

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 15/2021/KDTM-GĐT

Ngày: 18/3/2021

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh*”



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

**ỦY BAN THẨM PHÁN  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

*Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:*

*Thẩm phán – Chủ tọa:* Ông Võ Văn Cường

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đức Xuân

Ông Phan Thanh Tùng

*Thư ký phiên tòa:* Bà Đỗ Vũ Phương, Thẩm tra viên.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Hữu Hậu, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án Kinh doanh thương mại về “*Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh*” giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G.

Địa chỉ: 259A, khu phố 2, đường Võ S, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Phương T, sinh năm 1969. Văn bản ủy quyền ngày 15/4/2016.

Người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Đ - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

2. **Bị đơn:** Ông Trịnh Văn H, sinh năm 1965.

Địa chỉ: 338, đường Võ S, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Đại diện theo ủy quyền của ông H: ông Đặng Thái H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: 51, phường 14, khu nhà ở H, phường H, quận T, thành phố H. Văn bản ủy quyền ngày 06/10/2017.

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

3.1. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Đại diện theo ủy quyền: ông Trần Văn N- Cán bộ địa chính. Văn bản ủy quyền số 90/UBND ngày 22/3/2019.

3.2. Ủy ban nhân dân tỉnh Đ.

Đại diện theo ủy quyền: ông Võ Phương T - Phó Trưởng Phòng tài nguyên

và Môi trường thành phố B, tỉnh Đ. Văn bản ủy quyền số 12547/UBND-THNC ngày 30/10/2019.

3.3. Bà Võ Ngọc Thanh T, sinh năm 1967.

Địa chỉ: 1437 (số cũ 238) đường Phạm Văn T, KP.2, P.T, thành phố B, tỉnh Đ.

Đại diện theo ủy quyền của bà T: ông Đặng Văn P, sinh năm 1957.

Địa chỉ: 1437 (số cũ 238) đường Phạm Văn T, KP.2, P.T, thành phố B, tỉnh Đ. Văn bản ủy quyền ngày 13/7/2017.

3.4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970.

3.5. Anh Trịnh Gia P, sinh năm 2000.

3.6. Anh Trịnh Gia Đ, sinh năm 2002.

Đại diện hợp pháp cho anh Đ: ông Trịnh Văn H, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970.

3.7. Ông Lê Thế P, sinh năm 1992.

3.8. Bà Đoàn Thị TH, sinh năm 1931.

3.9. Ông Trịnh Tiến L, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: 388, KP.1, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Đại diện theo ủy quyền của bà TH, ông L, anh P, ông P: ông Trịnh Văn H, sinh năm 1965. Văn bản ủy quyền ngày 07/5/2019.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G có Đại diện theo ủy quyền: bà Võ Thị Phương T, sinh năm 1969. Văn bản ủy quyền ngày 15/4/2016 trình bày:*

Ông H đã thanh toán cho Hợp tác xã đến ngày 31/12/2011. Còn từ ngày 01/01/2012 đến nay thì không thanh toán nữa dù Hợp tác xã nhiều lần nhắc nhở và yêu cầu. Quá trình kinh doanh, ông H tự ý xây dựng nhiều công trình, tự san lấp làm thay đổi hiện trạng ban đầu nên ông H đã vi phạm Hợp đồng và các Phụ lục hợp đồng. Vì vậy, Hợp tác xã khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Tuyên hủy Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng giữa Hợp tác xã với ông H (chủ nhà hàng Đ);

Buộc ông H thanh toán số tiền vốn mà Hợp tác xã đầu tư là 79.790.000 đồng và tiền thuê đất, tạm tính từ ngày 01/01/2012 cho đến ngày 31/12/2018 (07 năm) là 588.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả của tiền thuê đất là 499.000.000 đồng (quá trình giải quyết tại Tòa án, Hợp tác xã yêu cầu thêm số tiền 1.167.590.000 đồng là tiền lợi nhuận và lãi suất nhưng không có đơn khởi kiện bổ sung).

Buộc ông H tháo dỡ các công trình trên đất do ông H tự xây dựng, trả lại quyền sử dụng đất với diện tích 1 ha 1.832,3 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 44 mới (gồm các thửa đất cũ số: 03, 04, 11, 14, 15, 19, 01, 12) và thửa số 2b, tờ bản đồ số 44: diện tích 1.000 m<sup>2</sup> (thửa mới là số 02, tờ bản đồ số 44) tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đ cho Hợp tác xã G.

Hợp tác xã cho rằng chỉ kiện ông H, không kiện Công ty TNHH MTV vì Hợp tác xã ký Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng với ông H.

Ngày 04/01/2019 và 26/3/2019, Hợp tác xã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông H trả lại thửa số 19 và thửa số 16 tờ bản đồ số 44 nữa. Các yêu cầu còn lại vẫn giữ nguyên, không thay đổi bổ sung gì thêm.

Hợp tác xã không có ý kiến gì về kết quả đo vẽ, thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đối với các chi phí tố tụng.

*Bị đơn là ông Trịnh Văn H trình bày:*

Gia đình ông H gồm có: Cụ Đoàn Thị TH (mẹ ông H), bà Nguyễn Thị H (vợ ông H), các con ông H là Trịnh Hoàng Yên N (sinh năm 1991), Trịnh Gia P (sinh năm 2000), Trịnh Gia Đ (sinh năm 2002) và cháu của ông là Lê Thế P đã ở trên đất thuộc Tờ 2, Khu phố 1, phường T (nay là số 338 Võ S, Khu phố 1, phường T) từ năm 1988 đến nay. Cha mẹ ông H là cụ Trịnh Văn K và cụ Đoàn Thị TH đã khai hoang cùng ông H trên mảnh đất đó, nhưng do tuổi cao ông K mất năm 2016 tại mảnh đất ông K khai hoang. Hiện nay, cụ Thặng và gia đình ông H cùng sinh sống trên khu đất; từ đó đến nay không có ai tranh chấp về đất đai.

Dịch vụ câu cá giải trí bắt đầu xây dựng từ năm 1999 và đi vào hoạt động năm 2000. Do phát triển kinh doanh cần có giấy phép kinh doanh, báo cáo thuế, xuất hóa đơn thanh toán mà ông H là cá nhân không kê khai làm được nên đã ký Hợp đồng liên kết kinh doanh với Hợp tác xã. Các Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng, Biên bản Phụ lục hợp đồng như nguyên đơn nêu, ông H không biết nội dung vì do Hợp tác xã soạn đưa ông H ký, ông H không đọc lại vì ông H chỉ mong có đầy đủ giấy phép để kinh doanh, ông H không biết các thửa đất nêu trên trong hợp đồng và trong đơn khởi kiện là của ai, ông chỉ biết gia đình ông đã khai phá từ năm 1984 để ở và kinh doanh đến nay và cũng không có giấy tờ gì chứng minh đất của ông. Do Hợp tác xã nói là đất của Hợp tác xã nên ông H ký vào Hợp đồng liên kết. Đối với số tiền góp vốn ghi trong hợp đồng, ông H không nhận tiền mặt mà đó là tiền lãi vay của số tiền mà ông H nợ của Hợp tác xã nên cần trừ bằng cách ghi có góp vốn trong hợp đồng.

Đến năm 2007, do việc hợp tác giữa ông H với Hợp tác xã không thuận thảo nên ông H thành lập Công ty TNHH MTV Đ để tự chủ về mặt báo cáo thuế nhưng vẫn nộp lợi nhuận về cho Hợp tác xã theo Hợp đồng và các Phụ lục Hợp đồng đến hết năm 2011. Sau đó, vì ông H không nộp lợi nhuận nên Hợp tác xã báo cáo lên các cơ quan ban ngành thanh tra, kiểm tra cơ sở Đ nên ông H phải nộp để yên ổn làm ăn.

Ông H không đồng ý trả đất theo nội dung đơn khởi kiện của Hợp tác xã, vì đất do gia đình ông H khai phá, đã ở ổn định. Còn về tiền lợi nhuận, do ông Phan Văn T (Chủ nhiệm Hợp tác xã) đã có văn bản thanh lý hợp đồng ngày 23/11/2010

nên ông H không đồng ý đóng số tiền như yêu cầu của Hợp tác xã.

Hợp đồng và các Phụ lục Hợp đồng đã thanh lý theo ý kiến của ông T ngày 23/11/2010 nên không còn để hủy. Tài sản trên đất là của ông H đầu tư xây dựng, khi xây dựng ông H có báo cáo cho Hợp tác xã một lần nhưng Hợp tác xã không có ý kiến gì, nay ông H không đồng ý di dời, không đồng ý tháo dỡ.

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

1. Cụ Thặng, ông P, ông L, bà H, anh P, anh Đ trình bày: thống nhất với lời trình bày của ông H.

2. Bà Võ Ngọc Thanh T trình bày:

Năm 1994, bà T tham gia góp vốn để trở thành xã viên Hợp tác xã G được Hợp tác xã giao khoán 3.300 m<sup>2</sup> đất sản xuất (có biên bản bàn giao khoán đất sản xuất). Trong thời gian canh tác sản xuất, bà T chấp hành nghĩa vụ của xã viên về việc nộp thuế sử dụng đất, việc sử dụng đất sản xuất ổn định. Năm 1999, bà T đăng ký quyền sử dụng đất, có bản vẽ và biên nhận hồ sơ đăng ký. Đến khi Nhà nước quy hoạch mở đường thì đất của bà T bị đo bao với đất của Hợp tác xã. Sau đó, bà T đăng ký đo đạc lại và được đền bù phần mở đường là 1.740m<sup>2</sup>, diện tích còn lại là 1.560m<sup>2</sup> thuộc thửa 02b tờ bản đồ số 44 gồm hai phần: một phần bên nhà hàng Đ và một phần bên kia đường Võ S.

Đất này, hiện nay bà T đã làm thủ tục đăng ký, có biên nhận nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp tác xã cho ông H thuê kinh doanh nhà hàng Đ lúc nào bà T không biết. Khi bà T phát hiện ông H xây dựng nhà hàng lấn qua đất của bà T thì bà T có báo cho Hợp tác xã; Hợp tác xã vận động bà T cho ông H thuê đất tạo điều kiện cho xã viên có thu nhập nên bà T đồng ý và bắt đầu cho ông H thuê làm bãi đỗ xe nhà hàng. Bà T không biết việc Hợp tác xã hợp tác kinh doanh bằng đất với ông H. Bà T không được chia lợi nhuận từ việc hợp tác kinh doanh này nhưng là xã viên thì bà cũng được hưởng lợi nhuận hàng năm như tất cả các xã viên khác.

Hợp tác xã khởi kiện ông H thì bà T không có yêu cầu gì trong vụ án này nhưng đề nghị Tòa án giành cho bà T quyền khởi kiện vụ án dân sự khác đối với một phần thửa đất 02 tờ 44 phường Thống Nhất nếu sau này có yêu cầu.

*Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai trình bày:*

Các thửa đất 01, 03, 04, 11,14, 15, 16 nay thuộc thửa đất số 01 có diện tích 16.436 m<sup>2</sup> thửa đất số 2b nay là thửa đất số 02 có diện tích 1.665,5 m<sup>2</sup>; thửa đất số 12 là thửa bớt bên bản đồ địa chính; thửa đất số 19 tờ bản đồ số 44 có diện tích 929,3 m<sup>2</sup>. Theo Văn bản số 5677/STNMT-QH ngày 25/11/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường thì Hợp tác xã chưa được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các thửa đất này.

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: Theo ý kiến của Ủy ban nhân dân phường T tại Văn bản số 47/UBND ngày 25/02/2019 thì các thửa đất nêu trên do

Hợp tác xã quản lý, có nguồn gốc từ việc sáp nhập 03 Tập đoàn sản xuất nông nghiệp (18, 19, 20) thành Hợp tác xã nông nghiệp G vào năm 1984 sau đổi tên thành Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G.

*Ủy ban nhân dân phường T trình bày:*

Các thửa đất có tranh chấp giữa Hợp tác xã với ông H đều ở tờ bản đồ số 44, gồm các thửa 01, 03, 04, 11, 14, 15, 16, 12, 19; thửa số 02b tờ bản đồ số 44 có diện tích 1.000 m<sup>2</sup> (đo bao với phần diện tích đất của bà Võ Ngọc Thanh T hiện theo bản đồ địa chính là thửa số 02 diện tích 1.665,5m<sup>2</sup>).

Các thửa đất nêu trên có nguồn gốc như sau: Trước năm 1984 là đất sản xuất thuộc Tập đoàn số 19. Năm 1984, sáp nhập 03 Tập đoàn sản xuất nông nghiệp 18, 19, 20 thành Hợp tác xã nông nghiệp G (sau đổi tên thành Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G). Từ năm 1984, Hợp tác xã quản lý, sau đó khoán cho ông Trịnh Văn K (còn lưu bằng thanh lý hợp đồng ký ngày 15/12/1996 thể hiện ông K được giao khoán Khu chăn nuôi cá, khu bờ ao từ năm 1992 nhưng không có số liệu diện tích cụ thể). Đến năm 1997, Hợp tác xã tiếp tục ký Hợp đồng số 64/HĐ/HTX ngày 15/01/1997 giao khoán cho ông K với diện tích ao hồ là 6.300m<sup>2</sup> và diện tích đất sản xuất là 1.200 m<sup>2</sup> (thời gian này chưa có bản đồ địa chính), thời hạn hợp đồng đến ngày 15/01/2000.

Từ năm 2000, Hợp tác xã tiếp tục ký Hợp đồng giao khoán số 19 giao cho ông Kinh diện tích ao hồ là 6.300 m<sup>2</sup> và diện tích đất sản xuất là 1.200 m<sup>2</sup> (diện tích ao hồ đo đạc theo thực tế là 9.826 m<sup>2</sup>), thời hạn hợp đồng đến ngày 01/01/2003.

Ngày 31/12/2002, Hợp tác xã và ông Kinh thanh lý Hợp đồng giao khoán số 19 nêu trên.

Ngày 01/01/2003, Hợp tác xã ký Hợp đồng số 04/HĐ.HTX về việc liên kết kinh doanh dịch vụ câu cá giải trí với ông Trịnh Văn H (con trai của ông K). Theo đó Hợp tác xã giao cho ông H các thửa đất tại tờ bản đồ số 44 có diện tích 12.184 m<sup>2</sup> gồm các thửa số 01, 03, 04, 11, 14, 15, 19.

Năm 2005, Hợp tác xã thuê Trung tâm kỹ thuật địa chính nhà đất đo gộp các thửa đất tại tờ bản đồ số 44 gồm thửa 01, 03, 04, 11, 12, 14, 15, 16 thành thửa đất số 01 (tờ bản đồ số 44) tổng diện tích là 16.436 m<sup>2</sup> (đo theo hiện trạng sử dụng) có ký giáp ranh các chủ liên kề.

Năm 2007, Hợp tác xã giao thêm cho ông H thửa đất số 02b diện tích 1.000m<sup>2</sup> (nay là thửa số 02 tờ 44 diện tích 1.665,5 m<sup>2</sup> do bao với phần đất của bà Võ Ngọc Thanh T) và thửa đất số 12 tờ bản đồ số 44 diện tích 608,7m<sup>2</sup> (thể hiện trên bản Phụ lục hợp đồng số 04 ngày 01/01/2003).

Tính đến thời điểm năm 2007, Hợp tác xã giao cho ông H 13.893,4m<sup>2</sup> (trong đó thửa đất số 19 tờ bản đồ số 44 diện tích 958,3m<sup>2</sup> ông H không sử dụng).

Năm 2014, Hợp tác xã được Ủy ban nhân dân thành phố B hỗ trợ tiền bồi thường cho dự án nạo vét suối Săn Máu với diện tích thu hồi tại thửa đất số 01 tờ

44 là 3.470,4 m<sup>2</sup> và phần diện tích 82,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 02 tờ 44.

Về quá trình Hợp tác xã xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Năm 2003, Hợp tác xã lập bảng danh sách xin xác nhận đất sản xuất và được Ủy ban nhân dân phường T và Trưởng phòng địa chính nhà đất xác nhận: Hợp tác xã dịch vụ G hiện đang quản lý sử dụng diện tích 12,31 ha trong đó có diện tích 1.847,1 m<sup>2</sup> là ao hồ hiện sử dụng vào mục đích dịch vụ câu cá giải trí.

Ngày 27/9/2001, Hợp tác xã đã kê khai đăng ký việc sử dụng đất nhưng chưa được xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do phải xin ý kiến của Sở Địa chính - Nhà đất Đ).

Riêng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 44, diện tích 4.480,2 m<sup>2</sup> là đất công do Ủy ban nhân dân phường T quản lý theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố B tại Văn bản số 2335/UBND-KT ngày 22/4/2014 (thửa đất này đã bị thu hồi một phần thuộc dự án Nạo vét Suối Săn Máu). Đồng thời, việc xác định nguồn gốc, tình hình quản lý sử dụng đất của Hợp tác xã đã được Ủy ban nhân dân thành phố B thực hiện qua các đợt thanh tra, kiểm tra. Trong đó gần nhất:

Ngày 28/8/2017, Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành Văn bản số 199/BC-UBND về việc báo cáo kết quả rà soát, kiểm tra thu hồi đất của Hợp tác xã và khu dịch vụ câu cá giải trí Đ do ông Trịnh Văn H làm chủ đầu tư tại phường T thể hiện phần diện tích còn lại (sau khi đã trừ đi diện tích bị thu hồi bởi các dự án) của Hợp tác xã quản lý, sử dụng có các thửa đất nằm trong Hợp đồng liên kết kinh doanh với ông H.

Ngày 18/9/2018, Ủy ban nhân dân thành phố Ba ban hành Kết luận thanh tra số 12972/KL-UBND về việc chấp hành Luật Hợp tác xã và việc quản lý, sử dụng đất với Hợp tác xã thể hiện: các thửa đất do Hợp tác xã liên kết với ông H là thuộc phần diện tích đất Hợp tác xã quản lý có nguồn gốc ban đầu từ việc sáp nhập 03 Tập đoàn sản xuất nông nghiệp 18, 19, 20 từ năm 1984.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2019/KDTM-ST ngày 21, 22/5/2019, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai quyết định (tóm tắt):

*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G đối với ông Trịnh Văn H về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh”. Hủy hợp đồng liên doanh liên kết dịch vụ câu cá giải trí số 04/HĐ.HTX ngày 01/01/2003, Biên bản Phụ lục hợp đồng ngày 20/5/2005, Biên bản Phụ lục Hợp đồng ngày 30/6/2007.*

*Buộc ông Trịnh Văn H cùng những người sống trên đất gồm bà Nguyễn Thị H, ông Lê Thế P, ông Trịnh Tiến L, bà Đoàn Thị TH, anh Trịnh Gia P, anh Trịnh Gia Đ phải giao lại thửa đất 01, 02 tờ bản đồ số 44 phường T, thành phố B cho Hợp tác xã G.*

Tạm giao cho Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G các thửa đất 01, 02 tờ bản đồ số 44 phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa có mốc ranh (29, 1, 2, 3, 4, 6', 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 17', 18, 19, 1, 2', 3', 4', 26, 27, 28, 29) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 3509/2018 ngày 20/7/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh B.

Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với các thửa đất này.

Giành quyền khởi kiện cho bà T đối với thửa đất 02 tờ 44 phường T thành vụ kiện dân sự khác đối với Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G nếu sau này bà T có yêu cầu và thực hiện thủ tục trình tự khởi kiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu của Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G về việc buộc ông Trịnh Văn H phải thanh toán số tiền lợi nhuận từ 2012-2015: 336.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 157.920.000 đồng, tổng cộng: 493.920.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G về việc buộc ông H tháo dỡ các công trình xây dựng trên thửa đất 01, 02 tờ bản đồ số 44 phường T, thành phố B.

Buộc Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G phải thanh toán lại cho ông Trịnh Văn H giá trị công trình xây dựng, cây xanh trên thửa đất 01, 02 tờ bản đồ số 44 phường T, thành phố B là 5.062.053.859 đồng.

Buộc ông Trịnh Văn H phải trả cho Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G số tiền vốn góp là 79.790.000 đồng.

Buộc ông Trịnh Văn H phải thanh toán lại tiền đo vẽ cho Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G 7.458.312 đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G về việc xin rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu ông H trả lại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 44 phường T, thành phố B.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và trách nhiệm do chậm thi hành án.

Ngày 30/5/2019, Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm (cụ thể là kháng cáo đối với mục 5 phần Quyết định của bản án sơ thẩm).

Ngày 04/6/2019, ông Trịnh Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 09/2020/KDTM-PT ngày 02/6/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Văn H. Sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G đối với ông Trịnh Văn H về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh”. Hủy Hợp đồng liên doanh liên kết dịch vụ câu cá giải trí số 04/HĐ.HTX ngày 01/01/2003, Biên bản Phụ lục hợp đồng ký ngày 20/5/2005, Biên bản Phụ lục Hợp đồng ký ngày 30/6/2007.

Buộc ông Trịnh Văn H phải tháo dỡ các hạng mục công trình xây dựng trên thửa đất số 01, 02 tờ bản đồ số 44 phường T, thành phố B (các hạng mục công trình thể hiện trong Chứng thư thẩm định giá số 160/TĐG-CT ngày 17/12/2018 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đ) gồm: Hạng mục 2.2-Quầy lễ tân, trị giá 143.760.000 đồng; hạng mục 2.3-Chòi nằm khu A, trị giá 315.680.000 đồng; hạng mục 2.4-Chòi lá khu A, trị giá 102.900.000 đồng; hạng mục 2.5-Chòi ngồi khu A, trị giá 96.516.000 đồng; hạng mục 2.6-Mái vòm, trị giá 87.150.000 đồng; hạng mục 2.7-Quầy nước, trị giá 50.142.000 đồng; hạng mục 2.11 -Phòng Vip, trị giá 941.850.000 đồng; hạng mục 2.13-Chòi lá khu B, trị giá 423.360.000 đồng; hạng mục 2.14-Khu vệ sinh khu B, trị giá 60.840.000 đồng; hạng mục 3.1-Nhà ăn sáng, trị giá 252.260.000 đồng; hạng mục 4-Nhà hàng tiệc cưới (Phần công trình hiện hữu nằm trên thửa đất số 01, 02 tờ bản đồ số 44, phường T), trị giá 1.353.669.334 đồng; hạng mục 3.2-Nhà Café, trị giá 267.960.000 đồng.

Giao cho Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G được sở hữu các hạng mục công trình xây dựng trên thửa đất số 01, 02 tờ bản đồ số 44, phường T, thành phố B (các hạng mục công trình thể hiện trong Chứng thư thẩm định giá số 160/TĐG-CT ngày 17/12/2018 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đ) gồm: Hạng mục 1.1 -Nhà bảo vệ, trị giá 24.948.000 đồng; hạng mục 1.2-Cổng, trị giá 21.000.000 đồng; hạng mục 1.3-Sân, trị giá 160.353.000 đồng; hạng mục 2.1-Cầu 1, trị giá 55.300.000 đồng; hạng mục 2.8- cầu sắt 1, trị giá 9.000.000 đồng; hạng mục 2.9-Sân khu Vip, trị giá 32.760.000 đồng; hạng mục 2.10-Cầu sắt 2, trị giá 7.200.000 đồng; hạng mục 2.12-Cầu sắt 3, trị giá 7.200.000 đồng; hạng mục 2.15-Cầu dẫn-vào sân khấu nổi 1, trị giá 7.200.000 đồng; hạng mục 2.16-Cầu dẫn vào sân khấu nổi 2, trị giá 14.700.000 đồng; hạng mục 2.17-Sân khấu nổi, trị giá 70.200.000 đồng; hạng mục 3.3-Sân trước nhà hàng tiệc cưới trị giá 182.020.500 đồng; hạng mục 7-Khu rửa chén trên thửa 3 4, 5 (Phần công trình hiện hữu nằm trên thửa đất số 01 tờ Bản đồ số 44 phường T), trị giá 5.065.625 đồng; hạng mục 5.2-Cây xanh: Cây xanh trên thửa đất số 02, trị giá 48.800.000 đồng; cây xanh trên thửa đất số 01, trị giá 283.919.000 đồng.

Buộc Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G có trách nhiệm thanh toán cho ông Trịnh Văn H số tiền 2.066.043.667 đồng (Phần trách nhiệm lỗi của Hợp tác xã) và số tiền 929.666.125 đồng (Phần giá trị tài sản giao cho Hợp tác xã sở hữu). Tổng cộng phải thanh toán là 2.995.709.792 đồng.

*Buộc ông Trịnh Văn H cùng những người sống trên đất gồm bà Nguyễn Thị H, ông Lê Thế P, ông Trịnh Tiến L, bà Đoàn Thị TH, anh Trịnh Gia P, anh Trịnh Gia Đ phải giao lại thửa đất số 01, 02 tờ bản đồ số 44 phường T, thành phố B cho Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G.*

*Tạm giao cho Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G các thửa đất số 01 02 tờ bản đồ số 44 phường T, thành phố B có mốc ranh (29, 1, 2, 3, 4, 6', 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 17', 18, 19, 1', 2', 3', 4', 26, 27, 28, 29) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 3509/2018 ngày 20/7/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-Chi nhánh B.*

*Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với các thửa đất này.*

*Giành quyền khởi kiện cho bà Võ Ngọc Thanh T đối với thửa đất 02 tờ 44 phường Thống Nhất thành vụ kiện dân sự khác đối với Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G nếu sau này bà T có yêu cầu và thực hiện thủ tục trình tự khởi kiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.*

*Không chấp nhận yêu cầu của Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G về việc buộc ông Trịnh Văn H phải thanh toán số tiền lợi nhuận từ 2012-2015 là 336.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 157.920.000 đồng, tổng cộng là 493.920.000 đồng.*

*Buộc ông Trịnh Văn H phải trả cho Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G số tiền vốn góp là 79.790.000 đồng.*

*Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G về việc xin rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu ông H trả lại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 44, phường T, thành phố B.*

*Ngoài ra bản án phúc thẩm còn tuyên về án phí, chi phí giám định và việc thi hành án của đương sự.*

*Ngày 15/7/2020, ông Trịnh Văn H có đơn đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân tối cao xem xét lại bản án phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.*

*Ngày 22/7/2020, Đại biểu Quốc hội Lưu Bình Nhưỡng kiến nghị Chánh án Chánh án Tòa án nhân dân tối cao xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.*

*Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 26/2020/KN-KDTM ngày 22/12/2020, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 09/2020/KDTM-PT ngày 02/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, đề nghị Ủy ban Thẩm phán-Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm nêu trên và Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2019/KDTM-ST ngày 21, 22/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Giao hồ sơ vụ*

án cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán-Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Công ty TNHH MTV Đ (sau đây viết tắt là Công ty Đ) được thành lập từ năm 2007. Đội quản lý trật tự đô thị thành phố Biên Hòa có Báo cáo số 19/BC-TTĐT ngày 20/7/2010 về việc kiểm tra, đề xuất xử lý vi phạm hành chính về xây dựng trái phép đối với Công ty Đ, trên cơ sở đó Ủy ban nhân dân thành phố B có Công văn số 2196/UBND-KT ngày 03/8/2010 về việc xử lý việc xây dựng không phép tại khu câu cá Đ. Hợp tác xã có Báo cáo số 02/BC.HTX ngày 21/3/2011 với nội dung Ủy ban nhân dân phường T có tổ chức buổi họp về việc thỏa thuận cắm mốc rào ranh giới giữa đất của Hợp tác xã và Công ty Đ. Biên bản số 01/BB-PKT ngày 03/6/2014 do Phòng Kinh tế Ủy ban nhân dân thành phố B lập về việc kiểm tra, đề xuất xử lý các vấn đề liên quan đến hợp đồng liên kết giữa Hợp tác xã và ông Trịnh Văn H tại khu câu cá giải trí Đ, thể hiện: Phòng Tài nguyên và Môi trường yêu cầu hai bên cùng xem lại hợp đồng liên kết những điều thay đổi về diện tích đất đai và các điều khoản tài chính cho phù hợp với hoạt động kinh doanh hiện tại của Công ty Đ. Còn Hợp tác xã đề nghị Công ty Đ tạm thời ngưng hoạt động trên diện tích đất của Hợp tác xã. Như vậy, có căn cứ xác định Công ty Đ có đầu tư trên đất liên kết giữa Hợp tác xã với ông H, Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm không đưa Công ty Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định tại khoản 6 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Ngày 04/01/2019 và ngày 26/3/2019, Hợp tác xã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông H trả lại thửa đất số 19 và thửa số 16, tờ bản đồ số 44, phường T. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu của Hợp tác xã đối với thửa đất số 19 do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện là đúng. Tuy nhiên, căn cứ vào công văn số 5677/STNMT-QH ngày 25/11/2016 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thì thửa số 16 tờ bản đồ số 44 (có diện tích 4.480,22m<sup>2</sup>) được đưa vào trong thửa số 01 tờ bản đồ số 44, phường T. Tòa án không đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn đối với thửa số 16 mà vẫn quyết định tạm giao thửa số 01 tờ bản đồ số 44, phường T (trong đó có thửa số 16) cho Hợp tác xã là giải quyết vượt quá yêu cầu của nguyên đơn, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[1.3] Các Quyết định cưỡng chế số 1421/QĐCC ngày 19/4/2017 và số

4980/QĐ-CCXP ngày 07/11/2017 là để thi hành Quyết định số 5143/QĐ-KPHQ ngày 31/8/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đ về việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả đối với ông Trịnh Văn H và liên quan đến việc giải quyết yêu cầu của Hợp tác xã buộc ông H phải tháo dỡ công trình trên thửa đất số 01, 02 tờ bản đồ số 44, phường T, thành phố B, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm không thu thập chứng cứ này là có thiếu sót.

[1.4]. Hợp tác xã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H tháo dỡ các công trình xây dựng trên thửa đất 01, 02 tờ bản đồ số 44, phường T, thành phố B. Tuy nhiên, Quyết định số 4980/QĐ-CCXP ngày 07/11/2017 (Cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đối với ông Trịnh Văn H, thi hành Quyết định số 5143/QĐ-KPHQ) có nội dung: Ông H có hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình trên đất không được phép xây dựng tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 31, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 44, phường T; nên buộc ông H phải phá dỡ công trình vi phạm và khôi phục lại tình trạng ban đầu của thửa đất như trước khi vi phạm tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 31, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 44, phường T. Theo Công văn số 1363/UBND-NC ngày 13/02/2020 và số 3786/UBND-THNC ngày 31/3/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố B thì có hạng mục tại Chứng thư thẩm định giá số 160/TĐG-CT ngày 17/12/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến không nằm trong các quyết định cưỡng chế; có hạng mục không nằm trong quyết định cưỡng chế nhưng đã được lập Biên bản vi phạm hành chính; có hạng mục nằm trong Quyết định cưỡng chế số 1421/QĐCC ngày 19/4/2017 và Quyết định số 4980/QĐ-CCXP ngày 07/11/2017; không phải tất cả các loại tài sản là công trình, cây xanh đều phải tháo dỡ. Như vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã buộc ông H tháo dỡ các công trình xây dựng trên thửa đất 01, 02, tờ bản đồ số 44 thì có những hạng mục đã được Ủy ban nhân dân xem xét giải quyết bằng quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã về việc buộc ông H tháo dỡ các công trình xây dựng trên thửa đất 01, 02 tờ bản đồ số 44 phường T, thành phố B là có cơ sở. Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã về việc buộc ông H tháo dỡ các công trình xây dựng trên thửa đất số 01, 02 tờ bản đồ số 44, phường T, thành phố B là vi phạm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án, có đủ căn cứ xác định diện tích đất (trong đó bao gồm 06 ao hồ) mà Hợp tác xã góp với ông H có nguồn gốc từ việc sáp nhập 03 Tập đoàn sản xuất nông nghiệp (18, 19, 20) thành Hợp tác xã nông nghiệp G. Tại thời điểm ký hợp đồng với ông H và cho đến nay, diện tích này Hợp tác xã G chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chưa được cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” nên theo quy định tại Điều 35 Nghị định số

17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, Điều 78b Luật Đất đai năm 1993 (được sửa đổi, bổ sung năm 1998) nay là Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 thì Hợp đồng liên kết và các Phụ lục hợp đồng giữa Hợp tác xã với ông H là vô hiệu như Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm nhận định là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm lại quyết định tuyên hủy hợp đồng là không phù hợp quy định pháp luật.

[2.2]. Diện tích đất mà Hợp tác xã góp vốn liên kết với ông H chưa được Nhà nước giao đất hay cho thuê đất; hồ sơ vụ án cũng không thể hiện các diện tích đất này là do xã viên Hợp tác xã G góp, trong khi cá nhân ông H và Công ty Đ (do ông H là chủ sở hữu) đã đầu tư trên đất này. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa hỏi ý kiến Ủy ban nhân dân tỉnh Đ và Ủy ban nhân dân thành phố B về quá trình thực hiện quản lý nhà nước đối với diện tích đất đang tranh chấp, việc thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước của Hợp tác xã liên quan đến diện tích đất này, cũng như thực tế ông H và Công ty Đ trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất này từ năm 2003 đã đầu tư cải tạo đất, xây dựng các công trình, tài sản trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ các nội dung trên mà đã giải quyết vụ án và quyết định tạm giao diện tích đất tranh chấp này cho Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G là vi phạm quy định Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự về xác minh, thu thập chứng cứ.

[2.3]. Hợp tác xã biết rõ đất đang tranh chấp không phải do Nhà nước giao, cho thuê, chưa được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vẫn đưa đất vào góp vốn kinh doanh là vi phạm khoản 1 Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP của Chính phủ, nên Hợp tác xã có lỗi dẫn tới hợp đồng vô hiệu. Trong quá trình thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh, Hợp tác xã biết ông H đầu tư, xây dựng các công trình trên đất, bao gồm cả phần đất không được phép xây dựng, nhưng không có ý kiến; do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng hai bên cùng có lỗi như nhau (50/50) làm cho hợp đồng vô hiệu là có cơ sở. Tuy nhiên, khi quyết định buộc ông H phải tháo dỡ các hạng mục công trình nằm trên thửa đất số 01, 02 tờ bản đồ số 44 với tổng giá trị 4.132.087.334 đồng, Tòa án cấp phúc thẩm nhận định đây là số tiền thiệt hại, từ đó buộc Hợp tác xã thanh toán cho ông H 2.066.043.667 đồng tương ứng với 50% lỗi là chưa chính xác, bởi lẽ không phải tất cả các công trình, tài sản do ông H và Công ty Đ đầu tư đều bị Ủy ban nhân dân buộc phá dỡ. Tòa án cấp phúc thẩm tuyên buộc ông H phải tháo dỡ cả những công trình xây dựng không vi phạm là gây thiệt hại cho cả Hợp tác xã và ông H. Trong trường hợp này, thiệt hại về tài sản do hợp đồng vô hiệu chỉ tính trên giá trị phần tài sản bị tháo dỡ theo quyết định của Ủy ban nhân dân do xây dựng trái phép, vi phạm quy định về quản lý, sử dụng đất. Đối với tài sản do ông H hoặc Công ty Đ đầu tư mà không bị tháo dỡ thì phải giao cho một bên. Nếu giao cho Hợp tác xã thì buộc

Hợp tác xã phải thanh toán phân giá trị tài sản còn lại cho người đã đầu tư.

[2.4]. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định số tiền 79.790.000 đồng, Hợp tác xã đã góp vốn cùng ông H để mở rộng sản xuất kinh doanh, san lấp mặt bằng, xây dựng nhà chòi câu cá, nhà khách, nhưng khi những hạng mục này bị buộc tháo dỡ, Tòa án lại buộc ông H phải trả toàn bộ số tiền này cho Hợp tác xã là gây thiệt hại cho ông H. Trường hợp này, Hợp tác xã cũng phải chịu thiệt hại 50%, như vậy ông H phải trả lại Hợp tác xã tương ứng với số tiền 39.895.000 đồng .

[3] Với những tài liệu, chứng cứ phân tích nói trên, Hội đồng xét xử Giám đốc xét thấy kháng nghị số 26/2020/KN-KDTM ngày 22/12/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao là có căn cứ.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342; Điều 343 của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015;*

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 26/2020/KN-KDTM ngày 22/12/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 09/2020/KDTM-PT ngày 02/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2019/KDTM-ST ngày 21, 22/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xét xử vụ án “*Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh*” giữa nguyên đơn là Hợp tác xã dịch vụ sản xuất nông nghiệp G; bị đơn là ông Trịnh Văn H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (gồm 09 người khác).

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định./.

#### **Nơi nhận:**

- Chánh án TANDCC tại TP HCM (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- TAND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng HCTP, Phòng GDKT III, HSVA.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN  
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Võ Văn Cường**