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 146/2019/KDTM-PT
Ngày 01/3/2019
V/v tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư, thuê tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Đỗ Khắc Tuấn.**

Các thẩm phán: 1. Bà **Trần Thị Thương**

2. Ông **Đào Quốc Thịnh**

Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ngọc Duyên**

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa: **Trương Thị Hồng Hoa** - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 19/02/2019, 22/02/2019 và 01/3/2019 tại trụ sở tòa án đã tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 76/KDTMPT ngày 07/9/2018 về "Tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư, thuê tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2018/KDTM-ST ngày 24/7/2018 của Tòa án nhân dân quận TP bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 253/2019/QĐ-PT ngày 20/01/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Đầu tư HP Vina**

Địa chỉ: 884 đường THĐ, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồng L - Giấy ủy quyền số 15/UQ-2017 ngày 15/3/2017

Có Luật sư Phan Trung H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự;

Bị đơn: **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DSG**

Địa chỉ: 40 đường LBB, phường TTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Châu H - Giấy ủy quyền ngày 08/8/2017

Có Luật sư Phạm Công H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự;

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Công ty Cổ phần Dệt May GD**

Địa chỉ: 10-12-14-16 đường NKKN, Phường NTB, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Công D - Giấy ủy quyền số 75/UQ ngày 25/01/2018

Có Luật sư Lê Thị Kim L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự;

2. **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên M**

Địa chỉ: 11 đường TS, Phường MN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo pháp luật: Ông Jorge Fernander A

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh Q – Giấy ủy quyền số 01102018/UQ-M, ngày 01/10/2018

3. **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn, Thiết kế và Xây dựng ND**

Địa chỉ: 125/4/45G đường VK, Phường B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đức G - Giấy ủy quyền ngày 20/9/2018;

4. **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc bản đồ Thiết kế Xây dựng PĐ**

Địa chỉ: 280 C đường LĐC, phường AP, Quận h, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh Duy - Giấy ủy quyền ngày 21/9/2018;

5. **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Phát triển kiến trúc SG**

Địa chỉ: 33 đường số M, khu phố B, phường BA, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Bà Vương Thị H - Giấy ủy quyền ngày 22/9/2018;

6. **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Khoa học và Bảo vệ môi trường HN**

Địa chỉ: 47 đường NBK, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Ái Q - Giấy ủy quyền ngày 26/9/2018;

7. **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kiểm định chất lượng và Tư vấn xây dựng LP**

Địa chỉ: 386/24 đường LVS, Phường MB, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đồng Văn C - Giấy ủy quyền ngày 08/6/2018;

8. **Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư và Phát triển NV**

Địa chỉ: 597 tỉnh lộ 833, xã LT, huyện TT, tỉnh LA

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Trung H - Giấy ủy quyền số 01/GUQ ngày 20/9/2018;

9. **Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển AB**

Địa chỉ: 180/45/38 đường NHC, Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hồng P - Giấy ủy quyền ngày 20/9/2018;

10. **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tư vấn Thiết kế xây dựng Đo đạc TP**

Địa chỉ: 200A đường ML, phường BTĐA, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bé N - Giấy ủy quyền ngày 21/9/2018;

Người kháng cáo:

1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Đầu tư HP Vina

2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DSG

3. Công ty Cổ phần Dệt May GD.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 19/6/1998 Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh có Hợp đồng số 847/HĐ-TĐ cho Công ty DSG (là công ty con của Công ty Dệt May GD) thuê phần đất số 147 LBB, phường TTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh với thời hạn thuê là 5 năm. Sau khi thời hạn thuê đất đã hết, Công ty DSG vẫn tiếp tục sử

dụng phần đất trên và trả tiền thuê đất cho nhà nước nhưng 2 bên không có văn bản gia hạn thời hạn thuê. Trong quá trình hoạt động Công ty Dệt May GD được chuyển thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Dệt May GD, sau đó được cổ phần hóa thành Công ty Cổ phần Dệt May GD (gọi tắt là Công ty GD), còn Công ty DSG được chuyển thể thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DSG (gọi tắt là Công ty DSG) thuộc sở hữu của Công ty GD.

Ngày 02/11/2007, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 4967/QĐ-UBND giao tài sản để cổ phần hóa cho Công ty DSG trong đó tài sản số 147 LBB (với diện tích khuôn viên là 4.678m^2 và diện tích xây dựng là: 2.385,43m^2 diện tích xây dựng – gọi tắt là mặt bằng 147).

Ngày 15/10/2015, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 5181/QĐ-UBND giao tài sản để cổ phần hóa cho Công ty GD trong đó có tài sản, vật kiến trúc trên phần đất tại số 147 LBB.

Ngày 05/4/2016, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Đầu tư HP Vina (gọi tắt là Công ty HP Vina) có văn bản đề nghị được hợp tác, sửa chữa, cải tạo, khai thác mặt bằng 147 với Công ty DSG.

Ngày 10/5/2016, Công ty HP Vina ký Hợp đồng số 29/2016/HĐDV thuê Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư và phát triển NV (gọi tắt là Công ty NV) tư vấn lập phương án hợp tác, khai thác mặt bằng 147; làm hồ sơ, thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến khu đất; xin giấy phép cải tạo, sửa chữa; xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với tổng trị giá hợp đồng là 10.000.000.000đ. Căn cứ kết quả thực hiện công việc, ngày 18/10/2016 Công ty HP Vina đã thanh toán cho Công ty NV số tiền dịch vụ theo thỏa thuận là 4.000.000.000đ; ngày 19/10/2016 thanh toán 3.000.000.000đ, tổng cộng là 7.000.000.000đ.

Cùng ngày 10/5/2016, Công ty DSG có Văn bản số 74/TT/DSG/BGĐ gửi Công ty GD đề nghị chấp thuận cho Công ty DSG được hợp tác với Công ty HP Vina khai thác mặt bằng 147 bằng hình thức cho Công ty HP Vina thuê trong thời hạn từ 10 đến 20 năm để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, siêu thị, văn phòng và các mục đích khác phù hợp với ngành nghề kinh doanh của Công ty HP Vina.

Ngày 16/5/2016, Công ty GD có Nghị quyết số 212/NQ-HĐTV thống nhất chủ trương cho hợp tác kinh doanh với Công ty HP Vina để khai thác mặt bằng 147, đồng thời giao cho ông Bùi Văn X - Phó Tổng giám đốc Công ty GD kiêm Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty DSG chỉ đạo Công ty DSG dự thảo, tiến đến ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh để khai thác mặt bằng 147.

Ngày 08/6/2016, Công ty DSG ký Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 cho Công ty HP Vina thuê toàn bộ mặt bằng 147 trong thời hạn 10 năm để Công ty HP Vina sửa chữa, cải tạo và kinh doanh với giá thuê tạm tính trong 10 năm là 41.872.000.000đ.

Ngày 10/6/2016 hai bên ký Phụ lục số 01/16VINA/PLHĐ-TTS-2016 đồng ý việc Công ty HP Vina hợp tác hoặc cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên M (gọi tắt là Công ty M) thuê lại mặt bằng 147.

Ngày 10/6/2016, Công ty HP Vina đặt cọc cho Công ty DSG 3.200.000.000đ (Giấy xác nhận thanh toán số 01-2016/GCN-LBB ngày 20/7/2016).

Ngày 30/6/2016 hai bên ký Phụ lục số 02-V/16VINA/PLHĐ-TTS-2016 sửa đổi thỏa thuận về việc phạt và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng.

Ngày 01/8/2016 Công ty DSG đã bàn giao mặt bằng 147 cho Công ty HP Vina.

Ngày 05/8/2016, Công ty HP Vina giao tiếp cho Công ty DSG 2.000.000.000đ chi phí hỗ trợ di dời và tiền bồi thường về tài sản trên đất (Giấy xác nhận thanh toán số 02-2016/GCN-LBB ngày 05/8/2016).

Ngày 12/10/2016, Công ty HP Vina giao tiếp cho Công ty DSG 5.000.000.000đ chi phí hỗ trợ di dời và tiền bồi thường về tài sản trên đất (Giấy xác nhận thanh toán số 03-2016/GCN-LBB ngày 21/10/2016).

Tổng số tiền Công ty HP Vina đã thanh toán cho Công ty DSG là 10.200.000.000đ.

Để chuẩn bị các điều kiện cho việc cải tạo, sửa chữa, khai thác mặt bằng 147, Công ty HP Vina đã ký hợp đồng với một số doanh nghiệp, cụ thể:

- Hợp đồng số 16-2016/LP-HĐ ngày 08/7/2016 thuê Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kiểm định chất lượng và Tư vấn xây dựng LP (gọi tắt là Công ty LP) kiểm định khả năng chịu lực của công trình tại mặt bằng 147 với giá là 45.000.000đ (Công ty HP Vina đã thanh toán cho Công ty LP 40% giá trị hợp đồng, thành tiền là 18.000.000đ).

- Hợp đồng số 147/HĐXD ngày 08/7/2016 thuê Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư và Phát triển NV (gọi tắt là Công ty NV) thi công sửa chữa mặt bằng 147 với giá tạm tính là 12.161.335.036đ. Tính đến ngày 12/10/2016, Công ty HP Vina đã tạm ứng, thanh toán cho Công ty NV 6.500.000.000đ. Tính đến ngày 15/9/2017 Công ty NV đã thi công được một phần công trình, thành tiền là 2.699.860.271đ).

- Hợp đồng số 107/HĐTVTK ngày 10/7/2016, thuê Công ty Trách nhiệm hữu hạn Phát triển kiến trúc SG (gọi tắt là Công ty kiến trúc SG) tư vấn, thiết kế kiến trúc cảnh quan mặt bằng 147 với giá là 200.000.000đ Công ty kiến trúc SG đã thực hiện xong hợp đồng, Công ty HP Vina đã thanh toán được 10% giá trị hợp đồng, thành tiền là 20.000.000đ).

- Hợp đồng số 20/2016 ngày 31/8/2016 thuê Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc bản đồ Thiết kế xây dựng PĐ (gọi tắt là Công ty PĐ) đo đạc, lập bản vẽ hiện trạng để bổ túc hồ sơ xin thuê đất với giá 150.000.000đ. Công ty PĐ đã thực hiện xong hợp đồng nhưng chưa xuất hóa đơn, Công ty HP Vina đã thanh toán 10% giá trị hợp đồng, thành tiền là 15.000.000đ.

- Hợp đồng số 1510/HN-2016 ngày 15/10/2016 thuê Công ty Trách nhiệm hữu hạn Khoa học và Bảo vệ môi trường HN (gọi tắt là Công ty HN) lập kế hoạch bảo vệ môi trường tại mặt bằng 147 với giá 38.500.000đ, Công ty HN đã

thực hiện xong việc lập kế hoạch (Kế hoạch bảo vệ môi trường số 19/GXN-UBND ngày 21/3/2017) và Công ty HP Vina đã thanh toán hết số tiền theo hợp đồng.

- Hợp đồng số 09/HĐDV ngày 08/6/2016 giao Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển AB (gọi tắt là Công ty AB) tìm kiếm, giới thiệu khách hàng thuê mặt bằng số 147. Công ty AB đã giới thiệu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên M (gọi tắt là Công ty M) ký hợp đồng thuê với Công ty HP Vina. Công ty HP Vina đã thanh toán cho Công ty AB khoản phí môi giới là 3.166.696.000đ.

- Hợp đồng ngày 01/8/2016 giao cho Công ty M khai thác mặt bằng sau khi cải tạo, sửa chữa. Công ty HP Vina đã mở chứng thư bảo lãnh việc hoàn trả tiền cọc tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng BNP P với chi phí bảo lãnh là 281.950.226đ và Công ty M đã đặt cọc 12.666.780.000đ với thỏa thuận nếu Công ty HP Vina không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải hoàn trả số tiền cọc và phải chịu số tiền phạt bằng 2 lấn số tiền cọc đã nhận.

- Thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tư vấn Thiết kế xây dựng Đo đạc TP (gọi tắt là Công ty TP) 31.209.000đ tiền tư vấn, làm thủ tục kiểm định bản đồ mặt bằng 147 theo Hợp đồng số 22/2016/HDDD ngày 31/8/2016 giữa Công ty DSG với Công ty TP.

- Thuê Công ty Cổ phần tư vấn đấu giá và Dịch vụ tài chính SG thẩm định giá đất tại mặt bằng 147.

- Thuê Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế xây dựng - Phòng cháy, chữa cháy PL thiết kế và thẩm định về phòng cháy chữa cháy tại mặt bằng 147.

- Thuê Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế xây dựng ND tư vấn thiết kế cơ sở, thiết kế kết cấu, dự toán tại mặt bằng 147.

- Nhận vốn góp đầu tư của bà Lê Thu T.

Với sự hỗ trợ của Công ty DSG, Công ty HP Vina đã thực hiện các thủ tục để đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty DSG thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất tại mặt bằng 147.

Ngày 03/10/2016, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 5186/QĐ- UBND cho phép Công ty DSG được thuê đất trong thời hạn 20 năm và chuyển mục đích sử dụng đất từ đất dùng cho sản xuất sang đất làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ.

Ngày 27/10/2016, Công ty DSG chuyển trả Công ty HP Vina số tiền đã nhận là 10.200.000.000đ và đề nghị Công ty HP Vina đình chỉ thực hiện hợp đồng.

Không đồng ý với đề nghị đình chỉ thực hiện hợp đồng của Công ty DSG, ngày 28/10/2016 Công ty HP Vina chuyển lại số tiền 10.200.000.000đ vào tài khoản của Công ty DSG và yêu cầu Công ty DSG phải tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Ngày 24/11/2016, Công ty DSG có Văn bản số 226/CV/DSG-GĐ yêu cầu Công ty HP Vina dừng thực hiện hợp đồng, thanh lý và giao trả mặt bằng lại cho Công ty DSG. Không đồng ý với việc đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng của Công ty DSG, trong các ngày 23/11/2016, 10/7/2017 và 16/7/2017 Công ty HP Vina đã có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty DSG phải thanh toán cho công ty các khoản tiền sau:

1) Khoản tiền đã nhận của Công ty HP Vina là 10.200.000.000đ; tiền lãi phát sinh trên số tiền trên từ ngày nhận đến ngày 30/6/2018 với lãi suất 7,5% một năm, thành tiền là: 1.441.250.000đ, tổng cộng là 11.641.250.000đ.

2) Các chi phí Công ty HP Vina đã chi ra để cải tạo, sửa chữa mặt bằng 147, cụ thể:

- Khoản tiền thuê Công ty LP kiểm định công trình là: 45.000.000đ

- Khoản tiền thuê Công ty kiến trúc SG tư vấn, thiết kế là: 200.000.000đ.

- Giá trị phần công trình mà Công ty NV đã thi công là 2.699.860.271đ; kèm tiền lãi phát sinh trên số tiền này từ ngày 12/10/2016 đến ngày 30/6/2018 với lãi suất là 7,5% một năm, thành tiền là 352.106.777đ

- Khoản tiền mà Công ty HP Vina đã thanh toán cho Công ty HN là: 38.500.000đ.

- Khoản chi phí đã thanh toán cho Công ty Cổ phần tư vấn đấu giá và Dịch vụ tài chính SG là 20.000.000đ

- Khoản chi phí đã thanh toán cho Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế xây dựng- Phòng cháy, chữa cháy PL là 90.000.000đ.

- Khoản chi phí đã thanh toán cho Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế xây dựng ND là 180.000.000đ.

- Khoản chi phí về lợi nhuận đã thanh toán cho bà Lê Thu T: 5.000.000.000đ.

3) Các chi phí Công ty HP Vina đã chi ra để thuê tư vấn cho việc ký kết hợp đồng; làm thủ tục thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất:

- Khoản tiền thuê Công ty NV tư vấn các vấn đề liên quan đến dự án tại mặt bằng 147 trước khi ký hợp đồng với Công ty DSG theo Hợp đồng số 29/2016/HĐDV ngày 10/5/2016 là 7.000.000.000đ, kèm tiền lãi phát sinh từ ngày Công ty HP Vina thanh toán tiền cho Công ty NV với lãi suất 7,5% một năm (tại phiên tòa, Công ty HP Vina yêu cầu số tiền lãi đến ngày 30/6/2018 là 912.916.667đ, tổng cộng gốc và lãi là 7.912.916.667đ) .

- Khoản tiền đo đạc, lập bản vẽ theo hợp đồng với Công ty PĐ là 150.000.000đ.

- Khoản tiền tư vấn, kiểm định bản đồ hiện trạng theo hợp đồng với Công ty TP là 31.209.000đ.

4) Các khoản bồi thường cho khách hàng thuê mặt bằng

- Khoản phí dịch vụ môi giới đã thanh toán cho Công ty AB là 3.166.696.000đ và tiền lãi phát sinh với lãi suất 7,5% một năm (tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty HP Vina yêu cầu số tiền lãi từ ngày Công ty HP Vina thanh toán tiền cho Công ty AB đến ngày 30/6/2018 là 412.991.241đ.

- Khoản phí bảo lãnh việc hoàn trả tiền cọc cho Công ty M là 281.950.226đ.

Công ty HP Vina không đồng ý với các yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Dệt May GD (gọi tắt là Công ty GD).

Ngày 23/11/2017 và ngày 16/07/2018 Công ty HP Vina có văn bản thay đổi nội dung khởi kiện, không yêu cầu đòi bị đơn phải bồi thường đối với các khoản tiền liên quan đến Công ty Cổ phần Tư vấn đấu giá và Dịch vụ tài chính SG; Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế xây dựng - Phòng cháy, chữa cháy PL và Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng ND.

Theo trình bày của Công ty DSG thì Công ty DSG là công ty TNHH Một thành viên thuộc sở hữu của Công ty GD. Trước đây Công ty DSG được giao quản lý, sử dụng mặt bằng 147 nhưng ngày 15/10/2015 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 5181/QĐ-UBND giao tài sản này cho Công ty GD quản lý, sử dụng nên tài sản này không còn thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty DSG nữa. Công ty HP Vina biết rõ điều này nhưng vẫn ký Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 với Công ty DSG để thuê mặt bằng này cho nên Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 là hợp đồng vô hiệu vì trái pháp luật. Sau khi ký hợp đồng, Công ty DSG đã bàn giao mặt bằng này cho Công ty HP Vina sử dụng từ đó đến nay. Do hợp đồng bị vô hiệu nên ngày 27/10/2016 Công ty DSG đã trả lại số tiền đã nhận là 10.200.000.000đ cho Công ty HP Vina, đồng thời thông báo thu hồi lại mặt bằng nhưng ngày 28/10/2016 Công ty HP Vina lại chuyển lại số tiền 10.200.000.000đ nêu trên vào tài khoản của Công ty DSG nên hiện tại Công ty DSG vẫn đang giữ số tiền này. Công ty DSG sẽ trả lại Công ty HP Vina số tiền này sau khi trừ lại phần giá trị nhà xưởng mà Công ty HP Vina đã tháo dỡ trái phép.

Theo trình bày của Công ty GD thì ngày 15/10/2015 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 5181/QĐ-UBND giao mặt bằng 147 cho Công ty GD quản lý, sử dụng. Sau khi cổ phần hóa, Công ty GD đã yêu cầu Công ty DSG chấm dứt thực hiện Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016, thu hồi lại mặt bằng nhưng đến nay Công ty HP Vina vẫn chưa trả lại tài sản này cho công ty. Ngày 08/9/2017 Công ty GD đã có văn bản đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 là vô hiệu, đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty HP Vina phải khôi phục lại các công trình, nhà xưởng bị phá dỡ trái phép tại mặt bằng 147 hoặc bồi thường cho công ty số tiền là 2.188.808.183đ;

- Buộc Công ty HP Vina phải thanh toán trả lại công ty số tiền thuê đất mà Công ty GD phải trả cho nhà nước từ ngày 01/9/2016 đến ngày 31/10/2017 với giá 133.848đ/m^2/năm, thành tiền là 758.293.536đ.

Theo trình bày của Công ty M, Công ty NV, Công ty PĐ, Công ty TP, Công ty SG, Công ty LP, Công ty HN, Công ty AB và Công ty ND thì nội dung vụ việc liên quan đến các công ty này đúng như đã nêu tại phần trên và các công ty này đề nghị Tòa án không đưa họ vào tham gia vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2018/KDTM-ST ngày 24/7/2018, Tòa án nhân dân quận TP đã quyết định:

1) Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, chấm dứt Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 và các phụ lục hợp đồng số 01, 02 vì Công ty DSG đã đơn phương đình chỉ việc thực hiện hợp đồng.

2) Buộc Công ty DSG phải thanh toán trả Công ty HP Vina số tiền là 25.491.240.182đ, bao gồm các khoản tiền sau:

- Khoản tiền đã nhận của Công ty HP Vina là 10.200.000.000đ

- Khoản tiền Công ty HP Vina đã trả cho Công ty NV là 3.051.967.048đ và 7.912.916.667đ

- Khoản tiền Công ty HP Vina đã trả cho Công ty PĐ là 150.000.000đ

- Khoản tiền Công ty HP Vina đã trả cho Công ty TP là 31.209.000đ

- Khoản tiền Công ty HP Vina đã trả cho Công ty kiến trúc SG là 200.000.000đ

- Khoản tiền Công ty HP Vina đã trả cho Công ty LP là: 45.000.000đ

- Khoản tiền Công ty HP Vina đã trả cho Công ty HN là: 38.500.000đ

- Khoản tiền Công ty HP Vina đã trả cho Công ty AB là 3.579.697.241đ

- Khoản phí bảo lãnh mà Công ty HP Vina đã trả cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng BNP P là 281.950.226đ.

3) Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn, Thiết kế và Xây dựng ND; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn, Thiết kế và Xây dựng - Phòng cháy Chữa cháy PL ; Công ty Cổ phần Tư vấn đấu giá và Dịch vụ tài chính SG.

4) Không chấp nhận yêu cầu của Công ty HP Vina đòi Công ty DSG phải trả số tiền lãi phát sinh trên số tiền 10.200.000.000đ, thành tiền là 1.441.250.000đ

5) Không chấp nhận các yêu cầu sau đây của Công ty GD:

- Yêu cầu về việc tuyên bố Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 là vô hiệu.

- Yêu cầu Công ty HP Vina phải khôi phục lại các công trình, nhà xưởng tại mặt bằng 147 hoặc bồi thường số tiền 2.188.808.183đ.

- Yêu cầu đòi Công ty HP Vina phải trả số tiền thuê đất là 1.103.411.758đ.

6) Buộc Công ty HP Vina phải trả lại Công ty DSG và Công ty GD mặt bằng số 147.

Ngoài ra, bản án còn có phần quyết định về việc chịu tiền lãi do chậm thi hành án; việc chịu án phí, hoàn lại một phần tiền tạm ứng án phí; việc thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/8/2018 Công ty DSG và Công ty GD đã nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 08/8/2018 Công ty HP Vina đã nộp đơn kháng cáo phần bản án sơ thẩm bác yêu cầu đòi Công ty DSG phải trả số tiền lãi phát sinh trên số tiền 10.200.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ngoài những khoản tiền mà Tòa án sơ thẩm đã buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị phải thanh toán cho nguyên đơn các khoản tiền sau:

- Tiền lãi phát sinh của số tiền 10.200.000.000đ từ thời điểm nguyên đơn thanh toán cho đến ngày bị đơn hoàn trả mà nguyên đơn không nhận (ngày 28/10/2016).

- Tiền lãi phát sinh tiếp theo từ ngày 30/6/2018 đến ngày mở phiên tòa xét xử phúc thẩm (ngày 19/02/2019) của các khoản tiền mà nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty NV và Công ty AB.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng: Công ty DSG và Công ty GD là 2 pháp nhân độc lập, việc cổ phần hóa Công ty GD không làm mất quyền về tài sản của Công ty DSG. Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 là thỏa thuận hợp pháp của 2 pháp nhân. Khi ký kết hợp đồng 2 bên đều nắm rõ tình trạng pháp lý của tài sản cho thuê, việc ký kết hợp đồng có sự đồng ý của Hội đồng thành viên Công ty DSG và Hội đồng thành viên Công ty GD. Do đó nếu cho rằng hợp đồng bị vô hiệu thì lỗi cũng hoàn toàn thuộc về Công ty DSG và Công ty GD. Ông Nguyễn Thanh H là người đại diện theo pháp luật của Công ty DSG là người đã đại diện cho bị đơn ký kết, tổ chức thực hiện Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 và đại diện Công ty DSG để tham gia tố tụng cho đến khi Công ty DSG thay đổi người khác làm đại diện. Việc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 4741/QĐ-UBND thay cho Quyết định số 5186/QĐ-UBND không phải là do Quyết định số 5186/QĐ-UBND sai mà là do có đề nghị đổi lại đối tượng được giao tài sản của Công ty DSG và Công ty GD. Việc đình chỉ thực hiện hợp đồng là hành vi đơn phương của bị đơn, các chi phí mà nguyên đơn đòi bị đơn bồi thường là có thật và hợp pháp. Trước khi sửa chữa, cải tạo mặt bằng 147, theo thỏa thuận của 2 bên bị đơn đã có đơn đăng ký sửa chữa và được Ủy ban nhân dân phường TTH chấp thuận bằng văn bản. Việc cải tạo, sửa chữa của nguyên đơn phù hợp với văn bản của Ủy ban nhân dân phường TTH, đó là tháo dở tường, mái đã mục nát để xây lại nhưng vẫn giữa nguyên kết cấu cột, đà. Công trình sửa chữa, cải tạo bị dở dang là do bị đơn đã đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng, án sơ thẩm buộc bị đơn bồi thường và bác yêu cầu phản tố của Công ty GD là đúng. Tuy nhiên, việc án sơ thẩm bác yêu cầu đòi tiền lãi của số tiền 10.200.000.000đ từ

ngày bị đơn nhận đến ngày bị đơn trả lại nhưng nguyên đơn không nhận là chưa đúng pháp luật, đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và sửa lại bản án sơ thẩm cho phù hợp.

Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu theo quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm chỉ dựa vào các tài liệu do nguyên đơn cung cấp để xét xử là không khách quan. Mặt bằng số 147 là của nhà nước, được nhà nước giao cho Công ty GD để cổ phần hóa, bị đơn không có quyền gì đối với tài sản này mà chỉ là người quản lý tài sản này trong thời gian chờ cổ phần hóa. Nguyên đơn biết rõ việc này nhưng vẫn dẫn dụ bị đơn ký hợp đồng. Tựa đề của hợp đồng là thuê tài sản nhưng lại thỏa thuận cho bị đơn được tháo dỡ các tài sản trên đất nên thực chất đây là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Lỗi trong việc ký hợp đồng là của cả hai bên. Trong các hợp đồng mà nguyên đơn ký với các đối tác, bị đơn chỉ chịu trách nhiệm đối với những hợp đồng nào có chữ ký của bị đơn, việc chịu trách nhiệm sẽ căn cứ vào mức độ lỗi của các bên. Những hợp đồng nào mà chỉ có chữ ký của bị đơn hoặc không có chứng cứ chứng minh thì nguyên đơn phải tự chịu. Ví dụ như Hợp đồng số 29/2016/HĐDV là hợp đồng được ký với Công ty NV trước khi Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 được ký kết thì không thể buộc bị đơn chịu trách nhiệm hoặc Hợp đồng giữa nguyên đơn với Công ty M ngày 01/8/2016 chỉ là hợp đồng nguyên tắc, hai bên chưa ký hợp đồng cụ thể nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn buộc bị đơn bồi thường phí bảo lãnh cho nguyên đơn. Chứng từ mà Công ty M đặt cọc cho nguyên đơn là tài liệu mà tại phiên tòa phúc thẩm này nguyên đơn mới cung cấp nên bị đơn không thể biết được chứng từ này có đúng và phù hợp với hợp đồng giữa nguyên đơn với Công ty M hay không. Tòa án cần kiểm tra lại xem các chứng từ mà nguyên đơn cung cấp có hợp pháp và phù hợp với thỏa thuận của các bên tại hợp đồng hay không.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng: Mặt bằng 147 là tài sản thuộc sở hữu của nhà nước, không phải là tài sản của bị đơn. Mục đích sử dụng của tài sản này theo Quyết định số 5181/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khi giao cho Công ty GD là giao để cổ phần hóa, không phải là giao để cho thuê nên việc dùng tài sản này để cho thuê là trái với mục đích sử dụng đất. Việc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 5186/QĐ-UBND giao mặt bằng số 147 cho Công ty DSG là vi phạm pháp luật nên ngày 06/9/2017 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 4741/QĐ-UBND thay thế Quyết định số 5186/QĐ-UBND, giao mặt bằng số 147 cho Công ty GD. Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật tại Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013 vì đã mang tài sản của nhà nước đi cho thuê; sử dụng đất trái mục đích, cho thuê quyền sử dụng đất khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Quyết định số 5181/QĐ-UBND thì nhà xưởng tại số 147 chỉ được tồn tại 5 năm, sau đó phải di dời ra ngoại thành nhưng các bên lại thỏa thuận thời hạn thuê tài 10 năm nên Hợp đồng thuộc trường hợp không thể thực hiện được, theo quy định của Bộ luật Dân sự

năm 2015 thì hợp đồng không thể thực hiện được sẽ bị vô hiệu. Về các khoản tiền mà nguyên đơn đòi bồi thường, bản án sơ thẩm chỉ dựa vào những tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để buộc bị đơn phải bồi thường mà không hề có một nhận định gì về các phản bác của bị đơn và người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng số 147/HĐXD, các khoản phải thanh toán cho Công ty NV bắt buộc phải có chữ ký duyệt của bị đơn, tài liệu mà nguyên đơn cung cấp không có chữ ký duyệt của bị đơn nên các tài liệu này là tài liệu không hợp pháp, không thể sử dụng làm chứng cứ buộc bị đơn phải bồi thường. Đối với Hợp đồng số 20/2016, nguyên đơn mới thanh toán cho Công ty PĐ 10% giá trị hợp đồng, thành tiền là 15.000.000đ, còn lại 135.000.000đ chưa thanh toán nhưng án sơ thẩm lại buộc bị đơn bồi thường toàn bộ 150.000.000đ là không đúng. Hợp đồng số 29/2016/HĐDV là một hợp đồng trái pháp luật vì nội dung các thỏa thuận tại hợp đồng là trái pháp luật. Mặt khác theo thỏa thuận tại hợp đồng thì Công ty NV phải tư vấn, làm thủ tục xin thuê đất, xin giấy phép xây dựng và xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế Công ty NV mới chỉ xin được quyết định cho thuê đất nhưng quyết định này là quyết định trái pháp luật đã bị Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy bỏ nên việc án sơ thẩm buộc bị đơn phải bồi thường khoản tiền 7.000.000.000đ cho nguyên đơn là trái pháp luật. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng số 107/HĐTVTK thì việc thanh toán giữa 2 bên phải được thực hiện bằng chuyển khoản, thực tế nguyên đơn thanh toán cho Công ty SG bằng tiền mặt nhưng án sơ thẩm vẫn chấp nhận và buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền 200.000.000đ là không đúng pháp luật. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng số 09/HĐDV thì chừng nào Công ty M đặt cọc thì nguyên đơn mới phải trả phí cho Công ty AB, hồ sơ không có tài liệu chứng minh việc Công ty M đặt cọc nhưng án sơ thẩm vẫn buộc bị đơn phải bồi thường số phí bảo lãnh cho nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn mới cung cấp chứng từ đặt cọc của Công ty M, đề nghị Tòa án xem xét thời điểm cung cấp chứng cứ của nguyên đơn khi đánh giá chứng cứ này. Ngoài ra, Công ty PĐ và Công ty SG đều có trình bày các vấn đề liên quan giữa 2 công ty này với nguyên đơn do các công ty này tự giải quyết với nguyên đơn, không yêu cầu Tòa án giải quyết nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn giải quyết là vi phạm quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là Tòa án chỉ giải quyết khi đương sự có yêu cầu và trong phạm vi yêu cầu của đương sự. Đồng thời vụ án có liên quan đến trách nhiệm của ông Nguyễn Thanh H – người đại diện theo pháp luật cũ của Công ty DSG và liên quan đến quyền, nghĩa vụ của Công ty M nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm phải triệu tập ông Nguyễn Thanh H và đại diện của Công ty M tham dự phiên tòa phúc thẩm để làm rõ.

Công ty GD kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và cho rằng Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 là hợp bồng vô hiệu như người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn đã trình bày là đúng. Vào thời điểm ký kết Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 đã có Quyết định số 5181/QĐ-UBND về giao tài sản để cổ phần hóa và Quyết định số 7117/QĐ-UBND xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa đối với mặt bằng 147 cho Công ty GD nhưng các quyết định trên không hề được nêu trong hợp đồng. Việc xây dựng, sửa chữa của nguyên đơn tại mặt bằng 147

không hề được cơ quan có thẩm quyền cấp phép. Mặt bằng hiện tại không còn tường, không còn mái tôn, chỉ còn lại các trụ bê tông được giữ lại để phục vụ cho việc xây siêu thị. Việc tháo dỡ như vậy là không đúng với nội dung đăng ký sửa chữa được nêu tại thông báo của Ủy ban nhân dân phường TTH, giấy đăng ký sửa chữa cũng chỉ nêu lý do sửa chữa là do tài sản bị hư hỏng cần sửa chứ không hề nêu là sửa để cho thuê. Căn cứ vào kết quả định giá năm 2014 và giá trị tài sản còn lại hiện nay theo thống nhất của 3 bên thì giá trị tài sản đã bị hụt đi 2.188.808.183đ. Từ năm 2016 đến nay Công ty GD vẫn phải trả tiền thuê đất cho nhà nước cho nên yêu cầu của Công ty GD đòi nguyên đơn phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu của tài sản hoặc bồi thường giá trị tài sản bị phá dỡ là 2.188.808.183đ và bồi thường cho công ty số tiền thuê đất mà Công ty GD đã trả từ năm 2016 đến nay là có căn cứ, việc Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu này của công ty là không đúng pháp luật.

Người bảo vệ quyền lợi cho Công ty GD cho rằng Mặt bằng 147 được giao cho Công ty GD để cổ phần hóa, Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 ghi là hợp đồng cho thuê tài sản nhưng lại thỏa thuận cho nguyên đơn được quyền tháo dở tài sản trên đất nên bản chất của hợp đồng là cho thuê quyền sử dụng đất. Đất là của nhà nước, Công ty DSG không phải là người được giao đất. Nghị quyết số 212/NQ-HĐTV của Công ty GD chỉ đồng ý cho thuê mặt bằng nhưng 2 bên lại ký cho thuê quyền sử dụng đất là trái với nghị quyết của công ty. Theo quy định của pháp luật thì Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 là hợp đồng vô hiệu, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của Công ty GD.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm tòa án đã giải quyết vụ án chậm hơn thời hạn giải quyết vụ án mà pháp luật quy định còn lại những hoạt động khác thì những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của thủ tục tố tụng. Về thủ tục kháng cáo, những người kháng cáo đã thực hiện đúng thời hạn và thủ tục. Về nội dung vụ việc, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả các khoản thiệt hại, bác yêu cầu của Công ty GD, đồng thời buộc nguyên đơn phải trả lại mặt bằng cho Công ty DSG và Công ty GD là đúng. Riêng việc không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bồi thường tiền lãi của số tiền 10.200.000.000đ từ ngày bị đơn nhận đến ngày nguyên đơn nhận được số tiền này nhưng lại chuyển trả lại cho bị đơn là chưa đúng. Kháng cáo và yêu cầu của nguyên đơn đã nêu tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác kháng cáo của bị đơn và Công ty GD, chấp nhận kháng cáo và yêu cầu của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm, sửa lại bản án sơ thẩm cho phù hợp.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận của các đương sự, của những người bảo vệ quyền lợi cho các đương sự;

Sau khi nghe phát biểu của đại diện Viện kiểm sát;

Sau khi nghị án,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của Công ty HP Vina; Công ty DSG và Công ty GD làm đúng thời hạn và thủ tục.

Xét: Việc ký kết Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 và các phụ lục hợp đồng số 01-V/16VINA/PLHĐ-TTS-2016, 02-V/16VINA/PLHĐ-TTS-2016 (gọi tắt là 2 phụ lục của hợp đồng) giữa Công ty DSG và Công ty HP Vina là phù hợp với ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty DSG tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300738599 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty DSG ngày 23/11/2010 và phù hợp với ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty HP Vina tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (thay đổi lần 4) do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty HP Vina ngày 21/4/2016.

Mặt bằng 147 là tài sản mà Công ty DSG được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao cho Công ty DSG để cổ phần hóa theo Quyết định số 4967/QĐ-UBND, ngày 02/11/2007. Mặc dù ngày 15/10/2015, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 5181/QĐ-UBND giao tài sản, vật kiến trúc trên phần đất tại số 147 cho Công ty GD để cổ phần hóa nhưng vào thời điểm Công ty DSG ký kết Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016, Công ty GD vẫn là công ty TNHH Một thành viên do nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ. Theo quy định tại Khoản 2, Điều 25 Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp thì:

"Doanh nghiệp được quyền cho thuê, thế chấp, cầm cố tài sản cố định theo nguyên tắc có hiệu quả, bảo toàn và phát triển vốn; nhượng ban, thanh lý tài sản cố định đã hư hỏng, lạc hậu kỹ thuật, không có nhu cầu sử dụng, không sử dụng được hoạc sử dụng không hiệu quả để thu hồi vốn."

Mặt khác theo quy định tại Khoản 3, Điều 10, Nghị định số 59/2011/NĐ-CP, ngày 18/7/2011 của Chính phủ Về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần thì:

"Công ty cổ phần được sử dụng toàn bộ tài sản, nguồn vốn đã nhận bàn giao để tổ chức sản xuất, kinh doanh; kế thừa mọi quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm của doanh nghiệp cổ phần hóa đã bàn giao và có các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật."

Đồng thời, theo quy định tại Khoản 2, Điều 4; Điều 36 Luật Doanh nghiệp năm 2014 và Điều 11 Thông tư số 202/2011/TT-BTC ngày 30/12/2011 của Bộ Tài chính, hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ thì cổ đông là người (cá nhân, tổ chức) sở hữu cổ phần trong công ty cổ phần, còn tài sản của

doanh nghiệp cổ phần hoá để chuyển thành công ty cổ phần là tài sản thuộc sở hữu của công ty cổ phần, không phải là tài sản thuộc sở hữu của cổ đông.

Công ty DSG là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Công ty GD nắm giữ 100% vốn điều lệ. Việc Công ty DSG cho Công ty HP Vina thuê mặt bằng 147 có sự đồng ý của Công ty GD. Do đó sự khác nhau giữa Quyết định số 4967/QĐ-UBND và Quyết định số 5181/QĐ-UBND về chủ thể được giao tài sản tại mặt bằng 147 không ảnh hưởng đến quyền ký kết Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 của Công ty DSG.

Tại Quyết định số 5181/QĐ-UBND (Khoản 1 Điều 3) Ủy ban nhân dân Thành phố có đề nghị Công ty GD trong thời hạn 5 năm phải di dời sản xuất và kho tàng vào khu công nghiệp và đề xuất phương án sử dụng nhà đất số 147 cho hiệu quả, phù hợp với quy hoạch. Quyết định số 5181/QĐ-UBND không có nội dung chỉ cho phép Công ty GD được quyền sử dụng mặt bằng này trong thời hạn 5 năm. Căn cứ xác định của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố tại Văn bản số 9858/TTr-STNMT-QLĐ ngày 23/9/2016 và xác định của Phòng Quản lý đô thị quận TP tại văn bản số 521/QLĐT-QH ngày 17/3/2016 thì phần đất tại mặt bằng 147 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt quy hoạch tại Quyết định số 5341/QĐ-UBND ngày 26/9/2013 là đất thương mại - dịch vụ. Mục đích sử dụng đất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 cũng là thương mại, dịch vụ. Việc giao tài sản tại mặt bằng 147 cho Công ty DSG để cổ phần hóa (Quyết định số 4967/QĐ-UBND) hay giao tài sản tại mặt bằng 147 cho Công ty GD để cổ phần hóa (Quyết định số 5181/QĐ-UBND) là mục đích của việc giao tài sản, không phải là mục đích sử dụng của tài sản.

Theo thỏa thuận của 2 bên tại hợp đồng thì Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 không phải là hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất hoặc cho thuê tài sản trên đất mà là hợp đồng hợp tác đầu tư khai thác mặt bằng 147 trong đó Công ty HP Vina có trách nhiệm thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình đầu tư, cải tạo, sửa chữa mặt bằng 147 đưa vào kinh doanh, còn trách nhiệm của Công ty DSG là phối hợp để Công ty HP Vina hoàn thành các thủ tục liên quan và được hưởng tiền thuê mặt bằng theo thỏa thuận. Thực tế Công ty HP Vina đã thực hiện xong một số công việc, còn một số việc đang tiến hành như lập thủ tục ký hợp đồng thuê đất, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang tiến hành thì phải dừng lại do việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty DSG. Do đó việc bị đơn, Công ty GD, những người bảo vệ quyền lợi cho các đương sự này căn cứ vào các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất Đai năm 2013 và các quyết định (đã nêu) của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để cho rằng Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 bị vô hiệu là không chính xác.

Không có căn cứ để cho rằng Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 và 2 phụ lục của hợp đồng là trái với các quy định của pháp luật, thuần phong mỹ tục và đạo đức xã hội. Theo quy định tại Khoản 1, Điều 11 Luật Thương mại năm 2005 thì:

"Các bên có quyền tự do thoả thuận không trái với các quy định của

pháp luật, thuần phong mỹ tục và đạo đức xã hội để xác lập các quyền và nghĩa vụ của các bên trong hoạt động thương mại. Nhà nước tôn trọng và bảo hộ các quyền đó ".

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Công ty DSG và Công ty GD về việc tuyên bố Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 và 2 phụ lục của hợp đồng là hợp đồng vô hiệu, đồng thời chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 và các phụ lục hợp đồng số 01, 02 vì Công ty DSG đã đơn phương đình chỉ việc thực hiện hợp đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Xét: Theo thỏa thuận giữa 2 bên tại Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 thì thời hạn thuê mặt bằng là 10 năm kể từ ngày ký hợp đồng nhưng Công ty DSG đã đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn khi Công ty HP Vina đã và đang đầu tư các chi phí để chuẩn bị khai thác mặt bằng. Căn cứ mà Công ty DSG nêu ra để chấm dứt hợp đồng không thuộc các trường hợp bất khả kháng mà 2 bên đã thỏa thuận. Theo thỏa thuận của 2 bên tại Phụ lục hợp đồng số 02-V/16VINA/PLHĐ-TTS-2016, trong trường hợp bên A (Công ty DSG) không thực hiện hoặc/và thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ đã nêu trong hợp đồng hoặc/và đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không thuộc các trường hợp bất khả kháng mà hai bên đã thỏa thuận tại Điều 9 của hợp đồng, thì phải đền bù cho bên B (Công ty HP Vina) các chi phí sau:

- Hoàn lại cho bên B các khoản tiền đã chuyển cho bên A gồm tiền cọc, tiền bồi thường tài sản, tiền thanh toán cho nhà thầu, đơn vị thi công mà bên B đã thanh toán thay bên A, chi phí tư vấn hoàn thiện pháp lý; các khoản tiền và chi phí mà bên B chi trả cho mặt bằng và các chi phí phát sinh có liên quan khác;

- Bồi thường thêm cho bên B một khoản tiền bằng 2 lần số tiền phải hoàn trả nêu tại mục trên;

- Hoàn trả thay cho bên B các khoản tiền cọc, tiền bồi thường cọc cho bên thứ 3; các khoản lợi nhuận góp vốn của các cổ đông của bên B, chi phí và lãi vay ngân hàng (nếu có);

- Các chi phí để ngăn chặn, hạn chế thiệt hại do vi phạm hợp đồng gây ra; tiền bồi thường thiệt hại cho bên thứ 3 có liên quan đến hợp đồng thuê.

Để đánh giá sự khả thi, điều kiện pháp lý trước ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư vào mặt bằng 147 và thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc đầu tư vào mặt bằng trong trường hợp Công ty HP Vina đã ký được hợp đồng với Công ty DSG, Công ty HP Vina đã ký được hợp đồng với Công ty DSG, Công ty HP Vina đã ký hợp đồng thuê Công ty NV tư vấn lập phương án hợp tác, khai thác mặt bằng; làm hồ sơ, thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến khu đất; xin giấy phép cải tạo, sửa chữa; xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty HP Vina cũng đã ký hợp đồng với các doanh nghiệp (Công ty LP, Công ty kiến trúc SG, Công ty NV, Công ty HN, Công ty PĐ, Công ty TP, Công ty AB, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng BNP P) để lập bản vẽ hiện trạng, thẩm định bản đồ, cải tạo, sửa chữa, lập kế hoạch bảo vệ môi

trường, môi giới, bảo lãnh thực hiện hợp đồng hợp tác khai thác mặt bằng. Để chứng minh việc ký kết và thực hiện các hợp đồng với các đối tác, Công ty HP Vina đã cung cấp các bản hợp đồng, bản thỏa thuận, nghiệm thu, thanh lý hợp đồng và các chứng từ thanh toán... Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã lưu vào hồ sơ vụ án và công bố công khai các tài liệu, chứng từ này cho các đương sự biết. Hồ sơ vụ án cũng đã được những người bảo vệ quyền lợi cho đương sự tiếp cận, nghiên cứu nhưng không có ai phản đối về các tình tiết, sự kiện và các tài liệu, chứng từ mà nguyên đơn đã đưa ra, đồng thời không có căn cứ nào để cho rằng các sự kiện, tình tiết, tài liệu, chứng từ mà nguyên đơn đã đưa ra là giả mạo. Theo quy định tại Khoản 2, Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì:

"Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh."

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và sử dụng các tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản mà nguyên đơn đã đưa ra làm căn cứ để giải quyết vụ án là không trái quy định của pháp luật.

Căn cứ các tài liệu, văn bản nêu trên thì Công ty NV đã thực hiện được một số việc theo thỏa thuận, như: Ngày 03/10/2016 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 5186/QĐ-UBND cho phép Công ty DSG cho thuê đất trong thời hạn 20 năm và chuyển mục đích sử dụng đất từ đất dùng cho sản xuất sang đất làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ; ngày 15/11/2016 được Sở Công thương Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản đồng ý bổ sung dự án siêu thị tại mặt bằng 147 vào quy hoạch định hướng phát triển hệ thống chợ, siêu thị, trung tâm thương mại trên địa bàn thành phố giai đoạn 2016-2020; ngày 09/01/2017 được Sở Quy hoạch Kiến trúc cấp Giấy phép quy hoạch số 03/GPQH.

Căn cứ chứng từ chuyển tiền của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Biên bản thanh lý hợp đồng giữa Công ty HP Vina với Công ty NV ngày 30/9/2017, số chi phí mà Công ty HP Vina đã thanh toán cho việc này là 7.000.000.000đ. Không có căn cứ để cho rằng hợp đồng tư vấn giữa Công ty HP Vina với Công ty NV là trái với các quy định của pháp luật, thuần phong mỹ tục và đạo đức xã hội. Số tiền mà Công ty HP Vina đã thanh toán cho Công ty NV là phù hợp với thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng. Căn cứ vào Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016, Công ty HP Vina đã thanh toán cho Công ty DSG số tiền là 10.200.000.000đ. Căn cứ vào thỏa thuận với các đối tác và kết quả thực hiện thỏa thuận, Công ty HP Vina đã thanh toán cho các đối tác các khoản chi phí thực tế. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đã cung cấp chứng từ đặt cọc của Công ty M cho nguyên đơn, chứng từ này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu nguyên đơn cung cấp nên việc cung cấp chứng từ này của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Khoản 4 Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ chứng từ chuyển tiền đặt cọc của Công ty M thì việc nguyên đơn thanh toán tiền phí môi giới cho Công ty AB là phù hợp với thỏa thuận của 2

bên tại hợp đồng. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận và bồi thường cho nguyên đơn số chi phí nguyên đơn đã thanh toán cho các doanh nghiệp nêu trên bao gồm cả khoản tiền lãi của các khoản nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty NV và Công ty AB là phù hợp với thỏa thuận của 2 bên tại Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016, 2 phụ lục của hợp đồng và quy định các quy định của pháp luật có liên quan.

Căn cứ Biên bản thỏa thuận giữa Công ty HP Vina và bà Lê Thu Tngày 09/6/2016 và các chứng từ kèm theo như: Giấy báo có, Ủy nhiệm chi của ngân hàng và Biên bản thỏa thuận giữa Công ty HP Vina và bà Lê Thu T ngày 27/02/2017, để có kinh phí thực hiện các công việc trên, ngoài số vốn tự có ngày 09/6/2016 Công ty HP Vina đã phải huy động thêm vốn đầu tư từ bà Lê Thu Tlà 10.000.000.000đ với số lợi nhuận phải trả cho bà T trong 1 năm là 5 tỷ đồng, từ ngày 31/12/2017 đến nay nguyên đơn phải trả thêm tiền lãi do chậm thanh toán nợ gốc và lợi nhuận với mức lãi suất là 20% một năm (tổng số chi phí nguyên đơn phải thanh toán cho bà T theo thỏa thuận đến ngày 19/02/2019 là 7.279.456.050đ). Số chi phí về tiền lãi mà nguyên đơn đã yêu cầu và Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn (tương ứng với các khoản tiền mà nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty NV và Công ty AB) không vượt quá mức lãi suất cơ bản mà Ngân hàng nhà nước đã công bố, đồng thời cũng thấp hơn số chi phí về lợi nhuận và tiền lãi chậm thanh toán mà nguyên đơn phải trả cho bà Lê Thu T. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền lãi phát sinh trên các khoản tiền mà nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty NV và Công ty AB là phù hợp với thỏa thuận của 2 bên tại Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016, 2 phụ lục của hợp đồng và quy định các quy định của pháp luật có liên quan.

Theo quy định tại Điều 305 của Luật Thương mại năm 2005 thì:

“Bên yêu cầu bồi thường thiệt hại phải áp dụng các biện pháp hợp lý để hạn chế tổn thất kể cả tổn thất đối với khoản lợi trực tiếp đáng lẽ được hưởng do hành vi vi phạm hợp đồng gây ra”.

Ngày 27/10/2016 bị đơn đã chuyển trả nguyên đơn số tiền 10.200.000.000đ, ngày 28/10/2016 nguyên đơn nhận được nhưng lại chuyển trả lại cho bị đơn nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bồi thường số tiền lãi phát sinh từ ngày 28/10/2016 (ngày bị đơn chuyển trả nguyên đơn số tiền 10.200.000.000đ nhưng nguyên đơn không nhận) đến ngày 30/6/2018 là có căn cứ. Tuy nhiên, về khoản tiền bồi thường mà nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn phải trả trên số tiền bị đơn đã nhận từ ngày nhận tiền đến ngày 28/10/2016 với với lãi suất 7,5% một năm là không vượt quá mức lãi suất cơ bản mà Ngân hàng nhà nước đã công bố, đồng thời cũng thấp hơn số chi phí về tiền lãi thực tế mà nguyên đơn đã thanh toán cho người cho vay, (cụ thể là:

- Lãi từ ngày 10/6/2016 đến ngày 28/10/2016:

3.200.000.000đ x 140 ngày x 7,5% /365 ngày = 92.054.794đ

- Lãi từ ngày 05/8/2016 đến ngày 28/10/2016:

2.000.000.000đ x 84 ngày x 7,5% /365 ngày = 34.520.548đ

- Lãi từ ngày 12/10/2016 đến ngày 28/10/2016:

5.000.000.000đ x 16 ngày x 7,5% /365 ngày = 16.438.356đ

Tổng cộng là 143.013.698đ).

Việc, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường của nguyên đơn về số tiền lãi này là không đúng với thỏa thuận của 2 bên tại Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016, 2 phụ lục của hợp đồng và quy định các quy định của pháp luật có liên quan, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đã thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền lãi này và chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường khoản tiền lãi phát sinh từ ngày bị đơn nhận tiền đến ngày nguyên đơn nhận được số tiền này do bị đơn hoàn trả nhưng nguyên đơn không nhận (ngày 28/10/2016). Do đó, cần phải sửa lại phần này của bản án sơ thẩm cho phù hợp.

Do có kháng cáo của các bên nên việc xét xử của Tòa án chưa chấm dứt, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn phải bồi thường thêm phần tiền lãi từ ngày 30/6/2018 đến ngày Tòa án mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án (ngày 19/02/2019) của các khoản tiền mà nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty NV và Công ty AB, cụ thể:

- Lãi của khoản tiền nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty NV theo Hợp đồng 147/HĐXD: 2.699.860.271đ x 233 ngày x 7,5% : 365 ngày = 129.260.430đ.

- Lãi của khoản tiền nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty NV theo Hợp đồng 29/2016/HĐDV: 7.000.000.000đ x 233 ngày x7,5% : 365 ngày = 335.136.986đ.

- Lãi của khoản tiền nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty AB: 3.166.696.000đ x 233 ngày x7,5% : 365 ngày = 151.610.993đ.

Tổng cộng là: 616.008.409đ.

Xét: Cộng số tiền lãi phát sinh mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường thêm này với các khoản tiền lãi mà Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bị đơn phải bồi thường và khoản tiền lãi phát sinh của khoản tiền 10.200.000.000đ từ ngày nguyên đơn thanh toán cho bị đơn đến ngày 28/10/2016 thì tổng số tiền lãi mà bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn vẫn thấp hơn số chi phí mà nguyên đơn phải trả cho bà Lê Thu T. Do đó, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Tổng cộng các khoản tiền Công ty DSG phải thanh toán cho Công ty HP Vina vào thời điểm xét xử sơ thẩm là:

25.491.240.182đ +143.013.698đ + 616.008.409đ = 26.250.262.289đ

Xét: Việc Công ty HP Vina cải tạo, sửa chữa các công trình xây dựng tại mặt bằng số 147 để đầu tư kinh doanh siêu thị và dịch vụ là thực hiện theo các thỏa thuận tại Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016. Việc Công ty DSG phải trả

lại Công ty HP Vina các khoản tiền đã nhận trong đó có khoản tiền mà Công ty HP Vina đã thanh toán để hỗ trợ Công ty DSG di dời và tiền bồi thường về tài sản trên đất là trách nhiệm của Công ty DSG do đã đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Đây là trách nhiệm do vi phạm hợp đồng mà hai bên thỏa thuận tại hợp đồng. Tại Điều 4 của Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 hai bên cũng đã thỏa thuận việc thanh toán tiền thuê đất, thuế nhà đất và các nghĩa vụ tài chính khác của Công ty DSG đối với nhà nước là trách nhiệm của Công ty DSG. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty GD và ý kiến của Công ty DSG đòi Công ty HP Vina phải trả số tiền thuê đất cho nhà nước là 1.103.411.758đ; phải khôi phục lại các công trình, nhà xưởng tại mặt bằng 147 hoặc bồi thường số tiền 2.188.808.183đ là có căn cứ, đúng pháp luật.

Xét: Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định các tình tiết liên quan đến Công ty PĐ và Công ty SG là giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn bồi thường các chi phí mà nguyên đơn đã chi ra theo các hợp đồng nguyên đơn đã ký với các công ty này, nên việc Tòa án xác định các chi phí mà nguyên đơn đã hoặc phải thanh toán liên quan đến các công ty này là không vi phạm quy định tại Khoản 1, Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về phạm vi giải quyết vụ án của Tòa án.

Xét: Tại phiên Tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn có đề nghị Tòa án triệu tập ông Nguyễn Thanh H và đại diện của Công ty M tham dự phiên tòa phúc thẩm để làm rõ vụ việc. Tuy nhiên, xét các tình tiết liên quan đến việc ký kết, thực hiện Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 và liên quan đến Công ty M đã được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ nên không có căn cứ để chấp nhận đề nghị này.

Đối với các yêu cầu khởi kiện liên quan đến Công ty Cổ phần Tư vấn đấu giá và Dịch vụ tài chính SG; Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế xây dựng - Phòng cháy, chữa cháy PL và Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế xây dựng ND do nguyên đơn không còn yêu cầu Tòa án giải quyết nên việc Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Do yêu cầu khởi kiện của Công ty HP Vina được Tòa án chấp nhận nên công ty không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, số tiền tạm ứng án phí đương sự đã nộp sẽ được hoàn trả.

Công ty DSG phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên giá trị tài sản phải thanh toán cho nguyên đơn.

Công ty GD phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch do yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu nhưng không được Tòa án chấp nhận và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên giá trị tài sản yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán nhưng không được Tòa án chấp nhận.

Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại bản án sơ thẩm nên số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà người kháng cáo đã nộp sẽ được hoàn trả.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 266; Khoản 2, Điều 308; Điều 309; Điều 313; Khoản 1, Điều 147 và Khoản 2, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí toà án;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2018/KDTM-ST ngày 24/7/2018 của Tòa án nhân dân quận TP,

Xử:

1) Chấp nhận yêu cầu của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Đầu tư HP Vina (gọi tắt là Công ty HP Vina) về việc chấm dứt Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 và các phụ lục hợp đồng số 01, 02 vì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DSG (gọi tắt là Công ty DSG) đã đơn phương đình chỉ việc thực hiện hợp đồng.

2) Buộc Công ty DSG phải hoàn trả và bồi thường cho Công ty HP Vina tổng số tiền là 26.250.262.289đ (hai mươi sáu tỷ, hai trăm năm mươi triệu, hai trăm sáu mươi hai nghìn, hai trăm tám mươi chín đồng). Kể từ ngày Công ty HP Vina có đơn yêu cầu thi hành án đến khi thanh toán xong khoản tiền này, Công ty DSG còn phải chịu thêm khoản tiền lãi bằng mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

3) Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn, Thiết kế và Xây dựng ND; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn, Thiết kế và Xây dựng - Phòng cháy Chữa cháy PL ; Công ty Cổ phần Tư vấn đấu giá và Dịch vụ tài chính SG.

4) Không chấp nhận các yêu cầu sau đây của Công ty Cổ phần Dệt May GD (gọi tắt là Công ty GD):

- Yêu cầu về việc tuyên bố Hợp đồng số 16-Vina/HĐ-TTS-2016 là vô hiệu.

- Yêu cầu Công ty HP Vina phải khôi phục lại các công trình, nhà xưởng tại mặt bằng 147 hoặc bồi thường số tiền 2.188.808.183đ.

- Yêu cầu đòi Công ty HP Vina phải trả số tiền thuê đất là 1.103.411.758đ.

5) Buộc Công ty HP Vina phải trả lại Công ty DSG và Công ty GD mặt bằng số 147 LBB, phường TTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty DSG phải chịu 134.250.262đ (một trăm ba mươi bốn triệu, hai trăm năm mươi nghìn, hai trăm sáu mươi hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty GD phải chịu phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 3.000.000đ, được trừ với số tiền 3.000.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đương sự đã nộp

theo Biên lai thu số 0009677 ngày 12/9/2017của Chi cục Thi hành án dân sự quận TP.

Công ty GD phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, thành tiền là 97.844.398đ; trừ với số tiền 56.125.572đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đương sự đã nộp theo Biên lai thu số 0010126 ngày 13/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TP, Công ty GD còn phải nộp bổ sung số tiền án phí là 41.718.826đ (bốn mươi mốt triệu, bảy trăm mười tám nghìn, tám trăm hai mươi sáu đồng).

Hoàn trả Công ty HP Vina 3.000.000đ (ba triệu đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0026334 ngày 22/3/2017 và 119.516.136đ (một trăm mười chín triệu, năm trăm mười sáu nghìn, một trăm ba mươi sáu đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 009520 ngày 18/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TP.

Hoàn trả Công ty HP Vina 3.000.000đ (ba triệu đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0011564 ngày 08/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TP.

Hoàn trả Công ty DSG 3.000.000đ (ba triệu đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0011545 ngày 06/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TP.

Hoàn trả Công ty GD 3.000.000đ (ba triệu đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0011544 ngày 06/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TP.

Người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận về 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án này có hiệu lực pháp luật ngay.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TpHCM;
- Tòa án nhân dân quận TP;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận TP;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Đỗ Khắc Tuấn