

**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: **615/2020/KDTM-PT**  
Ngày: 30/6/2020  
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:*

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

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thọ Viên

Bà Nguyễn Thị Trinh

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Hồ Thị Kim Oanh

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*  
Ông Trần Anh Tuấn – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án về kinh doanh thương mại thụ lý số: 151/2019/TLPT-KDTM ngày 24 tháng 12 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 21/2019/KDTM-ST ngày 23 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2851/2020/QĐXX-PT 01 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Công ty Cổ phần G

Trụ sở: đường N, Phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Quốc B (Văn bản ủy quyền ngày 19/02/2020). (Có mặt)

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Phan Thanh H – thuộc Công ty Luật TNHH K (Có mặt)

**2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển Đ;**

Trụ sở: đường P, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Tấn S (Văn bản ủy quyền số 03/2020/GDH ngày 29/6/2020). (Có mặt)

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Trường trung cấp B;

Trụ sở: đường T, Phường D, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh H (Văn bản ủy quyền ngày 12/03/2020 ). (Có mặt)

**4. Người kháng cáo:**

- Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển Đ (có mặt)
- Trường trung cấp B (có mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, các lời khai và hòa giải tại Tòa, nguyên đơn Công ty Cổ phần G (Sau đây viết tắt là Công ty G) trình bày:*

Quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ số đường T, Phường D, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty G thuê đất trong thời hạn 50 năm kể từ ngày 03/3/2009 và cũng được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số T001001 ngày 29/6/2009.

Ngày 20/10/2009, Công ty G ký Hợp đồng hợp tác đào tạo với Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển Đ (Sau đây viết tắt là Công ty Đ). Nội dung hợp đồng: Công ty Đ chịu trách nhiệm thực hiện việc đào tạo nguồn nhân lực phục vụ cho nhu cầu phát triển sản xuất kinh doanh, đầu tư của Công ty G, đồng thời Công ty Đ được sử dụng mặt bằng đường T, Phường D, Quận S để thực hiện Dự án Trung tâm đào tạo và Phát triển nguồn nhân lực có tên là Trường trung cấp B (Công ty Đ sẽ tự lo kinh phí hoạt động từ nguồn thu học phí của học sinh – sinh viên và hằng năm nộp một khoản kinh phí cho Công ty G). Thời gian hợp tác là 05 năm (từ ngày 20/10/2009-20/10/2014) và ngày 20/10/2014 hai bên tiếp tục ký Phụ lục hợp đồng cho gia hạn đến ngày 31/12/2015.

Khi hết hạn hợp đồng, mặc dù đã được Công ty G nhắc nhở nhiều lần về việc giao trả mặt bằng, nhưng Công ty Đ không thực hiện, cố ý không giao trả mặt bằng theo thỏa thuận giữa hai bên.

Đồng thời, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng có văn bản số 6754/VP-KT ngày 21/6/2018 với nội dung: ...Đề nghị Công ty Cổ phần G thực hiện các thủ tục khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền để chấm dứt hợp đồng thuê với Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển Đ, thu hồi mặt bằng đường T, Phường D, Quận S và khẩn trương đưa đất vào sử dụng theo đúng mục đích đã được Ủy ban nhân dân Thành phố giao tại Quyết định số 5181/QĐ-UBND ngày 15/10/2015).

Đối với ý kiến của bị đơn nêu là giữa hai bên có thỏa thuận hợp tác 10 năm, phía nguyên đơn không đồng ý, vì lý do: Sau khi có thỏa thuận hợp tác thì giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký hợp đồng hợp tác với thời hạn 05 năm, đến 31/3/2015 là hết. Nhưng sau đó, do được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đồng ý thì nguyên đơn có ký phụ lục hợp đồng với thời hạn đến 31/12/2015. Mặc dù vậy, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ tài chính đã thỏa thuận trong phụ lục hợp đồng là vi phạm hợp đồng đã ký. Mặt khác, phía bị đơn cũng không có yêu cầu phản tố đối với thỏa thuận lập giữa hai bên vào ngày 12/8/2009, nên việc bị đơn nêu ra yêu cầu này để yêu cầu Tòa án công nhận thời hạn của hợp đồng 10 năm là không đúng, vì nguyên đơn chỉ khởi kiện hợp đồng hợp tác và phụ lục hợp đồng.

Nay Công ty Cổ phần G yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Thanh lý Hợp đồng hợp tác số 01 và phụ lục số 01 và buộc Công ty Đ thanh toán kinh phí hợp tác năm 2015 còn nợ là 298.703.700đồng; thanh toán khoản tiền do

việc sử dụng mặt bằng đường T, Phường D, Quận S trái phép từ ngày 01/01/2016 đến nay tạm tính 552.000.000 đồng/năm (46.000.000 đồng/tháng). Tổng cộng 1.816.703.700 đồng.

Ngoài ra, nguyên đơn bổ sung yêu cầu tính lãi chậm thanh toán theo qui định tại Điều 306 của Luật thương mại về kinh phí hợp tác của số tiền 298.703.700 đồng, tạm tính từ tháng 01/2016 đến ngày 28/02/2019 là 117.221.674 đồng (Lãi suất trung bình trên thị trường:  $7\% \times 1.5/12$  tháng), đến khi xét xử sẽ tính cụ thể lại; Tiền sử dụng mặt bằng từ ngày 01/7/2018 đến ngày 28/02/2019 (08 tháng) là: 368.000.000 đồng + 36.800.000 đồng = 404.800.000 đồng (theo thỏa thuận tại Phụ lục hợp đồng là 552.000.000 đồng/năm).

2/ Yêu cầu Công ty Đ và Trường trung cấp B giao trả mặt bằng đường T, Phường D, Quận S ngay sau khi bản án/quyết định có hiệu lực pháp luật.

*Bị đơn Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển Đ, do Lê Tấn S là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 15/6/2009, Công ty Đ và Công ty G có ký Biên bản thỏa thuận số 01/2009/HĐ-DMGD-TCBT thỏa thuận cùng hợp tác kinh doanh để thực hiện Dự án Trung tâm Đào tạo có tên là Trường trung cấp B trên cơ sở:

- Công ty Cổ phần G góp vốn hợp tác bằng quyền sử dụng cơ sở nhà đất tại đường T, Phường D, Quận S để thực hiện dự án;
- Bên Công ty Đ góp vốn bằng chi phí đầu tư ban đầu và chịu trách nhiệm triển khai dự án;
- Thời gian hợp tác là 10 năm;
- Phương thức quản lý, đầu tư, khai thác và phân chia lợi nhuận từ việc khai thác dự án sẽ được cụ thể hóa qua Hợp đồng được ký kết giữa hai bên.

Nhằm triển khai thực hiện biên bản thỏa thuận số 01/2009/HĐ-DMGD-TCBT, Công ty Đ và Công ty G đã ký tiếp hợp đồng hợp tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực số 01/2009/HĐ-DMGD-TRUNGCAP và Phụ lục số 01, trong đó quy định cụ thể hơn các nội dung trong biên bản thỏa thuận đã ký về quyền và nghĩa vụ cũng như cách phân chia lợi nhuận từ nguồn thu của Trung tâm đào tạo như sau:

- Hai năm đầu từ ngày ký hợp đồng: 180.000.000 đồng/năm (chưa VAT);
- Năm thứ ba: 360.000.000 đồng/năm (chưa VAT);
- Năm thứ tư: 450.000.000 đồng/năm (chưa VAT);
- Năm thứ năm: 480.000.000 đồng/năm (chưa VAT);
- Phụ lục 01 ngày 20/4/2014 điều chỉnh thành 552.000.000 đồng/năm (chưa VAT);

Như vậy, Công ty Đ và Công ty G đã thỏa thuận rất rõ ràng về thời gian hợp tác là 10 năm, cũng như mức phân chia sẽ được điều chỉnh tùy theo từng thời điểm và theo từng Phụ lục được ký kết giữa các bên. Nhưng đến nay, giữa Công ty Đ và Công ty G đã không ký kết bất kỳ phụ lục nào thêm để cụ thể mức phân chia hằng năm mà nguyên nhân xuất phát từ phía Công ty G.

Công ty Đ xác nhận chỉ còn nợ Công ty G số tiền phân chia doanh thu là 298.703.700 đồng theo như thư xác nhận ngày 20/5/2018. Số tiền còn lại 1.518.000.000 đồng như nguyên đơn đã trình bày tại buổi hòa giải là không chấp nhận.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trường Trung cấp B do ông Nguyễn Minh H và ông Nguyễn Quốc T là đại diện ủy quyền trình bày: Đồng ý với ý kiến của Công ty Đ.*

*Tại phiên tòa sơ thẩm;*

*Nguyên đơn Công ty G do bà Trương Thị Kim T đại diện ủy quyền trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đã trình bày trước đây và bổ sung thêm phần tiếp tục tính lãi số tiền còn nợ và số tiền mà Công ty Đ và Trường trung cấp B sử dụng mặt bằng trên trong thời gian qua: Nay Công ty G yêu cầu giải quyết:*

1/ Thanh lý Hợp đồng hợp tác số 01/2009/HĐ-DMGD-TRUNGCAP và phục lục số 01 buộc Công ty Đ, cụ thể:

- Công ty Đ và Trường trung cấp B giao trả mặt bằng đường T, Phường D, Quận S ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Công ty Đ trả cho Công ty G kinh phí hợp tác năm 2015 còn nợ là 298.703.700 đồng theo thư xác nhận của bị đơn ngày 20/5/2018;

- Ngoài ra, do Công ty Đ vi phạm hợp đồng về nghĩa vụ thanh toán, nên áp dụng quy định tại Điều 306 Luật thương mại, do đó Công ty Đ còn phải trả tiền lãi phát sinh từ khoản nợ 298.703.700 đồng theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm hiện tại, là kể từ ngày 01/01/2016 đến ngày 21/10/2019, với số tiền lãi là: 146.083.408 đồng (Lãi suất: 7% $\times$ 1.5/12tháng).

Tổng cộng là: 298.703.700đồng + 146.083.408đồng = 444.787.108đồng. (1)

2/ Công ty Đ phải thanh toán khoản tiền sử dụng mặt bằng đường T, Phường D, Quận S tính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 21/10/2019 mà không được Công ty G đồng ý, cụ thể:

- Tiền sử dụng mặt bằng năm 2016, tạm tính là:

552.000.000 đồng + 55.200.000 đồng(10% VAT) = 607.200.000 đồng;

- Tiền sử dụng mặt bằng năm 2017, tạm tính là:

552.000.000 đồng + 55.200.000 đồng(10% VAT) = 607.200.000 đồng;

- Tiền sử dụng mặt bằng năm 2018, tạm tính là:

552.000.000 đồng + 55.200.000 đồng(10% VAT) = 607.200.000 đồng;

- Tiền sử dụng mặt bằng từ ngày 01/01/2019 đến ngày 21/10/2019 (là 9 tháng 21 ngày), tạm tính là:

455.400.000 đồng + 35.420.000 đồng(10% VAT) = 490.820.000 đồng;

Tổng cộng là: 2.312.420.000 đồng. (2)

Như vậy, Công ty Đ phải trả cho Công ty G số tiền là (1) + (2): 444.787.108 đồng + 2.312.420.000 đồng = 2.757.207.108 đồng.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, vì những lý do sau:

Hai bên có ký bản thỏa thuận số 01/2009/HĐ-DMGD-TCBT, sau đó Công ty Đ và Công ty G đã ký tiếp hợp đồng hợp tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực số 01/2009/HĐ-DMGD-TRUNGCAP và Phụ lục số 01, là trên tinh thần tự nguyện, cam kết ... nên phù hợp với Điều 3 của Bộ luật dân sự. Nay Công ty Đ yêu cầu Công ty G tiếp tục ký gia hạn hợp đồng thì sẽ vi phạm quy định tại Điều 170 Luật đất đai năm 2013, vì không sử dụng đúng mục đích, mà hiện nay không còn nhu cầu đào tạo nguồn nhân lực; ngược lại Công ty Đ lại đào tạo những ngành nghề khác và không được cấp phép nên cũng vi phạm.

Tại quyết định số 5181/2015/QĐ-UBND ngày 15/10/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quy định: "...Sau khi cổ phần hóa, công ty có trách nhiệm chấm dứt hợp đồng cho thuê và sử dụng nhà đất nêu trên đúng mục đích, hiệu quả, phù hợp quy hoạch, lập thủ tục ký hợp đồng thuê đất với Nhà nước theo quy định ...", do đó nay Công ty G có phương án sử dụng mặt bằng này làm Trung tâm trưng bày và giới thiệu sản phẩm của công ty, nhưng chưa thực hiện được do bị Công ty Đ chiếm dụng.

Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng có văn bản số 6754/VP-KT ngày 21/6/2018 yêu cầu Công ty G thực hiện các thủ tục khởi kiện tại Tòa án như đã trình bày.

Sau khi hợp đồng hợp tác đào tạo số 01 và Phụ lục số 01 hết hạn, mặc dù từ năm 2015 đến năm 2017 đã có rất nhiều công văn nhắc nhở về việc thanh lý hợp đồng và giao trả mặt bằng tại đường T, Phường D, Quận S, nhưng Công ty Đ không thực hiện, cố ý không giao trả mặt bằng theo thỏa thuận giữa hai bên mà vẫn sử dụng mặt bằng để tuyển sinh, đào tạo các ngành nghề khác không phải là đào tạo nguồn nhân lực phục vụ nhu cầu cho Công ty G. Do đó, yêu cầu của Công ty G là thanh lý hợp đồng, giao trả mặt bằng, thanh toán khoản nợ và tiền lãi chậm thanh toán là có căn cứ theo quy định tại Điều 512 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 306 Luật thương mại, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Mặt khác, Công ty Đ đã chiếm giữ mặt bằng thể hiện tại các văn bản số 458/GDH ngày 14/12/2015; số 14/GDH ngày 29/8/2016 và số 216/CV-TCBT ngày 29/8/2016. Biên bản của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 11/5/2017 về việc kiểm tra tình hình, sử dụng đất có ghi nhận: "tại thời điểm kiểm tra, mặt bằng sử dụng làm trường học (Trường trung cấp B), riêng tại lầu 03 và lầu 05 sử dụng một phần làm ký túc xá cho sinh viên". Hơn nữa, mặt bằng trên là tài sản của Nhà nước nên Công ty Đ chiếm giữ không có căn cứ pháp luật và gây thiệt hại cho Công ty G do không được sử dụng tài sản. Do đó, hành vi chiếm giữ tài sản theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 275 Bộ luật dân sự năm 2015 đã phát sinh nghĩa vụ và Công ty Đ phải trả tiền cho Công ty G do sử dụng mặt bằng này.

Trong quá trình tòa án giải quyết vụ án, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố song không nộp chứng cứ, không nộp tạm ứng án phí nhằm kéo dài thời gian để tiếp tục sử dụng mặt bằng và duy trì các lớp đào tạo tại đây đến hết năm 2019. Trường trung cấp B có đơn yêu cầu về giá trị tài sản còn lại do đã sửa chữa dùng cho phục vụ việc giảng

dạy, nhưng cũng không nộp tạm ứng án phí cho yêu cầu của mình theo thông báo của Tòa án. Do đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 5 và khoản 1 Điều 146 của Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không xét đơn yêu cầu của Công ty Đ và Trường trung cấp B.

Đồng thời, Công ty G có đơn yêu cầu bổ sung về việc tính lãi của khoản tiền nợ kinh phí hợp tác năm 2015 là 298.703.700 đồng, tính từ tháng 01/2016 đến ngày 21/10/2019 là 146.083.408 đồng, khoản tiền do sử dụng mặt bằng từ tháng 01/2019 đến ngày 21/10/2019 là 490.820.000 đồng. Do đó, Công ty G yêu cầu Công ty Đ trả khoản tiền do sử dụng mặt bằng từ ngày 01/01/2016 đến ngày 21/10/2019 số tiền là 2.312.420.000 đồng là có căn cứ phù hợp Điều 275 Bộ luật dân sự, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trong quá trình sử dụng mặt bằng của Trường trung cấp B, thì Công ty Đ có gắn thêm cầu thang bằng sắt phía trước tòa nhà và các thiết bị để phục vụ cho việc giảng dạy và đi lại của học viên. Trường trung cấp B có nêu giá trị những hạng mục công trình được xây dựng, cải tạo và sửa chữa tại mặt bằng còn lại 60% so với thời điểm cải tạo, tương đương với số tiền 1.776.649.424 đồng, nhưng không nộp các hóa đơn chứng từ cũng như không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập đòi quyền lợi cho mình. Ngược lại, tại báo cáo kiểm định công trình ngày 31/4/2014 của Công ty cổ phần tư vấn kiểm định xây dựng I đã xác định tỷ lệ chất lượng công trình là 41,17%. Như vậy, sau 5 năm tỷ lệ chất lượng công trình còn lại càng xuống thấp, nên ý kiến của Trường trung cấp B là không có cơ sở. Cũng tại bản hợp đồng hợp tác số 01 cũng không có thỏa thuận nào giữa hai bên về việc bên A phải thanh toán giá trị thiết bị giảng dạy cho bên B khi kết thúc hợp đồng; tại Điều 2 của hợp đồng hợp tác số 01 có ghi: "...bên B tự lo kinh phí hoạt động từ nguồn thu học phí ... mỗi năm bên B nộp một phần kinh phí cho bên A" và tại Điều 3.2: "bên A bàn giao mặt bằng cho bên B theo đúng tiến độ đề bên B thực hiện việc duy tu sửa chữa mặt bằng phục vụ cho việc giảng dạy". Tính đến nay thì Công ty Đ và Trường trung cấp B đã sử dụng mặt bằng 10 năm cho việc giảng dạy. Do đó, không chấp nhận lời trình bày của Trường trung cấp B, vì cầu thang sắt và các thiết bị dạy học, cũng như các thiết bị nội thất do trường có làm ký túc xá cho học viên ở này đều có thể tháo dỡ được, Công ty G không có nhu cầu sử dụng, nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc Công ty Đ và Trường trung cấp B tháo dỡ và bàn giao lại nhà đất cho Công ty G như quy định tại Điều 579 và Điều 580 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bị đơn cho rằng giữa hai bên có thỏa thuận hợp tác 10 năm, phía nguyên đơn không đồng ý. Cụ thể là sau khi có thỏa thuận hợp tác thì giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký hợp đồng hợp tác thời hạn 05 năm đến 31/3/2015 là hết, nhưng sau đó do được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đồng ý thì Nguyên đơn có ký phụ lục thời hạn đến 31/12/2015. Nhưng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ tài chính đã thỏa thuận trong phụ lục hợp đồng là vi phạm hợp đồng đã ký. Phía bị đơn cũng không có yêu cầu phản tố đối với thỏa thuận lập giữa hai bên vào ngày 12/8/2009, nên việc bị đơn nêu ra yêu cầu này để yêu cầu Tòa án công nhận thời hạn của hợp đồng 10 năm là không đúng (như đại diện của bị đơn trình bày là đến tháng 12/2019), vì nguyên đơn chỉ khởi kiện hợp đồng hợp tác và phụ lục hợp đồng.

*Bị đơn trình bày:* Cũng giữ ý kiến đã trình bày trước đây là hợp đồng kéo dài 10 năm, và chỉ đồng ý thanh toán số tiền phân chia doanh thu là 298.703.700 đồng theo như thư xác nhận ngày 20/5/2018, còn số tiền lãi là 146.083.408 đồng và số tiền sử dụng mặt bằng là 2.312.420.000 đồng như Công ty G đưa ra thì không chấp nhận.

1/ Về bàn giao mặt bằng đường T, Phường D, Quận S bị đơn có ý kiến:

Hợp đồng hợp tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực số 01/2009/HĐ-DMGD-TRUNGCAP và Phụ lục số 01 không điều chỉnh vấn đề bàn giao và hoàn trả mặt bằng, vì hai hợp đồng này đã hết hiệu lực mà phải căn cứ vào bản thỏa thuận 01/2009/HĐ-DMGD-TCBT mà hai bên đã thỏa thuận.

Công ty Đ và Trường trung cấp B đang quản lý, sử dụng mặt bằng là hoàn toàn hợp pháp và việc quản lý, sử dụng mặt bằng hiện nay không liên quan đến hợp đồng hợp tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực số 01/2009/HĐ-DMGD-TRUNGCAP và Phụ lục số 01 theo căn cứ pháp lý và thực tế, vì hợp đồng hợp tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực số 01/2009/HĐ-DMGD-TRUNGCAP và Phụ lục số 01 chỉ điều chỉnh vấn đề khai thác mặt bằng và phân chia lợi nhuận trong khoảng thời gian có hiệu lực của hai hợp đồng này.

Biên bản thỏa thuận giữa hai bên vẫn còn hiệu lực đến tháng 12/2019 (10 năm kể từ ngày Trường trung cấp B được thành lập và đi vào hoạt động), nên căn cứ vào bản thỏa thuận thì Trường trung cấp B và Công ty Đ không bàn giao mặt bằng.

Việc bàn giao phải thể hiện trên tinh thần và thiện chí giữa các bên, đảm bảo quyền lợi và lợi ích cho toàn thể cán bộ, giáo viên và học sinh của nhà trường.

2/ Về thanh toán các khoản phí do sử dụng mặt bằng đường T, Phường D, Quận S:

Như trên đã nói, hợp đồng hợp tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực số 01/2009/HĐ-DMGD-TRUNGCAP và Phụ lục số 01 đã hết hạn, chưa ký hợp đồng mới và hơn nữa đây không phải là hợp đồng thuê mặt bằng mà là hợp đồng hợp tác.

Theo hợp đồng hợp tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực số 01/2009/HĐ-DMGD-TRUNGCAP và Phụ lục số 01 thì việc phân chia theo nguồn thu của bên B, tức là khi hoạt động có hiệu quả, ... Trước đây, từ năm 2009 đến 2015 là có doanh thu, tuy nhiên hiện nay là không có hiệu quả, hoạt động thua lỗ, nên theo Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự thì nguyên đơn phải có nghĩa vụ chứng minh, nhưng không có tài liệu nào chứng minh là bị đơn có doanh thu và lợi nhuận từ năm 2016 đến 2019.

Do đó, yêu cầu trên của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Ngoài ra, Công ty G còn liên tục phát công văn yêu cầu đòi mặt bằng, thông tin sai sự thật làm ảnh hưởng đến uy tín và danh dự của Trường, như phát hành văn bản đề nghị Sở Lao động và Thương binh - Xã hội, Tổng cục giáo dục nghề, các cơ quan khác ... nhằm cản trở việc tuyển sinh và giảng dạy hợp pháp của Trường.

Bị đơn chỉ thanh toán số tiền theo văn bản đã xác nhận số tiền còn nợ là 298.703.700 đồng, còn chi phí sửa chữa mặt bằng phục vụ cho việc giảng dạy có thể cản trở tiền sử dụng mặt bằng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt, nên Hội đồng xét xử không ghi nhận được ý kiến.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trường Trung cấp B do ông Nguyễn Minh H là đại diện ủy quyền trình bày:* Đồng ý với ý kiến của Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển Đ, Yêu cầu tính chi phí sửa chữa mặt bằng để phục vụ cho hoạt động của trường, phải có chứng cứ chứng minh cho việc Trường trung cấp B hoạt động có lãi mới tính vào tiền kinh phí cho Công ty G.

Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 21/2019/KDTM-ST ngày 23 tháng 10 năm 2019 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 50/2019/QĐ-SCBSQĐ ngày 05/12/2019 của Tòa án nhân dân Quận 6 Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

1.1 Chấm dứt hợp đồng hợp tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực số 01/2009/HĐ-DMGD-TRUNGCAP ngày 20/10/2009 giữa Công ty G (Công ty Cổ phần G) và Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển Đ; Phụ lục 01 ngày 20/10/2014 giữa Công ty TNHH Một thành viên G (Công ty Cổ phần G) và Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển Đ;

Buộc Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển Đ và Trường trung cấp B phải có trách nhiệm bàn giao mặt bằng tại số đường T, Phường D, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần G.

(Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số T001001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/6/2009, Thửa đất số 12 - Tờ bản đồ số 20)

1.2 Buộc Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển Đ phải thanh toán cho Công ty Cổ phần G tổng số tiền là 2.757.207.108 đồng (Hai tỷ bảy trăm năm mươi bảy triệu hai trăm không bảy nghìn một trăm lẻ tám đồng), bao gồm các khoản sau:

- Số tiền của kinh phí thanh toán đào tạo theo Phụ lục số 01 ngày 20/10/2014 là 298.703.700 đồng (Hai trăm chín mươi tám triệu bảy trăm lẻ ba nghìn bảy trăm đồng);

- Số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ của số tiền kinh phí đào tạo theo Phụ lục số 01 ngày 20/10/2014 là 146.083.408 đồng (Một trăm bốn mươi sáu triệu không trăm tám mươi ba nghìn bốn trăm lẻ tám đồng);

- Số tiền sử dụng mặt bằng trên, tính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 21/10/2019 là 2.757.207.108 đồng (Hai tỷ bảy trăm năm mươi bảy triệu hai trăm không bảy nghìn một trăm lẻ tám đồng)

Thi hành làm một lần, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3 Về trách nhiệm thi hành án: Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo *mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015*.

**2. Duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2018/QĐ-BPKCTT ngày 10/8/2018 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, có hiệu lực thi hành ngay, không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, không bị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm.**

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

Không đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm, ngày 01/11/2019 Công ty Đ nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu của nguyên đơn.



Ngày 01/11/2019, Trường Trung cấp B nộp đơn kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm với lý do: hội đồng xét xử sơ thẩm đã không xem xét giá trị cơ sở vật chất còn lại mà Trường đã đầu tư vào mặt bằng đường T, Phường D, Quận S. Trong trường hợp phải bàn giao mặt bằng thì không rõ ai sẽ bồi thường tất cả các cơ sở vật chất không thể tháo rời tại Trường. Do vậy đề nghị cấp phúc thẩm xem xét đến quyền và lợi ích hợp pháp của Trường Trung cấp B trong vụ kiện này.

**\* Tại phiên tòa Phúc thẩm:**

Các đương sự trong vụ án đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hòa giải thành do các bên đã tự thương lượng và thống nhất với nhau những nội dung cụ thể sau đây:

- Chấm dứt hợp đồng hợp tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực số 01/2009/HĐ-DMGD-TRUNGCAP ngày 20/10/2009; Phụ lục 01 ngày 20/10/2014 giữa Công ty Cổ phần G và Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển Đ.

- Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển Đ và Trường Trung cấp B tự nguyện giao trả (theo nguyên trạng thực tế được ghi nhận tại văn bản số 05/CV-GDH ngày 25/03/2020 V/v liệt kê các tài sản..của Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển Đ) mặt bằng tại đường T, Phường D, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần G, thời hạn giao trả chậm nhất là hết ngày 15/8/2020.

- Công ty G đồng ý cân trừ các chi phí, tài sản mà Công ty Đ và Trường Trung cấp B đã đầu tư vào mặt bằng tính thành số tiền là 1.500.000.000 đồng vào số tiền mà Công ty Đ có nghĩa vụ trả theo bản án sơ thẩm đã tuyên, còn lại số tiền là 1.257.207.108 đồng thì Công ty Đ đã trả được 400.000.000 đồng, nên Đ chỉ còn phải trả cho Công ty G số tiền 857.207.108 đồng, theo phương thức như sau:

- Trả lần 1 chậm nhất là hết ngày 15/8/2020: số tiền 400.000.000 đồng

- Trả lần 2 chậm nhất là hết ngày 31/12/2020: số tiền 457.207.108 đồng

Công ty Đ không thực hiện đúng thời hạn thanh toán thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

*Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:*

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã chấp hành theo quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ án.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng vụ án: các đương sự trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến các đương sự, sửa bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa. Hội đồng xét xử, nhận định:

[1] Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

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

[3] Về nội dung thỏa thuận của các đương sự như sau: Các đương sự thỏa thuận về việc chấm dứt thực hiện hợp đồng hợp tác và phụ lục hợp đồng; thỏa thuận về việc giao trả mặt bằng và thanh toán số tiền còn nợ; đây là những nội dung thuộc phạm vi khởi kiện của nguyên đơn, đã được cấp sơ thẩm xem xét giải quyết và quyết định trong bản án sơ thẩm.

[4] Xét thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên áp dụng quy định tại khoản 1 Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa, cần sửa bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[5] Về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh thương mại: Số tiền án phí phải nộp là 37.716.214 đồng. Do các bên đương sự đã thỏa thuận được mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  số tiền án phí sơ thẩm phải nộp, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Công ty G được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Về nghĩa vụ chịu án phí phúc thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại: Công ty Đ, Trường Trung cấp B phải chịu án phí phúc thẩm là 2.000.000 đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Điều 147, Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 5 Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; Điểm b Điều 13 Nghị Quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm:

1. Chấm dứt hợp đồng hợp tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực số 01/2009/HĐ-DMGD-TRUNGCAP ngày 20/10/2009 và Phụ lục 01 ngày 20/10/2014 giữa Công ty Cổ phần G và Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển Đ.

2. Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển Đ và Trường Trung cấp B có nghĩa vụ giao trả (theo nguyên trạng thực tế được ghi nhận tại văn bản số 05/CV-GDH ngày 25/03/2020 của Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển Đ) mặt bằng tại đường T, Phường D, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần G, thời hạn giao trả chậm nhất là hết ngày 15/8/2020.

3. Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển Đ có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần G số tiền 857.207.108 đồng, theo phương thức như sau:

- Trả lần 1 chậm nhất là ngày 15/8/2020: số tiền 400.000.000 đồng
- Trả lần 2 chậm nhất là ngày 31/12/2020: số tiền 457.207.108 đồng

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Công ty Cổ phần G cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển Đ 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.

4. Án phí sơ thẩm đối với tranh chấp kinh doanh thương mại:

Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển Đ chịu số tiền 18.858.107 đồng;

Công ty Cổ phần G chịu số tiền 18.858.107 đồng. Sau khi căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 33.250.556 đồng (Ba mươi ba triệu hai trăm năm mươi nghìn năm trăm năm mươi sáu đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2018/0010034 ngày 18 tháng 7 năm 2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần G được hoàn lại số tiền là 14.392.449 đồng.

5. Án phí phúc thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại:

Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển Đ phải chịu số tiền là 2.000.000 đồng (Hai triệu), được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011666 ngày 11/11/2019 và biên lai thu số 0011807 ngày 05/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 6 Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường Trung cấp B phải chịu số tiền là 2.000.000 đồng (Hai triệu), được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011667 ngày 11/11/2019 và biên lai thu số 0011808 ngày 05/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 6 Thành phố Hồ Chí Minh.

6. 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 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:*

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.Hồ Chí Minh;
- TAND Quận 6;
- Chi cục THADS Quận 6;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Ngô Thanh Nhàn**