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:**558** /2018/KDTM-PT
Ngày: 05/6/2018
V/v: tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà **Hà Thanh Thủy**.
Các Thẩm phán: 1. Bà **Nguyễn Thị Trinh**
2. Ông **Ngô Văn Dũng**

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Huỳnh Thúy Ngân** - Thư kýToà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông **Huỳnh Thanh Hải** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 5 năm 2018 và 05 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 06/2018/TLPT-KDTM ngày 02 tháng 2 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm 40/2017/KDTM-ST ngày 03 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1771/2018/QĐPT-KDTM ngày 16 tháng 4 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3640/2018/QĐ-HPT ngày 11 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản H.**

Địa chỉ trụ sở chính: 86 NQD, phường AP, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Trần Văn H**, địa chỉ: 86 NT, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/9/2016)

2. Bị đơn: **Công ty TNHH PLT**

Địa chỉ trụ sở chính: 35 LVC, phường LT, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Thanh Đ,** địa chỉ: 8.4 Lô A, C/c TDH TT 36A, K 5, phường TT, quận T, Tp.Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18 /5/2018)

(các đương sự có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa, nguyên đơn - Công ty TNHH ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản H có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty TNHH PLT (Sau đây gọi tắt là Công ty PLT) là chủ đầu tư Dự án Căn hộ chung cư PLT tại đại chỉ 35 Lê Văn Chí, phường Linh Trung, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản H (sau đây gọi tắt là Công ty H) là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản. Ngày 09/10/2014, Công ty PLT và Công ty H ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/HĐHTĐT/H/2014 để Công ty H góp vốn đầu tư thực hiện dự án và nhận sản phẩm là 130 căn hộ từ tầng 03 đến tầng 16 thuộc block B của Dự án với tổng diện tích là 9.250 m^2.

Sau khi ký kết hợp đồng, Công ty H đã chuyển tiền đặt cọc cho Công ty PLT với số tiền 2.000.000.000 đồng vào các ngày 13/10/2014 và 20/10/2014. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty H tìm hiểu và biết Công ty PLT đã vi phạm khoản 4.2 Điều 4 của Hợp đồng là không hoàn thành cơ sở pháp lý trong việc thực hiện Dự án. Hợp đồng hợp tác trái pháp luật vi phạm quy định điểm c,d khoản 3 Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP nên bị vô hiệu. Cụ thể là phân chia dự án nhà ở 130 căn hộ của toàn bộ block B cho Công ty H đã vượt quá 20% trên tổng số lượng nhà ở thương mại của Dự án, không thông báo và đề nghị Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận việc góp vốn của Công ty H. Ngoài ra Công ty PLT còn vi phạm cam kết trong hợp đồng vì đã chào bán những căn hộ còn lại của Dự án cho người thứ ba. Công ty H đã nhiều lần yêu cầu Công ty PLT trả lại tiền góp vốn nhưng không được chấp nhận nên Công ty H kiện đến Tòa án yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/HĐHTĐT/H/2014 ngày 09/10/2014 được ký kết giữa Công ty PLT và Công ty H vì hợp đồng không có giá trị pháp lý.

- Buộc Công ty PLT trả lại cho Công ty H số tiền 2.000.000.000 đồng và bồi thường tiền lãi phát sinh của số tiền nêu trên theo lãi suất 0,75%/tháng tính từ ngày 20/10/2014 đến ngày xét xử 03/8/2017 là 501.000.000 đồng.

Phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền bị đơn - Công ty PLT: Công ty PLT xác nhận việc ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/HĐHTĐT/H/2014 ngày 09/10/2014 giữa Công ty PLT và Công ty H đúng như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên Công PLT cho rằng Hợp đồng này thực chất không phải là hợp tác đầu tư mà chỉ là hình thức để Công ty H trở thành đại lý phân phối căn hộ trong dự án thể hiện tại Điều 5.1 của hợp đồng quy định: Công ty H được hưởng các "khoản tiền chênh lệch", được thừa ủy quyền thay mặt bên A ký hợp đồng, nhận tiền ký hợp đồng, nhận tiền đặt

cọc, đặt chỗ, thanh toán của khách hàng, đồng thời chuyển toàn bộ khoản thu hộ vào tài khoản của Công ty PLT. Do đó, Công ty PLT không vi phạm Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP quy định về phân chia sản phẩm quá 20% . Về việc thông báo cho Sở xây dựng là nghĩa vụ của Công ty PLT với các cơ quan nhà nước chứ không phải nghĩa vụ đối với H. Công ty PLT chỉ nhận tiền cọc để đảm bảo nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chứ chưa huy động vốn trước khi hoàn thành móng, Điều 3 hợp đồng ghi sau khi đã hoàn thành xong phần móng mới nhận tiền đợt 1, nên Công ty không vi phạm Điều 39 Luật nhà ở. Sau khi hoàn thành phần móng, tầng hầm và đổ bê tông hết tầng 4 theo biên bản nghiệm thu số 03/NTCVHTGĐ ngày 30/10/2014, Công ty đã nhiều lần gởi văn bản cho Công ty H yêu cầu thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết nhưng phía Công H không thực hiện, vi phạm Điều 5.2 của hợp đồng nên "không được quyền đòi lại số tiền đặt cọc nếu vi phạm các cam kết hợp đồng đặt cọc". Công ty PLT đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn là hủy Hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/HĐHTĐT/H/2014 ngày 09/10/2014. Tuy nhiên do Công ty H đã vi phạm cam kết trong hợp đồng nên Công ty PLT không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Theo Quyết định số 92 của Sở Xây dựng thì Công ty PLT đã xây dựng xong phần móng của dự án nên đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để chuyển nhượng các căn hộ của dự án vì vậy hợp đồng có hiệu lực. Do Công ty H vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên Công ty PLT đã gửi văn bản thông báo chấm dứt Hợp đồng số 03/HĐHTĐT/H/2014 ngày 09/10/2014 từ ngày 30/01/2015. Căn cứ các điều khoản trong hợp đồng ghi nhận thì Công ty H môi giới để hưởng tiền chênh lệch nên thực chất hợp đồng số 03/HĐHTĐT/H/2014 là hợp đồng môi giới chứ không phải là hợp đồng hợp tác đầu tư. Vốn của Công ty H chỉ 6 tỉ đồng nên không đủ để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận T phát biểu ý kiến xác định việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, riêng thời hạn chuẩn bị xét xử không bảo đảm. Ý kiến về việc giải quyết vụ án, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 40/2017/KDTM-ST ngày 03 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 127, 128, 136, 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 3, Điều 4 Luật Thương mại năm 2005; Điều 3, khoản 6 Điều 68 Luật Nhà ở năm 2005; điểm d khoản 1, điểm d khoản 3, khoản 4 Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Điều 4 Nghị định 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 hướng dẫn thi hành Luật Kinh

doanh bất động sản; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Căn cứ Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014),

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản H.

1.1. Hủy Hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/HĐHTĐT/H/2014 ngày 09/10/2014 giữa Công ty TNHH PLT với Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản H do vô hiệu.

1.2. Buộc Công ty TNHH PLT trả cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản H số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng và bồi thường tiền lãi phát sinh là 501.000.000 (Năm trăm lẻ một triệu) đồng, tổng cộng 2.501.000.000 (Hai tỷ năm trăm lẻ một triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn xin thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa trả tiền, thì người phải thi hành án phải trả lãi của số tiền chậm trả theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty Công ty TNHH PLT chịu 82.020.000 (Tám mươi hai triệu không trăm hai mươi ngàn) đồng.

- Trả cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản H tiền tạm ứng án phí đã nộp 37.800.000 (Ba mươi bảy triệu tám trăm ngàn) đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006971 ngày 16/12/2015 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 10/8/2017, Công ty PLT có đơn kháng cáo.

Nội dung kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên Tòa phúc thẩm :

Bị đơn trình bày : Bản án sơ thẩm đã không đáng giá đúng các chứng cứ khiến cho việc xét xử không đúng quy định pháp luật . Bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn trình bày: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự thủ tụng tố tụng tại phiên tòa theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Không chấp nhận kháng cáo của Công ty PLT. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của bị đơn - Công ty PLT lập ngày 10/8/2017. Ngày 14/8/2017, bị đơn đã nhận thông báo nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nhưng tới ngày 13/9/2017 Công ty PLT mới nộp Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đến Tòa án nhân dân quận T là thuộc trường hợp kháng cáo quá hạn. Theo Quyết định số 63/QĐ-PT ngày 01/11/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thì kháng cáo quá hạn của Công ty PLT đã được chấp nhận nên đơn kháng cáo của Công ty PLT được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa và căn cứ vào kết quả hỏi, tranh luận tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn thì Công ty H tranh chấp với Công ty PLT về hợp đồng hợp tác đầu tư. Công ty H và Công ty PLT đều có đăng ký kinh doanh và khi xác lập giao dịch các bên đều nhằm mục đích lợi nhuận, nên có cơ sở xác định đây là tranh chấp kinh doanh thương mại về "Tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn có trụ sở tại quận T, TP. Hồ Chí Minh nên Tòa án nhân dân quận T, TP. Hồ Chí Minh căn cứ điểm b khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xác định thẩm quyền giải quyết là có cơ sở.

[1.2] Về luật áp dụng: Thời điểm các đương sự ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư là ngày 09/10/2014 nên bản án sơ thẩm áp dụng các bộ luật có hiệu lực tại thời điểm ký kết hợp đồng để giải quyết tranh chấp là Luật Nhà ở năm 2005, Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 hướng dẫn thi hành Luật nhà ở; Bộ luật dân sự năm 2005 là có cơ sở.

[1.3] Về việc tham gia tố tụng của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam: Xét thấy Ngân hàng có ký tên, đóng dấu vào Hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/HĐHTĐT/H/2014 ngày 09/10/2014 tuy nhiên Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chỉ tham gia ký với tư cách là người giám sát. Trong hợp đồng không có điều khoản nào quy định về quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự cũng xác định việc tranh chấp hợp đồng giữa Công ty H và Công ty PLT không liên quan tới Ngân hàng nên bản án sơ thẩm nhận định cho rằng việc giải quyết vụ án không có liên quan đến quyền hoặc nghĩa vụ của ngân hàng nên không đưa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam vào tham gia tố tụng trong vụ án trên với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Bị đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi hủy Hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/HĐHTĐT/H/2014 ngày 09/10/2014 giữa Công ty TNHH PLT với Công ty Cổ

phần Dịch vụ Bất động sản H do không có giá trị pháp lý. Xét hình thức và nội dung của hợp đồng nhận thấy: theo nội dung của hợp đồng thì Công ty H là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản (theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký lần thứ 5 ngày 17/4/2018 do Phòng đăng ký kinh doanh- Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty H) góp vốn đầu tư 130 căn hộ không thông qua sàn giao dịch bất động sản trên tổng số 332 căn nhà ở thương mại của toàn bộ dự án (Tổng số căn nhà của dự án được xác nhận theo Quyết định số 64/QĐ-SXD-TĐDA ngày 07/10/2014 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích tạm tính 9.520 m^2 thuộc Dự án chung cư PLT của chủ đầu tư dự án là Công ty PLT. Công ty H đặt cọc 2.000.000.000 đồng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, Công ty PLT đã thực hiện xong phần móng (từ năm 2010). Như vậy có cơ sở xác định Công ty PLT là chủ đầu tư ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty H. Mục đích ký hợp đồng là để chủ đầu tư huy động vốn xây dựng nhà ở và bên tham gia góp vốn là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản. Đây là giao dịch thuộc trường hợp huy động vốn theo hình thức được quy định tại điểm d khoản 1 Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính Phủ hướng dẫn về thi hành luật nhà ở năm 2010. Tại Điểm c khoản 3 Điều 9 của Nghị định quy định về các điều kiện huy động vốn như sau: " *Đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 9 thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng hợp tác kinh doanh sau khi đã có dự án nhà ở được phê duyệt, đã thực hiện giải phóng mặt bằng…và đã thông báo cho Sở xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở theo quy định tại điểm e khoản 3*". Tại điểm e khoản 3 Điều 9 của Nghị định quy định: "*Đối với trường hợp huy động vốn theo hình thức quy định tại các điểm b,c và đ khoản 1 Điều 9 thì chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho Sở xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở biết trước ít nhất là 15 ngày tính đến ngày ký hợp đồng huy động vốn… Chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng huy động vốn hoặc hợp đồng mua bán nhà ở sau khi đã có đủ điều kiện quy định tại Điều 9*". Điều này cho thấy nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho Sở xây dựng trước khi ký hợp đồng huy động vốn là nghĩa vụ của chủ đầu tư. Việc Chủ đầu tư là Công ty PLT đã không có văn bản thông báo cho Sở xây dựng thành phố Hồ Chí Minh (nơi có dự án) trước khi ký hợp đồng huy động vốn từ Công ty H là vi phạm quy định hình thức và điều kiện để được ký hợp đồng. Do vậy căn cứ khoản 4 Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính Phủ hướng dẫn về thi hành luật nhà ở năm 2010 thì hợp đồng 03/HĐHTĐT/H/2014 ngày 09/10/2014 ký kết giữa Công ty PLT và Công ty H nêu trên không có giá trị pháp lý và bên huy động vốn bị xử lý theo quy định hiện hành. Điều này cũng có nghĩa hợp đồng mà các bên ký kết nêu trên bị vô hiệu theo khoản 2 Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 do vi phạm về hình thức của giao dịch là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng và lỗi dẫn đến vô hiệu là thuộc về Công ty PLT. Mặt khác từ ngày 26/12/2014 đến ngày 30/01/2015, Công ty PLT cũng đã có nhiều văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng với Công ty H nên không cần thiết phải quy định thời hạn buộc Công ty PLT phải tuân thủ hình thức của giao dịch theo quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005. Tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch; Các bên phải

khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do vậy, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện Công ty H, buộc Công ty PLT phải trả lại khoản tiền 2.000.000.000 đồng đã nhận của Công ty H là có căn cứ pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ y quyết định này của bản án sơ thẩm như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa. Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[2.2] Về phần trình bày của phía Công ty PLT cho rằng hợp đồng 03/HĐHTĐT/H/2014 ngày 09/10/2014 nêu trên thực chất là hợp đồng giao cho Công ty H quyền đại lý bán căn hộ trong dự án. Xét thấy: theo nội dung các thỏa thuận tại hợp đồng thì không có điều khoản nào ghi nhận Công ty PLT giao cho Công ty H quyền đại lý bán căn hộ. Do vậy bản án sơ thẩm nhận định không chấp nhận phần trình bày nêu trên của Công ty PLT là có cơ sở.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn-Công ty H đòi Công ty PLT phải bồi thường thiệt hại, Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguyên đơn là Công ty có chức năng kinh doanh bất động sản. Khoản tiền nguyên đơn đầu tư góp vốn vào dự án là khoản vay ngân hàng có lãi. Các bên tham gia ký hợp đồng cũng vì mục đích lợi nhuận. Tại Tòa, phía Công ty PLT xác định khoản tiền 2.000.000.000 đồng mà Công ty H đặt cọc đã được Công ty PLT chi phí cho việc thực hiện dự án, hiện 130 căn hộ thỏa thuận chia theo hợp đồng hợp tác với Công ty H đã được Công ty PLT bán xong. Nay hợp đồng bị vô hiệu do lỗi của Công ty PLT nên Công ty H yêu cầu Công ty PLT phải bồi thường khoản tiền lãi theo mức lãi suất 9%/năm là thấp hơn mức lãi suất 11%/năm mà ngân hàng cho vay vốn để kinh doanh tại thời điểm ký hợp đồng tính từ ngày 20/10/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng là 501.000.000 đồng là thỏa đáng. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở phù hợp với quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ y phần quyết định này của bản án sơ thẩm như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa. Kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ pháp luật nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì do yêu cầu của nguyên đơn - Công ty H được chấp nhận nên bị đơn- Công ty PLT phải chịu án phí sơ thẩm là 82.020.000 đồng tính trên tổng số tiền phải trả cho nguyên đơn là 2.501.000.000 đồng.

[4.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Về những nội dung khác trong bản án, không có kháng cáo và kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn Cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều theo khoản 2 Điều 122, Điều 134 và 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ Luật nhà ở năm 2009 và Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính Phủ hướng dẫn về thi hành luật nhà ở năm 2010.

Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại năm 2005.

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn - Công ty TNHH PLT. Giữ nguyên bản án sơ thẩm như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản H.

1.1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/HĐHTĐT/H/2014 ngày 09/10/2014 giữa Công ty TNHH PLT và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản H.

1.2. Buộc Công ty TNHH PLT trả cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản H số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng và bồi thường thiệt hại là 501.000.000 (Năm trăm lẻ một triệu) đồng, tổng cộng 2.501.000.000 (Hai tỷ năm trăm lẻ một triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn xin thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa trả tiền, thì người phải thi hành án phải trả lãi của số tiền chậm trả theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí :

2.1 Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty TNHH PLT chịu 82.020.000 (Tám mươi hai triệu không trăm hai mươi ngàn) đồng.

- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.800.000 (Ba mươi bảy triệu tám trăm ngàn) đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/0006971 ngày 16/12/2015 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH PLT phải chịu là 2.000.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0015966 ngày 15/8/2017 và số AA/2017/0037996 ngày 25/12/2017 của Chi cục Thi hành án quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

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 thoả 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:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- TAND quận T;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS quận T;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

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

Hà Thanh Thủy