

**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: 832/2017/KDTM-PT
Ngày: 12-9-2017
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thương

Các Thẩm phán:

1/ Bà Vũ Thị Thu Hà

2/ Ông Nguyễn Hồng Ân

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Hà – 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 Ân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 02, 24 tháng 8 và ngày 07, 12 tháng 9 năm 2017, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/KDTMPT ngày 14/6/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng”.

Do bản án sơ thẩm số 416/2017/KDTM-ST và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 82A/2017/QĐ-SCBSBA ngày 08/5/2017 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 562/2017/QĐ-PT ngày 17/7/2017; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 440/2017/QĐPT-KDTM ngày 02/8/2017 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 506/2017/QĐPT-KDTM ngày 24/8/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Đầu tư P

Địa chỉ: 19 P, phường Đ, Quận A, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tuấn T (có mặt ngày 02, 24 tháng 8 và ngày 07 tháng 9; vắng mặt ngày 12/9/2017) và bà Hoàng Thị M (có mặt) - là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, (Văn bản ủy quyền ngày 01/7/2017).

Bị đơn: Công ty Cổ phần Bảo hiểm C

Địa chỉ: Tòa nhà A, số 117-119 T, Phường A, Quận B, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn T (có mặt) và ông Bùi Ngọc H (vắng mặt ngày 07/9/2017) - là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, (Văn bản ủy quyền số 78/2017/UQ-AAA ngày 02/8/2017).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn

Ông Phan Hồng V – Luật sư của Công ty Luật TNHH LVT thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C.

Địa chỉ: Số 60 Phan Bá P, Phường C, quận T, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Hoàng Văn Thất S (có mặt) – Là người đại diện theo ủy quyền, (Văn bản ủy quyền ngày 21/9/2016).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn - Công ty TNHH Đầu tư P có ông Nguyễn Tuấn T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 28/11/2010, Công ty TNHH Đầu tư P và Công ty Cổ phần Bảo hiểm A ký kết Hợp đồng số 01/2010/AAA – ĐT, chuyển nhượng quyền phát triển dự án Khu du lịch sinh thái quy mô 258.767m² tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Công ty Cổ phần Bảo hiểm C đồng ý chuyển nhượng toàn bộ quyền phát triển dự án Khu du lịch sinh thái quy mô 258.767m² tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai cho Công ty TNHH Đầu tư P để phát triển khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và dịch vụ y tế cao cấp. Theo Hợp đồng, Công ty Cổ phần Bảo hiểm C có trách nhiệm thực hiện các thủ tục chuyển giao quyền sử dụng đất và quyền thực hiện dự án cho Công ty TNHH Đầu tư P. Tại thời điểm này, Công ty Cổ phần Bảo hiểm C có nắm giữ 25 bộ hồ sơ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ dân có đất nằm trong dự án nhưng Công ty Cổ phần Bảo hiểm A chưa đứng tên chủ quyền của toàn bộ số đất này.

Ngày 31/12/2010, Công ty TNHH Đầu tư P đã thanh toán số tiền của đợt 1 là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng) cho Công ty Cổ phần Bảo hiểm C theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

Từ thời điểm giao kết hợp đồng đến nay, Công ty Cổ phần Bảo hiểm C vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ theo quy định của hợp đồng mặc dù Công ty TNHH Đầu tư P đã rất nhiều lần yêu cầu nhưng Công ty Cổ phần Bảo hiểm C vẫn không thực hiện. Cụ thể là:

- Chưa xin được phê duyệt chi tiết quy hoạch 1/500 cho dự án trong đó có công năng phát triển khu du lịch sinh thái - nghỉ dưỡng và dịch vụ y tế cao cấp
- Chưa xin được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Đầu tư P.

Ngày 06/6/2014, Công ty TNHH Đầu tư P khởi kiện Công ty Cổ phần Bảo hiểm C tại Tòa Án để yêu cầu giải quyết tranh chấp nêu trên. Căn cứ vào biên bản hòa giải ngày 30/12/2014, Công ty TNHH Đầu tư P đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc Công ty Cổ phần Bảo hiểm C phải hoàn tất ngay việc chuyển nhượng quyền phát triển dự án cho Công ty TNHH Đầu tư P theo đúng quy định của hợp đồng. Cụ thể, phải xin được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt chi tiết quy hoạch 1/500 cho dự án trong đó có công năng phát triển khu du lịch sinh thái - nghỉ dưỡng và dịch vụ y tế cao cấp; và xin được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Đầu tư P; thời gian thực hiện công việc nêu trên là 30 ngày. Nếu Công ty Cổ phần Bảo hiểm C không thực hiện thì phải hoàn trả Công ty TNHH Đầu tư P số tiền của đợt 1 là 10.000.000.000 đồng. Đến nay đã quá thời hạn nêu trên nhưng phía Công ty Cổ phần Bảo hiểm C không thực hiện theo như yêu cầu của Công ty TNHH Đầu tư P. Công ty TNHH Đầu tư P yêu cầu chấm dứt hợp đồng giữa hai bên, yêu cầu Công ty Cổ phần Bảo hiểm C phải hoàn trả lại cho Công ty TNHH Đầu tư P số tiền thanh toán đợt 1 là 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng).

Đồng thời không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Bảo hiểm C.

Về yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần Bảo hiểm C đối với Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C:

- Tiếp tục thực hiện hợp đồng tư vấn, do nguyên đơn đã yêu cầu chấm dứt thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền kinh doanh dự án nói trên nên việc Công ty Cổ phần Bảo hiểm C yêu cầu Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C tiếp tục thực hiện hợp đồng tư vấn là không thể, do đó không đồng ý với yêu cầu của Công ty Cổ phần Bảo hiểm C.

- Hoàn trả phần tiền đã nhận trong hợp đồng tư vấn giữa hai bên, Công ty TNHH Đầu tư P xác định đây là quan hệ giữa hai bên Công ty Cổ phần Bảo hiểm C và Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C nên nguyên đơn không có ý kiến.

- Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C phải bồi thường cho Công ty Cổ phần Bảo hiểm C số tiền 10.000.000.000 đồng trong trường hợp Tòa án buộc Công ty Cổ phần Bảo hiểm C phải trả cho Công ty TNHH Đầu tư P số tiền 10.000.000.000 đồng, Công ty TNHH Đầu tư P không đồng ý bởi Công ty TNHH Đầu tư P xác định số tiền 10.000.000.000 đồng là số tiền của hợp đồng giữa Công ty Cổ phần Bảo hiểm C và Công ty TNHH Đầu tư P, hoàn toàn không liên quan tới Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C.

Theo đơn yêu cầu phản tố, đơn yêu cầu độc lập cùng ngày 26/8/2016, bản tự khai, biên bản hòa giải, đại diện bị đơn - Công ty Cổ phần Bảo hiểm C trình bày: Công ty Cổ phần Bảo hiểm C xác nhận có ký kết Hợp đồng 01/2010/AAA – ĐT ngày 28/11/2010 với Công ty TNHH Đầu tư P về việc chuyển nhượng quyền phát triển dự án Khu du lịch sinh thái quy mô 258.767m² tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; có nhận của Công ty TNHH Đầu tư P số tiền 10.000.000.000 đồng.

Công ty Cổ phần Bảo hiểm A có nghĩa vụ hỗ trợ Công ty TNHH Đầu tư P làm việc với các cơ quan chức năng xin chỉ tiêu quy hoạch dự án, chứ không phải đó là nghĩa vụ của Công ty Cổ phần Bảo hiểm C. Theo cam kết, Công ty Cổ phần Bảo hiểm C đã thuê Công ty Luật Jones Lang và Công ty xây dựng Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C tư vấn và hỗ trợ Công ty TNHH Đầu tư P xin chỉ tiêu. Hơn nữa, tại thời điểm ký hợp đồng Công ty TNHH Đầu tư P cũng biết rõ tình trạng và cơ sở pháp lý của dự án nêu trên và chấp nhận chuyển giao này.

Theo mục 3.3(b) của hợp đồng, khoản thanh toán đợt 2 trị giá 63.500.000,000 đồng (sáu mươi ba tỉ năm trăm triệu đồng) đến hạn ngày 30/9/2012. Hợp đồng đã nêu rõ Công ty TNHH Đầu tư P phải thanh toán số tiền trên trước ngày đáo hạn bất kể phê duyệt đã đạt hay chưa, nhưng đến nay Công ty TNHH Đầu tư P vẫn chưa thanh toán theo đúng quy định của hợp đồng.

Vì vậy, theo cam kết trong Hợp đồng Công ty Cổ phần Bảo hiểm C đã hoàn thành nghĩa vụ của mình và trong khả năng vẫn tiếp tục hỗ trợ Công ty TNHH Đầu tư P xin phê duyệt dự án.

Yêu cầu của Công ty TNHH Đầu tư P không phù hợp pháp luật và thực tế, bởi căn cứ hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty Cổ phần Bảo hiểm C và Công ty TNHH Đầu tư P, hợp đồng tư vấn ba bên giữa Công ty TNHH Đầu tư P, Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C và Công ty Cổ phần Bảo hiểm C thì Công ty Cổ phần Bảo hiểm C không vi phạm hợp đồng này, mà chính Công ty TNHH Đầu tư P (và Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C) mới là bên vi phạm hợp đồng (vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nghĩa vụ tư vấn/lập hồ sơ xin đầu tư dự án). Công ty Cổ phần Bảo hiểm C yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư P phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần Bảo hiểm C theo hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên (tổng giá trị hợp đồng này trên 137 tỉ đồng). Đề nghị Tòa án xử buộc Công ty TNHH Đầu tư P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần Bảo hiểm C khoản tiền 127.146.510.000 đồng.

Yêu cầu Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng tư vấn/lập hồ sơ xin đầu tư dự án, nếu không hoặc không thể thực hiện phải trả lại phí dịch vụ và/hoặc bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Công ty Cổ phần Bảo hiểm C.

Trong trường hợp không hoặc không thể tiếp tục thực hiện được nghĩa vụ của mình, Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C phải:

- Trả lại cho Công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA khoản phí dịch vụ đợt thứ nhất là 508.000.000 đồng (năm trăm lẻ tám triệu đồng)

- Trường hợp Tòa án buộc Công ty Cổ phần Bảo hiểm C phải trả lại cho Công ty TNHH Đầu tư P 10.000.000.000 đồng và chấm dứt thực hiện các hợp đồng, Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C phải bồi thường lại cho Công ty Cổ phần Bảo hiểm C khoản tiền này, tức 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C, có ông Hoàng Văn Thất S, đại diện trình bày:

Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C xác nhận có ký kết Hợp đồng tư vấn 03 bên số 21/TVHĐ-CPC.11 ngày 29/8/2011 với Công ty TNHH Đầu tư P và Công ty Cổ phần Bảo hiểm C.

Sau khi ký hợp đồng trên, Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C đã thực hiện đúng phần việc theo hợp đồng tư vấn này với tổng giá trị là 742.438.389 đồng, đây là số tiền thể hiện giá trị thực tế các công việc mà Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C đã thực hiện theo hợp đồng. Và mặc dù chi phí này lớn hơn số tiền thực nhận từ Công ty Cổ phần Bảo hiểm C nhưng Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C không tranh chấp về khoản tiền này.

Về yêu cầu chấm dứt thực hiện hợp đồng của nguyên đơn đối với bị đơn thì Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C không có ý kiến vì cho rằng đây là quan hệ giữa hai bên.

Về yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Bảo hiểm C đối với Công ty TNHH Đầu tư P, yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư P tiếp tục thực hiện hợp đồng thì Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C không đồng ý vì không thể thực hiện được, lí do cụ thể như sau:

- Tại thời điểm giao kết hợp đồng Công ty Cổ phần Bảo hiểm C và thực tế là cho đến nay Công ty Cổ phần Bảo hiểm C chưa có quyền sở hữu bất cứ quyền sử dụng đất nào tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;

- Tại thời điểm giao kết hợp đồng Công ty Cổ phần Bảo hiểm C không phải là chủ đầu tư của dự án, địa điểm, vị trí đất mà Công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA bán cho Công ty TNHH Đầu tư P đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai thỏa thuận địa điểm và giao cho Tổng Công Ty cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Xây dựng (DIC Corp) làm chủ đầu tư theo Văn bản số 7413/UBND-CNN ngày 09/09/2008;

- Tại thời điểm Công ty Cổ phần Bảo hiểm C và Công ty TNHH Đầu tư P xác lập hợp đồng, Công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA không thể biết một cách chắc

chấn rằng với sự hỗ trợ của Công ty Cổ phần Bảo hiểm C thì các cơ quan có thẩm quyền tại Đồng Nai sẽ phê duyệt dự án do Công ty TNHH Đầu tư P lập sau này... Công ty Cổ phần Bảo hiểm C cũng không có bất cứ căn cứ nào để có thể buộc các cơ quan có thẩm quyền của Đồng Nai cấp chỉ tiêu quy hoạch công năng cho dự án... mà dự án đó chưa từng được hình thành.

Về yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần Bảo hiểm C đối với Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C, Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C không đồng ý vì: Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C thực tế là không vi phạm hợp đồng, cụ thể sau khi ký kết hợp đồng tư vấn, Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C đã thực hiện các công việc như lập bản đồ khảo sát địa hình, tỷ lệ 1/500; qui mô 65 ha, lập bản vẽ đo vẽ địa chính; tỷ lệ 1/500; qui mô 65 ha; lập báo cáo khảo sát đo đạc địa hình bao gồm nhiều công việc phải liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền khác như lập hồ sơ xin xác định tọa độ địa chính cơ sở và đã được Chi Nhánh Trung Tâm Thông Tin Dữ Liệu Đo Đạc và Bản Đồ P cấp phiếu cấp tọa độ địa chính cơ sở ngày 08/12/2011; lập hồ sơ xin xác định cao độ địa chính và đã được Chi Nhánh Trung Tâm Thông Tin Dữ Liệu Đo Đạc và Bản Đồ P cấp phiếu cấp thành quả cao độ nhà nước ngày 07/12/2011; lập hồ sơ xin giới thiệu địa điểm; lập phương án đầu tư; lập bản vẽ phối cảnh để thực hiện nghĩa vụ tư vấn theo hợp đồng. Thực tế, Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C đã phải ký giao cho nhiều tổ chức, cá nhân khác làm nhà thầu phụ. Toàn bộ hồ sơ đã được giao nhận cho các bên. Và sau khi giao nhận hồ sơ như trên, thì Công ty Cổ phần Bảo hiểm C cũng không hề thông tin hoặc ủy quyền lại cho Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng CPC để tiếp tục thực hiện các công việc tiếp theo như lập dự án, hồ sơ, xin cấp phép... Công ty Cổ phần Bảo hiểm C cũng không có yêu cầu Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C liên hệ với Công ty TNHH Đầu tư P để lập hợp đồng ủy quyền cho Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C đi nộp hồ sơ. Do đó, Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C không đồng ý hoàn trả khoản tiền 508.000.000 đồng theo yêu cầu của Công ty Cổ phần Bảo hiểm C.

Về yêu cầu Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C tiếp tục thực hiện hợp đồng, Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C không đồng ý vì đó là những công việc không thể thực hiện được.

Trong mọi trường hợp, kể cả khi Công ty Cổ phần Bảo hiểm C cho rằng Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C vi phạm hợp đồng thì cho đến nay cũng đã hết thời hiệu khởi kiện.

Công ty Cổ phần Bảo hiểm C cũng đã mất quyền yêu cầu độc lập kể từ ngày 12/01/2016 là ngày mà Tòa Án đã ban hành Quyết định số 53/2016/QDST-KDTM về việc đưa vụ án ra xét xử vào ngày 02/02/2016.

Đối với yêu cầu Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C bồi thường 10.000.000.000 đồng thì Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây

dựng C không chấp nhận vì trong hợp đồng tư vấn đã ký giữa 03 bên chỉ thỏa thuận về việc phạt 12% giá trị hợp đồng, việc Công ty Cổ phần Bảo hiểm C đòi bồi thường tới 10.000.000.000 đồng là không có cơ sở.

Bản án sơ thẩm số 416/2017/KDTMST ngày 08/5/2017 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 82 A/2017/QĐSCBSBA ngày 08/5/2017 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH Đầu tư P.

Buộc bị đơn Công ty Cổ phần Bảo hiểm C có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng) cho Công ty TNHH Đầu tư P ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bị đơn Công ty Cổ phần Bảo hiểm C.

Buộc người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 508.000.000 đồng (Năm trăm lẻ tám triệu đồng) cho Công ty Cổ phần Bảo hiểm C ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Bảo hiểm C về việc buộc Công ty TNHH Đầu tư P phải thanh toán số tiền 127.146.510.000 đồng (Một trăm hai mươi bảy tỉ một trăm bốn mươi sáu triệu năm trăm mười ngàn đồng).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần Bảo hiểm C, cụ thể: Không chấp nhận yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C phải bồi thường khoản tiền 10.000.000.000 đồng (Mười tỉ đồng).

5. Chấm dứt hợp đồng số 01/2010/AAA-ĐT ký ngày ngày 28/11/2010 giữa Công ty TNHH Đầu tư Phạm Gia và Công ty Cổ phần Bảo hiểm C và Hợp đồng số 21/TVHĐ-CPC.11 ký ngày 29/8/2011 giữa Công ty TNHH Đầu tư Phạm Gia, Công ty Cổ phần Bảo hiểm C và Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C.

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

Ngày 22 tháng 5 năm 2017, bị đơn - Công ty Cổ phần Bảo hiểm C có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 416/2017/KDTMST ngày 08/5/2017 của Tòa án nhân dân Quận 3.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Công ty Cổ phần bảo hiểm C và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần bảo hiểm C, giải quyết những vấn đề sau đây:

Về nội dung: Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục được những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm, Công ty Cổ phần bảo hiểm C kính đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét bác yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Đầu tư P, chấp nhận các yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần bảo hiểm C đối với Công ty TNHH Đầu tư P (là buộc Công ty TNHH Đầu tư P phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng 01, tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần bảo hiểm C khoản tiền còn lại theo Hợp đồng này là 127.146.510.000 đồng) và chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần bảo hiểm C đối với Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C (là buộc Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng 21; trường hợp Tòa án buộc Công ty Cổ phần bảo hiểm C phải trả lại cho Công ty TNHH Đầu tư P 10.000.000.000 đồng và chấm dứt thực hiện các hợp đồng, Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C phải bồi thường lại cho Công ty Cổ phần bảo hiểm C khoản tiền này, tức 10.000.000.000 đồng và hoàn trả cho Công ty Cổ phần bảo hiểm C số tiền 508.000.000 đồng).

Về tố tụng: Trường hợp thấy những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm không khắc phục được, Công ty Cổ phần bảo hiểm C kính đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm, trả hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân Quận 3 để Tòa án nhân dân Quận 3 triệu tập những người/bên có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: Công ty T, được thành lập năm 2001, sau này mang tiếng là “hợp tác cùng P” nhưng thực chất thuộc nhóm các công ty có liên quan của Công ty TNHH Đầu tư P. Năm 2004 – 2005, Công ty Thái Bảo đứng ra xin và được chính quyền địa phương giới thiệu địa điểm, lập dự án đầu tư khu du lịch, nghỉ dưỡng cao cấp tại đây trên phần đất diện tích 25 ha. Đến năm 2007, giữa Công ty Cổ phần bảo hiểm C và ông Ngô Duy T (đại diện theo pháp luật của Công ty T) có thỏa thuận với nhau việc Công ty Cổ phần bảo hiểm C “hỗ trợ” ông Thái 160 tỉ đồng để đền bù, giải tỏa, sang nhượng 25 ha đất này, sau đó chuyển qua cho Công ty Cổ phần bảo hiểm C để đến năm 2010 Công ty Cổ phần bảo hiểm C chuyển qua cho Công ty TNHH Đầu tư P. Các cá nhân là những người từng có chân trong Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần bảo hiểm C trong khoảng thời gian 2010 – 2013, cụ thể đó là bà Đỗ Thị Kim L (đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần bảo hiểm C), bà Đỗ Thị Minh Đ (em bà Liên, thành viên Ban Giám đốc Công ty Cổ phần bảo hiểm C, nay là thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư P), ông Lê Toàn, ông Phạm Văn T; có chân trong Công ty TNHH Đầu tư P, là bà Trần Thị Tuyết V (đại diện theo pháp luật của Công ty P), ông Phạm Văn T (vừa là thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần bảo hiểm C, lại vừa là sáng lập viên của Công ty TNHH Đầu tư P); cũng có chân trong Công ty Cổ phần Sản xuất, Thương mại dịch vụ và Tư vấn đầu tư T (“Thái Bảo”) là ông Lê T (vừa là sáng lập viên, thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần bảo hiểm C, lại vừa là Chủ tịch Hội đồng quản trị của T), ông Ngô Duy T (đại diện theo pháp luật của T)... Thực chất, chủ nhân đích thực của Công ty Cổ phần bảo hiểm C (trước khi chuyển nhượng Công ty Cổ phần bảo hiểm C cho các nhà đầu tư Úc vào năm 2013) và

chủ nhân đích thực của Công ty TNHH Đầu tư P, Công ty T là cùng một nhóm các công ty có liên quan với nhau, việc đăng ký thành lập Công ty Cổ phần bảo hiểm C vào năm 2004 trong số các cổ đông có Công ty T; và đưa các cơ quan có thẩm quyền của huyện Nhơn Trạch và tỉnh Đồng Nai vào tham gia tổ tụng để giúp làm rõ vấn đề liên quan.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền phát triển dự án số 01/2010/AAA-ĐT ngày 28/11/2010 giữa Công ty Cổ phần bảo hiểm AAA và Công ty TNHH Đầu tư Phạm Gia không bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được, đây không phải là Hợp đồng chuyển nhượng dự án mà là Hợp đồng chuyển nhượng quyền phát triển dự án. Công ty Cổ phần bảo hiểm C đã thực hiện đền bù về đất cho các hộ dân tại khu đất 25ha nói trên nhưng không tiếp tục thực hiện thủ tục xin phê duyệt dự án mà thỏa thuận để cho Công ty TNHH Đầu tư P đứng tên thực hiện thủ tục này. Thỏa thuận (Hợp đồng 01) này hoàn toàn có thể thực hiện được và để đảm bảo thực hiện thành công, đúng pháp luật, Công ty TNHH Đầu tư P (Bên giao thầu), Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C (Bên nhận thầu) và Công ty Cổ phần bảo hiểm AAA (Bên thanh toán) đã ký Hợp đồng tư vấn số 21/TVHD-CPC.11 ngày 29/08/2011 (“Hợp đồng 21”). Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư P (Bên giao thầu) giao và Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C (Bên nhận thầu) nhận thực hiện các công việc: Khảo sát địa hình – địa chính 1/500, lập nhiệm vụ quy hoạch và Quy hoạch chi tiết đô thị 1/500, tư vấn pháp lý quyền sử dụng đất, khảo sát địa chất bước lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng, lập dự án và hồ sơ đầu tư xây dựng và Thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật, tư vấn thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật, đệ trình và đạt được sự phê duyệt của các cấp có thẩm quyền

Bản án sơ thẩm áp dụng Điều 408 của Bộ luật dân sự 2015 để xác định Hợp đồng 01 vô hiệu ngay từ khi xác lập vào năm 2011, là không phù hợp.

Đại diện nguyên đơn trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần bảo hiểm AAA. Hợp đồng số 01/2010/AAA-ĐT ngày 28/11/2010 được ký kết và thực hiện giữa Công ty Cổ phần bảo hiểm C và Công ty TNHH Đầu tư Phạm Gia là hai chủ thể có tư cách pháp nhân độc lập, không liên quan đến các cá nhân hay pháp nhân nào khác; bản chất của hợp đồng là Công ty Cổ phần bảo hiểm C chuyển nhượng 25ha quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Đầu tư P để xin thực hiện dự án là một loại dự án bất động sản. Vì vậy, các quy định pháp luật liên quan đến bất động sản sẽ được áp dụng điều chỉnh mà cụ thể là luật kinh doanh bất động sản năm 2006 và Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007. Do đó, hợp đồng giữa hai bên không thể đi ra ngoài khuôn khổ điều chỉnh của các quy định pháp luật này. Ở đây, dự án hoàn toàn chưa có bất kỳ một phê duyệt chính thức từ cơ quan có thẩm quyền, Công ty Cổ phần bảo hiểm C cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, hợp đồng giữa Công ty Cổ phần bảo hiểm C và Công ty TNHH Đầu tư P cũng chưa được nộp hay đăng ký với cơ quan có thẩm quyền

cho phép chuyển nhượng; thời hạn thực hiện theo hợp đồng đã quá hạn (ngày 30/9/2012 là hạn chót để dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt chi tiết quy hoạch 1/500 và ngày 30/9/2014 là hạn chót để Phạm Gia được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Khi Công ty TNHH Đầu tư P khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 3 từ năm 2014, đã gia hạn cho Công ty Cổ phần bảo hiểm C thêm thời gian thực hiện nhưng đến nay dự án hoàn toàn không có một tiến triển gì hơn. Công ty Cổ phần bảo hiểm C đã không hoàn thành trách nhiệm của bên bán/chuyển nhượng. Cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Đồng Nai đã trả lời 25 ha đất dự án nằm trong ranh giới dự án mà Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương cho đơn vị khác. Đã thể hiện rõ về tình trạng pháp lý của dự án Công ty Cổ phần bảo hiểm C chuyển nhượng cho Công ty TNHH Đầu tư P; Công ty Cổ phần bảo hiểm C đã không hoàn thành nghĩa vụ của bên chuyển nhượng. Đến nay, Công ty TNHH Đầu tư P chưa nhận được bất kỳ thứ gì từ giao dịch chuyển nhượng này.

Đề nghị Tòa không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần bảo hiểm C, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện của Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C không có yêu cầu độc lập, không kháng cáo bản án sơ thẩm, giữ nguyên ý kiến đã trình bày ở cấp sơ thẩm; để làm rõ các vấn đề có liên quan, đề nghị cấp phúc thẩm đưa các cá nhân đã chuyển nhượng đất cho Công ty T, sau đó công ty này đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại Công ty Cổ phần bảo hiểm C và các cơ quan chức năng của tỉnh Đồng Nai vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

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

Về tố tụng: Cấp phúc thẩm thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Việc ban hành, tổng đạt thông báo thụ lý phúc thẩm, quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, việc tuân theo pháp luật của đương sự, Thẩm phán và Hội đồng xét xử trong giai đoạn phúc thẩm thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Xét về nội dung kháng cáo của bị đơn nhưng tại cấp phúc thẩm, bị đơn không xuất trình được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; nghe ý kiến tranh luận của các đương sự; nghe ý kiến của Đại diện

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức:

Tòa án sơ thẩm xét xử, tuyên án ngày 08/5/2017, có mặt đại diện bị đơn.

Ngày 22 tháng 5 năm 2017, bị đơn - Công ty cổ phần Bảo hiểm C có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 416/2017/KDTMST ngày 08/5/2017 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 23/5/2017, bị đơn nộp biên lai tạm ứng án phí kháng cáo.

Việc kháng cáo và nộp biên lai tạm ứng án phí đều được đương sự thực hiện trong hạn luật định nên được Tòa phúc thẩm xem xét, giải quyết.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Về tố tụng: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền phát triển dự án khu du lịch sinh thái - nghỉ dưỡng và dịch vụ y tế cao cấp quy mô 258.767m² tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai được ký kết số 01/2010/AAA-ĐT ngày 28/11/2010, giữa Công ty Cổ phần Bảo hiểm C và Công ty TNHH Đầu tư Phạm Gia, là sự thỏa thuận giao kết hoàn toàn giữa là hai chủ thể có tư cách pháp nhân độc lập. Bị đơn không có chứng cứ chứng minh các cá nhân là những thành viên, cổ đông của Công ty TNHH Đầu tư P; ông Lê T, ông Phạm Văn T, bà Trần Thị Tuyết V, ông Ngô Duy T... là một bên trong giao dịch nói trên nên không có cơ sở pháp lý đưa những cá nhân này vào tham gia tố tụng trong việc giải quyết vụ kiện.

Về nội dung ủy nhiệm chi ngày 31/12/2010, thể hiện người đứng tên chuyển tiền số tiền 10.000.000.000 cho Công ty Cổ phần Bảo hiểm C là bà Đỗ Thị Mỹ Đ. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã tạm dừng phiên tòa theo đề nghị của bị đơn để xác định khoản tiền trên có phải của cá nhân bà Đỗ Thị Mỹ Đ hay là của Công ty TNHH Đầu tư P. Tại bản trình bày ý kiến ngày 18/8/2017, bà Đỗ Thị Mỹ Đ khẳng định số tiền nói trên không phải của bà, đây là tiền của Công ty TNHH Đầu tư P, bà chỉ chuyển giúp, điều này phù hợp với nội dung tại ủy nhiệm chi ngày 31/12/2010 thể hiện chuyển cho Công ty Cổ phần Bảo hiểm C số tiền 10.000.000.000 đồng theo Hợp đồng số 01/2010/AAA – ĐT ngày 28/11/2010. Do đó, cấp sơ thẩm xác định số tiền 10.000.000.000 theo ủy nhiệm chi ngày 31/12/2010 là khoản tiền của Công ty TNHH Đầu tư P chuyển cho Công ty Cổ phần Bảo hiểm C là thực hiện theo đúng tinh thần của Hợp đồng số 01/2010/AAA – ĐT ngày 28/11/2010 và không đưa bà Đỗ Thị Mỹ Đ vào tham gia tố tụng, là có cơ sở pháp luật.

Công ty Cổ phần Bảo hiểm C không có cứ căn cứ để chứng minh các cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Đồng Nai có liên quan đến thỏa thuận của Hợp đồng số 01/2010/AAA – ĐT ngày 28/11/2010 giữa Công ty Cổ phần Bảo hiểm

C và Công ty TNHH Đầu tư P, nên có cơ sở để cấp sơ thẩm không đưa các cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Đồng Nai vào tham gia tố tụng.

Để xét Văn bản số 28/CV.11 ngày 20/12/2011 của Công ty Cổ phần sản xuất thương mại dịch vụ và tư vấn đầu tư Thái Bảo gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và Phòng Tài nguyên môi trường huyện Nhơn Trạch; theo yêu cầu của bị đơn, cấp phúc thẩm đã triệu tập Công ty Cổ phần đầu tư T để xác minh tính liên quan của Công ty đối với vụ án. Tại bản trình bày ý kiến gửi Tòa án ngày 18/8/2017. Công ty Cổ phần Đầu tư T cho biết Công ty là đơn vị đã thu gom các lô đất của dự án, sau đó chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Bảo hiểm C vào năm 2008; Công ty Cổ phần Đầu tư T từng trình các văn bản lên cấp huyện, cấp tỉnh để xin thực hiện dự án. Vì vậy, trên thực tế Công ty TNHH Đầu tư P, Công ty Cổ phần Bảo hiểm A mới thống nhất để Công ty Cổ phần Đầu tư T cùng nộp hồ sơ với Công ty TNHH Đầu tư P đến các cơ quan chức năng với mong muốn là tiến độ xin phép sẽ nhanh chóng hơn. Vai trò của Công ty Cổ phần đầu tư Thái Bảo chỉ dừng lại ở bước gửi văn bản và hoàn toàn chưa phát sinh bất kỳ vấn đề pháp lý nào để liên đới trách nhiệm của Công ty Cổ phần Đầu tư T với hợp đồng giữa Công ty TNHH Đầu tư P và Công ty Cổ phần Bảo hiểm C. Việc chuyển nhượng giữa Công ty Cổ phần Đầu tư T và Công ty Cổ phần Bảo hiểm C đã xảy ra từ năm 2008, không có tranh chấp, không ai khiếu nại. Khi Công ty TNHH Đầu tư P ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Bảo hiểm C, Công ty Cổ phần đầu tư T không liên quan. Việc chuyển nhượng giữa Công ty TNHH Đầu tư Phạm Gia và Công ty Cổ phần Bảo hiểm C liên quan đến các lô đất của dự án, các bên không tranh chấp; không liên quan đến nội dung thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn tại Hợp đồng số 01/2010/AAA – ĐT ngày 28/11/2010. Nên yêu cầu của bị đơn cần đưa Công ty Cổ phần đầu tư T vào tham gia tố tụng, là không có cơ sở.

Về nội dung tranh chấp: Căn cứ nội dung Hợp đồng số 01/2010/AAA – ĐT ngày 28/11/2010 giữa Công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA và Công ty TNHH Đầu tư P, là giao dịch dân sự có điều kiện thỏa thuận về điều kiện phát sinh thể hiện tại Điều 2 của hợp đồng, các bên thỏa thuận điều kiện tiên quyết, như sau:

“2.1 Xác nhận bên A mua trọn vẹn đối với toàn bộ khu đất mà bên A đang trong quá trình tiến hành lập và triển khai dự án với quy mô khoảng 25.8767 ha, không còn nợ nần hay tranh chấp với bất kỳ tổ chức, cá nhân nào liên quan đến bất kỳ một phần hay toàn bộ khu đất mà bên A đang trong quá trình tiến hành lập và triển khai dự án

2.2 Bên A xác nhận rằng sẽ hỗ trợ bên B làm việc với các cơ quan chức năng xin chỉ tiêu quy hoạch dự án có công năng như sau:

- Vị trí: Xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
- Diện tích quy hoạch 25.8767 ha
- Công năng dự án: phát triển khu du lịch y tế cao cấp, khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng

- Bên A cam kết sẽ hỗ trợ bên B xin tòi đa các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cho dự án.

Tiến độ thanh toán thỏa thuận tại Điều 3.3 của Hợp đồng:

a/ Đợt 1: 10.000.000.000 đồng trong tháng 12/2010

b/ Đợt 2: 63.500.000.000 đồng sau khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt chi tiết quy hoạch 1/500 cho dự án trong đó có công năng phát triển khu du lịch sinh thái – nghỉ dưỡng, dịch vụ y tế cao cấp.

c/ Đợt 2: 63.646.510.000 đồng sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bên B. Tuy nhiên trong mọi trường hợp thời gian thanh toán đợt 3 không trễ hơn vào ngày 30/9/2014...”

Giá trị chuyển nhượng tại Điều 3 của hợp đồng:

3.1 Giá chuyển nhượng 530.000 đồng/m²

3.2 Tổng giá trị chuyển nhượng 258.767m² x 530.000 đồng/m² = 137.146.510.000 đồng

Như vậy, theo tên gọi của hợp đồng mà 02 bên thỏa thuận là chuyển nhượng quyền phát triển dự án nhưng bản chất của giao dịch giữa hai bên thể hiện tại nội dung hợp đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng 258.767m² đất. Thỏa thuận trên giữa các bên chưa phát sinh hiệu lực, do chưa đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 688, Điều 689 và Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về căn cứ xác lập quyền sử dụng đất, hình thức chuyển quyền sử dụng đất và hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất thì toàn bộ 258.767 m² quyền sử dụng đất tại thời điểm Công ty Cổ phần Bảo hiểm C tiến hành chuyển nhượng quyền phát triển dự án nói trên, Công ty Cổ phần Bảo hiểm C chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 258.767 m² hiện do Công ty Cổ phần Bảo hiểm C nắm giữ; Các bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất; theo quy định của pháp luật về đất đai, việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất. Mục đích của các bên trong giao dịch này là phát triển dự án khu du lịch sinh thái – nghỉ dưỡng và dịch vụ y tế cao cấp.

Tại Văn bản số 3676/UBND-CN ngày 12/07/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, xác định rõ:

- Công ty P chưa được Ủy ban nhân dân Tỉnh chấp thuận chủ trương giới thiệu địa điểm nên việc Công ty P hợp tác cùng Công ty T để đầu tư dự án là không có cơ sở pháp lý để thực hiện và không có cơ sở để thương lượng đất đền bù;

- Từ năm 2011 đến nay, Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C (Công ty nhận trách nhiệm tư vấn cho Công ty P) không liên hệ gì đến các cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân Huyện.

- Công ty Cổ phần Bảo hiểm C chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án/kế hoạch đầu tư dự án có công năng là khu du lịch sinh thái – nghỉ dưỡng và dịch vụ y tế cao cấp tại khu đất nói trên.

Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thủ tục xác minh ở các cơ quan chức năng và tại Văn bản số 2702/STNMT-QH ngày 17/6/2016 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cho biết dự án mà Công ty Cổ phần Bảo hiểm C chuyển nhượng cho Công ty TNHH Đầu tư P nằm trong ranh giới dự án khu du lịch sinh thái khoảng 330ha tại xã Long Tân do Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển xây dựng làm chủ đầu tư đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai giới thiệu địa điểm từ năm 2009. Đồng thời, Văn bản số 385/DIC Corp – KHDA ngày 05/8/2009 của Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển xây dựng trả lời Công ty Cổ phần Bảo hiểm C về việc phương án quy hoạch và định hướng đầu tư của Công ty Cổ phần Bảo hiểm C vào quy hoạch chung của dự án là không phù hợp.

Do đó, việc hai bên tiến hành việc chuyển nhượng quyền phát triển dự án khu du lịch sinh thái – nghỉ dưỡng và dịch vụ y tế cao cấp quy mô 258.767m² tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai là giao dịch dân sự có điều kiện, các điều kiện phát sinh để hợp đồng có hiệu lực chưa có xảy ra; Thời hạn để thực hiện những thỏa thuận theo hợp đồng đã quá hạn (Ngày 30/9/2012, dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt chi tiết 1/500 và ngày 30/9/2014, Công ty TNHH Đầu tư P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng giữa các bên vô hiệu là chưa chính xác. Tuy nhiên, quyết định của bản án trên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên chấm dứt Hợp đồng số 01/2010/AAA-ĐT ký ngày ngày 28/11/2010 giữa Công ty TNHH Đầu tư P và Công ty Cổ phần Bảo hiểm C và buộc Công ty Cổ phần Bảo hiểm C có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng) cho Công ty TNHH Đầu tư P là có cơ sở pháp luật nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Bảo hiểm C yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, thanh toán tiếp số tiền 127.146.510.000 đồng.

Xét Hợp đồng tư vấn số 21/TVHĐ-CPC.11 ngày 29/8/2011 giữa 03 bên: Công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA, Công ty TNHH Đầu tư P cùng Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C là để thực hiện Hợp đồng số 01/2010/AAA – ĐT ngày 28/11/2010, Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C sẽ có trách nhiệm thực hiện: “khảo sát địa hình, địa chính,...để trình và đạt được sự phê duyệt của các cấp có thẩm quyền...” đối với dự án khu du lịch sinh thái – nghỉ dưỡng và dịch vụ y tế cao cấp quy mô 258.767m² tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Do Hợp đồng số 01/2010/AAA – ĐT ngày 28/11/2010 bị chấm dứt nên Hợp đồng tư vấn số 21/TVHĐ-CPC.11 ngày

29/8/2011 là không có cơ sở để tiếp tục thực hiện. Tổng giá trị công việc là 742.438.389 đồng, đây là số tiền thể hiện giá trị thực tế các công việc mà Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C đã thực hiện theo hợp đồng, chi phí này lớn hơn số tiền thực nhận 508.000.000 đồng từ Công ty Cổ phần Bảo hiểm A, nhưng Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C không tranh chấp về khoản tiền này. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần Bảo hiểm C, buộc Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C hoàn trả số tiền đã nhận là 508.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần Bảo hiểm C; với phần quyết định này của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

Đối với số tiền 10.000.000.000 đồng bản án sơ thẩm buộc Công ty Cổ phần Bảo hiểm C phải trả cho Công ty TNHH Đầu tư P, phát sinh từ Hợp đồng số 01/2010/AAA – ĐT ngày 28/11/2010, do hợp đồng bị chấm dứt, không liên quan tới Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C nên không chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần Bảo hiểm C yêu cầu Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C phải bồi thường khoản tiền 10.000.000.000 đồng, là đúng quy định pháp luật.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên Công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Điều 147; Điều 148; Điều 270; Điều 293; Điều 298; Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 688, Điều 689 và Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 2; Điều 6; Điều 7; Điều 9; Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự;
- Điều 28 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn - Công ty Cổ phần Bảo hiểm C.

Giữ nguyên Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 416/2017/KDTM-ST và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 82A/2017/QĐ-SCBSBA ngày 08/5/2017 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - Công ty TNHH Đầu tư P.

Buộc Công ty Cổ phần Bảo hiểm C có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng) cho Công ty TNHH Đầu tư P.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần Bảo hiểm C.

Buộc Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 508.000.000 đồng (Năm trăm lẻ tám triệu đồng) cho Công ty Cổ phần Bảo hiểm C.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Bảo hiểm C về việc buộc Công ty TNHH Đầu tư P phải thanh toán số tiền 127.146.510.000 đồng (Một trăm hai mươi bảy tỷ một trăm bốn mươi sáu triệu năm trăm mười ngàn đồng).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần Bảo hiểm C, cụ thể: Không chấp nhận yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C phải bồi thường khoản tiền 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng).

5. Chấm dứt: Hợp đồng số 01/2010/AAA-ĐT ký ngày 28/11/2010, giữa Công ty TNHH Đầu tư P và Công ty Cổ phần Bảo hiểm C và Hợp đồng số 21/TVHD-CPC.11 ký ngày 29/8/2011 giữa Công ty TNHH Đầu tư P, Công ty Cổ phần Bảo hiểm C và Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C.

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

- Công ty TNHH Đầu tư P không phải chịu án phí. Hoàn lại cho Công ty TNHH Đầu tư P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 59.000.000 đồng (Năm mươi chín triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2012/05247 ngày 23/6/2014 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công ty Cổ phần Bảo hiểm C phải chịu án phí do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 118.000.000 đồng (Một trăm mười tám triệu đồng), đồng thời phải chịu án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 235.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi lăm triệu đồng) và một phần yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 118.000.000 đồng (Một trăm mười tám triệu đồng). Tổng cộng án phí Công ty Cổ phần Bảo hiểm C phải chịu là 471.000.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi một triệu đồng) nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng: 188.733.255 đồng, gồm: Số tiền 12.160.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2014/0002691 ngày 26/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; Số tiền 117.573.255 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2014/0002690 ngày 26/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và số tiền 59.000.000 đồng

theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2014/0002692 ngày 26/9/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Bảo hiểm C còn phải nộp thêm 282.266.745 đồng (Hai trăm tám mươi hai triệu hai trăm sáu mươi sáu ngàn bảy trăm bốn mươi lăm đồng).

- Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng C phải chịu là 24.320.000 đồng (Hai mươi tư triệu ba trăm hai mươi ngàn đồng).

7. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty Cổ phần Bảo hiểm C phải chịu là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số AC/2014/0003793 ngày 23/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Bảo hiểm C đã nộp đủ án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THA DS TP.HCM;
- Chi cục THA DS Quận 3;
- TAND Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thương

