của các bên thì thời điểm bắt đầu hợp đồng khi Công ty D phải thanh toán xong phần tiền tạm ứng đợt 1. Tuy nhiên, để đảm bảo tiến độ Công ty Đ vẫn tiến hành xây dựng sửa chữa công trình khi chưa nhận được tiền tạm ứng. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ trình bày việc vẫn tiến hành công việc theo Hợp đồng 236 là theo yêu cầu của người có thẩm quyền phía Công ty D, điều này thể hiện qua việc trong quá trình thi công có sự kiểm tra giám sát từ phía Vietravel và các bên đã ký xác nhận toàn bộ công việc thể hiện tại “Bảng tổng hợp giá trị thanh toán thực hiện đợt 1” (không ghi ngày tháng năm). Tuy nhiên, lời trình bày này không được phía người đại diện Vietravel thừa nhận và phía Công ty Đ cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình.

[21] Đối với “Bảng tổng hợp giá trị thanh toán thực hiện đợt 1” (không ghi ngày tháng năm): đây là chứng cứ đã có trong hồ sơ được các bên giao nộp tại cấp sơ thẩm (bút lục 58-60 và bút lục 282-284). Phía Công ty D khẳng định “Bảng tổng hợp giá trị thanh toán thực hiện đợt 1” là bảng dự toán giá trị phần công việc do Công ty Đ soạn gửi kèm hồ sơ dự thảo hợp đồng để làm cơ sở xác định giá trị công việc và giá trị của Hợp đồng 236, chứ không phải là bảng xác nhận khối lượng công việc hoàn thành sau khi thi công như phía Công ty Đ trình bày. Xét thấy, tại khoản 7.3 Điều 7 Hợp đồng 236 (bút lục 62-65) thể hiện: “7.3 Các tài liệu liệt kê dưới đây là những bộ phận cấu thành của văn kiện Hợp đồng: - Hợp đồng thi công xây dựng; - Hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công xây dựng công trình, dự toán khối lượng công trình”. Nhận thấy, lời trình bày của Công ty D là phù hợp với chứng cứ vụ án là bộ hồ sơ Hợp đồng 236 mà các đương sự đã nộp tại cấp sơ thẩm. Do Công ty Đ không chứng minh được “Bảng tổng hợp giá trị thanh toán thực hiện đợt 1” (không ghi ngày tháng năm) không phải là bảng “dự toán khối lượng công trình” được ghi nhận tại khoản 7.3 Hợp đồng 236 nên không có cơ sở để xác định các bên đã ký xác nhận toàn bộ công việc như lời trình bày của Công ty Đ.

[22] Từ các phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Công ty Đ tự tiến hành công việc theo Hợp đồng 236 mà không có sự đồng ý của Công ty D, khi điều kiện về “thanh toán” để xác định thời điểm bắt đầu hợp đồng chưa được thực hiện. Việc cải tạo, sửa chữa công trình xây dựng được thực hiện trên công trình đang có vi phạm về xây dựng không phép, dẫn đến công trình không được phép tồn tại và thực tế sau đó toàn bộ công trình đã bị Viện Khoa học Xã hội N1 tháo dỡ, dẫn đến thiệt hại vật chất không thể khắc phục. Xét thấy, Công ty Đ là bên có lỗi chủ quan nên phải chịu toàn bộ thiệt hại phát sinh từ việc thực hiện Hợp đồng 236. Bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của Công ty Đ về việc buộc Công ty D phải trả số tiền 722.412.956

đồng là tiền thi công công trình theo Hợp đồng thi công số 236 là phù hợp, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên phần quyết định này của bản án sơ thẩm.

[23] Những nội dung của bản án sơ thẩm không có kháng cáo được giữ nguyên.

[24] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy những nội dung kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở. Bản án sơ thẩm đã xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn phù hợp quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[25] Về án phí: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 148, Điều 271, Điều 273, Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 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:

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Đ. Giữ nguyên bản án sơ thẩm:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ:

1.1 Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ về việc buộc bị đơn Công ty Cổ phần D – V1 phải trả số tiền 340.000.000 đồng là tiền thuê mặt bằng theo Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 34/HĐHCQT-VT ngày 09/02/2018 mà hai bên đã ký.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ về việc buộc bị đơn Công ty Cổ phần D – V1 phải trả số tiền 722.412.956 đồng là tiền thi công công trình theo Hợp đồng thi công số 236/HD-HCQT-CT ngày 20/7/2018 mà hai bên đã ký.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần D – D.

2.1 Tuyên bố Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 34/HĐHCQT-VT ngày 09/02/2018 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ với Công ty Cổ phần D – Vietravel bị vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm của pháp luật.

2.2 Buộc nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ phải hoàn trả cho bị đơn Công ty Cổ phần D – Vietravel số tiền cọc là 340.000.000 đồng và tiền thuê mặt bằng là 170.000.000 đồng, tổng cộng là 510.000.000 đồng.

Việc trả tiền được thực hiện một lần ngày khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm thi hành khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

2.3 Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải trả số tiền lãi là 287.346.575 đồng do chậm thanh toán.

3. Đình chỉ giải quyết các yêu cầu phản tố sau của bị đơn:

3.1 Đình chỉ giải quyết yêu cầu về việc buộc nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ phải bồi thường 1.097.250.000 đồng là số tiền Công ty D đã thanh toán cho đơn vị thiết kế.

3.2 Đình chỉ giải quyết yêu cầu về việc buộc nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ phải bồi thường 1.485.000.000 đồng là tiền bị đơn đã trả tiền thuê mặt bằng số B L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 43.872.389 đồng và 24.400.000 đồng đối với số tiền phải trả cho bị đơn (tổng cộng 68.272.389 đồng) nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.948.259 đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3 gồm Biên lai số 0014565 ngày 15/8/2019 và Biên lai số 0014566 ngày 15/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3 (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1). Sau khi cản trừ Công ty Cổ phần Đ còn phải đóng 43.324.130 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là 14.367.329 đồng nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 47.631.330 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014711 ngày 30/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3 (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1). Hoàn trả cho Công ty Cổ phần D – Vietravel số tiền 33.264.001 đồng.

5. Về án phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí phúc thẩm số tiền 2.000.000 đồng, cản trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0021483 ngày 12/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3 (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1), Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 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

nguyên thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM (nay là Thi hành án dân sự TP.HCM);
- TAND Quận 3 (nay là TAND khu vực 1, TP.HCM);
- Chi cục THADS Quận 3 (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Ngô Thanh Nhàn