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: **628**/2022/ KDTM-PT
Ngày 29 tháng 9 năm 2022
V/v: "Tranh chấp hợp đồng hợp tác".

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: Bà Hoàng Thị Bích Thảo

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thu Chinh

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Phạm Ngọc Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh***: Bà Nguyễn Thị Bảo Trân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12, 28 và 29/9/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 66/2022/TLPT-KDTM ngày 21/7/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng hợp tác".

Do Bản án sơ thẩm số 1536/2022/KDTM-ST ngày 05/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh có kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, kháng cáo của đương sự.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4158/2022/QĐXX-PT ngày 01/8/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 11196/2022/QĐ-PT ngày 26/8/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10994/2022/QĐPT-KDTM ngày 12/9/2022, giữa:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần Đ.

Địa chỉ trụ sở: 90 Đường Đ, phường H, quận H, Thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo ủy quyền:

- Ông Phú H, địa chỉ: 324 Đường L, Phường X, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số 23-21/UQ-DMC ngày 08/10/2021) (Có mặt)

- Bà Phùng Thị L, địa chỉ: Tầng A Trung tâm Thương mại V, địa chỉ: 255-257 Đường V, quận T, Thành phố Đà Nẵng. (Giấy ủy quyền số 01-11/UQ-DMC ngày 01/11/2021) (Có mặt)

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*: Ông Nguyễn Thanh V– Luật sư Văn phòng Luật sư Thanh V– Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. (Có mặt)

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A

Địa chỉ: 17 Đường số XX, Khu phố B, phường A, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Ngọc Q, địa chỉ: 17 đường XX, Khu phố B, phường A, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- Hoặc/và ông Nguyễn Hồng L, địa chỉ: 86 Đường N, Phường Y, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 10/3/2021)

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Trương Xuân T – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Hãng luật Tường Trương Xuân T– Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng T.

Địa chỉ: Số 336 Đường A, Phường C, Quận D, TP. Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền:

- Ông Hoàng Anh T (Có mặt)

- Ông Nguyễn An D (Có mặt)

Cùng địa chỉ lên hệ: 336 Đường A, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền số 79/2022/VBUQ-TT ngày 07/9/2022)

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty cổ phần Đ kháng cáo một phần án sơ thẩm và bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 2321/QĐ-VKS-KDTM ngày 31/5/2022.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án và quyết định của bản án sơ thẩm như sau:

Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng T (gọi tắt Công ty T) được Thủ tướng Chính phủ ký giao đất là Chủ đầu tư Dự án Khu nhà ở Cán bộ Công nhân viên và Người lao động tại phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định giao đất số 1101/QĐ-Ttg ngày 09/12/1998 của Thủ tướng Chính phủ. Dự án đã được duyệt quy hoạch 1/500 theo Quyết định số 428/QĐ-UBND ngày 16/01/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 2.

Năm 2002, Công ty T và Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A (gọi tắt Công ty A) đã ký Hợp đồng hợp tác, góp vốn thực hiện dự án nêu trên. Do khó khăn về tài chính, Công ty T đồng ý cho Công ty A tìm đối tác liên doanh xây dựng các tòa nhà chung cư cao tầng (C1, C2 và C3). Sau khi xây dựng, Công ty A được thụ hưởng 02 (hai) tòa chung cư lô C1, C2 và được phân chia theo tỷ lệ góp vốn đầu tư của mỗi bên.

Ngày 21/6/2010, Công ty A và Công ty cổ phần Đ (gọi tắt Công ty Đ) ký hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM. Nội dung hợp tác đầu tư hai khối chung cư C1 và C2 thuộc dự án Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên tại phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể hợp đồng ghi nhận các bên thỏa thuận giá trị lô C1 và C2 bao gồm giá trị sử dụng đất, giá trị quyền phát triển, chi phí đầu tư cải tạo và xây dựng cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh là 206.808.000.000 (Hai trăm lẻ sáu tỷ tám trăm lẻ tám triệu) đồng trên diện tích 4.924m^2 (đã bao gồm thuế), tính theo đơn giá là 42.000.000 (Bốn mươi hai triệu) đồng/m^2. Công ty A góp 41.361.600.000 (Bốn mươi mốt tỷ ba trăm sáu mươi mốt triệu sáu trăm ngàn) đồng tương đương 20% giá trị khu đất. Công ty Đ góp 165.446.400.000 (Một trăm sáu mươi lăm tỷ bốn trăm bốn mươi sáu triệu bốn trăm ngàn) đồng. Công ty A chịu trách nhiệm tài chính và các loại thuế liên quan đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty A cam kết trong vòng không quá 45 ngày kể từ ngày đặt cọc, Công ty A sẽ bàn giao cho Công ty Đ toàn bộ hồ sơ pháp lý và bản vẽ thiết kế khu chung cư. Trong vòng 12 (Mười hai) tháng kể từ ngày đặt cọc, Công ty A hoàn thành các thủ tục đền bù nốt diện tích đất còn lại của Dự án và chịu trách nhiệm bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu đất lô C1, C2 cho Công ty Đ để Công ty Đ khởi công xây dựng Dự án.

Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 06/7/2011, Công ty Đ đã chuyển cho Công ty A số tiền là 115.000.000.000 (Một trăm mười lăm tỷ) đồng, Công ty Đ đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng nhưng phía Công ty A đã vi phạm nghiêm trọng những cam kết trong hợp đồng mà hai bên đã ký kết, cụ thể: Công ty A không thực hiện các thủ tục để yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận, chưa thực hiện xong việc đền bù giải tỏa và chưa bàn giao về thực tế mặt bằng lô C1, C2 cho Công ty Đ. Việc vi phạm cam kết của Công ty A làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Công ty Đ nên căn cứ vào quy định tại Hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010, Công ty Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

- Công ty A hoàn trả số tiền đã nhận là 115.000.000.000 (Một trăm mười lăm tỷ) đồng.

- Công ty A bồi thường cho Công ty Đ gấp đôi số tiền đã nhận là: 115.000.000.000 (Một trăm mười lăm tỷ) đồng x 2 = 230.000.000.000 (Hai trăm ba mươi tỷ) đồng.

- Công ty A trả cho Công ty Đ "Lãi suất quá hạn trung bình trên thị trường" trên 115.000.000.000 (Một trăm mười lăm tỷ) đồng, tạm tính đến ngày 30/11/2020

là: 90.583.452.055 đồng (Chín mươi tỷ năm trăm tám mươi ba triệu bốn trăm năm mươi hai nghìn không trăm năm mươi lăm đồng).

- Buộc Công ty A phải thanh toán một lần toàn bộ các khoản tiền nêu trên cho Công ty Đ. Trường hợp, Công ty A không có khả năng thanh toán thì yêu cầu Tòa án buộc Công ty A phải giao số diện tích đất tại Lô C1, C2 (trừ 600m^2 đất mà Công ty A chưa giải tỏa) cho Công ty Đ.

- Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 20/2017/QĐ-BPKCTT ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức).

Tại đơn phản tố, bản tự khai và các biên bản khác, đại diện bị đơn Công ty A trình bày:

Ngày 15/10/2002, Công ty TNHH D (nay là công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A) và Công ty TNHH Xây dựng – May thêu T (nay là công ty TNHH 1 thành viên Đầu tư Xây dựng T) ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 126/HĐHTKD về việc Hợp tác đầu tư dự án quy hoạch và xây dựng cơ sở hạ tầng khu nhà ở cán bộ công nhân viên tại phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Quyết định số 18/QĐ-UBND, toàn bộ diện tích đất chung cư 7.378m^2 chia làm 3 lô C1, C2 và C3. Nội dung hợp đồng và các phụ lục thỏa thuận Công ty A được quyền sử dụng lô C2 và ¼ lô C1. Đồng thời Công ty A sẽ tăng phần vốn góp cho việc bồi thường diện tích đất còn lại của dự án để được chia thêm ¾ lô đất C1. Ngày 21/6/2010, Công ty A và Công ty Đ ký hợp đồng hợp tác với nội dung Đ đã trình bày nêu trên. Công ty A cũng xác nhận đã nhận của Công ty Đ số tiền là 115.000.000.000 (Một trăm mười lăm tỷ) đồng.

Công ty A cho rằng, tính đến thời điểm hiện tại, Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010 giữa Công ty Đ và Công ty A vẫn chưa chấm dứt và thực tế Công ty Đ đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng nên các yêu cầu về hoàn trả tiền và yêu cầu bồi thường thiệt hại, tiền lãi của Công ty Đ là không có cơ sở. Cụ thể, theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010, các bên không quy định thời điểm cụ thể chấm dứt hợp đồng, mà chỉ quy định quyền chấm dứt hợp đồng của các bên khi có sự kiện vi phạm của các bên theo Điều 11. Tuy nhiên, tính đến thời điểm này, Công ty A chưa nhận được bất kỳ văn bản hay thông báo nào của Công ty Đ về việc thông báo chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà chỉ có thông báo đòi trả lại tiền nên Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010 chưa chấm dứt và Công ty Đ yêu cầu hoàn trả tiền và bồi thường thiệt hại là không có cơ sở.

Công ty Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký, cụ thể:

- Đợt thanh toán thứ nhất: Căn cứ khoản 7.1 Điều 7 của Hợp đồng số 01/HTĐT/TVA-ĐM thì trong vòng 10 ngày kể từ ngày đặt cọc (27/8/2010), Công ty Đ phải thanh toán cho Công ty A số tiền 40.000.000.000 (Bốn mươi tỷ) đồng nhưng đến ngày 17/9/2010, Công ty Đ mới hoàn thành đợt thanh toán đợt 1.

- Đợt thanh toán thứ hai: Căn cứ khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng số 01/HTĐT/TVA-ĐM thì trong vòng 30 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 1, Công ty Đ phải thanh toán cho Công ty A số tiền 50.000.000.000 (Năm mươi tỷ) đồng nhưng đến ngày 20/10/2010, Công ty Đ mới hoàn thành đợt thanh toán này;

- Đợt thanh toán thứ ba: Căn cứ khoản 7.3 Điều 7 của Hợp đồng số 01/HTĐT/TVA-ĐM quy định: Không quá 03 (ba) tháng kể từ ngày thanh toán lần 2, Công ty Đ thanh toán cho Công ty A số tiền tiếp theo là 35.000.000.000 (Ba mươi lăm tỷ) đồng. Đồng thời, theo các biên bản họp giữa các bên, cụ thể Biên bản cuộc họp ngày 24 tháng 12 năm 2010 có nội dung: *"Đ đồng ý thanh toán tiền lần 3 của Hợp đồng 01/HĐHTKD/TVA-ĐM trước ngày 15/01/2011"* và phía Công ty A đã thực tế bàn giao mặt bằng và bàn giao hồ sơ cho Công ty Đ để quản lý và triển khai thi công vào ngày 14/10/2010. Do Công ty Đ vi phạm thời hạn thanh toán nên ngày 25/01/2011, Công ty A đã có Văn bản số 01/2011/CV-TVA gửi Công ty Đ thông báo về việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận của hai bên ở các biên bản họp trước đó; và liên tiếp Công ty A đã có các văn bản ngày 04/5/2011, ngày 30/6/2011, ngày 19/9/2011, ngày 09/02/2012 để yêu cầu Công ty Đ thực hiện nghĩa vụ thanh toán đợt 3 nhưng thực tế khi thực hiện điều khoản thanh toán trên cho đến nay, Công ty Đ mới chỉ thanh toán được một phần tổng số tiền thanh toán lần 3 là 15.000.000.000 (Mười lăm tỷ) đồng, số tiền còn lại là 20.000.000.000 (Hai mươi tỷ) đồng Công ty Đ chưa thanh toán. Nội dung này cũng đã được Công ty Đ xác nhận trong quá trình giải quyết vụ án.

Việc Công ty Đ vi phạm thời hạn thanh toán đã gây rất nhiều khó khăn và thiệt hại cho Công ty A khi không đủ chi phí để bồi thường giải phóng mặt bằng diện tích đất còn lại để triển khai dự án. Mặc dù Công ty Đ đã vi phạm thời hạn thanh toán nhưng Công ty A đã thiện chí bàn giao lô C1 và lô C2 cho Công ty Đ thể hiện qua Biên bản bàn giao mặt bằng số 02/2010/BBBGMB-TVA ngày 14 tháng 10 năm 2010. Nay, Công ty Đ lại khởi kiện Công ty A đòi lại số tiền đã thanh toán và bồi thường thiệt hại tương đương số tiền đã đóng là điều vô lý và không tuân thủ quy định của Hợp đồng.

Công ty Đ cho rằng Công ty A vi phạm tiến độ hoàn thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở bởi lẽ việc không hoàn thành đúng tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khu đất hợp tác là do lỗi của Công ty Đ cụ thể:

Thứ nhất, Công ty Đ vi phạm điều khoản thanh toán dẫn đến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng bị ảnh hưởng đến tiến độ. Trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty Đ đã xác nhận điều này.

Thứ hai, Việc chưa hoàn thành công tác giải tỏa để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có một phần do lỗi khách quan mà hai bên đều biết vì việc tranh chấp kéo dài chưa được Tòa án giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật giữa người sử dụng đất và Chủ đầu tư. Yếu tố khách quan này được thể hiện tại thông báo số 111/TB-VP ngày 21/4/2011 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Quận 2, văn bản này Công ty A đã cung cấp cho Công ty Đ và Công ty Đ xác nhận đã biết.

Thứ ba, Công ty Đ mặc dù không được sự đồng ý của Công ty A nhưng đã tự ý sử dụng quyền đối với lô đất C1 và C2 thế chấp đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội chi nhánh Đà Nẵng (gọi tắt MB Đà Nẵng). Dù khoản vay đã được MB Đà Nẵng xác nhận đã giải chấp quyền sử dụng hai lô C1 và C2 bằng một tài sản khác nhưng điều này đã thể hiện Công ty Đ không trung thực trong giao dịch với Công ty A, ảnh hưởng quyền lợi của Công ty A, vi phạm quy định hợp đồng giữa hai bên. Đồng thời, việc Công ty Đ dùng quyền sử dụng hai lô đất này thế chấp tại Ngân hàng cũng là nguyên nhân chính dẫn đến Công ty A và Công ty T không thực hiện được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án theo quy định của hợp đồng.

Thứ tư, Theo Biên bản họp số 133/BB ngày 09 tháng 7 năm 2013 thì Công ty Đ chịu trách nhiệm thiết kế lại khu chung cư, tính toán các chi phí đầu tư và thời hạn hoàn thành là tháng 07/2013 nhưng cho đến nay công việc này vẫn chưa được Công ty Đ hoàn thành. Việc chậm tiến độ thực hiện dự án do nguyên nhân từ Công ty Đ chưa hoàn thành cam kết, công việc của mình.

Như vậy, Công ty Đ cho rằng chúng tôi đã vi phạm nghĩa vụ của mình nhưng theo diễn biến thực tế vụ việc và các phân tích nêu trên thì Công ty Đ mới là bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của mình, làm ảnh hưởng đến việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty A cũng như tiến độ triển khai của toàn bộ dự án mà hai bên hợp tác. Điều này cũng làm ảnh hưởng đến việc Công ty A đáp ứng điều kiện tiên quyết quy định tại khoản 2.2 Điều 2 theo lời trình bày của Công ty Đ tại bản tự khai ngày 18 tháng 12 năm 2020.

Nay Công ty A vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố theo đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu phản tố ngày 10/3/2021, cụ thể:

+ Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ;

+ Tuyên Hợp đồng hợp tác đầu tư 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010 chấm dứt do Công ty Đ vi phạm hợp đồng;

+ Tuyên Công ty A được sở hữu số tiền Công ty Đ đã thanh toán theo Hợp đồng hợp tác đầu tư 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010 là số tiền 115.000.000.000 (Một trăm mười lăm tỷ) đồng.

+ Tuyên hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 20/2017/QĐ-BPKCTT ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân quận 2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T trong quá trình giải quyết vụ án có ông Hoàng Anh T đại diện ủy quyền trình bày:

Ngày 09/12/1998, Thủ tướng Chính phủ đã ký Quyết định giao đất số 1101/QĐ-TTg về việc giao đất cho công ty T làm chủ đầu tư Dự án khu nhà ở Cán bộ Công nhân viên và Người lao động tại phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án đã được duyệt quy hoạch 1/500 theo Quyết định số 428/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Quận 2 ngày 16/01/2008. Năm 2002, Công ty T và Công ty A đã ký hợp đồng hợp tác để cùng góp vốn thực hiện dự án trên. Hai block chung cư C1 và C2 thuộc quyền thụ hưởng của Công ty A được phân

chia căn cứ theo tỷ lệ góp vốn đầu tư. Công ty T đồng ý cho Công ty A tìm đối tác liên doanh 2 block chung cư này. Sau đó, Công ty A và Công ty Đ đã ký hợp đồng hợp tác và thực hiện các giao dịch. Việc ký hợp đồng và thực hiện các giao dịch giữa Công ty A và Công ty Đ, phía Công ty T không có ý kiến, việc tranh chấp do hai bên tự giải quyết. T không có yêu cầu, ý kiến gì. Đề nghị Tòa án hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với hai block chung cư C1, C2 của Công ty T để không ảnh hưởng đến việc triển khai của dự án.

Bản án sơ thẩm số 1536/2022/KDTM-ST ngày 05/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ: Chấm dứt Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010 ký giữa Công ty Cổ phần Đ và Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A thanh toán cho Công ty Cổ phần Đ số tiền là 342.547.506.849 (Ba trăm bốn mươi hai tỷ năm trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm lẻ sáu ngàn tám trăm bốn mươi chín) đồng. Thực hiện một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty A còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn trung bình của số tiền chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác đầu tư 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần Đ về yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A bồi thường 115.000.000.000 (Một trăm mười lăm tỷ) đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần Đ về trường hợp, Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A không có khả năng thanh toán thì yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A phải giao số diện tích đất tại Lô C1, C2 (trừ 600m^2 đất mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A chưa giải tỏa) cho Công ty Cổ phần Đ.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A về tuyên Hợp đồng hợp tác đầu tư 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010 ký giữa Công ty Cổ phần Đ và Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

5. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 20/2017/QĐ - BPKCTT ngày 18/9/2017 để bảo đảm thi hành án.

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

Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí là: 223.000.000 (Hai trăm hai mươi ba triệu) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng phí đã nộp là 169.000.000 (Một trăm sáu mươi chín triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tám ứng số 04737 ngày 03/11/2014 của Chi cục Thi hành án Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức) và 99.291.726 (Chín mươi chín triệu hai trăm chín mươi mốt ngàn bảy trăm hai mươi sáu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 028271 ngày 07/12/2020 của

Chi cục Thi hành án Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức). Hoàn lại cho Công ty Cổ phần Đ số tiền: 45.291.726 (Bốn mươi lăm triệu hai trăm chín mươi mốt triệu bảy trăm hai mươi sáu) đồng.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A phải chịu án phí là: 452.547.507 (Bốn trăm năm mươi hai triệu năm trăm bốn mươi bảy ngàn năm trăm lẻ bảy) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng phí đã nộp là 111.500.000 (Một trăm mười một triệu năm trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 04698 ngày 18/07/2016 của Chi cục Thi hành án Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức). Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A phải đóng số tiền án phí là 329.047.507 (Ba trăm hai mươi chín triệu không trăm bốn mươi bảy ngàn năm trăm lẻ bảy) đồng.

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

Ngày 16/5/2022, bị đơn Công ty A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; Ngày 18/5/2022, nguyên đơn Công ty Đ có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; Ngày 31/5/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 2321/QĐ-VKS-KDTM đối với Bản án sơ thẩm số 1536/2022/KDTM-ST ngày 05/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: Đề nghị sửa án sơ thẩm phần chấp nhận nguyên đơn được bồi thường gấp đôi là 230 tỷ đồng và trường hợp, Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A không có khả năng thanh toán thì yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A phải giao số diện tích đất tại Lô C1, C2 (trừ 600m^2 đất mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A chưa giải tỏa) cho Công ty Cổ phần Đ.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, bị đơn hoàn trả nguyên đơn số tiền 115 tỷ đồng và hỗ trợ nguyên đơn số tiền 50 tỷ đồng.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Hội đồng xét xử sơ thẩm Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức không xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Các hành vi vi phạm nghiêm trọng của Công ty Đ là nguyên nhân trực tiếp dẫn đến tranh chấp giữa các bên. Công ty Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký nhưng cấp sơ thẩm không xét. Công ty Đ lấy tài sản của Công ty A thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội (Đà Nẵng) vào tháng 4/2011 mà không có sự đồng ý của A nhưng sơ thẩm không đưa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội vào tham gia tố tụng.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn:

1/ Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Tuyên Hợp đồng hợp tác đầu tư 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010 vô hiệu và xử lý hậu quả vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, cụ thể: Công ty A sẽ hoàn trả số tiền đã nhận từ Công ty Đ là 115.000.000.000 đồng và hỗ trợ nguyên đơn 50.000.000.000 đồng.

3/ Tuyên hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 20/2017/QĐ-BPKCTT ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận 2.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị:

- Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh vi phạm trong việc chưa thu thập, đánh giá hết các tài liệu, chứng cứ có trong vụ kiện**;** việc cấp sơ thẩm chấp nhận và tuyên Công ty A phải bồi thường cho Công ty Đ số tiền 115.000.000.000 đồng do vi phạm Hợp đồng số 01 là không có cơ sở; Áp dụng mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường là không phù hợp; Phần Quyết định không nêu cụ thể từng vấn đề Công ty Đ được chấp nhận là chưa phù hợp với quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đề nghị cấp phúc thẩm: Hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1536/2022/KDTM-ST ngày 05/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn, bị đơn là doanh nghiệp và đều có mục đích lợi nhuận khi hợp tác, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh là hoàn toàn phù hợp và bị đơn có trụ sở tại Quận 2 nay là Thành phố Thủ Đức vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Khoản 1 Điều 30, điểm b Khoản 1 điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự

Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn làm trong hạn luật định và các bên đã làm thủ tục kháng cáo đúng theo quy định của pháp luật.

Về thời hạn kháng nghị: Bản án sơ thẩm xét xử ngày 05/5/2022; Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị ngày 31/5/2022. Như vậy, việc kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh còn trong thời hạn theo qui định tại Khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung hợp đồng 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010 đã được các bên đương sự trình bày trong phần nội dung vụ kiện.

Các bên Công ty T, A và Đ xác định không yêu cầu tranh chấp đối với Hợp đồng số 126/HĐHTKD ngày 15/10/2002.

Công ty A và Công ty Đ đều là doanh nghiệp được thành lập hợp pháp và đăng ký kinh doanh về lĩnh vực bất động sản.

Bị đơn kháng cáo cho rằng thực tế Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ký vào ngày 24/8/2010 (tức sau khi Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở có hiệu lực (Viết tắt Nghị định 71)). Tại thời điểm ký kết, Công ty A là nhà đầu tư cấp 2 (nhà đầu tư cấp 1 là T) nên việc hợp tác kinh doanh khi dự án chưa giải tỏa xong toàn bộ, tỉ lệ vốn góp 80% cho Công ty Đ là vi phạm quy định của Nghị định 71. Vì vậy, các bên đã ký lùi ngày của hợp đồng để tránh quy định này và đưa chứng cứ là các vi bằng do bị đơn cung cấp.

Hội đồng xét xử xét thấy thời gian ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM không chỉ được thể hiện trên Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM mà còn được tất cả các bên xác nhận trong các văn bản thỏa thuận sau này các bên viện dẫn như: Biên bản bàn giao hồ sơ nhà đất và Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 14/10/2010, Phụ lục hợp đồng số 238/PL ngày 15/4/2011... và các biên bản làm việc tại tòa. Vì vậy với yêu cầu của bị đơn xác định Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ký và có hiệu lực từ ngày 24/8/2010 là không có cơ sở chấp nhận. Cấp sơ thẩm xác định thời gian ký hợp đồng là ngày 21/6/2010 có cơ sở.

Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010 được ký giữa hai bên hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005.

[3] Xét việc thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010 của hai bên:

Điều 6: Bảo đảm thực hiện hợp đồng:

Ngày 10/8/2010 công ty T và Công ty A ký Biên bản thỏa thuận, nội dung phân định quyền đầu tư "Công ty A được quyền đầu tư xây dựng, kinh doanh và hưởng lợi nhuận trên diện tích 4.924,66m^2 xây dựng đơn nguyên chung cư cao tầng C1, C2". Ngày 27/8/2010 Công ty Đ đặt cọc số tiền 10 tỷ đồng là đúng theo thỏa thuận.

Điều 7: Thanh Toán:

Xét về nghĩa vụ thanh toán của Công ty Đ: Về thời hạn thanh toán lần 1, lần 2, lần 3 đều chậm hơn so với thời gian hai bên ký thỏa thuận trong Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM, tuy nhiên từng lần trả chậm của Công ty Đ đều được sự đồng ý của Công ty A được thể hiện bằng các công văn như: Công văn số 108/2010 ngày 08/10/2010 (đợt 1), Công văn số 109/2010 ngày 11/10/2010 (đợt 2), Công văn số 16/2011 ngày 30/6/2011 (đợt 3) gia hạn thanh toán cho Công ty Đ đến ngày 08/7/2011. Thực hiện theo Biên bản thỏa thuận ngày 05/7/2011, lần thanh toán thứ 3 Công ty Đ đã chuyển khoản 35 tỷ đồng vào tài khoản của Công ty A tại Ngân hàng Vietcombank. Tuy nhiên, theo thỏa thuận Công ty A chuyển ngược lại cho Công ty Đ 20 tỷ đồng. Việc thực hiện thanh toán lần 3 của Công ty Đ đã xong

theo thỏa thuận và việc Công ty A tự nguyện chuyển tiền lại cho Công ty Đ không là cơ sở để xác định Công ty Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán lần 3 cho Công ty A.

Điều 8: Cam kết và bảo đảm của A:

Mục 8.5 có nội dung:

"Trong vòng 45 ngày kể từ ngày đặt cọc, A sẽ bàn giao cho công ty Đ toàn bộ hồ sơ pháp lý và bản vẽ thiết kế khu chung cư …

Trong vòng 12 tháng kể từ ngày đặt cọc, A hoàn thành các thủ tục đền bù nốt diện tích đất còn lại của dự án và được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho khu đất".

Tại Biên bản họp ngày 13/10/2010 ông Trần Đức Rẻn đề nghị "Tất cả các cuộc họp phải có biên bản, các thành viên tham gia phiên họp phải có đủ quyền hạn và trách nhiệm quản lý trực tiếp….", tuy nhiên cũng trong buổi họp này quyết định một số vấn đề quan trọng trong hợp tác của hai bên nhưng phía công ty Đ ông T không phải người đại diện theo pháp luật dự họp nhưng hai công ty vẫn tiến hành và ông T phân công người trực tiếp đến nhận bàn giao ký biên bản bàn giao là chưa phù hợp với thỏa thuận của hai bên.

Xét Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 14/10/2010 thành phần tham dự chỉ có đại diện Công ty A và ông L theo phân công của ông T Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty Đ thực hiện bàn giao ranh mốc giới khu đất (Lô C1, C2) được ước lượng thực trạng. Vị trí và diện tích sẽ được xác định cụ thể khi khởi công xây dựng. Hội đồng xét xử xét thấy thực chất 02 bên bàn giao mặt bằng này chỉ thể hiện trên giấy là có thực hiện theo thỏa thuận về thực tế như đại diện Công ty Đ trình bày tại phiên tòa tính đến thời điểm các bên xảy ra tranh chấp (2014) thì bên Công ty A vẫn chưa thực hiện giao đất theo hiện trạng vị trí (dù thỏa thuận loại trừ diện tích đất tranh chấp Lô C1). Công ty A cũng xác nhận việc giao ranh đất cụ thể cần phải xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về điểm b mục 8.5 hợp đồng, Công ty A chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì có một phần đất lô C1 khoảng 600m^2 đang bị tranh chấp, Công ty A xác nhận chưa thực hiện xong bồi thường, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bàn giao đất thực tế cho công ty Đ.

Hội đồng xét xử xét thấy tại tòa đại diện Công ty A xác nhận khi hai bên ký hợp đồng thì còn một phần đất chưa thực hiện xong bồi thường giải phóng mặt bằng, còn Công ty Đ cho rằng không biết, tuy nhiên trong hợp đồng hai bên có thỏa thuận "Trong vòng 12 tháng kể từ ngày đặt cọc, A hoàn thành các thủ tục đền bù nốt diện tích đất còn lại của dự án và được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho khu đất". Như vậy, Công ty Đ cũng biết còn một phần đất chưa đền bù xong. Công ty A biết rõ phải thực hiện xong bồi thường giải phóng mặt bằng mới thực hiện được dự án nhưng vẫn cam kết và bảo đảm thực hiện trong vòng 12 tháng hoàn thành thủ tục đền bù và được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khu đất. Như vậy, ngoài yếu tố khách quan là các cơ quan giải quyết tranh chấp kéo dài thời gian còn có sự chủ quan cam kết một việc không có khả năng thực hiện của Công ty A nên dẫn đến hai bên tranh chấp.

Điều 9: Cam kết và bảo đảm của Công ty Đ:

Tại Mục 9.5 Công ty Đ chịu trách nhiệm thực hiện đầy đủ thanh toán cho Công ty A theo quy định thỏa thuận, vấn đề này đã được Hội đồng phân tích ở trên. Tính đến ngày 07/7/2011 Công ty A đã nhận của Công ty Đ 115.000.000.000 đồng. Thực tế số tiền Công ty A chuyển lại cho Công ty Đ 20 tỷ đồng, tại Biên bản họp ngày 27/7/2012 hai công ty thống nhất Công ty Đ thanh toán cho Công ty A 20 tỷ đồng để thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng khu đất xây dựng chung cư. Tại phiên tòa đại diện Công ty A cho rằng Công ty Đ không thực hiện giao 20 tỷ đồng nên không thực hiện được việc giải phóng mặt bằng nhưng Công ty A không có chứng cứ hoặc văn bản nào xác nhận tính đến 27/7/2012 Công ty A đã thương lượng thỏa thuận thành công về bồi thường giải tỏa với bất kỳ hộ nào để sử dụng số tiền 20 tỷ đồng của Công ty Đ. Do đó việc Công ty Đ chưa thực hiện giao 20 tỷ đồng cho Công ty A cũng không làm ảnh hưởng đến tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng như Công ty A đề nghị vì thực tế tính đến ngày xét xử phúc thẩm lần 2 thì phần đất tranh chấp vẫn chưa được giải quyết xong.

Điều 10: Tiến độ thực hiện, điều này thỏa thuận các công việc Công ty A phải thực hiện sau khi Công ty Đ tiến hành đặt cọc. Vì Công ty A chưa thực hiện xong phần đền bù giải tỏa trong vòng 5 tháng kể từ ngày đặt cọc theo thỏa thuận nên kéo theo các công việc khác như hoàn tất cơ sở hạ tầng kỹ thuật của dự án, thủ tục nhận chuyển nhượng lô C1, C2 với Công ty T và tiến hành bàn giao mặt bằng (cắm ranh mốc cụ thể) cho Công ty Đ cũng chưa thực hiện được. Tại Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 14/10/2010 hai công ty thỏa thuận "3.2 Một phần diện tích thuộc khuôn viên lô C1 đang tranh chấp tại Tòa án, Đ đồng ý rằng khi có bản án giải quyết tranh chấp có hiệu lực pháp luật thì A tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng và bàn giao cho Đ" như vậy Công ty Đ chỉ chấp nhận cho Công ty A giao chậm phần đất có tranh chấp, còn lại những phần đất không tranh chấp thì Công ty A phải thực hiện giao, cắm mốc cho Công ty Đ mới đúng thỏa thuận, không thể xác định theo mục 3.2 của Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 14/10/2010 làm cơ sở để xác định cả diện tích đất dự án lô C1, C2 Công ty A chậm bàn giao mặt bằng là không có lỗi của Công ty A. Trong phần lỗi của Công ty A cần phải xác định cho chính xác có 01 phần khách quan, 01 phần chủ quan, không phải Công ty A cố ý vi phạm toàn bộ nghĩa vụ.

Điều 11: Vi phạm và xử lý vi phạm. Điều này quy định các sự kiện vi phạm của Công ty A và Công ty Đ.

Căn cứ điểm b mục 11.1 Điều 11 của Hợp đồng số 01/HTĐT/TVA-ĐM quy định: "*Khi các sự kiện vi phạm của A xảy, Công ty Đ có quyền chấm dứt hợp đồng... A phải bồi thường gấp đôi số tiền đã thực nhận... và lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán sẽ được áp dụng cho toàn bộ thời gian chậm trả".*

Thực tế từ ngày 07/7/2011 Công ty A đã nhận của Công ty Đ số tiền 115 tỷ đồng nhưng đến nay dự án không tiến triển, các bên không thống nhất nên Công ty Đ gửi công văn số 99-14/CV-DMC ngày 18/4/2014 thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng số 01/HTĐT/TVA-ĐM.

Từ phân tích cụ thể trên (từ Điều 6 đến Điều 10 của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM) cho thấy trong quá trình hợp tác giữa hai bên Công ty Đ đã thực hiện nghĩa vụ của mình, còn Công ty A vẫn còn một số thỏa thuận chưa thực hiện được. Không thể lấy lý do khách quan là còn chờ giải quyết tranh chấp để xác định tất cả các công việc khác phải thực hiện cũng tồn đọng theo. Phần lỗi khách quan Công ty A không phải chịu trách nhiệm, tuy nhiên phần lỗi chủ quan không thực hiện thì Công ty A vẫn phải có trách nhiệm. Cấp sơ thẩm xác định Công ty A phải bồi thường thiệt hại cho Công ty Đ 115 tỷ đồng mà không phải gấp đôi 230 tỷ đồng như thỏa thuận là có cơ sở.

[4] Vậy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được bồi thường gấp đôi là 230 tỷ đồng là không có cơ sở.

Về kháng cáo buộc Công ty A trong trường hợp, Công ty A không có khả năng thanh toán thì yêu cầu Tòa án giao cho cơ quan thi hành án dựa trên số tiền Công ty A đã nhận của Công ty Đ tính tròn số 2.739 m^2 giao diện tích đất 2.739 m^2 cho Công ty Cổ phần Đ

Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty Đ khác với yêu cầu và nội dung quyết định của Bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án không xét yêu cầu này của Công ty Đ

Từ các phân tích trên không có cơ sở chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Công ty Đ

[5] Xét kháng cáo của bị đơn về Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Phía Công ty A cho rằng Hợp đồng hợp tác số 01 thực tế ký vào ngày 24/8/2010 (tức sau khi Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở có hiệu lực). Tại thời điểm ký kết, Công ty A là nhà đầu tư cấp 2 (nhà đầu tư cấp 1 là Công ty T) nên việc hợp tác kinh doanh khi dự án chưa giải tỏa xong toàn bộ, tỉ lệ vốn góp 80% cho Đ là vi phạm quy định của Nghị định 71. Như cấp sơ thẩm nhận định những chứng cứ mà Công ty A đưa ra như vi bằng các email trao đổi qua lại giữa các bên do phía Công ty Đ không thừa nhận chứng cứ này, do đó không có cơ sở để xác định các bên ký hợp đồng hợp tác vào ngày 24/8/2010, vi phạm điều cấm của pháp luật về huy động vốn để xây dựng nhà ở theo Điều 39 luật nhà ở 2005 và Điều 9 Nghị định 71

Công ty A cho rằng Tòa án không xem xét đánh giá các vi phạm của công ty Đ: như Hội đồng xét xử đã phân tích ở trên, từng nghĩa vụ theo Điều khoản thỏa thuận của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM đã chứng minh được việc Công ty Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo từng lần là có thật nhưng đã được sự đồng ý của Công ty A nên không xem xét việc chậm thanh toán của Công ty Đ là vi phạm.

Công ty A cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập Ngân hàng TMCP Quân Đội tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Cấp sơ thẩm đã mời Ngân hàng TMCP Quân Đội, Ngân hàng TMCP Quân Đội đã xác định chưa từng giải ngân giá trị nào cho Dự án trên tài sản đảm bảo là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Đ và Công ty A và đến tháng 04/2016 theo đề nghị của Công ty Đ, Ngân hàng TMCP Quân Đội đã thực hiện giải chấp tài sản đảm bảo là quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Đ và Công ty A… Vì vậy, Ngân hàng TMCP Quân Đội (Đà Nẵng) không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nào trong vụ án này nên sơ thẩm không cần thiết đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như đề nghị của phía bị đơn.

Từ các phân tích trên không có cơ sở chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Công ty A.

[6] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

[6.1] Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh trong quá trình giải quyết vụ kiện đã không xem xét, đánh giá các thỏa thuận giữa 02 bên sau ngày ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM để từ đó thu thập tài liệu, chứng cứ từ phía Công ty T đối với tranh chấp phát sinh từ việc giải phóng mặt bằng, bồi thường, đền bù để loại trừ lỗi của Công ty A như thỏa thuận mà xác định Công ty A vi phạm Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM là chưa thu thập, đánh giá hết các tài liệu, chứng cứ có trong vụ kiện. Như đã phân tích trong phần trên tại cấp phúc thẩm phía Công ty A không có chứng cứ chứng minh đã thỏa thuận xong với bất cứ hộ nào để thực hiện đền bù giải tỏa, cấp sơ thẩm cũng đã xem xét đến các văn bản hai bên ký kết, họp sau ngày 21/6/2010 nên kháng nghị của Viện kiểm sát về vấn đề này là không có cơ sở chấp nhận.

[6.2] Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng cấp sơ thẩm chấp nhận và tuyên Công ty A phải bồi thường cho Công ty Đ số tiền 115.000.000.000 đồng do vi phạm Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM là không có cơ sở. Cấp phúc thẩm đã xem xét toàn bộ quá trình thực hiện hợp đồng hợp tác, đã phân tích cụ thể như trên, do Công ty A có lỗi khách quan và chủ quan nên phần lỗi chủ quan Công ty A phải bồi thường cho Công ty Đ 115 tỷ đồng là có cơ sở, phù hợp với hiện thực khách quan và thiệt hại thực tế của Công ty Đ nên kháng nghị của Viện kiểm sát về vấn đề này là không có cơ sở chấp nhận.

[6.3] Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng cấp sơ thẩm áp dụng mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường là không phù hợp;

Xét tại điểm b mục 11.1 Điều 11 của Hợp đồng số 01/HTĐT/TVA-ĐM quy định: "... và lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán sẽ được áp dụng cho toàn bộ thời gian chậm trả". Vậy các bên đương sự có thỏa thuận lãi cho thời gian chậm trả.

Về thời gian chậm trả: Theo Công văn 99-14/CV-DMC ngày 18/4/2014, Công ty Đ đã gửi Thông báo về việc chấm dứt hợp đồng hợp tác với Công ty A.

Căn cứ điểm b mục 11.1 Điều 11 của Hợp đồng số 01/HTĐT/TVA-ĐM quy định: "...trong vòng 3 ngày kể từ ngày Công ty Đ gửi thư thông báo chấm dứt hợp đồng thì A phải hoàn trả số tiền...". Tuy nhiên, Công ty A vẫn chưa hoàn trả số tiền 115.000.000.000 (Một trăm mười lăm tỷ) đồng cho Công ty Đ nên Công ty A phải chịu phạt chậm trả theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường từ ngày 21/04/2014 cho đến ngày xét xử sơ thẩm như cấp sơ thẩm nhận định là phù hợp.

Do tranh chấp giữa các bên thuộc lĩnh vực kinh doanh thương mại là trường hợp thuộc phạm vi điều chỉnh tại Điều 306 Luật Thương mại và Điều 11 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường của ít nhất 03 ngân hàng thương mại là 12,4%/năm, cấp sơ thẩm tính lãi đến ngày 05/05/2022 Công ty A còn phải trả cho Công ty Đ là 114.634.555.555 (Một trăm mười bốn tỷ sáu trăm ba mươi bốn triệu năm trăm năm mươi lăm ngàn năm trăm năm mươi lăm) đồng. Tuy nhiên, Công ty Đ yêu cầu Công ty A phải thanh toán số tiền lãi tính tính từ ngày 21/4/20214 đến ngày 26/4/2022 là: 112.547.506.849 (Một trăm mười hai tỷ năm trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm lẻ sáu ngàn tám trăm bốn mươi chín) đồng. Xét thấy yêu cầu tính lãi của Công ty Đ là có lợi cho Công ty A nên cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó kháng nghị của Viện kiểm sát về vấn đề này là không có cơ sở chấp nhận.

[6.4] Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng phần Quyết định không nêu cụ thể từng vấn đề Công ty Đ được chấp nhận là chưa phù hợp với quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét thấy tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm số 1536/2022/KDTM-ST ngày 05/5/2022 ghi: "….. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A thanh toán cho Công ty Cổ phần Đ số tiền là 342.547.506.849 (Ba trăm bốn mươi hai tỷ năm trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm lẻ sáu ngàn tám trăm bốn mươi chín) đồng. Thực hiện một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật…". Cấp sơ thẩm đã không ghi cụ thể từng số tiền Công ty A phải trả cho Công ty Đ là chưa chính xác tuy nhiên không cần thiết phải sửa án, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Kháng nghị của Viện kiểm sát về vấn đề này là có cơ sở nên chấp nhận.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để tiếp tục giải quyết vụ án là không cần thiết, không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Từ các phân tích trên xét thấy kháng cáo của Công ty A và Công ty Đ không có cơ sở chấp nhận. Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của Công ty A và Công ty Đ không được chấp nhận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm nên Công ty A và Công ty Đ phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm căn cứ theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Công ty Đ tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá.

Vì các lẽ trên,

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308, điểm a Khoản 5 Điều 314 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ quốc hội có hiệu lực ngày 01/01/2017 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 2321/QĐ-VKS-KDTM ngày 31/5/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ và bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A.

3. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1536/2022/KDTM-ST ngày 05/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ: Chấm dứt Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010 ký giữa Công ty Cổ phần Đ và Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A thanh toán cho Công ty Cổ phần Đ số tiền là 342.547.506.849 (Ba trăm bốn mươi hai tỷ năm trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm lẻ sáu ngàn tám trăm bốn mươi chín) đồng gồm: hoàn trả số tiền đã nhận là 115.000.000.000 (Một trăm mười lăm tỷ) đồng; Bồi thường thiệt hại theo hợp đồng 115.000.000.000 (Một trăm mười lăm tỷ) đồng; tiền lãi chậm trả tính tính từ ngày 21/4/2014 đến ngày 26/4/2022 là: 112.547.506.849 (Một trăm mười hai tỷ năm trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm lẻ sáu ngàn tám trăm bốn mươi chín) đồng. Tất cả trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn trung bình của số tiền chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác đầu tư 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần Đ về yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A bồi thường 115.000.000.000 (Một trăm mười lăm tỷ) đồng.

3.3. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần Đ về trường hợp, Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A không có khả năng thanh toán thì yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A phải giao số

diện tích đất tại Lô C1, C2 (trừ 600m^2 đất mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A chưa giải tỏa) cho Công ty Cổ phần Đ.

3.4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A về tuyên Hợp đồng hợp tác đầu tư 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010 ký giữa Công ty Cổ phần Đ và Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

3.5. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 20/2017/QĐ - BPKCTT ngày 18/9/2017 để bảo đảm thi hành án.

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

Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí là: 223.000.000 (Hai trăm hai mươi ba triệu) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng phí đã nộp là 169.000.000 (Một trăm sáu mươi chín triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 04737 ngày 03/11/2014 của Chi cục Thi hành án Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức) và 99.291.726 (Chín mươi chín triệu hai trăm chín mươi mốt ngàn bảy trăm hai mươi sáu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 028271 ngày 07/12/2020 của Chi cục Thi hành án Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức). Hoàn lại cho Công ty Cổ phần Đ số tiền: 45.291.726 (Bốn mươi lăm triệu hai trăm chín mươi mốt ngàn bảy trăm hai mươi sáu) đồng.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A phải chịu án phí là: 453.547.507 (Bốn trăm năm mươi ba triệu năm trăm bốn mươi bảy ngàn năm trăm lẻ bảy) đồng [gồm yêu cầu Công ty Cổ phần Đ được chấp nhận là: 450.547.507 (Bốn trăm năm mươi triệu năm trăm bốn mươi bảy ngàn năm trăm lẻ bảy) đồng và yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A không được chấp nhận 3.000.000 (Ba triệu đồng)] nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng phí đã nộp là 111.500.000 (Một trăm mười một triệu năm trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 04698 ngày 18/07/2016 của Chi cục Thi hành án Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức) (đã thi hành án số tiền 111.500.000 (Một trăm mười một triệu năm trăm ngàn) đồng theo Công văn số 4048/TB-CTHADS ngày 10/01/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc Thông báo kết quả thi hành bản án). Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A còn phải đóng số tiền án phí là 342.047.507 đồng (Ba trăm bốn mươi hai triệu không trăm bốn mươi bảy ngàn năm trăm lẻ bảy đồng).

- Công ty Cổ phần Đ tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá.

4. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí phúc thẩm 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0027409 ngày 31/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà A phải chịu án phí phúc thẩm 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0027407 ngày 31/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự 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:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THA DS TPHCM;
- Chi cục THA DS TP Thủ Đức;
- TAND TP Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Thị Bích Thảo