TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** =/=	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------

Bản án số: 100/2019/KDTM-PT
Ngày: 12 / 9/2019
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 HÀ NỘI

-Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Tuyết Băng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh

Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Dương Thị Huệ -Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội*** tham gia phiên tòa*:*

Ông Trần Chí Thành – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 9 và 12 tháng 09 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 30/2019/TLPT-KDTM ngày 22/2/2019 về việc tranh chấp Hợp đồng hợp tác đầu tư.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2018/KDTM-ST ngày 26/11/2018 của Toà án nhân dân quận BĐ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 255/2019/QĐ-PT ngày 11/7/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 227/2019/QĐ-PT ngày 29/7/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 304/2019/QĐ-PT ngày 16/8/2019 và Quyết định ngừng phiên tòa số 333/2019/QĐPT- KDTM ngày 03/9/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty CPTM THH
Trụ sở: Tầng 10, tòa nhà BA, số 9 ĐDA, quận ĐĐ, Hà Nội
Đại diện theo ủy quyền:
1.Ông Vũ Xuân L , địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà BA, số 9 ĐDA, quận ĐĐ, Hà Nội
2.Ông Nguyễn Văn N, địa chỉ: Số 232 TK, quận TH, Hà Nội.

(Đều có mặt)

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn T, Công ty Luật TNHH NT, đoàn luật sư Thành phố Hà Nội.

(Có mặt).

Bị đơn: Công ty CP TV
Trụ sở: Số 2-4 ĐN, phường VP, quận BĐ , Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Kim Đ – Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Mai H .

(Đều có mặt)

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Hoàng Thị T, Công ty Luật TNHH Một thành viên AV, đoàn luật sư Thành phố Hà Nội. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo tại Tòa án Công ty CPTM THH do ông Nguyễn Văn Nứa và ông Vũ Xuân L đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Ngày 20/7/2015, Công ty CPTM THH (Viết tắt là Công ty THH) và Công ty CP TV (Viết tắt là Công ty TV) đã ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015-HĐHTĐT để cùng thực hiện dự án Khu siêu thị văn phòng giao dịch thương mại và nhà ở tại 317 TC, quận TX , Hà Nội. Dự án này Công ty TV được UBND thành phố Hà Nội cho chuyển mục đích sử dụng 3.720m^2 đất tại 317 TC để đầu tư xây dựng theo Quyết định số 9603/QĐ-UB ngày 29/12/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội. Sở quy hoạch kiến trúc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc tại văn bản số 2061/QHKT-P2 và Uỷ ban nhân dân quận TX chấp thuận đầu tư phát triển nhà ở dự án thể hiện tại văn bản số 2061/QHKT-P2. Cũng trong ngày 20/7/2015, các bên tiếp tục ký các văn bản thỏa thuận như:

Hợp đồng ủy quyền số 01/2015-HĐUQ với nội dung: TV ủy quyền cho Công ty THH : Làm việc với các cơ quan chức năng để hoàn thiện hồ sơ, triển khai dự án tại 317 TC ; Triển khai đầu tư xây dựng các công trình thuộc dự án, được phép chủ động kinh doanh các sản phẩm của dự án bao gồm cả sản phẩm hình thành trong tương lai…

Phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư số 01.1/2015-PLHĐ-HTĐT với nội dung : Giá trị khu đất số 317- TC – TX – Hà Nội tại thời điểm ký hợp đồng và phụ lục hợp đồng là 140 tỷ đồng (*Một trăm bốn mươi tỷ đồng*). Theo điều 6.1.1 của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01 và điều 2.3.2 của Phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư số 01 Công ty TV trong 90 ngày kể từ ngày ký không có khả năng thực hiện chia tách dự án 317 TC làm pháp nhân mới để Công ty THH tham gia vì vậy hai bên phải lập hồ sơ xin đồng Chủ đầu tư.

Ngày 21/8/2015 hai bên ký hợp đồng tổng thầu xây lắp số 01/2015/HĐXL/ TV – THH với nội dung: Công ty THH được thi công toàn bộ dự án 317 TC .

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty THH đã thực hiện đầy đủ các điều khoản của hợp đồng,hiện nay dự án đã cơ bản hoàn thiện.

Theo biên bản quyết toán dự án được ký kết giữa hai bên ngày 02/5/2017 thể hiện:

- Giá trị hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015-HĐHTĐT ngày 20/7/2015 là: 140 tỷ đồng bao gồm:

+ Khối văn phòng 7 tầng trị giá 37 tỷ

+ Tòa nhà hỗn hợp 24 tầng

- Công ty TV đã nhận từ THH : 58 tỷ đồng (Có ủy nhiệm chi, giấy nộp tiền, tính số tròn)

- Nhận lại giá trị khối văn phòng 7 tầng là: 37 tỷ(số tính tròn)

- Tổng giá trị Công ty TV nhận từ việc hợp tác là: 96 tỷ đồng.

Giá trị còn lại của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01 làm tròn số là: 44 tỷ đồng. Giá trị này sẽ được thanh toán khi hai bên được cấp giấy chứng nhận Đồng chủ đầu tư dự án.

Ngày 29/05/2017, Công ty TV và Công ty THH đã có văn bản số 168/CV/QLĐT gửi Sở Kế hoạch Đầu tư TP Hà Nội đề nghị điều chỉnh Nhà đầu tư dự án liên doanh giữa hai công ty.

Ngày 22/8/2017, Công ty TV có văn bản số 40/CV-TV gửi UBND Thành phố Hà Nội và Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội về việc dừng cho phép Công ty THH làm đồng chủ đầu tư mà không đưa ra được lý do chính đáng và thuyết phục.

Việc Công ty TV ra văn bản dừng cho phép Công ty THH làm đồng chủ đầu tư ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án cũng như quyền lợi chính đáng của Công ty THH .

Vì vậy, Công ty THH làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Buộc Công ty TV thực hiện nghiêm chỉnh các điều khoản đã ký trong Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01 và phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư số 01 mà các bên đã ký ngày 20/7/2015. Tiếp tục để Công ty THH đầu tư thực hiện dự án cho đến khi hoàn thành và khai thác kinh doanh sau khi hoàn thành.

- Buộc Công ty TV phải hoàn tất thủ tục với UBND thành phố Hà Nội về việc Công ty THH là đồng chủ đầu tư dự án 317 TT – Hà Nội.

- Chấm dứt các hành vi đơn phương gửi văn bản yêu cầu dừng cho phép Công ty THH làm đồng chủ đầu tư

- Trong trường hợp Công ty TV không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký, đề nghị Tòa án tuyên Công ty THH được yêu cầu cơ quan chức năng của thành phố Hà Nội xem xét chứng nhận đồng chủ đầu tư cho Công ty THH , đảm bảo dự án được triển khai đúng tiến độ và bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nhà đầu tư.

Theo các bản khai tại Tòa án, bị đơn là Công ty CP TV do Ông Hoàng Kim Đ đại diện theo pháp l uật và ông Phạm Văn Đ đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Ngày 29-12-2004, Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 9603/QĐ-UB về việc cho phép Công ty TV làm chủ đầu tư tại 317 TC, quận TX , Hà Nội. Sau khi có QĐ 9603, TV đã nộp tiền thuế sử dụng đất , đền bù cho các đối tượng có đất bị thu hồi và đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật và kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực, (trạm điện cấp nước, đường thoát nước), giải phóng xong mặt bằng xây dựng, đã được cấp cam kết bảo vệ môi trường, đã được cấp chứng nhận đầu tư, đã điều chỉnh quy hoạch kiến trúc, đã thuê tư vấn lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công ,xin phép xây dựng, thi công đường dẫn,tường vây tầng hầm, thi công cọc khoan nhồi thí nghiệm để phục vụ công tác thi công…

Ngày 20/7/2015, Công ty TV và Công ty THH đã ký 03 hợp đồng gồm:

+ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015 – HTĐT (sau đây viết tắt là HĐHTĐT), Giá trị hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015-HĐHTĐT ngày 20/7/2015 là: 140 tỷ đồng bao gồm:

Khối văn phòng 7 tầng

Tòa nhà hỗn hợp 24 tầng

- Công ty TV đã nhận từ Công ty THH : 26,8 tỷ đồng(Có ủy nhiệm chi và giấy nộp tiền)

- Đối với giá trị khối văn phòng 7 tầng hiện nay Công ty THH chưa bàn giao cho Công ty TV , chưa có biên bản thanh quyết toán nên chưa xác định được giá trị.

- Ngày 01/10/2016, Công ty TV ký hợp đồng bán căn hộ chung cư số 1010/HĐMB-TV trị giá của hợp đồng là 250.489.800.000 đồng (hai trăm năm mươi tỷ bốn trăm tám mươi chín triệu tám trăm nghìn đồng) thanh toán từng đợt mỗi đợt 30% Công ty THH đã thanh toán cho Công ty TV là 25.855.000.000 đồng (hai mươi lăm tỷ tám trăm năm mươi lăm triệu đồng)

- Ngày 01/10/2016, Công ty TV ký hợp đồng bán sàn thương mại cho Công ty THH từ tầng 1 đền tầng 5 khối 24 tầng trị giá là 31.008.780.000 đồng (ba mươi mốt tỷ tám triệu bảy trăm tám mươi ngàn đồng) với hợp đồng này Công ty THH chưa thanh toán cho Công ty TV .

- Tổng số tiền Công ty TV nhận từ việc hợp tác là: 51.500.000.000 đồng. Tuy nhiên Công ty TV đã thanh toán cho Công ty THH tổng số tiền Công ty THH đầu tư xây dựng là 87.068.000.000 đồng (tám mươi bảy tỷ không trăm sáu tám triệu đồng). Số tiền 87.068.000.000 đồng do Công ty TV vay từ Ngân hàng NCB và thế chấp dự án 317 TC việc Công ty TV thế chấp dự án tại ngân hàng Công ty THH có biết và đã 2 kỳ trả lãi cho Ngân hàng.

+ Hợp đồng ủy quyền số 01/2015 –HĐUQ (Hợp đồng này đã được thanh lý).

+ Phụ lục số 01.1/2015 – PLHĐ-HTĐT (sau đây viết tắt là PLHĐ), như Công ty THH trình bày là sai vì Công ty TV không vi phạm.

Trong hợp đồng hợp tác đầu tư các bên có thoả thuận: Trong vòng 90 ngày Công ty THH phải thanh toán đủ giá trị hợp đồng, tuy nhiên sau 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng hợp tác đầu tư và PLHĐ, Công ty THH không thanh toán đủsố tiền đã thỏa thuận (mới chỉ thanh toán được 26,8tỷ /140 tỷ đồng, có ủy nhiệm chi).

Ngày 03/8/2015, Bên B tự ý ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án 317 TC với Công ty THH hợp tác và đầu tư bất động sản LA , vi phạm thỏa thuận tại khoản 8.3, Điều 8 – Trang 8; 9 HĐHTĐT: Tự ý chuyển nhượng (một phần hoặc toàn bộ) Hợp đồng khi không được sự đồng ý bằng văn bản của bên kia, hoặc có các hành vi vi phạm các quy định đã nêu trong hợp đồng này …và khoản3.5; Điều 3 – Trang 7 PLHĐ: Các bên chỉ có thể chuyển nhượng phần vốn góp, lợi nhuận hoặc quyền lợi của mình cho bên thứ ba tại thời điểm pháp luật cho phép chuyển nhượng và phải được sự đồng ý của các bên còn lại…

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty TV đã thành lập Công ty cổ phần địa ốc TC , giao cho Công ty THH làm các thủ tục triển khai dự án theo quy định nhưng Công ty THH không thực hiện.

Đối với Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01 và Phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư số 01, Công ty THH có 04 vi phạm:

+ Không thanh toán đủ số tiền như cam kết

+ Ngay sau ký Hợp đồng,chưa được sự đồng ý của Công ty TV đã tự ý bán tài sản hình thành trong tương lai,trái quy định của pháp luật

+ Công ty TV đã thực hiện chia tách Doanh nghiệp thành công ty địa ốc TC trong đó Công ty THH có 2 cổ đông; TV có 1 cổ đông nhưng Công ty THH không vận hành doanh nghiệp mới

+ Để thực hiện quy trình về hồ sơ đồng chủ đầu tư Công ty THH làm giả con dấu tài liệu của Công ty TV để gửi Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội và sở kế hoạch đầu tư để xin làm đồng chủ đầu tư.

Hợp đồng tổng thầu xây lắp Công ty THH đã vi phạm toàn bộ.

Vì thế ngày 22-8-2017, Công ty TV đã có công văn số 40/CV-TV gửi Uỷ ban nhân dân Thành phố Hà Nội và sở kế hoạch đầu tư đề nghị dừng xem xét đồng chủ đầu tư.

Sau khi Công ty TV có công văn số 40/CV-TV thì 2 bên đã ngồi lại trao đổi với nhau 2 lần nhưng không có kết quả.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của Công ty THH , Công ty TV có ý kiến như sau:

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty THH vì lý do Công ty THH đã vi phạm toàn bộ các thỏa thuận cam kết với Công ty TV ,không có năng lực tài chính và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên.

Ngày 20/1/2018, Công ty TV có đơn phản tố, trong đơn Công ty TV trình bày:

Ngày 21/08/2015, Công ty TV và Công ty THH ký Hợp đồng tổng thầu xây lắp số 01/2015/HĐXL/TV -THH có thời gian – tiến độ thực hiệp hợp đồng là 24 tháng (khoản 4.1, Điều 4, Trang 3 Hợp đồng tổng thầu xây lắp) đến nay đã quá thời hạn Công ty THH vẫn chưa thực hiện xong, không báo cáo khối lượng cũng như chất lượng công trình hiện hữu là vi phạm cơ bản nghĩa vụ hợp đồng.

Ngày 01/10/2016, Công ty THH (bên mua) ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0110/HĐMB – TV tại Tòa nhà hỗn hợp 317 TC của Công ty TV (bên bán), Hợp đồng có nội dung: Bên bán đồng ý bán, bên mua đồng ý mua căn hộ từ tầng 06 đến tầng 24 thuộc Dự án 317 TC , tổng số tiền phải thanh toán là 250.489.800.000 đồng. Công ty THH đã thanh toán cho Công ty TV là 25.855.000.000 đồng (hai mươi lăm tỷ tám trăm năm mươi lăm triệu đồng). Công ty THH đã vi phạm cơ bản nghĩa vụ, tiến độ thanh toán.

Ngày 01/10/2016, Công ty THH (bên mua) ký Hợp đồng mua bán Sàn thương mại Tòa nhà hỗn hợp 317 TC của Công ty TV (bên bán): Hợp đồng mua bán Sàn văn phòng – Trung tâm thương mại số 0210/HĐMB – TV có nội dung: bên bán đồng ý bán, bên mua đồng ý mua tổng diện tích sàn văn phòng – trung tâm thương mại từ tầng 1 đến tầng 5 thuộc Dự án 317 TC (Điều 2, Trang 4 Hợp đồng mua bán sàn và trang 1 Phụ lục I); giá 6.600.000 đồng/m^2, tổng cộng 31.008.780.000 đồng, thanh toán tiền thành 03 đợt (Phụ lục II). Đến nay, Công ty THH chưa thanh toán một đồng nào cho Công ty TV đã vi phạm cơ bản nghĩa vụ thanh toán.Vì vậy, Công ty TV yêu cầu Tòa án:

- Hủy bỏ các Hợp đồng đã ký giữa Công ty TV với Công ty THH , vì Công ty THH đã vi phạm cơ bản nghĩa vụ của các Hợp đồng gồm:

+ Hợp đồng tổng thầu xây lắp số 01/2015/HĐXL/TV -THH ngày 21/08/2015 và các Phụ lục Hợp đồng kèm theo;

+ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0110/HĐMB – TV ngày 01/10/2016;

+ Hợp đồng mua bán sàn văn phòng – Trung tâm thương mại số 0210/HĐMB-TV ngày 01/10/2016;

- Buộc ông Nguyễn Minh K bàn giao lại một số giấy tờ liên quan đến Dự án 317 TC hiện đang chiếm giữ, bao gồm:

+ Toàn bộ hồ sơ chứng từ, giấy tờ, hóa đơn, Hợp đồng tín dụng (bản gốc) của Công ty TV (Bên thế chấp Dự án để vay vốn) và của Công ty THH (Bên được Công ty TV ứng vốn để tổ chức thi công) với Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc dân – Chi nhánh Hà Nội;

+Toàn bộ Hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công, hồ sơ Phòng cháy chữa cháy, hồ sơ báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án 317 TC (Bản gốc).

Tại bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2018/KDTM-ST ngày 26/11/2018 của Toà án nhân dân quận BĐ đã xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty THH đối với công ty TV .

- Buộc Công ty TV tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015-HĐHTĐT ngày 20/7/2015 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo đã ký với Công ty THH gồm: Phụ lục hợp đồng số 01.1/2015–PLHĐ –HTĐT ngày 20/7/2015 và phụ lục hợp đồng số 02.1/2017 –PLHĐ –HTĐT ngày 20/10/2016

- Công ty THH và Công ty TV có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đồng chủ đầu tư dự án 317 TC, quận TX , Thành phố Hà Nội.

Trong trường hợp Công ty TV không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký, thì Công ty THH có quyền đơn phương yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp Giấy chứng nhận đồng chủ đầu tư dự án 317 TC, quận TX , thành phố Hà Nội cho Công ty THH theo quy định của pháp luật.

-Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 07/12/2018, bị đơn là Công ty TV kháng cáo toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận BĐ , đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận BĐ để giải quyết lại theo thẩm quyền do bản án không khách quan, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự đều xác nhận ngoài các tài liệu chứng cứ đã xuất trình cho Tòa án thì không còn chứng cứ gì khác để xuất trình.

Công ty THH xác nhận hiện tại Dự án 317 TC, quận TX Hà Nội đã được Công ty THH thực hiện xong, nhưng do các bên đang tranh chấp nên hai bên chưa quyết toán được. Vì vậy Công ty THH chưa bàn giao cho Công ty TV diện tích nhà đất là khối thương mại, văn phòng 7 tầng và toàn bộ diện tích sàn chung cư tầng 11 thuộc tòa nhà hỗn hợp 24 tầng. Đối với số tiền Công ty TV vay của Ngân hàng NCB, hiện tại Công ty THH đã mua lại toàn bộ khoản nợ này và cam kết sẽ có trách nhiệm thanh toán trả cho Ngân hàng số tiền này ngay sau khi Công ty THH được làm đồng chủ đầu tư dự

án 317 TC . Do hai bên không hòa giải được, nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Công ty TV đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để làm rõ các tài liệu cụ thể: Công văn số 125/2017/VB-ĐT ngày 12/4/2017; Công văn số 168/CV-QLĐT ngày 29/5/2017; Công văn không số ngày 12/6/2017; Biên bản họp Hội đồng quản trị công ty TV năm 2017; Biên bản tổng hợp quyết toán dự án ngày 2/5/2017; Phụ lục hợp đồng số 02.1/2017- PLHĐ-HTĐT ngày 20/10/2016. Vì theo Công ty TV thì Công ty THH đã làm giả con dấu của Công ty TV để đóng vào các tài liệu này, hành vi của Công ty THH đã cấu thành tội phạm hình sự. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận BĐ giải quyết lại.

Các đương sự xác nhận ngoài các tài liệu chứng cứ đã nộp cho Tòa án ra thì không còn chứng cứ nào khác để nộp cho Tòa án.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho Công ty TV trình bày luận cứ và có quan điểm: Vì quá trình thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư Công ty cổ phần thương mại đầu tư xây dựng THH đã vi phạm hợp đồng và phụ lục hợp đồng cụ thể:Công ty cổ phần đầu tư thương mại xây dựng THH đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền đặt cọc, theo thảo thuận của các bên số tiền đặt cọc 20 tỷ đồng Công ty Cổ phần thương mại đầu tư xây dựng THH sẽ phải thanh toán cho Công ty TV trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ký hợp đồng hợp tác đầu tư và số tiền đầu tư là 140 tỷ đồng phải thanh toán trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng hợp tác đầu tư; không hoàn tất các thủ tục nhận chuyển nhượng cổ phần trong công ty địa ốc Trương Chinh trong thời hạn 60 ngày; Công ty CPTM THH còn vi phạm thời hạn hoàn thành dự án để bàn giao choCông ty TV , cụ thể theo thỏa thuận của các bên thì thời hạn hoàn thành dự án là 24 tháng nhưng thực tế đến nay dự án vẫn chưa được hoàn thành; Huy động vốn trái quy định tại Điều 13, Điều 54 Luật Kinh doanh bất động sản và khoản 8 Điều 6 Luật nhà ở. Do đó có Căn cứ để chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015-HĐHTĐT ngày 20/7/2015.

Mặt khác, Công ty cổ phần thương mại đầu tư xây dựng THH còn mạo danh Công ty TV bằng việc sử dụng tài liệu con dấu giả của Công ty TV ở các tài liệu như: công văn số 125/2017/VB-ĐT ngày 12/4/2017; Công văn số 168/CV-QLĐ ngày 29/5/2017; Công văn không số ngày 16/6/2017; Biên bản tổng hợp quyết toán dự án 317 TC ngày 2/5/2017; phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư số 02.1/2017-PLHĐ-HTĐT. Tòa án cấp sơ thẩm đã trưng cầu giám định tài liệu và phòng kỹ thuật hình sự đã có kết luận giám định số 8743/KLGĐ kèm công văn số 604 CV/PC09 kết luận: 03/7 văn bản (Công văn số 168/CV-QLĐT; Công văn số 125/2017/VB-ĐT; Công văn không số ngày 12/6/2017) không phải do cùng một con dấu đóng ra trên các văn bản yêu cầu giám định. Còn lại 04 văn bản biên bản nguyên đơn không cung cấp nên tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm không trưng cầu giám định được. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để làm rõ về các tài liệu trên.

Ngày 26/2/2019, phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội có công văn số 83/CV-ĐKKD xác định từ khi công ty TV thành lập cho đến nay chưa thay đổi mẫu dấu, thay đổi số lượng con dấu, hủy mẫu dấu.

Hành vi mạo danh chức vụ sử dụng con dấu và tài liệu giả của Công ty CPTM THH , trong đó ông Nguyễn Minh K cùng các đối tượng liên quan khác đã sử dụng gửi cho các văn bản giả nêu trên đến cơ quan quản lý nhà nước xin điều chỉnh và làm đồng chủ đầu tư đối với dự án 317 TC là xâm phạm đến trật tự quản lý hành chính, xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp củaCông ty TV , vi phạm điều 267 Bộ luật hình sự năm 1999.

Tòa án cấp sơ thẩm đã viện dẫn thông báo số 2063/CAHN-PC46 ngày 25/9/2017 về việc trả lời đơn của Công ty TV về hành vi làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức là chưa đủ căn cứ, là phiến diện, đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện. Vì đây là thông báo hành chính, không phải văn bản tố tụng do Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an trả lời, nên không đúng về mặt hình thức và nội dung của văn bản về việc giải quyết tin báo tội phạm theo quy định của pháp luật.

Một số tài liệu đã được trưng cầu giám định liên quan đến tài liệu mà Công ty CPTM THH đã cung cấp làm chứng cứ trong vụ án có dấu hiệu giả mạo, nhưng tòa án cấp sơ thẩm không chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra xử lý theo quy định của pháp luật, là không đúng.

Ngoài ra cấp sơ thẩm còn bỏ sót người tham gia tố tụng như Ngân hàng NCB, công ty LA , Công ty ELite và các cá nhân mua nhà của Công ty CPTM THH .

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án; Chuyển hồ sơ đến Cơ quan điều tra Viện kiểm sát nhân dân tối cao điều tra, xử lý theo quy định của pháp luật tố tụng hình sự.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Công ty THH trình bày luận cứ và có quan điểm: Ngày 20/7/2015, Công ty TV và Công ty THH ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015-HĐHTĐT và phụ lục 01.1/2015-PLHĐ-HTĐT và phụ lục 02.1/2017 – PLHĐ-HTĐT kèm theo. Sau khi ký Hợp đồng hợp tác đầu tư để thực hiện dự án hai bên đã ký hợp đồng ủy quyền số 01/2015-HĐUQ và hợp đồng tổng thầu xây lắp số 01/2015/HĐXL/TV -THH; Hợp đồng mua bán số 0110/HĐMB-TV và 0210/HĐMB-TV Quá trình thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư Công ty THH đã thanh toán cho Công ty TV tổng số tiền 58.000.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ được khấu trừ vào số tiền mà Công ty THH đã xây dựng tòa nhà văn phòng 7 tầng khoảng hơn 45 tỷ đồng và sàn chung cư tầng 11 thuộc tòa nhà 24 tầng khoảng hơn 11 tỷ đồng tại dự án 317 TC cho Công ty TV . Nhưng do hai bên đang có tranh chấp nên Công ty THH chưa bàn giao cho Công ty TV các công trình này.

Đối với số tiền 87 tỷ đồng vay của ngân hàng NCB Công ty cổ phần thương mại đầu tư xây dựng THH đã mua lại toàn bộ khoản nợ này và đã thanh toán trả cho Ngân hàng hai kỳ lãi, nhưng do phía Công ty TV có văn bản không đồng ý cho Công ty cổ phần thương mại đầu tư xây dựng THH làm đồng chủ đầu tư, nên Công ty CPTM THH ngừng việc thanh toán số nợ này cho Ngân hàng. Công ty CPTM THH sẽ chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ khoản nơn này cho Ngân hàng khi được là đồng chủ đầu tư dự án 317 TC .

Quá trình thực hiện dự án Công ty CPTM THH có ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty LA theo đó Công ty LA được quyền phân phối 11.000m2 sàn căn hộ hình thành trong tương lai theo đúng thỏa thuận giữa hai bên. Việc Công ty thương

mại và đầu tư xây dựng THH ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty LA là phù hợp với quy định tại Hợp đồng số 01/2015- HĐUQ.

Việc Công ty TV cho rằng Công ty THH đã giả mạo tài liệu giấy tờ và con dấu giả là không có căn cứ. Vì vấn đề này đã được cơ quan điều tra công an kết luận là không có dấu hiệu hình sự.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Công ty TV phải hoàn tất các thủ tục xin cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đồng chủ đầu tư cho Công ty THH để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho Công ty THH .

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phúc thẩm trình bày quan điểm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử đã tiến hành xét xử vụ án theo trình tự luật định, các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: xét quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng NCB và Công ty LA , Công ty ELite và các cá nhân mua nhà của Công ty THH không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, tuy nhiên xét thấy nếu không đưa Ngân hàng NCB và Công ty LA , Công ty Elite và các cá nhân mua nhà của Công ty THH vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các bên. Do đó căn cứ khoản 2 Điều 308 đề nghị Hội đồng xét xử xử hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận BĐ , chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận BĐ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1].Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn là Công ty CP TV làm trong thời hạn luật định, người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên việc kháng cáo là hợp lệ. Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

1.1. Về người tham gia tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án Công ty TV đề nghị Tòa án đưa Ngân hàng Quốc Dân, Công ty TNHH hợp tác đầu tư bất động sản LA và các cá nhân mua nhà khác của Công ty THH vào tham gia tố tụng trong vụ án này để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho các bên. Hội đồng xét xử xét thấy: Đây là vụ án kinh doanh thương mại tranh chấp về hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty THH và Công ty TV , quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của Công ty TNHH hợp tác và đầu tư bất động sản LA , tại biên bản lời khai ngày 15/3/2018, Công ty TNHH hợp tác và đầu tư bất động sản LA do bà Hoàng Thanh Bình đại diện trình bày: "... Ngày 03/8/2015Công ty TNHH hợp tác và đầu tư bất động sản LA có ký hợp đồng hợp tác kinh doanh số

02/2015/HTKD/LA-THH với Công ty THH , theo đó Công ty TNHH hợp tác và đầu tư bất động sản LA đã chuyển một phần tiền cho Công ty THH ....Phía Công ty LA không có vướng mắc gì với Công ty THH hay Công ty TV ...". Ngày 5/6/2019, Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của Ngân hàng thương mại cổ phần NCB do bà Phạm Thị Minh đại diện bà Minh có ý kiến việc tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty THH và Công ty TV không liên quan đến khoản vay của Công ty TV đối với Ngân hàng, nên Ngân hàng không đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án này. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm Công ty TV xuất trình cho Tòa án các hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa Công ty THH và các cá nhân, Công ty LA , Công ty ELite. Hội đồng xét xử xét thấy đây là tình tiết mới xuất hiện ở cấp phúc thẩm theo trình bày của Công ty TV , nên không thuộc phạm vi giải quyết và xét xử của Tòa án cấp phúc thẩm, hơn nữa các quan hệ này là quan hệ phát sinh giữa các Công ty, các cá nhân với Công ty THH , cho đến nay Tòa án cũng không nhận được bất kỳ yêu cầu nào liên quan đến quyền và lợi ích của các cá nhân, tổ chức mua nhà tại dự án 317 TC . Vì vậy, Tòa án không đưa Công ty TNHH hợp tác và đầu tư bất động sản LA , Công ty ELite, Ngân hàng thương mại cổ phần NCB và các cá nhân mua nhà (nếu có) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Nếu sau này các tổ chức cá nhân này có yêu cầu thì sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, 22/4/2019, Công ty TV đã có đơn đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời với nội dung buộc Công ty THH : Dừng ngay các hoạt động thi công trái phép tại dự án 317 TC, quận TX , Hà Nội; Dừng ngay việc bán các căn hộ trái pháp luật tại dự án nêu trên; Đối với các khoản tiền mà Công ty THH đã thu của khách hàng từ việc bán các căn hộ trái phép tại dự án 317 TC buộc phải chuyển trả vào tài khoản của Công ty TV tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân. Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 26/6/2019, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với hiện trạng dự án 317 TC, quận TX , Hà Nội, nhận thấy: Dự án 317 TC, quận TX , Hà Nội cơ bản đã hoàn thành. Công ty THH xác nhận toàn bộ dự án hiện do Công ty THH quản lý, sử dụng. Công ty THH đã nộp cho Tòa án hồ sơ giá trị quyết toán giai đoạn 1 đối với dự án siêu thị văn phòng giao dịch thương mại và nhà ở tại 317 TC , hạng mục Khối văn phòng 7 tầng; Hồ sơ hoàn công ngày 08/6/2018 và bản vẽ hoàn công ngày 3/6/2019 dự án khu siêu thị văn phòng giao dịch thương mại và nhà ở hạng mục: Xây dựng công trình phần kiến trúc có ký xác nhận của ba Công ty là Công ty THH ; đơn vị tư vấn giám sát: là văn phòng tư vấn và chuyển giao công nghệ xây dựng – trường đại học kiến trúc; đơn vị thi công: Công ty Cổ phần thương mại xây dựng đất vàng. Hơn nữa, hiện nay, chưa có văn bản nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định việc thi công dự án nêu trên của Công ty THH là trái phép. Toàn bộ khoản vay của Ngân hàng NCB Công ty THH đã mua lại. Do vậy, không cần thiết phải áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo yêu cầu của Công ty TV .

Tại phiên tòa Công ty TV và luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho Công ty TV cùng đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa để làm rõ các tài liệu chứng cứ cụ thể: Công văn số 125/2017/VB-ĐT ngày 12/4/2017; Công văn số 168/CV-QLĐT ngày 29/5/2017; Công văn không số ngày 12/6/2017; Biên bản họp Hội đồng quản trị công

ty TV năm 2017; Biên bản tổng hợp quyết toán dự án ngày 2/5/2017; Phụ lục hợp đồng số 02.1/2017- PLHĐ-HTĐT ngày 20/10/2016. Vì theo Công ty TV các tài liệu này Công ty THH đã làm giả con dấu của Công ty TV , hành vi này của Công ty THH đã cấu thành tội phạm hình sự. Hội đồng xét xử xét thấy quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã được tiếp cận công khai chứng cứ đối với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ. Mặt khác ngày 01/11/2018 Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành trưng cầu giám định đối với ba tài liệu là Công văn số 168/CV-QLĐT ngày 29/5/2017; Công văn số 125/2017/VB-ĐT; Công văn không số ngày 12/6/2017. Cơ quan cảnh sát điều tra đã có văn bản trả lời Tòa án về viêc này chưa đủ yếu tố cấu thành tội phạm làm giả con dấu tài liệu của cơ quan tổ chức cũng như không đủ căn cứ kết luận có tội phạm lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Cho đến nay Tòa án cũng chưa nhận được quyết định khởi tố của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khởi tố đối với hành vi này. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử bình thường.

Ngoài ra, Công ty TV và luật sư còn yêu cầu Tòa án buộc Công ty THH phải xuất trình bản chính Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty TV năm 2017; Biên bản tổng hợp quyết toán dự án ngày 2/5/2017; phụ lục hợp đồng số 02.1/2017/PLHĐ-HTĐT ngày 20/10/2016 để trưng cầu giám định. Hội đồng xét xử xét thấy nghĩa vụ xuất trình chứng cứ là của các bên đương sự. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm Công ty THH đã nộp cho Tòa án các bản sao công chứng các văn bản trên,Tòa án cấp phúc thẩm đã ra thông báo yêu cầu các bên đương sự phải xuất trình các tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình, nhưng Công ty THH có văn bản gửi Tòa án từ chối cung cấp các tài liệu này. Tại phiên tòa các đương sự đều xác nhận ngoài những tài liệu chứng cứ đã xuất trình cho Tòa án, thì không còn chứng cứ nào khác để nộp cho Tòa án. Do vậy, Tòa án không thể tiến hành trưng cầu giám định đối với các tài liệu này theo yêu cầu của Công ty TV .

2. Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là Công ty TV kháng cáo toàn bộ bản án kinh doanh thương mại của Tòa án nhân dân quận BĐ , cho rằng bản án sơ thẩm không khách quan, gây thiệt hại cho bị đơn và các tổ chức, cá nhân khác, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận BĐ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy:

Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện:

Ngày 20/7/2015, Công ty THH và Công ty TV ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015-HĐHTĐT với nội dung: "…… Điều 3 hợp đồng quy định: Bên A (TV) đồng ý để bên B (THH) thay mặt mình tiếp tục đầu tư thực hiện dự án thời điểm hiện tại cho đến khi hoàn thành dự án và khai thác kinh doanh sau này. Bên A đồng ý giao bên B làm tổng thầu thi công xây lắp của dự án. Bên B đồng ý tham gia góp toàn bộ vốn để tiếp tục đầu tư trên cơ sở dự án hiện trạng cho đến khi hoàn thành dự án và khai thác kinh doanh sau này.

Mục 5.1 Điều 5 của hợp đồng quy định: Các bên hợp tác đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp tại số 317 TC, quận TX , Hà Nội với các chỉ tiêu đã được phê duyệt.

Mục 6.1.1 Điều 6 hợp đồng quy định: Hai bên sẽ cùng lập hồ sơ để bên B xin Giấy chứng nhận đồng chủ đầu tư cho cả hai bên đối với dự án, trong trường hợp sau

60 ngày, bên A không được cấp có thẩm quyền cho phép chia, tách doanh nghiệp, bàn giao đất, dự án cho doanh nghiệp được chia tách tiếp tục thực hiện dự án….".

Cùng ngày 20/7/2015, hai bên ký phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư số 01.1/2015–PLHĐ –HTĐT thống nhất về diện tích, quy mô dự án, tỷ trọng tham gia đầu tư và quyền lợi của các bên tham gia hợp đồng hợp tác đầu tư.

Tại điểm 3 mục 2.2.2 Điều 2 quy định: Phạm vi phân nhiệm đối với bên A (TV) hoàn tất các thủ tuchj chuyển nhượng cổ phần với giá trị cố định tương đương 140 tỷ đồng cho bên B (THH) và nhận lại kinh phí này từ bên B trong thời hạn không quá 90 ngày.

Tại điểm 3 mục 2.3.2 Điều 2 các bên thỏa thuận phạm vi và phân nhiệm đối vời bên B (THH) hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng cổ phần với giá trị cố định tương đương 140 tỷ đồng và thanh toán toàn bộ kinh phí nhận chuyển nhượng cho các cổ đồng của bên A trong thời hạn không quá 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015- HĐHTĐT.

Ngày 20/7/2015, hai bên ký hợp đồng ủy quyền số 01/2015- HĐUQ với nội dung: "… TV ủy quyền toàn phần cho Công ty THH thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Chủ đầu tư bao gồm: Làm việc với các cơ quan chức năng để hoàn thiện hồ sơ, triển khai dự án tại 317 TC ; Triển khai đầu tư xây dựng các công trình thuộc dự án, được phép chủ động kinh doanh các sản phẩm của dự án bao gồm cả sản phẩm hình thành trong tương lai, được tìm kiếm đối tác và huy động vốn phục vụ cho dự án không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bên A.....". Công ty TV cho rằng phụ lục hợp đồng số 01.1/2015–PLHĐ –HTĐT đã được thanh lý, nhưng quá trình giải quyết và tại phiên tòa hôm nay Công ty TV không xuất trình được chứng cứ để chứng minh về việc phụ lục hợp đồng số 01.1/2015–PLHĐ –HTĐT đã được hai bên thanh lý. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của Công ty TV .

Ngày 21/8/2015, Công ty TV và Công ty THH ký hợp đồng tổng thầu xây lắp số 01/2015/HĐLX/TV -THH, tại hợp đồng tổng thầu xây lắp số 01/2015/HĐLX/TV - THH Công ty TV đã đồng ý giao cho Công ty THH thi công toàn bộ phần ngầm và phần thân hoàn thiện hoàn chỉnh của dự án 317 TC, quận TX , Hà Nội. Theo đó Công ty THH là người thực hiện việc đầu tư xây dựng dự án 317 TC , TX , Hà Nội.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đương sự đều xác nhận việc ký kết các hợp đồng trên và giấy ủy quyền là do hai bên đều tự nguyện, nội dung hợp đồng được các bên thống nhất thỏa thuận và phù hợp với quy định tại Điều 504 Bộ luật dân sự năm 2015, nên có giá trị thực hiện đối với hai bên.

Sau khi ký hợp đồng hợp tác đầu tư, phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư và giấy ủy quyền nêu trên, Công ty THH đã triển khai, tiến hành thực hiện dự án. Cụ thể: Thực hiện theo thỏa thuận tại điểm 3, mục 2.2.2 Điều 2 phụ lục số 01.1/2015–PLHĐ – HTĐT, Công ty THH đã chuyển cho bị đơn tổng số tiền là: 58.785.670.000 đồng chuyển theo các ủy nhiệm chi từ ngày 05/8/2015 đến ngày 21/8/2017 là 57.377.000.000 đồng (bao gồm số tiền thanh toán theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/2015-HĐHTĐT và Hợp đồng mua bán). Ngoài ra từ ngày 18/9/2015 đến ngày 28/10/2016 Công ty THH còn thanh toán cho Công ty TV số tiền: 1.408.670.000 đồng có phiếu chi kèm theo. Mặc dù quá trình thực hiện hợp đồng Công ty THH không

thanh toán tiền cho Công ty TV như đã thỏa thuận nhưng Công ty TV cũng không có ý kiến gì, hoặc có văn bản nhắc nhở Công ty THH về việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Theo Công ty TV , thì do Công ty THH không có khả năng tài chính để đầu tư xây dựng dự án 317 TC nên hai bên thống nhất phải chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015-HĐHTĐT và phụ lục hợp đồng số 01.1/2015–PLHĐ –HTĐT ngày 20/7/2015 nên thay thế bằng hợp đồng mua bán sàn chung cư số 0110/HĐMB-TV và hợp đồng mua bán trung tâm thương mại số 0210/ HĐMB-TV . Theo Công ty THH thì việc hai bên ký hợp đồng mua bán sàn chung cư số 0110/ HĐMB-TV và mua bán trung tâm thương mại số 0210/ HĐMB-TV là để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015-HĐHTĐT và phụ lục hợp đồng số 01.1/2015–PLHĐ –HTĐT ngày 20/7/2015. Hội đồng xét xử xét thấy, nội dung của hai hợp đồng này không có điều khoản nào nêu các hợp đồng mua bán sẽ được thay thế cho hợp đồng hợp tác đầu tư số số 01/2015-HĐHTĐT và phụ lục hợp đồng số 01.1/2015–PLHĐ –HTĐT ngày 20/7/2015, mặt khác hợp đồng hợp tác đầu tư cũng không quy định về việc khi ký các hợp đồng kế tiếp thì hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015- HĐHTĐT mặc nhiên chấm dứt. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía Công ty TV cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ để chứng minh về việc hợp đồng mua bán sàn chung cư số 0110/ HĐMB-TV và hợp đồng mua bán trung tâm thương mại số 0210/ HĐMB-TV thay thế cho hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HDHTDT HĐHTĐT và phụ lục hợp đồng số 01.1/2015–PLHĐ –HTĐT ngày 20/07/2015.

Hơn nữa, ngày 20/10/2016, Công ty TV và Công ty THH ký phụ lục hợp đồng số 02.1/2017-PLHĐ-HTĐT với các căn cứ cụ thể: "... Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty TV và của Công ty cổ phần thương mại đầu tư xây dựng THH ; Căn cứ nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty TV và Công ty CPTM THH ....; Căn cứ hồ sơ dự án và các văn bản chấp thuận đầu tư Dự án tại 317 TC , TX , Hà Nội .....; Căn cứ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015-HTĐT ngày 20/7/2015 giữa Công ty TV và Công ty CPTM THH ...". Theo đó hai bên thống nhất về diện tích dự án hiện tại; thông nhất về quy mô dự án; Phân chia phạm vi và trách nhiệm đầu tư.....Văn bản này đã được người đại diện theo pháp luật của hai Công ty ký và đóng dấu.

Phía Công ty TV và luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho Công ty TV cho rằng Công ty THH đã có hành vi làm giả con dấu, tài liệu tại: công văn số 125/2017/VB-ĐT ngày 12/4/2017; Công văn số 168/CV-QLĐ ngày 29/5/2017; Công văn không số ngày 16/6/2017; Biên bản tổng hợp quyết toán dự án 317 TC ngày 2/5/2017; phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư số 02.1/2017-PLHĐ-HTĐTđề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét xử lý hình sự đối với Công ty THH .

Hội đồng xét xử xét thấy ngày 25/9/2017, Phòng cảnh sát kinh tế Công an thành phố Hà Nội đã có văn bản trả lời Ông Hoàng Kim Đ về việc ông tố cáo nguyên đơn làm giả con dấu, tài liệu để lừa dối cơ quan chức năng nhằm chiếm đoạt tài sản có nội dung: ".... Chưa đủ yếu tố cấu thành tội phạm làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức quy định tại điều 267 Bộ luật hình sự…".

Tại thông báo số 991 ngày 21/11/2018, Cơ quan cảnh sát điều tra Bộ công an cũng đã có thông báo gửi Công ty THH và Công ty TV với nội dung: Không khởi tố

vụ án hình sự về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản đối với Ông Hoàng Kim Đ theo đơn tố cáo của Công ty THH . Theo đó, Bộ công an đã nhận định: Hai công ty ký kết các hợp đồng để thực hiện việc đầu tư và thi công dự án 317 TC là đúng quy định của pháp luật. Hai Công ty có đầy đủ năng lực pháp nhân để thực hiện các nội dung ký kết trong hợp đồng. Đến thời điểm hiện tại, hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty THH và Công ty TV vẫn còn hiệu lực, hai bên chưa ký thanh lý hợp đồng. Tiền của hai Công ty chuyển cho nhau được sử dụng vào mục đích thi công và kinh doanh dự án 317 TC ....".

Mặt khác, tại thời điểm hai Công ty ký kết phụ lục hợp đồng số 02.1/2017-PLHĐ-HTĐT theo đăng ký kinh doanh của Công ty TV thì người đại diện theo pháp luật của Công ty TV là ông Nguyễn Minh K , do đó ông Nguyễn Minh K có đủ thẩm quyền ký phụ lục số 02.1/2017-PLHĐ-HTĐT với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty TV và bà Lại Kim T ký với tư cách người đại diện theo pháp luật của Công ty THH , sau khi ký phụ lục hợp đồng số 02.1/2017-PLHĐ-HTĐT các bên đã đóng dấu của Công ty mình, do vậy các bên phải tự chịu trách nhiệm đối với việc ký đóng dấu của Công ty mình theo quy định của pháp luật, vì đây là trách nhiệm riêng của các bên.

Như vậy, có căn cứ cho rằng đến ngày 20/10/2016 Công ty THH và Công ty TV vẫn căn cứ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015- HĐHTĐT và phụ lục hợp đồng số 01.1/2015–PLHĐ –HTĐT để thực hiện công việc. Do vậy, có cơ sở cho rằng hợp đồng mua bán sàn chung cư số 0110/HĐMB-TV và hợp đồng mua bán trung tâm thương mại số 0210/ HĐMB-TV chỉ là giả cách. Gỉa sử có việc các bên có thỏa thuận, thống nhất các nội dung được thể hiện trong hợp mua bán sàn chung cư số 0110/HĐMB-TV và hợp đồng mua bán trung tâm thương mại số 0210/ HĐMB-TV , thì sự thỏa thuận của hai bên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật, theo quy định tại điều 421 Bộ luật dân sự quy định: "Các bên có thể thỏa thuận sửa đổi hợp đồng". Việc thỏa thuận tại các hợp đồng trên thuộc trường hợp thỏa thuận để tiếp tục thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015- HĐHTĐT và phụ lục hợp đồng số 01.1/2015–PLHĐ –HTĐT mà không thuộc trường hợp chấm dứt hợp đồng theo các trường hợp về chấm dứt hợp đồng được quy định tại Điều 424 Bộ luật dân sự 2005 cũng như các trường hợp về chấm dứt hợp đồng hợp tác được quy định tại Điều 512 Bộ luật dân sự.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa các bên đương sự đều xác nhận kể từ khi ký kết các hợp đồng và phụ lục hợp đồng cho đến nay thì Công ty THH là người thực hiện việc đầu tư xây dựng dự án 317 TC , TX , Hà Nội. Tuy nhiên, Công ty TV lại cho rằng Công ty THH không đủ năng lực tài chính để thực hiện hợp đồng, nhưng Công ty TV không đưa ra được các chứng cứ chứng minh về việc Công ty THH không đủ khả năng tài chính để thực hiện dự án. Theo đề nghị của Công ty TV Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định đối với dự án 317 TC , Hà Nội, qua xem xét thẩm định tại chỗ nhận thấy hiện tại dự án 317 TC , Hà Nội cơ bản đã hoàn thành xong. Công ty THH đã nộp bản vẽ hoàn công kết cầu phần thân đối với dự án khu siêu thị văn phòng tại 317 TC , TX , Hà Nội ngày 8/6/2018; Bản vẽ hoàn Công dự án siêu thị văn phòng giao dịch thương mại và nhà ở hạng mục: Xây dựng công trình – phần kiến trúc ngày 20/3/2019; Bảng xác nhận khối lượng quyết toán và hoàn thiện hồ sơ giá trị quyết toán đối với dự

án khu siêu thị văn phòng giao dịch thương mại và nhà ở. Các văn bản này có ký xác nhận của 03 Công ty là Công ty THH , đơn vị tư vấn giám sát là văn phòng tư vấn và chuyển giao công nghệ xây dựng – Trường đại học kiến trúc và đơn vi thi công là Công ty Cổ phần thương mại và xây dựng đất vàng.

Hơn nữa, trong suốt quá trình triển khai thực hiện dự án tại 317 TC , nguyên đơn chưa hề nhận được bất kỳ thông báo hoặc văn bản nào của các cơ quan có thẩm quyền hay của bị đơn về việc buộc nguyên đơn tạm dừng hoặc chấm dứt việc thực hiện dự án do các yếu tố như: có dấu hiệu lừa đảo, không đảm bảo về các điều kiện về an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy hay bất kỳ vì một lý do nào khác...

Kể từ khi ký kết các hợp đồng và phụ lục hợp đồng cho đến nay các bên cũng chưa có bất kỳ văn bản thỏa thuận nào về việc thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư số tác đầu tư số 01/2015- HĐHTĐT và phụ lục hợp đồng. Vì vậy, hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015- HĐHTĐT và các phụ lục hợp đồng vẫn có hiệu lực thực hiện.

Mặt khác, theo quy định tại mục 6.1.1 Điều 6 Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015- HĐHTĐT quy định: " Hai bên cùng lập hồ sơ để bên B xin giấy chứng nhận đồng chủ đầu tư cho cả hai bên đối với dự án 317 TC ..." nhưng sau khi ký hợp đồng hợp tác đầu tư thì các bên không thực hiện việc đăng ký đồng chủ đầu tư với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên Công ty THH đã thanh toán một phần tiền cho Công ty TV và thực hiện việc xây dựng toàn bộ dự án 317 TC cho đến nay dự án đã cơ bản hoàn thành (Trong đó có khu siêu thị văn phòng 7 tầng và tầng 11 thuộc khu siêu thị văn phòng giao dịch thương mại và nhà ở 24 tầng mà Công ty THH xây dựng cho Công ty TV). Hiện tại Công ty THH đang quản lý toàn bộ dự án 317 TC, quận TX , Hà Nội.

Do vậy, Công ty TV phải có nghĩa vụ thực hiện cam kết đã được các bên thỏa thuận trong hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015- HĐHTĐT ngày 20/7/2015 và phụ lục hợp đồng theo quy định tại Điều 283, khoản 1 Điều 291 Bộ luật dân sự năm 2005.

Công ty THH và Công ty TV có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đồng chủ đầu tư đối với dự án 317 TC, quận TX , Thanh phố Hà Nội.

Trường hợp Công ty TV không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký, thì Công ty THH có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét chứng nhận đồng chủ đầu tư đối với dự án 317 TC, quận TX , Thành phố Hà Nội cho Công ty THH theo quy định của pháp luật.

2.2. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Đề nghị Tòa án Hủy bỏ hợp đồng đã ký kết giữa Công ty TV và Công ty THH , vì Công ty THH đã vi phạm cơ bản nghĩa vụ của các Hợp đồng gồm: Hợp đồng tổng thầu xây lắp số 01/2015/HĐXL/TV -THH ngày 21/8/2015 và các phụ lục hợp đồng kèm theo; Hợp đồng mua bán sàn văn phòng-Trung tâm thương mại số 0210/HĐMB-TV ngày 01/10/2016; Buộc ông Nguyễn Minh K bàn giao lại một số giấy tờ liên quan đến dự án 317 TC hiện đang chiếm giữ bao gồm: Toàn bộ hồ sơ chứng từ, giấy tờ, hóa đơn, hợp đồng tín dụng (bản gốc) của Công ty TV (bên thế chấp dự án để vay vốn) và của Công ty THH (Bên được Công ty TV ứng vốn để tổ chức thi công) với Ngân hàng QD- Chi nhánh Hà Nội; toàn bộ hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công, Hồ sơ phòng cháy chữa cháy, hồ sơ báo cáo

đánh giá tác động môi trường của dự án 317 TC (bản gốc). Hội đồng xét xử xét thấy: Các điều khoản của các hợp đồng trên hai bên không thỏa thuận về việc hủy hợp đồng. Hơn nữa theo quy định của Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005 thì Công ty TV có quyền hủy bỏ hợp đồng, tuy nhiên Công ty TV phải thông báo ngay cho Công ty THH về việc hủy bỏ hợp đồng và phải xuất trình các chứng cứ liên quan đến việc giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng theo quy định của pháp luật. Nhưng Công ty TV chưa thực hiện các quy định của pháp luật về việc hủy bỏ hợp đồng, nên Tòa án không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TV . Giành quyền khởi kiện cho Công ty TV bằng vụ kiện khác về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng khi Công ty TV thực hiện đầu đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn là Công ty TV .

Tuy nhiên, bản án cấp sơ thẩm tại phần nhận định có nhận định về việc giành quyền khởi kiện cho Công ty TV trong vụ án khác về việc yêu cầu hủy bỏ các hợp đồng số 01/2015/HĐXL/TV -THH; Hợp đồng mua bán sàn văn phòng- trung tâm thương mại số 0210/HĐMB-TV ; Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0110/HĐMB-TV giữa Công ty TV và Công ty THH , nhưng tại phần quyết định của bản án lại không tuyên giành quyền khởi kiện cho Công ty TV đối với yêu cầu tuyên hủy bỏ các hợp đồng trên là có thiếu sót. Nên cần sửa án sơ thẩm về cách tuyên.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Công ty THH phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ, nên được chấp nhân.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn là Công ty TV và quan điểm của Viện kiểm sát thành phố Hà Nội không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ nên không được chấp nhận.

Về án phí : Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TV , nên Công ty TV phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Từ những nhận định trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 1 Điều 30, 220 và khoản 2 Điều 308; Điều 314 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 283,khoản 1 Điều 291, Điều 424,425,426 Bộ luật dân sự năm 2005

Điều 504, 505,507 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/ NQ – QH ngày 30/12/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí.

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2018/KDTM-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân quận BĐ .

Xử:

1-Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty CPTM THH đối với Công ty TV .

2- Buộc Công ty TV tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015-HĐHTĐT ngày 20/7/2015 và các phụ lục hợp đồng kèm theo đã ký với Công ty CPTM THH gồm: Phụ lục hợp đồng số 01.1/2015-PHĐ-HTĐT ngày 20/7/2015 và phụ lục hợp đồng 02.01/2017-PLHĐ-HTĐT ngày 20/10/2016.

3. Công ty CPTM THH và Công ty TV có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đồng chủ đầu tư dự án 317 TC, quận TX , Thành phố Hà Nội.

Trường hợp Công ty TV không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký, thì Công ty CPTM THH có quyền đơn phương yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận đồng chủ đầu tư dự án 317 TC, quận TX , Hà Nội cho Công ty CPTM THH theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TV .

5. Giành quyền khởi kiện cho Công ty TV bằng vụ án dân sự khác về việc yêu cầu hủy các hợp đồng Tổng thầu xây lắp số 01/2015/HĐXL/TV -THH; Hợp đồng mua bán sàn văn phòng- trung tâm thương mại số 0210/HĐMB-TV ; Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0110/HĐMB-TV giữa Công ty TV và Công ty cổ phần thương mại đầu tư và xây dựng THH .

6. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

7.Về án phí:

Án phí sơ thẩm **:** Công ty TV phải chịu 3.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và 3.000.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, được trừ vào 3.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí công ty đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008024 ngày 25/1/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận BĐ . Công ty TV còn phải nộp 3.000.000 đồng. Hoàn trả cho Công ty CPTM THH 65.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí Công ty đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007845 ngày 20/12/2017 của Chi Cục thi hành án quận BĐ , Hà Nội.

Án phí phúc thẩm: Công ty TV phải chiu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí Công ty đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005100 ngày 10/12/2018 Của Chi cục thi hành án quận BĐ , Hà Nội. Công ty TV còn phải nộp 1.700.000 đồng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

8- Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án phúc thẩm ngày 12/9/2019.

Nơi nhận:
- *VKSND TP Hà Nội;*
- *Chi cục THADS. Q. BĐ*
- *Tòa án ND quận BĐ*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa

Ngô Tuyết Băng