

**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: **566/2020/KDTM-PT**

Ngày: 23/6/2020

V/v tranh chấp hợp đồng hợp tác  
kinh doanh.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đào Quốc Thịnh

*Các Thẩm phán:*

Bà Phạm Thị Thảo

Ông Nguyễn Hữu Thor

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Duy Thuật - Thư ký Tòa án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham  
gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thúy Ái – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 18/6/2020 và ngày 23/6/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số:  
147/2019/TLPT-KDTM ngày 02 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp  
đồng hợp tác kinh doanh*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 50/2019/KDTMST ngày  
04/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng  
cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2398/2020/QĐ-PT ngày  
12/5/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5435/QĐ-PT ngày 03/6/2020 ngày  
giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Công ty TNHH MTV An S

Trụ sở: số 12 T1, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng T, sinh  
năm 1982

(Văn bản ủy quyền ngày 05/12/2018)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn  
Việt V, sinh năm 1951 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Công ty cổ phần Đầu tư hạ tầng và Đô thị P

Địa chỉ trụ sở: Số 12 T1, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Minh H; Giấy ủy quyền số 51/UQ-P ngày 24/12/2019.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao K

Địa chỉ trụ sở: số 177 H, Phường 6, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Lâm B (Văn bản ủy quyền số 252/UQ-HH ngày 25/02/2019)

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:*

*Đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ngày 15/10/2012, Công ty TNHH MTV An S (*sau đây viết tắt là Công ty An S*) và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị P (*sau đây viết tắt là Công ty P*) đã ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 141/2012/HĐ-P và 04 phụ lục kèm theo hợp đồng (*sau đây viết tắt là Hợp đồng số 141*) để hợp tác kinh doanh tại tầng 2 tòa nhà Trung tâm Thương mại Tài chính P PMH tọa lạc tại địa chỉ số 12 T1, phường Tân Phú, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty P làm chủ đầu tư với nội dung:

- Tài sản bên Công ty P (gọi là bên A) đưa vào hợp tác kinh doanh là toàn bộ quyền sử dụng mặt bằng tại tầng 2 tòa nhà Trung tâm Thương mại Tài chính P PMH với diện tích khoảng 1.300m<sup>2</sup> tọa lạc tại địa chỉ số 12 T1, phường Tân Phú, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh và giao cho Công ty An S thực hiện việc kinh doanh. Tài sản bên Công ty An S (gọi là bên A) đưa vào hợp tác kinh doanh là toàn bộ các chi phí bỏ ra để cải tạo mặt bằng hợp tác nhằm mục đích phục vụ việc kinh doanh thương mại và dịch vụ... và tự chịu trách nhiệm và quản lý điều hành tất cả các hoạt động kinh doanh tại mặt bằng hợp tác;

- Thời gian hợp tác từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 19/9/2058;

- Phân chia lợi nhuận và thanh toán: Kể từ ngày ký hợp đồng và bàn giao hợp đồng hợp tác kinh doanh đến hết năm đầu (bên B) có nghĩa vụ bỏ ra toàn bộ chi phí để đầu tư mua sắm trang thiết bị và được phép sửa chữa nâng cấp để nhà hàng hoạt động (trong năm đầu này bên B chỉ thanh toán cho bên A các chi phí điện, nước thực tế sử dụng; ngoài ra không phải trả cho bên A bất cứ khoản lợi nhuận hoặc chi phí điện, nước nào khác);

- Từ ngày 16/6/2015 đến hết thời gian còn lại của hợp đồng bên B phải trả khoản phân chia lợi nhuận của toàn bộ diện tích kinh doanh tầng 2 ghi trong hợp đồng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, chi phí nước, điện chiếu sáng, phí dịch vụ là 70.000.000 đồng/tháng (Điều 2 Phụ lục số 4).

*Thực hiện Hợp đồng:* Công ty An S đã tiến hành đầu tư vào tầng 2 của tòa nhà và tiến hành kinh doanh. Việc hợp tác kinh doanh giữa hai bên thực hiện ổn định, hàng tháng Công ty An S đã thanh toán lợi nhuận hợp tác đầy đủ

và Công ty P cũng cung cấp đầy đủ các dịch vụ (điện nước và các dịch vụ khác có liên quan) theo đúng thỏa thuận hai bên đã ký trong Hợp đồng.

*Vướng mắc phát sinh:* Đến tháng 6/2018 thì Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao K (sau đây gọi tắt là Công ty Sao K) là đơn vị được P thuê để cung cấp các dịch vụ cho tòa nhà (quản lý và vận hành tòa nhà) đã có hành vi đe dọa, phá hoại hoạt động kinh doanh hợp tác của Công ty An S, cụ thể: Ngày 05/6/2018, ngừng cung cấp điện toàn bộ khu vực kinh doanh tại tầng 2 của tòa nhà nơi Công ty An S đang kinh doanh trong thời gian 02 giờ mà không báo trước, không lý do cho đến khi có sự can thiệp của P mới mở điện trở lại;

Ngày 29/10/2018, Công ty Sao K gửi cho Công ty An S Công văn số 518/2018/CVSK-PTL về việc ngưng cung cấp các dịch vụ liên quan đến hoạt động tại tầng 2: “*Kể từ ngày 10/11/2018, Sao K sẽ ngưng cung cấp toàn bộ các dịch vụ liên quan đến phần diện tích sử dụng của quý công ty tại tầng 2. Sao K sẽ không cung cấp nguồn điện, việc đấu nối điện sử dụng quý công ty tự thực hiện, giữ xe như thu giữ xe vắng lại; bảo vệ tài sản tại khu vực thuê, chúng tôi không chịu trách nhiệm; chiếu sáng khu vực công cộng- hành lang, không cung cấp; dịch vụ vệ sinh không cung cấp và các dịch vụ khác nếu có.*”;

Ngày 04/12/2018, Công ty Sao K tiếp tục gửi cho Công ty An S Công văn số 588/2018/CVSK-PTL về việc ngưng cung cấp các dịch vụ liên quan đến hoạt động tại tầng 2: “*Đến thời điểm hiện tại, Công ty Sao K chưa nhận được thanh toán của quý Công ty P. Do đó, căn cứ vào mục 3.2 điều 3 hợp đồng cung cấp dịch vụ số 03/2017/CCDVQLVH-SK. Để thuận lợi cho các bên cùng giải quyết, trong trường hợp đến hết 16:00 ngày 08/12/2018 nếu Công ty Sao K chưa nhận được tiền phí dịch vụ quản lý, phí điện nước đối với diện tích 1.300m<sup>2</sup> tại tầng 2 thì Công ty Sao K xin thông báo sẽ tạm ngưng cung cấp dịch vụ và điện nước tại khu vực này từ 10:00 đến 15:00 từ ngày 10/12 đến 14/12*”.

Như vậy, việc Công ty Sao K liên tục vô cớ thông báo cúp điện, nước, ngưng cung cấp dịch vụ đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động của Công ty An S là không thể chấp nhận được nên Công ty An S đã khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Buộc Công ty P tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 141.
- Yêu cầu Công ty Sao K chấm dứt các hành vi đe dọa cúp điện, cúp nước, ngưng cung cấp dịch vụ cho lầu 2 Tòa nhà P Tower.

Đồng thời, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty P.

*Tại bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:*

Xác định việc ký kết và thực hiện Hợp đồng như đại diện nguyên đơn đã trình bày.

Về yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến như sau:

- Hợp đồng và phụ lục đi kèm theo hợp đồng quy định Công ty An S chỉ thanh toán cho Công ty P 70.000.000 đồng/tháng để sử dụng khoảng 1.300m<sup>2</sup> và không phải nộp bất kỳ khoản chi phí dịch vụ nào cho việc sử dụng tầng 2 của tòa nhà.

- Từ thời điểm hai bên ký Hợp đồng ngày 15/10/2012 đến nay Công ty P vẫn thực hiện đầy đủ các quy định trong hợp đồng.

Sau khi nhận được Giấy triệu tập của Tòa án về tranh chấp Hợp đồng, Công ty P đã rà soát và được các đơn vị tư vấn luật phát hiện Hợp đồng và các phụ lục đính kèm theo được ký kết không đúng thẩm quyền. Cụ thể: Hợp đồng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng Quản trị Công ty P tuy nhiên thời điểm ký hợp đồng Hội đồng Quản trị không được biết về hợp đồng và sau khi hợp đồng được ký kết và thực hiện Hội đồng Quản trị vẫn không biết việc hợp đồng đã được ký kết.

Do đó một số yếu tố bất thường từ thời điểm ký kết dẫn đến việc vi phạm thẩm quyền ký kết của Hợp đồng gây ra thiệt hại nặng nề về tài sản cho Công ty P, gây thiệt hại cho nguồn vốn nhà nước tại Công ty P. Do đó, Công ty P không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng và các phụ lục đi kèm theo hợp đồng đã ký kết giữa Công ty An S và Công ty P vì hợp đồng này đã vô hiệu do vi phạm thẩm quyền ký kết.

Ngày 09/01/2019, Công ty P đã có đơn yêu cầu như sau:

- Hợp đồng có tổng giá trị là 92,38 tỷ đồng và theo quy định tại điểm g, khoản 2, điều 108 Luật Doanh nghiệp và điểm e, khoản 4, Điều 28 điều lệ của P thì hợp đồng, giao dịch có giá trị từ 50 tỷ đồng trở lên phải được Hội đồng quản trị Công ty P phê duyệt, tuy nhiên trước và tại thời điểm ký Hợp đồng, việc phê chuẩn giao dịch trên của Hội đồng quản trị không được thực hiện do đó Hợp đồng vô hiệu do vi phạm về thẩm quyền ký kết. Hơn nữa, do các yếu tố không rõ ràng từ thời điểm ký kết hợp đồng và do chưa nắm rõ về bản chất của hợp đồng hợp tác kinh doanh nên ở thời điểm ký kết hợp đồng Công ty P và Công ty An S đã bỏ qua các yếu tố cơ bản thông thường cần phải thực hiện của việc hợp tác kinh doanh nên đã gây ra thiệt hại rất lớn cho Công ty P. Cụ thể, Công ty P đã thiệt hại khoảng 840.000đồng/tháng, mỗi năm thiệt hại khoảng 5.806.080.000 đồng. Việc hợp tác trên đã tạo lên sự mất cân bằng của hai bên hợp tác. Từ Hợp đồng số 141 và một số nguyên nhân khác quan khác đã dẫn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty P luôn trong tình trạng lỗ (năm 2013 lỗ 137,53 tỷ đồng, năm 2015 lỗ 41 tỷ đồng, năm 2017 lỗ 141 tỷ đồng). Từ những căn cứ trên, Công ty P đề nghị Tòa án xem xét giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng số 141 vô hiệu do ký kết không đúng thẩm quyền theo các quy định tại Điều 108 Luật Doanh nghiệp năm 2005, Điều 28 điều lệ Công ty P và các Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 142 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Trường hợp Công ty An S vẫn muốn tiếp tục sử dụng mặt bằng tại Tầng 2, các bên sẽ ký lại hợp đồng, điều chỉnh lại các nội dung đảm bảo giá trị Công ty P thu được từ việc khai thác tầng 2 của Tòa nhà P theo đúng giá thị trường tại thời điểm ký kết.

Công ty P không đồng ý việc Công ty Sao K yêu cầu đóng phí dịch vụ cho tầng 2 của tòa nhà vì: Thứ nhất, việc hợp tác giữa Công ty P và Công ty An S đang bị thua lỗ nặng làm thiệt hại rất nhiều đến nguồn vốn nhà nước; Thứ hai, phụ lục số 3 Hợp đồng số 03/2017/CCDVQLVK-SK ngày 20/03/2017 giữa Công ty P và Công ty Sao K quy định rõ Công ty Sao K thu phí dịch vụ theo hợp đồng giữa Công ty P và khách hàng đã ký.

*Tại bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ông Nguyễn Lâm Bình đại diện trình bày:*

Không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì Công ty Sao K vẫn đang thực hiện đúng nội dung hợp đồng số 03/2017/CCDVQLVK-SK ngày 20/03/2017 giữa Công ty P và Công ty Sao K là cung cấp toàn bộ các dịch vụ cho tầng 2 của tòa nhà mặc dù không được thanh toán phí và Công ty Sao K sẽ có yêu cầu khởi kiện ở vụ án khác về việc cung cấp dịch vụ mà không được thanh toán.

*Bản án số 50/2019/KDTM-ST ngày 04/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:*

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH MTV An S

1.1/ Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị P tiếp tục thực hiện hợp đồng số 141/2012/HĐ-P ngày 15/10/2012 và các phụ lục đi kèm theo hợp đồng đã ký kết giữa Công ty TNHH MTV An S và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị P; Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao K chấm dứt các hành vi đe dọa cúp điện, cúp nước, ngưng cung cấp dịch vụ cho lầu 2 Tòa nhà P Tower.

1.2/ Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn: ngoài việc phải trả khoản phân chia lợi nhuận của toàn bộ diện tích kinh doanh tầng 2 đã được thỏa thuận trong hợp đồng là 70.000.000đồng/tháng (Bảy mươi triệu đồng một tháng) sẽ trả thêm cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị P phần phí điện, nước thực tế mỗi tháng sử dụng.

2/ Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 47/2018/QĐ-BPKCTT ngày 10/12/2018.

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

*Sau khi xét xử sơ thẩm,*

Ngày 17/9/2019, Công ty P có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng và các phụ lục hợp đồng kèm theo vô hiệu.

Ngày 17/9/2019 Công ty Sao K có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 47/2018/QĐ-BPKCTT ngày 10/12/2018 của Tòa án nhân dân Quận X.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

*Người đại diện hợp pháp của Công ty P trình bày:*

Xác định khi ký kết Hợp đồng 141, ông Bùi Minh C là người đại diện theo pháp luật của Công ty, và việc ký kết này không có chứng cứ gì bị đe dọa hay lừa dối gì.

Xác định việc cơ quan an ninh điều tra Bộ công an đã có quyết định khởi tố vụ án và khởi tố bị can đối với ông Bùi Minh C về các sai phạm xảy ra trong quá trình quản lý Công ty P, tuy nhiên không khởi tố liên quan đến hành vi ký kết Hợp đồng với Công ty An S.

Công ty P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng số 141 và các phụ lục hợp đồng kèm theo là vô hiệu vì:

- Hợp đồng và các phụ lục hợp đồng kèm theo không tuân thủ đúng quy định tại điểm g khoản 2 Điều 108 Luật Doanh nghiệp 2005, sửa đổi bổ sung năm 2009. Vốn điều lệ của Công ty P là 1.000 tỷ đồng nên theo điểm e khoản 4 Điều 28 Điều lệ P thì những hợp đồng, giao dịch có giá trị từ 50 tỷ đồng trở lên phải được Hội đồng quản trị công ty đồng ý phê duyệt thông qua, trước và tại thời điểm ký kết hợp đồng;

- Hiệu lực của Hợp đồng là 46 năm, trong khi đó nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc chỉ 05 năm là không hợp lý;

- Hợp đồng không đáp ứng đủ các điều kiện của hợp đồng hợp tác kinh doanh theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật Đầu tư 2005, cụ thể: Hợp đồng phải có mục đích kinh doanh; đối tượng hợp tác; tỷ lệ vốn góp và phân chia lợi nhuận; phân chia lợi nhuận; điều hành việc kinh doanh; Bản chất Hợp đồng 141 là hợp đồng thuê mặt bằng, không phải là Hợp đồng hợp tác kinh doanh.

- Hợp đồng có những điều khoản gây bất lợi cho Công ty P. Công ty P xác nhận có nhận số tiền mà Công ty An S trả theo hàng quý, tuy nhiên số tiền mà Công ty P được chia hàng tháng không đủ trả tiền điện nước.

Vì vậy, Công ty P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

*Người đại diện hợp pháp của Công ty Sao K trình bày:* Hiện nay Công ty Sao K vẫn cung cấp điện nước bình thường cho Công ty An S. Nếu Công ty P hay Công ty An S không thanh toán tiền điện nước cho Công ty Sao K mà vẫn bắt chúng tôi duy trì việc cung cấp điện nước là vô lý. Vì vậy, việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là không còn cần thiết nữa. Đề nghị chấp

nhận kháng cáo của Công ty Sao K; Sửa bản án sơ thẩm hủy biện pháp khẩn cấp tạm thời.

*Người đại diện hợp pháp của Công ty An S trình bày:* Về kháng cáo của bị đơn, chúng tôi đã trình bày chi tiết trong phần trình bày cấp sơ thẩm, chúng tôi xin bổ sung như sau:

- Đối tượng của Hợp đồng chính là canteen của tòa nhà. Trước khi Công ty An S ký kết Hợp đồng thì đã có rất nhiều Công ty thực hiện hợp đồng hợp tác với Công ty P để khai thác tầng 2 của tòa nhà với mục đích kinh doanh Canteen và đều không thành công, điển hình là Công ty Nghĩa Tấn Phát. Chính vì việc không có Công ty nào hoạt động được nên từ năm 2011 Hội đồng quản trị đã ban hành Nghị quyết giao cho người đại diện pháp luật phê duyệt phương án kinh doanh tòa nhà, cần phải kháng định lại tầng 2 của tòa nhà.

Việc Công ty Sao K trình bày về việc hủy bỏ áp dụng khẩn cấp tạm thời thì chúng tôi không có ý kiến gì vì hiện nay Công ty An S vẫn đóng tiền điện nước đầy đủ và được cung cấp điện nước đầy đủ.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Công ty P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

*Về tố tụng:* Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Chủ tọa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo luật định.

*Về nội dung:* Đại diện của Công ty P đã ký kết Hợp đồng 141 vượt quá phạm vi đại diện, nhưng việc vượt quá phạm vi này đã được Hội đồng quản trị Công ty biết và không có ý kiến phản đối. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Công ty An S và không chấp nhận yêu cầu của Công ty P là có cơ sở và phù hợp với: Điểm e khoản 4 Điều 28 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty P; Điểm g khoản 2 Điều 108, khoản 4 Điều 116 Luật Doanh nghiệp 2005 và khoản 1 Điều 146 Bộ luật Dân sự 2005.

Về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Do việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không còn cần thiết nữa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Công ty Sao K, hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 47/2018/QĐ-BPKCTT ngày 10/12/2018 của Tòa án nhân dân Quận X.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Công ty P, chấp nhận kháng cáo của Công ty Sao K; Sửa bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức:

Đơn kháng cáo của Công ty P, Công ty Sao K trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2]. Về nội dung kháng cáo của các đương sự:

[2.1]. Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty P: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng số 141 và các phụ lục hợp đồng kèm theo vô hiệu.

[2.1.1]. Về thẩm quyền ký kết Hợp đồng:

Tài liệu trong hồ sơ xác định:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0305284081 đăng ký lần đầu: ngày 29/10/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 9: ngày 20/9/2018 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp thể hiện vốn điều lệ của Công ty P là 1.000 tỷ đồng (Một nghìn tỷ đồng).

- Tổng giá trị Hợp đồng số 141 là 92.382.264.000 đồng tương đương khoảng 9,24% vốn điều lệ của Công ty P.

- Căn cứ điểm e khoản 4 Điều 28 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty P quy định: *Những vấn đề sau đây phải được hội đồng quản trị phê chuẩn:....Việc mua bán, vay nợ và việc thực hiện các khoản thế chấp, bảo đảm, bảo lãnh và bồi thường và các hợp đồng khác có giá trị bằng hoặc lớn hơn 5% vốn điều lệ của Công ty.*

Căn cứ điểm e khoản 4 Điều 28 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty P; Điểm g khoản 2 Điều 108, khoản 4 Điều 116 Luật Doanh nghiệp 2005 thì người đại diện theo pháp luật của Công ty P chỉ được ký trực tiếp các hợp đồng có giá trị nhỏ hơn 5% vốn điều lệ của công ty và không thuộc phạm vi quyết định của Hội đồng quản trị.

Như vậy việc người đại diện theo pháp luật của Công ty P ký Hợp đồng số 141, chiếm khoảng 9,24% vốn điều lệ của Công ty là vượt quá phạm vi được ủy quyền của mình.

[2.1.2]. Tại phiên tòa, các bên đều xác nhận:

- Việc ký kết Hợp đồng số 141 là tự nguyện và các bên đã thực hiện hợp đồng từ năm 2012 đến tháng 6/2019 thì phát sinh tranh chấp. Tranh chấp này thực tế phát sinh từ việc Công ty An S không được cung cấp điện nước.

- Trong thời gian này Công ty P không có văn bản nào thể hiện phản đối việc ký kết Hợp đồng số 141 không đúng thẩm quyền.

Các văn bản đi kèm với hóa đơn giá trị gia tăng do Công ty P phát hành từ tháng 09/2015 tới tháng 06/2019, được ký bởi hai Giám đốc điều hành khác nhau là ông Bùi Minh C (từ 09/2019 - 03/2018) và ông Nguyễn Long (04/2018 – 06/2019). Các khoản thu này đều thể hiện trong báo cáo tài chính đã được kiểm toán độc lập năm 2016 và 2017 do Công ty P cung cấp, thể hiện việc hợp tác kinh doanh với Công ty An S đều được nêu rõ tại mục “*Khoản*



*thu dài hạn*”, báo cáo được thông qua Hội đồng quản trị, đại hội đồng cổ đông, Ban kiểm soát công ty và công bố rộng rãi.

Như vậy, việc đại diện bị đơn cho rằng Hội đồng quản trị của Công ty P không biết về việc ký kết và thực hiện Hợp đồng số 141 là hoàn toàn không có căn cứ.

[2.1.3]. Về thời hạn của Hợp đồng: Bị đơn cho rằng việc ký kết Hợp đồng 46 năm tương đương với thời gian giao đất của nhà nước và bất hợp lý vì nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị và Ban giám đốc chỉ kéo dài 05 năm nhưng bị đơn cũng không đưa ra được căn cứ pháp luật hay điều lệ của Công ty nào quy định về thời gian của Hợp đồng.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 146 Bộ luật Dân sự 2005: *“Giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện vượt quá phạm vi đại diện không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của người được đại diện đối với phần giao dịch được thực hiện vượt quá phạm vi đại diện, trừ trường hợp người được đại diện đồng ý hoặc biết mà không phản đối”*.

Từ nhận định [2.1.1], [2.1.2] và [2.1.3], việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: Khi ký kết Hợp đồng số 141, đại diện theo pháp luật của Công ty P đã vượt quá phạm vi đại diện, nhưng việc vượt quá phạm vi này đã được Hội đồng quản trị Công ty biết và không có ý kiến phản đối là có căn cứ chấp nhận.

[2.1.4]. Công ty P cho rằng Hợp đồng số 141 không đáp ứng đủ các điều kiện của hợp đồng hợp tác kinh doanh theo quy định Luật Đầu tư 2005, bản chất Hợp đồng số 141 là hợp đồng thuê mặt bằng, không phải là Hợp đồng hợp tác kinh doanh, hội đồng xét xử nhận thấy nội dung trong hợp đồng do các bên tự thỏa thuận, trên cơ sở tự nguyện, do đó không có cơ sở để xem xét yêu cầu này. Khoản 16 Điều 3 Luật Đầu tư cũng không quy định việc khi ký kết và thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư cũng không quy định phải có Ban điều hành hay phải phân chia theo tỷ lệ phần trăm góp vốn.

[2.1.5]. Về việc các điều khoản bất thường khi ký kết Hợp đồng dẫn đến phía Công ty P đã thiệt hại trong đó có các tài sản của cổ đông:

Tại phiên tòa đại diện theo của Công ty P xác định không có chứng cứ gì chứng minh việc ký kết Hợp đồng phía P bị đe dọa hay lừa dối, ngoài ra đại diện Công ty P cũng xác nhận, việc cơ quan an ninh điều tra Bộ Công an có khởi tố đối với ông Bùi Minh C và các đồng phạm về các sai phạm xảy ra trong quá trình quản lý Công ty P, tuy nhiên không có khởi tố liên quan đến hành vi ký kết Hợp đồng với Công ty An S, như vậy cũng không có căn cứ để xác định việc ký kết Hợp đồng bị vô hiệu do lừa dối hay đe dọa.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Công ty An S và không chấp nhận yêu cầu của Công ty P là có cơ sở và phù hợp với: Điểm e khoản 4 Điều 28 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty P; Điểm g khoản 2 Điều 108; Khoản 4 Điều 116 Luật Doanh nghiệp năm 2005 và khoản 1 Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 2005.

*[2.2]. Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty Sao K:*

Công ty Sao K kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 47/2018/QĐ-BPKCTT ngày 10/12/2018 của Tòa án nhân dân Quận X.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 47/2018/QĐ-BPKCTT ngày 10/12/2018, *“Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định”* theo đó *“Cấm Công ty Cổ phần và Dịch vụ Sao K thực hiện hành vi cản trở, gây rối, đe dọa, cúp điện, nước, ngừng cung cấp dịch vụ khác đối với Công ty TNHH MTV An S trong quá trình hợp tác kinh doanh tại tòa nhà”*. Việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 10/12/2018 là có căn cứ, cần thiết cho quá trình giải quyết vụ án, tránh phát sinh các tình tiết mới làm kéo dài việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đều xác nhận hiện Công ty Sao K vẫn cung cấp điện nước bình thường cho Công ty An S hoạt động. Hơn thế nữa việc cung cấp điện nước cho hoạt động của Công ty An S còn liên quan đến việc thanh toán tiền điện, nước của Công ty An S. Như vậy căn cứ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không còn, căn cứ điểm e khoản 1 Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, cần hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận kháng cáo của Công ty P, Chấp nhận kháng cáo của Công ty Sao K.

[3]. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*[4]. Về án phí:*

Do không chấp nhận kháng cáo của Công ty P nên Công ty P phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Do chấp nhận kháng cáo của Công ty Sao K, sửa bản án sơ thẩm nên Công ty Sao K không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm e khoản 1 Điều 138, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ điểm g khoản 2 Điều 108, khoản 4 Điều 116 Luật Doanh nghiệp năm 2005;

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 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;

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị P;

Chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao K;

Sửa bản án sơ thẩm.

*Tuyên xử:*

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH MTV An S.

1.1/ Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị P tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 141/2012/HĐ-P ngày 15/10/2012 và các phụ lục đi kèm theo hợp đồng đã ký kết giữa Công ty TNHH MTV An S và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị P;

1.2/ Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn: Ngoài việc phải trả khoản phân chia lợi nhuận của toàn bộ diện tích kinh doanh tầng 2 đã được thỏa thuận trong hợp đồng là 70.000.000đồng/tháng (Bảy mươi triệu đồng một tháng) sẽ trả thêm cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị P phân phí điện, nước thực tế mỗi tháng sử dụng.

2/ Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 47/2018/QĐ-BPKCTT ngày 10/12/2018 của Tòa án nhân dân Quận X, *“Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định”* theo đó *“Cấm Công ty Cổ phần và Dịch vụ Sao K thực hiện hành vi cản trở, gây rối, đe dọa, cúp điện, nước, ngừng cung cấp dịch vụ khác đối với Công ty TNHH MTV An S trong quá trình hợp tác kinh doanh tại tòa nhà”*.

3/ Về án phí:

3.1/ Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH MTV An S không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà Công ty TNHH MTV An S đã nộp là 3.000.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2017/0026387 ngày 10/12/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị P phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 3.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp là 3.000.000 đồng theo biên lai thu số AA/2017/0026650 ngày 30/01/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, bị đơn đã nộp đủ án phí.

3.2/ Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị P phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000 đồng, được trừ vào số tiền 2.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai số AA/2018/0031684 ngày 17/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao K không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn lại cho Công ty Sao K số tiền 2.000.000 đồng theo Biên lai số AA/2018/0031686 ngày 18/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Quận X;
- Chi cục THADS Quận X;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

**Đào Quốc Thịnh**