

Bản án số: 05/2026/KDTM-PT
Ngày: 19 - 3 - 2026
V/v: Tranh chấp hợp đồng hợp tác,
hợp đồng thuê tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân

Bà Nguyễn Thị Bích Thảo

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Trí - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 05/2026/TLPT-KDTM ngày 28-01-2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng hợp tác, hợp đồng thuê tài sản*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2025/KDTM-ST ngày 19-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 121/2026/QĐ-PT ngày 23-02-2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty TNHH K; địa chỉ: số A Q, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1978 - chức danh: Giám đốc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị H và Luật sư Đỗ Quốc A; địa chỉ: số B (số M) H, phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH H2; địa chỉ: số B Q, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1965 - chức danh: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Phan Thị Huyền N, sinh năm 1997; địa chỉ: A T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 18-12-2024.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thanh V; địa chỉ: A T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần S; địa chỉ: số B P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Đình V1 - chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Phi N1, sinh năm 1976; địa chỉ liên lạc: số B P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Văn bản ủy quyền số 132/UQ-STJC ngày 16-10-2024.

4. Người kháng cáo, kháng nghị: nguyên đơn Công ty TNHH K, bị đơn Công ty TNHH H2 và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Ông T, bà H, ông A, bà H1, bà N và ông V1 có mặt. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn Công ty TNHH K do người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Bá T trình bày:

Ngày 23-7-2014 giữa Công ty Cổ phần S với Công ty TNHH K ký hợp đồng cho thuê tài sản số 205/HĐKT-STJC, theo hợp đồng phía Công ty Cổ phần S đồng ý cho Công ty TNHH K thuê khối nhà hiện hữu tọa lạc tại số A Q, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, có diện tích sử dụng 2.148m². Thời hạn thuê 10 năm bắt đầu từ ngày 01-8-2014 và kết thúc vào ngày 31-7-2024. Sau khi hợp đồng được ký kết, ngày 24-7-2014 Công ty cổ phần S bàn giao toàn bộ các khối nhà và tổng diện tích như hợp đồng đã ký cho Công ty TNHH K.

Ngày 15-7-2017, giữa Công ty TNHH K và Công ty TNHH H2 ký hợp đồng hợp tác kinh doanh trên lĩnh vực sản xuất chai nhựa, mặt bằng là diện tích 600m² để hoạt động sản xuất chai nhựa đặt tại vị trí Hội trường, địa chỉ số A Q, Phường I, thành phố Đ (mặt bằng Công ty TNHH K đã thuê của Công ty Cổ phần S). Hai bên thỏa thuận thời hạn hợp tác kinh doanh là 07 năm bắt đầu từ ngày 15-7-2017 đến hết ngày 15-7-2024. Hình thức góp vốn, bên Công ty TNHH K góp vốn bằng hiện trạng mặt bằng (Hội trường 600m²), tại số A Q, Phường I, thành phố Đ, bên Công ty TNHH H2 góp vốn bằng việc đầu tư xây dựng, sửa chữa các trang thiết

bị máy móc... và lắp đặt trang thiết bị, công cụ, phương tiện, nguồn vốn lưu động đảm bảo cho hoạt động sản xuất kinh doanh trong suốt thời gian hợp tác kinh doanh. Về phân chia lợi nhuận: Hai bên thỏa thuận năm thứ nhất 7.000.000 đồng/tháng, thanh toán một năm 01 lần, thời gian thanh toán từ ngày 01 đến ngày 05 của tháng đầu tiên, các năm tiếp theo mỗi năm sẽ tăng thêm 10% so với giá trị lợi nhuận của các năm trước. Các bên còn thỏa thuận “Giá trị lợi nhuận nói trên buộc bên Công ty TNHH H2 phải thanh toán đủ cho Công ty TNHH K trong trường hợp bên Công ty TNHH H2 kinh doanh lỗ trong tháng”.

Sau khi hợp đồng được các bên thỏa thuận, thống nhất và ký kết, Công ty TNHH K đã giao mặt bằng và Công ty TNHH H2 đã sử dụng đưa vào hoạt động. Trong 02 năm đầu (từ ngày 15-7-2017 đến ngày 15-7-2019) Công ty TNHH H3 đủ tiền lợi nhuận cho Công ty TNHH K, nhưng kể từ sau ngày 15-7-2019 cho đến nay Công ty TNHH H2 không thực hiện việc phân chia lợi nhuận như các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng nói trên cho Công ty TNHH K, mặc dù Công ty TNHH K nhiều lần nhắc nhở, thậm chí còn yêu cầu Công ty TNHH H2 nếu không thanh toán phân chia lợi nhuận cho Công ty TNHH K thì yêu cầu Công ty TNHH H4 hợp đồng, giao trả lại mặt bằng cho Công ty TNHH K, nhưng Công ty TNHH H2 vẫn không có thiện chí.

Như vậy, Công ty TNHH H2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán phân chia lợi nhuận cho Công ty TNHH K kể từ sau ngày 15-7-2019 cho đến nay là 06 năm.

Công ty TNHH K có yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc Công ty TNHH H2 có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH K số tiền 632.522.364 đồng, cụ thể: từ ngày 15-7-2019 đến ngày 15-7-2020 = 8.470.000đ x 12 tháng = 106.640.000đ; từ ngày 15-7-2020 đến ngày 15-7-2021 = 9.317.000đ x 12 tháng = 118.804.000đ; từ ngày 15-7-2021 đến ngày 15-7-2022 = 10.248.700đ x 12 tháng = 122.984.460đ; từ ngày 15-7-2022 đến ngày 15-7-2023 = 11.723.570đ x 12 tháng = 135.282.840đ; từ ngày 15-7-2023 đến ngày 15-7-2024 = 12.400.927đ x 12 tháng = 148.811.124đ.

Ngày 11-8-2025, nguyên đơn Công ty K do người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Bá T bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện: yêu cầu Công ty TNHH H2 tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH K số tiền thuê mặt bằng kể từ ngày 15-7-2024 đến ngày 15-7-2025 là 13.641.020đ x 12 tháng = 163.692.236đ.

Như vậy, tổng cộng số tiền Công ty TNHH H2 phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH K là 796.214.600 đồng.

Bị đơn Công ty TNHH H2 do bà Nguyễn Thị H1 làm đại diện trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH K, Công ty TNHH H2 hoàn toàn không đồng ý.

Ngày 15-7-2017, Công ty K và Công ty TNHH H2 ký Hợp đồng thuê mặt bằng. Trong đó, thời hạn thuê mặt bằng tại số A Q, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng là 07 năm, tính từ ngày ký kết hợp đồng. Giá thuê nhà là 7.000.000đồng/tháng, bên Công ty TNHH H2 sẽ thanh toán cho Công ty TNHH K 01 năm tiền thuê nhà 84.000.000đồng/năm. Sau thời hạn 01 năm thì Công ty TNHH H2 sẽ thanh toán cho Công ty TNHH K một năm một lần theo hợp đồng. Và tiền thuê nhà sẽ lên 10% từng năm một.

Sau khi ký kết hợp đồng, Công ty TNHH H2 nhận mặt bằng để sửa chữa, cải tạo. Chi phí sửa chữa mặt bằng 300.000.000 đồng; nhập máy móc và nguyên liệu để sản xuất chai nhựa với tổng số tiền 608.000.000 đồng; cùng lắp đặt điện ba pha với chi phí 28.500.000 đồng.

Đồng thời, Công ty TNHH H3 tiền thuê 176.400.000 đồng). Cụ thể, ngày 15-7-2017 Công ty TNHH H3 tiền thuê nhà từ ngày 15-7-2017 đến ngày 15-7-2018 là 84.000.000 đồng; ngày 05-10-2018, Công ty TNHH H3 tiền thuê mặt bằng từ ngày 15-7-2018 đến ngày 15-7-2019 là 92.400.000 đồng.

Tuy nhiên, kể từ khi nhận mặt bằng cho đến nay, Công ty TNHH K luôn gây khó dễ, không cho Công ty TNHH H2 được hoạt động kinh doanh trên bất kỳ hình thức nào. Công ty TNHH K còn tự ý cho Công ty Đ xây kín cửa ra vào thoát hiểm tại cơ sở kinh doanh của Công ty TNHH H2 mà không thông qua bất kỳ ý kiến, thỏa thuận nào. Hậu quả Công ty TNHH H2 phải hủy hết tất cả các đơn đặt hàng mà đối tác của Công ty TNHH H2 đã đặt. Tổng thiệt hại các đơn đặt hàng bị hủy là 42.500.000 đồng.

Đến năm tháng 9-2020, Công ty TNHH K đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê, không cho Công ty TNHH H2 được tiếp tục sử dụng mặt bằng.

Công ty TNHH K làm Công ty TNHH H2 không được hoạt động kinh doanh kể từ ngày 15-7-2017 cho đến nay, gây nên thiệt hại cực kỳ nghiêm trọng cho Công ty TNHH H2.

Công ty TNHH H2 có đơn phản tố đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết:

1. Tuyên Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 15-7-2017 vô hiệu.

2. Tuyên Hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 15-7-2017 vô hiệu; đồng thời, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Buộc Công ty TNHH K có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH H2 số tiền 1.154.900.000 đồng. Trong đó, bao gồm các chi phí sau:

Trả lại tiền thuê mặt bằng mà Công ty TNHH H3 cho Công ty TNHH K là 176.400.000 đồng, cụ thể: từ ngày 15-7-2017 đến ngày 15-7-2018 là 7.000.000đ x 12 tháng = 84.000.000 đồng; từ ngày 15-7-2018 đến ngày 15-7-2019 là 7.700.000đ x 12 tháng = 92.400.000 đồng.

Chi phí đầu tư, sửa chữa tại mặt bằng số A Q, Phường I, thành phố Đ là 300.000.000 đồng; Chi phí các máy móc và nguyên liệu để sản xuất chai nhựa là 608.000.000 đồng; Chi phí lắp đặt điện ba pha là 28.000.000 đồng.

Bồi thường đơn đặt hàng của đối tác kinh doanh của Công ty TNHH H2 là 42.500.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đề nghị rút một phần yêu cầu phản tố đối với các yêu cầu: chi phí đầu tư, sửa chữa tại mặt bằng số A Q, Phường I, thành phố Đ là 300.000.000 đồng; chi phí các máy móc và nguyên liệu để sản xuất chai nhựa là 608.000.000 đồng; chi phí lắp đặt điện ba pha là 28.000.000 đồng. Đề nghị Toà án đình chỉ đối với các yêu cầu phản tố nêu trên của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần S do bà Nguyễn Thị Phi NI đại diện trình bày:

Căn cứ khoản 11.4, điều 11. Trách nhiệm kinh doanh, tại hợp đồng số 205/HĐKT-STJC ký ngày 23-7-2014 giữa Công ty Cổ phần S và Công ty TNHH K có quy định “Bên thuê không được phép sử dụng khối nhà cho thuê cũng như không được sử dụng hợp đồng này để thế chấp, cầm cố, bảo lãnh nhằm mục đích vay vốn..., cũng như không được góp vốn hợp tác kinh doanh, liên doanh với bất luận pháp nhân hoặc cá nhân nào trong quan hệ kinh doanh”.

Công ty TNHH K ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH H2 vi phạm các điều khoản được quy định trong hợp đồng ký với Công ty Cổ phần S. Do đó, Công ty Cổ phần S không công nhận hiệu lực, tính hợp pháp trong quan hệ kinh doanh đối với hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty TNHH K và Công ty TNHH H2. Cùng tại thời điểm phát sinh tranh chấp giữa Công ty TNHH K và Công ty TNHH H2 thì hợp đồng số 205/HĐKT-STJC ký ngày 23-7-2014 giữa Công ty Cổ phần S và Công ty TNHH K đã hết thời hiệu vào ngày 31-7-

2024. Hiện Công ty Cổ phần S đang khởi kiện Công ty TNHH K tại một vụ kiện khác về việc chiếm giữ và sử dụng tài sản của Công ty Cổ phần S trái pháp luật.

Công ty Cổ phần S đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết các vấn đề tranh chấp đúng trình tự giữa các bên, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích cho Công ty Cổ phần S. Đây cũng là căn cứ để Công ty Cổ phần S bổ sung chứng cứ, tài liệu cho một vụ kiện khác giữa Công ty Cổ phần S và Công ty TNHH K.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2025/KDTM-ST ngày 19-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH K về việc yêu cầu Công ty TNHH H2 phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH K số tiền là 796.214.600 đồng.

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH H2 về việc yêu cầu Công ty TNHH K bồi thường chi phí đầu tư, sửa chữa tại mặt bằng số A Q, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng là 300.000.000 đồng; chi phí các máy móc và nguyên liệu để sản xuất chai nhựa là 608.000.000 đồng; chi phí lắp đặt điện ba pha là 28.000.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH H2: Tuyên Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 15-7-2017 giữa Công ty TNHH K với Công ty TNHH H2 vô hiệu; Tuyên Hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 15-7-2017 giữa Công ty TNHH K với Công ty TNHH H2 vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH H2 phải giao trả lại cho Công ty TNHH K toàn bộ tài sản cho thuê là 600m² tại địa chỉ số A Q, Phường I, thành phố Đ (nay là phường L - Đ), tỉnh Lâm Đồng theo Hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 15-7-2017 và Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 15-7-2017.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH H2 đối với yêu cầu buộc Công ty TNHH K có nghĩa vụ trả lại cho Công ty TNHH H2 số tiền cho thuê mặt bằng là 176.400.000 đồng và bồi thường đơn đặt hàng của đối tác kinh doanh của Công ty TNHH H2 là 42.500.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 30-9-2025, nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm: buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng cho nguyên đơn từ ngày 15-7-2019 đến ngày 15-7-2025 với số tiền 796.214.600 đồng.

- Ngày 02-10-2025, bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm: theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Ngày 21-10-2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm: theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn phải thanh toán số tiền thuê nhà còn thiếu là 796.214.600 đồng và sửa phần án phí theo đúng quy định.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; đồng thời cung cấp một hợp đồng thuê tài sản chứng minh sau khi có tranh chấp thì bị đơn có thuê tài sản khác để khai thác sử dụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán toàn bộ số tiền thuê còn thiếu; tuyên các hợp đồng được ký kết giữa Công ty TNHH K và Công ty TNHH H2 ký vô hiệu; buộc bị đơn trả lại mặt bằng thuê cho nguyên đơn và sửa phần án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Công ty Cổ phần S có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo thủ tục chung.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng trong thời hạn luật định được thực hiện theo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 và

280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đủ điều kiện để Hội đồng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn; bị đơn; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng thấy rằng:

[2.1] Ngày 15-7-2017 giữa Công ty TNHH K và Công ty TNHH H2 ký hợp đồng hợp tác kinh doanh trên lĩnh vực sản xuất chai nhựa, mặt bằng diện tích 600m² để hoạt động sản xuất chai nhựa đặt tại vị trí Hội trường, địa chỉ số A Q, Phường I, thành phố Đ (nay là phường L - Đ). Cùng ngày, Công ty TNHH K và Công ty TNHH H2 ký tiếp hợp đồng cho thuê mặt bằng các đương sự đều thống nhất nội dung vào ngày 15-7-2017 và mục đích của việc ký kết hợp đồng là bên Công ty K cho Công ty H2 thuê mặt bằng và Công ty H2 đã thanh toán số tiền thuê nhà cho Công ty K từ ngày 15-7-2017 đến ngày 15-7-2019 với số tiền 176.400.000 đồng. Đây là tình tiết được các bên thừa nhận nên không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Về nguồn gốc tài sản mà các bên đưa ra ký hợp đồng hợp tác kinh doanh và cho thuê tài sản trên cơ sở ngày 23-7-2014, Công ty Cổ phần S với Công ty TNHH K ký hợp đồng cho thuê tài sản số 205/HĐKT-STJC, theo hợp đồng thì phía Công ty Cổ phần S đồng ý cho Công ty TNHH K thuê khối nhà hiện hữu tọa lạc tại số A Q, Phường I, thành phố Đ (nay là phường L - Đ), tỉnh Lâm Đồng, có diện tích sử dụng 2.148m². Thời hạn thuê là 10 năm bắt đầu từ ngày 01-8-2014 và kết thúc vào ngày 31-7-2024. Sau khi hợp đồng thuê được ký kết ngày 24-7-2014 Công ty Cổ phần S đã bàn giao toàn bộ các khối nhà và tổng diện tích như hợp đồng đã ký cho Công ty K. Như vậy, Công ty K được toàn quyền quản lý sử dụng tài sản này.

Trên cơ sở hợp đồng thuê này, Công ty K và Công ty H2 có ký 02 hợp đồng được viện dẫn tại mục [2.1]. Xét về bản chất của hai hợp đồng hợp tác kinh doanh và hợp đồng thuê tài sản được các bên ký kết cùng ngày này là nhằm mục đích cho thuê lại một phần tài sản của Công ty TNHH K đã thuê của Công ty Cổ phần S. Sau khi ký kết 02 hợp đồng nói trên, Công ty K đã giao một phần tài sản thuê của Công ty Cổ phần S cho Công ty H2 để đưa vào khai thác sử dụng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thuê tài sản giữa Công ty K và Công ty H2 và hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 15-7-2017 bản chất là hợp đồng thuê tài sản là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc Công ty H2 có nghĩa vụ giao lại tài sản thuê cho Công ty K là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm, các bên không kháng cáo về nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.3] Xét số tiền thuê các bên tranh chấp có kháng cáo, cụ thể nguyên đơn đề nghị bị đơn thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng, số tiền thuê cho đến ngày khởi kiện chưa bàn giao lại tài sản với số tiền 796.214.600 đồng; bị đơn đề nghị nguyên đơn trả lại số tiền đã thanh toán của hai năm đầu 176.400.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại đơn hàng 42.500.000 đồng thấy rằng:

Tại thời điểm ký kết 02 hợp đồng nói trên, cho đến tại thời điểm tranh chấp Công ty H2 vẫn đang quản lý, sử dụng và khai thác tài sản mà Công ty K cho thuê. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn cung cấp một hợp đồng ký kết thuê mặt bằng tài sản khác để chứng minh cho việc sau khi ký hợp đồng thuê tài sản nói trên, nguyên đơn có hành vi cản trở bị đơn trong việc hoạt động cũng như đưa tài sản thuê này vào khai thác sử dụng và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm làm rõ nội dung yêu cầu bồi thường thiệt hại của hợp đồng hợp tác kinh doanh số tiền 300.000.000 đồng và hợp đồng thuê tài sản số tiền 150.000.000 đồng. Như phân tích ở mục [2.2], tính đến thời điểm xét xử phúc thẩm, bị đơn Công ty H2 vẫn đang quản lý, khai thác sử dụng tài sản thuê này. Việc bị đơn cho rằng nguyên đơn có hành vi cản trở nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Mặt khác, Công ty H2 cho rằng sau khi có tranh chấp từ năm 2020 có nhận được văn bản đề nghị thanh lý hợp đồng của Công ty K ngày 16-10-2020, đã có văn bản phúc đáp và do văn bản yêu cầu thanh lý hợp đồng của nguyên đơn không liên quan đến hợp đồng thuê tài sản nên chưa bàn giao lại tài sản cho nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn Công ty H2 vẫn đang chiếm hữu khai thác, sử dụng toàn bộ tài sản này các bên chưa thanh lý hợp đồng và bị đơn chưa bàn giao lại tài sản cho nguyên đơn để không chấp nhận yêu cầu đòi lại số tiền đã trả của bị đơn và tiền bồi thường thiệt hại đơn hàng là có căn cứ.

Tuy nhiên, đây là tài sản của Công ty K thuê của Công ty cổ phần S, hợp đồng được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, nhưng bị đơn chưa trả lại cho nguyên đơn tài sản đã thuê mà vẫn tiếp tục khai thác, sử dụng nên cần buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê theo thỏa thuận còn thiếu 796.214.600 đồng cho nguyên đơn là phù hợp. Do đó kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn theo hướng đã nhận định.

[3] Về án phí:

Đây là vụ án yêu cầu tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê tài sản tuyên hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng không buộc

nguyên đơn phải chịu án phí kinh doanh sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc tuyên hợp đồng vô hiệu là có thiếu sót. Do đó kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đối với phần án phí là có căn cứ chấp nhận. Cần buộc nguyên đơn phải chịu án phí kinh doanh sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc tuyên 02 hợp đồng vô hiệu là 6.000.000 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn 796.214.600 đồng.

Kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn 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.

Chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH K; không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH H2;

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2025/KDTM-ST ngày 19-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng.

Xử:

1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH H2 về việc yêu cầu Công ty TNHH K bồi thường chi phí đầu tư, sửa chữa tại mặt bằng số A Q, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng là 300.000.000 đồng; chi phí các máy móc và nguyên liệu để sản xuất chai nhựa là 608.000.000 đồng; chi phí lắp đặt điện ba pha là 28.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH K về việc yêu cầu Công ty TNHH H2 phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu đối với hợp đồng thuê tài sản và hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Buộc Công ty TNHH H2 có nghĩa vụ thanh toán số tiền 796.214.600 đồng cho Công ty TNHH K.

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,

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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH H2 về tranh chấp hợp đồng hợp tác, hợp đồng thuê tài sản với Công ty TNHH K.

Tuyên bố Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 15-7-2017 giữa Công ty TNHH K với Công ty TNHH H2 và Hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 15-7-2017 giữa Công ty TNHH K với Công ty TNHH H2 vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH H2 phải giao trả lại cho Công ty TNHH K toàn bộ tài sản cho thuê là 600m² tại địa chỉ số A đường Q, Phường I, thành phố Đ (nay là phường L - Đ), tỉnh Lâm Đồng theo Hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 15-7-2017 và Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 15-7-2017.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH H2 đối với yêu cầu buộc Công ty TNHH K có nghĩa vụ trả lại cho Công ty TNHH H2 số tiền cho thuê mặt bằng là 176.400.000 đồng và bồi thường đơn đặt hàng của đối tác kinh doanh của Công ty TNHH H2 là 42.500.000 đồng.

5. Về án phí:

- Án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Buộc Công ty TNHH K phải chịu 6.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm được trừ vào số tiền 14.650.000 đồng đã tạm nộp theo biên lai thu số 0009514 ngày 08-10-2024 của Cục Thi hành án dân sự (nay là Thi hành án dân sự) tỉnh Lâm Đồng; số tiền 4.092.305 theo biên lai thu số 0002173 ngày 11-8-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Hoàn trả cho Công ty TNHH K số tiền 12.742.305 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm còn thừa.

Buộc Công ty TNHH H2 phải chịu 35.848.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm được trừ vào số tiền 29.323.500 đồng đã tạm nộp theo biên lai thu số 0009180 ngày 19-12-2024 của Cục Thi hành án dân sự (nay là Thi hành án dân sự) tỉnh Lâm Đồng. Công ty TNHH H2 còn phải nộp 6.524.500 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm còn thiếu.

- Án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty TNHH K không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn trả cho Công ty TNHH K số tiền 2.000.000 đồng đã tạm nộp theo biên lai thu số 0010310 ngày 10-12-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Buộc Công ty TNHH H2 phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ vào số tiền 2.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0010349 ngày 11-12-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Công ty TNHH H2 đã nộp đủ án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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 nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng GDKT; TTr&THA;
- TAND Khu vực 1 - Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 1 - Lâm Đồng;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thành Tâm