

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 10 /2024/KDTM-GĐT

Ngày 11/6/2024

V/v “T/c Hợp đồng đặt cọc thuê mua tài sản”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Thành Quang - Thẩm phán cao cấp;

Các thành viên: Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân - Thẩm phán cao cấp;

Ông Vũ Minh Tuấn - Thẩm phán cao cấp.

Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thảo Phương – Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:

Ông Bùi Ngọc Tân - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 11/6/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án kinh doanh thương mại “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuê mua tài sản” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại TNHH MTV D; địa chỉ: Tòa nhà C, số 109 T, quận H, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Huy Th - Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đinh Tiến L, ông Lê Tuấn Q, ông Trần Xuân H (Văn bản ủy quyền số 02A ngày 29/3/2019).

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng B; địa chỉ: Số 445 H, phường L, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến Tr - Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện hợp pháp: Bà Vũ Hải L; địa chỉ: Số 9 phố V, phường L, quận B, thành phố Hà Nội.

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

- Ông Nguyễn Tiến Tr và bà Dương Thị Thu H; cùng địa chỉ: Số 618 đường L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội.

- Công ty cổ phần du lịch H; địa chỉ: Số 24 phố T, phường N, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Tiến D - Chủ tịch HĐQT.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là Ngân hàng thương mại TNHH MTV D do người đại diện hợp pháp trình bày:

Năm 2011, Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng B (viết tắt là Công ty B) và Ngân hàng TMCP D (thay đổi loại hình doanh nghiệp thành Ngân hàng thương mại TNHH MTV D – viết tắt là Ngân hàng) ký Hợp đồng đặt cọc số 01/2011/HĐĐC/GPB-HT ngày 01/7/2011 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 20/7/2011, nội dung thể hiện: Ngân hàng đặt cọc cho Công ty B (bên được ủy quyền của Công ty cổ phần du lịch H - viết tắt là Công ty H) để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua 06 tầng văn phòng thuộc Tòa nhà hỗn hợp mang tên H tại số 110 phố T, quận H, thành phố Hà Nội, số tiền đặt cọc 180.000.000.000đ.

Ngày 27/7/2011, Ngân hàng và Công ty B (theo sự ủy quyền của Công ty H) ký Văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc số 01 ngày 01/7/2011 và Văn bản thỏa thuận về việc giải quyết vấn đề tài chính, các quyền và nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng đặt cọc số 01 ngày 01/7/2011.

Ngày 01/8/2011, Ngân hàng và Công ty B (theo sự ủy quyền của Công ty H) ký kết hợp đồng đặt cọc, nội dung thể hiện việc Ngân hàng đặt cọc cho Công ty một khoản tiền để công ty B đồng ý chuyển quyền thuê mua duy nhất cho Ngân hàng tài sản là 6 tầng (từ tầng 1 đến tầng 6 văn phòng thuộc Tòa nhà hỗn hợp H địa chỉ số 110, phố T, quận H). Tài sản thuê mua hiện đang được thế chấp để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Công ty B tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của người thứ ba để vay vốn Ngân hàng số 1431.2011/HĐTC ngày 27/7/2011. Ngân hàng đặt cọc cho Công ty B số tiền 198.000.000.000đ. Việc đặt cọc và nhận cọc trong hợp đồng là nhằm bảo đảm cho việc Ngân hàng đồng ý nhận thuê mua và Công ty B đồng ý chuyển quyền thuê mua tài sản. Việc thuê mua là duy nhất và toàn bộ tài sản thuê mua. Ngoài ra Hợp đồng còn quy định chi tiết các điều khoản về việc tiến độ chuyển tiền cọc, ký các thỏa thuận hoặc hợp đồng khác, xử lý tiền cọc... khoản tiền bù đắp chi phí vốn...

Tài sản bảo đảm cho Hợp đồng đặt cọc nêu trên gồm: cầm cố toàn bộ cổ phiếu Công ty B của ông Nguyễn Tiến Tr - Chủ tịch HĐQT Công ty B, giá trị tính đến thời điểm cầm cố theo Hợp đồng cầm cố là 32.658.001 cổ phần; Nhận thế chấp tài sản là toàn bộ tài sản thế chấp hình thành trong tương lai của người thứ ba để vay vốn. Hai bên còn thỏa thuận thêm về các trường hợp hoàn lại tiền đặt cọc và khoản tiền bù đắp chi phí vốn.

Sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc, hai bên còn ký kết thêm 04 Phụ lục hợp đồng số 01/2011 ngày 01/8/2011, Phụ lục số 02 ngày 01/8/2013, Phụ lục số 03 ngày 01/8/2014, Phụ lục số 04 ngày 24/12/2014.

Thực hiện Hợp đồng đặt cọc nêu trên, Ngân hàng đã chuyển cho Công ty B

198.000.000.000đ. Tuy nhiên Công ty B không thực hiện đúng cam kết trong Hợp đồng, đến nay giữa hai bên không ký kết được Hợp đồng chuyển quyền thuê mua tài sản và cũng không bàn giao được tài sản cho Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện đến Tòa án yêu cầu Công ty B phải thanh toán khoản tiền 198.000.000.000đ và chi phí bù đắp vốn là 111.711.600.000đ từ ngày 01/7/2015 đến 22/6/2021; thanh toán tiền lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại Hợp đồng đặt cọc cho đến ngày trả hết nợ. Trường hợp Công ty B không trả ngay được khoản nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là toàn bộ cổ phiếu của Công ty B, số lượng 32.658.001 cổ phần thuộc sở hữu của ông Nguyễn Tiến Tr và toàn bộ tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai thuộc Dự án khu khách sạn, nhà ở, văn phòng cho thuê ở Tòa nhà hỗn hợp H.

Bị đơn là Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng B do người đại diện hợp pháp trình bày: Công ty B thừa nhận có ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 01/8/2011 và 04 Phụ lục Hợp đồng, Công ty cũng đã nhận số tiền 198.000.000.000đ do Ngân hàng đã chuyển đúng như Ngân hàng trình bày. Tuy nhiên Công ty không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng vì cho rằng Hợp đồng đặt cọc nêu trên bị vô hiệu bởi:

+ Việc ký kết Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua 6 tầng văn phòng, bên cho thuê sẽ là Công ty B nhưng đối tượng, mục đích của hợp đồng lại thể hiện nội dung Công ty B chuyển nhượng quyền thuê mua 6 tầng văn phòng cho Ngân hàng là không đúng quy định. Thực tế tài sản này vẫn đang thuộc Công ty H, Công ty B chưa ký Hợp đồng thuê mua với bất kỳ bên nào khác để ký chuyển nhượng quyền thuê mua cho Ngân hàng.

+ Hợp đồng đặt cọc vi phạm về chủ thể giao kết hợp đồng; Tòa nhà H có 39 tầng trong đó có 03 tầng hầm, 06 tầng sàn văn phòng được sử dụng với mục đích cho thuê và các căn hộ để bán. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc (01/8/2011) tài sản hai bên thỏa thuận thuê mua 06 tầng (từ tầng 1 đến 6) văn phòng là tài sản hợp pháp của Công ty H (Đã được UBND tỉnh Hà Tây cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Tại Hợp đồng ủy quyền số 280/2008-HĐUQ ngày 08/12/2008 thì Công ty H ủy quyền cho Công ty B được “*Ký kết hợp đồng...hợp đồng tư vấn, hợp đồng thi công xây lắp, hợp đồng bán nhà, cho thuê văn phòng, khách sạn...*” nhưng không ủy quyền được ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền thuê mua, hay ký kết hợp đồng thuê mua. Vì vậy Công ty B không có quyền ký hợp đồng đặt cọc để thuê mua hay chuyển nhượng quyền thuê mua 06 tầng văn phòng với Ngân hàng; Tài sản đã ký kết Hợp đồng đặt cọc để thuê mua đang được dùng để thế chấp cho chính khoản vay của Công ty B tại Chi nhánh Ngân hàng. Như vậy, một tài sản đã thế chấp để vay một số tiền lớn chưa trả nợ không thể trở thành đối tượng của Hợp đồng đặt cọc.

Công ty B có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 01/8/2011 bị vô hiệu do vi phạm về chủ thể và phạm vi ủy quyền, vi phạm điều cấm của pháp luật. Công ty cũng đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với khoản tiền bù đắp chi phí vốn mà Ngân hàng yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Nguyễn

Tiến Tr và bà Dương Thị Thu H trình bày: Việc Ngân hàng và Công ty B ký kết Hợp đồng đặt cọc và Ngân hàng đã chuyển 198.000.000.000đ tiền cọc cho Công ty, nay Ngân hàng yêu cầu Công ty trả lại số tiền cọc và tiền chi phí bù đắp vốn và Công ty B có đơn phản tố đề nghị tuyên bố Hợp đồng nêu trên vô hiệu, ông bà đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật để giải quyết. Ông Tr và bà H có ký kết Hợp đồng cầm cố cổ phiếu thuộc sở hữu của mình để đảm bảo nghĩa vụ cho Hợp đồng đặt cọc. Tổng giá trị cổ phiếu của ông bà có giá trị là 326.580.010.000đ, các bên nhận cầm cố và bên cầm cố xác định giá trị tài sản cầm cố là 200.000.000.000đ. Ông Tr, bà H thấy rằng Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu nên Hợp đồng cầm cố cũng vô hiệu, vì vậy, ông bà đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng cầm cố vô hiệu, Ngân hàng phải trả lại ông bà sổ chứng nhận góp cổ phần cùng toàn bộ cổ phiếu mang tên cổ đông Nguyễn Tiến Tr.

Công ty Cổ phần Du lịch H do người đại diện hợp pháp trình bày: Ngày 05/12/2008, Công ty H và Công ty B có ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 279/2008/HĐHTKD để thực hiện Dự án H. Theo đó, Công ty B góp 85% vốn, Công ty H góp 15% vốn. Cũng trong ngày 05/12/2008 Công ty H ký Hợp đồng ủy quyền mang số 280/2008/HĐUQ với Công ty B, nội dung thể hiện việc Công ty H ủy quyền cho Công ty B dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để thực hiện một số nội dung “Được sử dụng pháp nhân và con dấu của mình để ký kết hợp đồng: Hợp đồng tư vấn, hợp đồng thi công xây lắp, hợp đồng bán nhà, cho thuê văn phòng, khách sạn, hợp đồng tín dụng với các tổ chức tín dụng và các nhà đầu tư để huy động vốn đầu tư vào dự án, hợp đồng kinh tế khác; Đứng ra tổ chức thực hiện quản lý dự án và khai thác kinh doanh bán nhà, cho thuê văn phòng, khách sạn”. Ngoài ra, Công ty H không ủy quyền cho Công ty B các nội dung khác.

Ngày 06/7/2012 Công ty H và Công ty B ký Hợp đồng số 25/HĐCN/2012, nội dung Công ty H chuyển nhượng cho Công ty B toàn bộ dự án H. Ngày 29/10/2013 Công ty H tiếp tục ký Phụ lục Hợp đồng chuyển nhượng để giải tỏa mặt bằng hành lang số 06.

Ngày 17/12/2012 UBND thành phố Hà Nội có Công văn số 5881/QĐ-UBND thu hồi 4.992m² đất trên địa bàn phường M, quận H, Hà Nội do Công ty H đang quản lý sử dụng giao Công ty B tiếp tục đầu tư xây dựng dự án khu nhà ở, văn phòng cho thuê tòa nhà hỗn hợp H. Sau khi Công ty B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 07/6/2017 các bên gồm Ngân hàng, Công ty B và Công ty H đã ký kết Văn bản thỏa thuận có nội dung Công ty H chuyển giao cho Công ty B toàn bộ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp phát sinh từ Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 1431.2011/HĐTC ngày 27/7/2011 và các văn bản, thỏa thuận, phụ lục sửa đổi, bổ sung kèm theo cùng toàn bộ quyền đối với tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án khu nhà ở, khách sạn, văn phòng cho thuê tòa nhà H. Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với Công ty B, Công ty H xác định không còn quyền lợi và nghĩa vụ gì đến Công ty B và Dự án H do đã rút hết vốn, đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật để giải quyết vụ án.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 42/2021/KDTM-ST ngày 24/6/2021, Tòa án nhân dân quận B quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TNHH MTV D đối với Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng B về Hợp đồng đặt cọc số 01/2011/HĐĐC/GPB-HT ký ngày 01/8/2011.

2. Hợp đồng đặt cọc số 01/2011/HĐĐC/GPB-HT ký ngày 01/8/2011 bị vô hiệu; Phụ lục số 01 ký ngày 01/8/2012 bị vô hiệu; Phụ lục số 02 ký ngày 01/8/2021 bị vô hiệu;

3. Buộc Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng B phải thanh toán cho Ngân hàng TNHH MTV D số tiền 198.000.000.000đ

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng B; Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của người thứ ba để vay vốn ngân hàng số công chứng: 1431.2011/HĐTC ký ngày 27/7/2011 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi bổ sung số công chứng 1468.2011/HĐTC (SĐ) ngày 04/8/2011 bị vô hiệu phần đảm bảo cho Hợp đồng đặt cọc số 01/2011/HĐĐC/GPB-HT ký ngày 01/8/2011.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tiến Tr và bà Dương Thị Thu H tuyên bố Hợp đồng cầm cố cô phiếu số 62/2011/HĐCC/NTTr-GPB ký ngày 01/8/2011 bị vô hiệu.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/6/2021, Ngân hàng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 77/2022/KDTM-PT ngày 27/5/2022, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định: Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 42/2021/KDTM-ST ngày 24/6/2021 của Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TNHH MTV D đối với Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng B về Hợp đồng đặt cọc số 01/2011/HĐĐC/GPB-HT ngày 01/8/2011.

1.1. Chấp nhận yêu cầu phản tố về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc số 01/2011/HĐĐC/GPB-HT ngày 01/8/2011 của Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng B.

1.2. Hợp đồng đặt cọc số 01/2011/HĐĐC/GPB-HT ký ngày 01/8/2011 cùng các Phụ lục số 01 và Phụ lục số 02 ký ngày 01/8/2021 giữa Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng B và Ngân hàng TNHH MTV D bị vô hiệu.

1.3. Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng B phải thanh toán cho Ngân hàng TNHH MTV D cầu toàn bộ số tiền 198.000.000.000đ.

1.4. Tranh chấp về hậu quả của giao dịch đặt cọc vô hiệu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác nếu các đương sự có yêu cầu kèm theo tài liệu chứng minh theo quy định của pháp luật.

2. Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của người thứ ba để vay vốn ngân hàng số công chứng: 1431.2011/HĐTC ký ngày 27/7/2011

và Hợp đồng thế chấp sửa đổi bổ sung số công chứng 1468.2011/HĐTC (SĐ) ngày 04/8/2011 bị vô hiệu phần đảm bảo cho Hợp đồng đặt cọc số 01/2011/HĐĐC/GPB-HT ký ngày 01/8/2011.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tiến Tr và bà Dương Thị Thu H tuyên bố Hợp đồng cầm cố cổ phiếu số 62/2011/HĐCC/NTTr-GPB ký ngày 01/8/2011 bị vô hiệu. Ngân hàng TNHH MTV D có trách nhiệm hoàn trả ông Nguyễn Tiến Tr và bà Dương Thị Thu H số chứng nhận góp vốn số 0001 đã cầm cố theo Hợp đồng cầm cố cổ phiếu số 62/2011/HĐCC/NTTr-GPB ngày 01/8/2011.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định án phí, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 05/8/2022, Ngân hàng thương mại TNHH MTV D có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 08/QĐKNGĐT-VC1-KDTM ngày 10/8/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 77/2022/KDTM-PT ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 77/2022/KDTM-PT ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 42/2021/KDTM-ST ngày 24/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Ba Đình giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, với lý do: (1) Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm nhận định 06 tầng Văn phòng thuộc Dự án H vẫn đang là tài sản thuộc Công ty H quản lý và cho rằng Công ty H không ủy quyền cho Công ty B được ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền thuê hay ký hợp đồng thuê mua để tuyên Hợp đồng đặt cọc số 01/2011/HĐĐC/GPB-HT ngày 01/8/2011 vô hiệu, tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số công chứng 1431.2011/HĐTC ngày 27/7/2011 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số công chứng 1468.2011/HĐTC ngày 04/8/2011; tuyên vô hiệu Hợp đồng cầm cố cổ phiếu số 62/2011/HĐCC/NTTr-GPB ngày 01/8/2011 là sai lầm nghiêm trọng trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật, không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án. (2) Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm mặc dù tuyên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu song không xác định mức độ lỗi của các bên làm căn cứ để giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015. Ngân hàng đã đặt cọc cho Công ty B 198.000.000.000đ từ năm 2011, đến thời điểm xét xử sơ thẩm năm 2021 là đã 10 năm. Tuy nhiên, Ngân hàng chỉ được tuyên trả lại đúng 198.000.000.000đ tiền gốc đã đầu tư là chưa đúng, không công bằng, xâm phạm nghiêm trọng quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 01/8/2011, Ngân hàng thương mại TNHH MTV D (viết tắt là Ngân hàng) và Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng B – viết tắt là Công ty B (theo ủy quyền của Công ty cổ phần du lịch H – viết tắt là Công ty H) ký Hợp đồng đặt cọc số 01/2011/HĐĐC/GPB-HT (viết tắt là Hợp đồng đặt cọc số 01) để bảo đảm giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua 6 tầng văn phòng thuộc Tòa nhà H, địa chỉ số 110 T, quận H, thành phố Hà Nội. Ngân hàng đã chuyển cho Công ty B tổng số tiền 198.000.000.000đ. Để bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc, Công ty B dùng các biện pháp bảo đảm là: (1) Toàn bộ cổ phiếu Công ty B của ông Nguyễn Tiến Tr - Chủ tịch HĐQT Công ty B theo Hợp đồng cầm cố cổ phiếu số 62/2011/HĐCC/NTTr-GPB; (2) Toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của người thứ ba để vay vốn ngân hàng được công chứng ngày 27/7/2011. Do Công ty B không thực hiện đúng cam kết thỏa thuận, hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển quyền thuê mua tài sản và bàn giao tài sản cho Ngân hàng nên Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Công ty B phải thanh toán khoản tiền 198.000.000.000đ và chi phí bù đắp vốn từ ngày 01/7/2015 đến ngày 22/6/2021 là 111.711.600.000đ; thanh toán tiền lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại Hợp đồng đặt cọc số 01 cho đến ngày trả hết nợ.

[2] Công ty B cho rằng Hợp đồng đặt cọc số 01 bị vô hiệu do Công ty B không được Công ty cổ phần du lịch Hà Tây (viết tắt là Công ty Hà Tây) ủy quyền ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền thuê mua hay ký kết hợp đồng thuê mua; việc ký kết Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm giao kết và thực hiện hợp đồng thuê mua 06 tầng văn phòng nhưng đối tượng, mục đích của hợp đồng lại thể hiện Công ty B chuyển nhượng quyền thuê mua 06 tầng văn phòng cho Ngân hàng. Vì vậy, Công ty B không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và có đơn phản tố đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc số 01 vô hiệu.

[3] Về thẩm quyền ký kết Hợp đồng đặt cọc số 01: Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng tại thời điểm Ngân hàng và Công ty B thỏa thuận thuê mua 06 tầng văn phòng thì 06 tầng văn phòng là tài sản hợp pháp của Công ty H; Công ty H ủy quyền cho Công ty B dùng tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình để thế chấp bảo lãnh cho Công ty B vay vốn Ngân hàng, không ủy quyền cho Công ty B được ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền thuê mua hay ký hợp đồng thuê mua nên Công ty B không có quyền ký hợp đồng đặt cọc để thuê mua hay chuyển quyền thuê mua 06 tầng căn hộ văn phòng với Ngân hàng. Thấy rằng, ngày 23/7/2007, UBND tỉnh Hà Tây cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 395986 cho Công ty H để thực hiện dự án H số 110 T, thành phố H. Ngày 05/12/2008, Công ty B và Công ty H ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 279/2008/HĐHTĐT, nội dung các bên cùng góp vốn, hợp tác đầu tư để xây dựng và quản lý, khai thác kinh doanh Khu khách sạn, nhà ở, văn phòng cho thuê Tòa nhà hỗn hợp H; Công ty B góp vốn bằng 85%, Công ty H góp vốn bằng

15% quyền quản lý mặt bằng trong đó có quyền sử dụng đất để xây dựng và quyền đầu tư Dự án. Tại Điều 9 Hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định: “*Công ty B được đứng ra tổ chức thực hiện, quản lý và khai thác kinh doanh dự án và được sử dụng pháp nhân, con dấu của mình để ký kết các hợp đồng kinh tế với các nhà thầu tư vấn, thi công xây lắp và khai thác kinh doanh bán nhà và các hợp đồng kinh tế khác kể cả các hợp đồng tín dụng với các tổ chức tín dụng, các nhà đầu tư để huy động vốn đầu tư vào dự án trong quá trình thực hiện hợp đồng*”.

[4] Ngày 08/12/2008, Công ty H ký Hợp đồng ủy quyền số 280/2008/HĐUQ, nội dung Công ty H ủy quyền cho Công ty B được toàn quyền tổ chức thực hiện dự án; được sử dụng pháp nhân và con dấu của mình để ký kết các hợp đồng: Hợp đồng tư vấn, Hợp đồng thi công xây lắp, Hợp đồng bán nhà, cho thuê văn phòng, khách sạn, Hợp đồng tín dụng với các tổ chức tín dụng và các nhà đầu tư để huy động vốn đầu tư vào dự án, Hợp đồng kinh tế khác; đứng ra tổ chức thực hiện, quản lý đầu tư dự án và khai thác kinh doanh bán nhà, cho thuê văn phòng, khách sạn. Việc Công ty B căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền số 280 nêu trên để ký Hợp đồng đặt cọc ngày 01/8/2011 là không vượt quá phạm vi ủy quyền do phạm vi ủy quyền “được ký Hợp đồng kinh tế” đã bao trùm cả hợp đồng đặt cọc. Thực tế, Công ty H đã chuyển nhượng toàn bộ dự án H cho Công ty B theo Hợp đồng số 25/HĐCN/2012 ngày 06/7/2012, Công ty B đã được UBND thành phố Hà Nội giao tiếp tục đầu tư xây dựng Dự án H và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/6/2016 nên có cơ sở để xác định 6 tầng văn phòng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty B. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm nhận định Công ty B không có quyền ký hợp đồng đặt cọc để thuê mua hay chuyển quyền thuê mua 06 tầng căn hộ văn phòng với Ngân hàng là không đúng. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội xác định Công ty B là chủ đầu tư chính được thực hiện rất nhiều quyền của Chủ đầu tư Dự án H trong đó có quyền bán nhà, cho thuê văn phòng là sản phẩm của Dự án, là có cơ sở.

[5] Về đối tượng của hợp đồng đặt cọc: Tại Hợp đồng đặt cọc số 01/2011/HĐĐC/GPB-HT ngày 01/8/2011 thể hiện Ngân hàng (Bên A) có mong muốn nhận thuê mua và Công ty B (Bên B) có mong muốn chuyển quyền thuê mua 06 tầng văn phòng thuộc Tòa nhà H tại địa chỉ số 110 phố T, quận H, thành phố Hà Nội; đối tượng của hợp đồng là bên A đặt cọc cho bên B số tiền 198.000.000.000đ để bên B đồng ý chuyển quyền thuê mua duy nhất cho bên A tài sản là 6 tầng văn phòng (từ tầng 1 đến tầng 6); mục đích đặt cọc để bảo đảm cho việc bên A sẽ đồng ý nhận thuê mua và bên B đồng ý chuyển quyền thuê mua tài sản thuê mua. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng tài sản này vẫn đang thuộc Công ty H và Công ty B chưa ký hợp đồng thuê mua với bất kỳ bên nào khác để ký chuyển nhượng quyền thuê mua cho Ngân hàng nên Công ty B không có quyền để cho thuê mua, từ đó xác định Hợp đồng đặt cọc số 01 vô hiệu là không đúng. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội là có cơ sở khi nhận định việc Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tuyên Hợp đồng đặt cọc

số 01/2011/HĐĐC/GPB-HT ký ngày 01/8/2011 vô hiệu, tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số công chứng 1431.2011/HĐTC ký ngày 27/7/2011 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số công chứng 1468.2011/HĐTC ngày 04/8/2011, tuyên vô hiệu Hợp đồng cầm cố cổ phiếu số 62/2011/HĐCC/NTTr-GPB ngày 01/8/2011 là sai lầm nghiêm trọng trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật, không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án.

[6] Về việc xác định lỗi của các bên để làm căn cứ giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu như kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội chỉ đặt ra khi đã xác định hợp đồng vô hiệu, các đương sự có yêu cầu và có đủ căn cứ để giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong vụ án.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Ủy ban Thẩm phán xét thấy kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội là có căn cứ; cần phải hủy Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 77/2022/KDTM-PT ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 42/2021/KDTM-ST ngày 24/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình để giải quyết sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; Điều 342; khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 08/QĐKNGĐT-VC1-KDTM ngày 10/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

2. Hủy Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 77/2022/KDTM-PT ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và hủy Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 42/2021/KDTM-ST ngày 24/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình về vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuê mua tài sản ” giữa nguyên đơn là Ngân hàng thương mại TNHH MTV D với bị đơn là Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần du lịch H, ông Nguyễn Tiến Tr và bà Dương Thị Thu H.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng xét xử giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- TAND quận Ba Đình, thành phố Hà Nội (kèm HSVA);
- Chi cục THADS quận Ba Đình, tp Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu P.GĐKT2, P.HCTP-VP, P.VTLT; HSGĐT.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Chu Thành Quang