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: **696**/2020/KDTM-PT
Ngày: 22/7/2020
V/v Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dung

Các Thẩm phán: 1/ Bà Trương Thị Thảo

2/ Bà Vũ Thị Hường

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Hà – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong ngày 16 và ngày 22 tháng 7 năm 2020, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/KDTMPT ngày 05/5/2020, về việc: "Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh".

Do Bản án sơ thẩm số 10/2020/KDTM-ST ngày 24/3/2020 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh bị nguyên đơn Công ty TNHH thương mại phát triển nhà ở M và bị đơn Công ty xuất nhập khẩu đầu tư xây dựng G(Govimex) kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2628/2020/QĐXX-PT ngày 22/5/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6267/2020/QĐ-PT ngày 25/6/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH thương mại phát triển nhà ở M.

Trụ sở chính: Số 88 đường A, Phường B, quận G, Thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Minh N –Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Dạ M, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: 42 T, phường B, Quận A, Thành phố H.

2. Bị đơn: Công ty xuất nhập khẩu đầu tư xây dựng G(Govimex) nay là Công ty cổ phần đầu tư địa ốc G.

Địa chỉ: Số 280 đường N, Phường C, quận G, Thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị N –Chủ tịch hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền:

- Bà Vũ Thị Thu H (có mặt)

Địa chỉ: Số 60, ngõ A, phố N, quận B, Thành phố H.

- Bà Trương Cẩm H (có mặt)

Địa chỉ: 101/22 N, phường T, Quận A, Thành phố H.

- Bà Vũ Lê Anh T (có mặt)

Địa chỉ: Số 23 T, Phường D, Quận F, Thành phố H.

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

- Luật sư Cồ Lê H- Công ty Luật TNHH V, Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt ngày 22/7, vắng mặt ngày 16/7)

- Luật sư Đặng Quốc H – Công ty Luật TNHH V, Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Cẩm Đ, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 55 đường Y, phường C, Quận A, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền của bà Đoan: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Số 100/53 đường D, Phường D, Quận F, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Năm 2002, Công ty M có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu sau:

- Bà Huỳnh Cẩm Đ (Cơ sở Tân Tiền Giang), diện tích đất 4.162m^2, thửa số 973, mục đích sử dụng đất: Xây dựng kho chứa hàng, đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 17/7/2000.

- Bà Viên V (Cơ sở Hồng Phúc), diện tích đất 3.811 m^2, thửa số 976, mục đích sử dụng đất: Xây dựng kho chứa hàng, đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 17/7/2000.

- Bà Huỳnh Huyền Y, diện tích đất 5.276 m^2, thửa số 978, mục đích sử dụng đất: Xây dựng kho chứa hàng, đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 27/9/2000 (Bà Yến chết ngày

12/2/2002, không có chồng con và không để lại di chúc, bà Yến là con của bà Viên Văn).

Công ty M đã thanh toán đầy đủ số vàng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.573 lượng vàng, còn lại 20 lượng vàng sau khi Công ty M đứng tên chủ quyền phần đất sẽ thanh toán.

Ngày 23/8/2002 Công ty M ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh số 200/HĐHTKD – 02 với Công ty Xuất nhập khẩu – Đầu tư và Xây dựng G (Govimex) nay là Công ty cổ phần đầu tư địa ốc G (gọi tắt là Công ty G) có nội dung:

- Hai bên thỏa thuận cùng nhau hợp tác liên doanh kinh doanh dự án khu dân cư thuộc đường T, xã T, huyện B (nay là phường T, Quận B) Thành phố H.

- Tỷ lệ góp vốn: Mỗi bên góp vốn theo tỷ lệ 50% giá trị của vốn đầu tư. Căn cứ theo biên bản thỏa thuận thanh toán qua Ngân hàng Nam Á giữa Công ty M và các chủ sử dụng đất ngày 12/3/2002 thì Công ty Mđã đầu tư 2.593 lượng vàng SJC (tương đương 15.221.000.000 đồng, tính theo giá vàng SJC ngày 13/8/2002 là 5.870.000 đồng một lượng) và đã chi san lấp mặt bằng 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Tổng số tiền Công ty Mđã đầu tư là 16.221.000.000 đồng (mười sáu tỷ hai trăm hai mươi mốt triệu đồng).

- Phương thức thanh toán vốn góp liên doanh: Công ty G phải thanh toán cho Công ty M số tiền là 8.110.500.000 đồng bằng 50% tổng số tiền mà bên Công ty Mđã đầu tư trong thời hạn chậm nhất là 04 tháng kể từ ngày hợp đồng hợp tác kinh doanh được 02 bên cùng ký kết.

- Thời hạn hợp tác kinh doanh là kể từ ngày hai bên ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh và kết thúc sau khi kinh doanh hết dự án, quyết toán lãi lỗ và thanh lý hợp đồng.

Căn cứ theo biên bản đối chiếu tình hình thực hiện hợp đồng ngày 15/9/2003 và bảng kê chi tiết chứng từ chi hợp tác kinh doanh của Công ty G thì Công ty G đã thanh toán cho Công ty M số tiền là 9.945.000.000 đồng, thặng dư số tiền là: 1.834.500.000 đồng. Khoản tiền này tạm thời Công ty Mvà Công ty G ghi nhận là khoản chi thặng dư trên số tiền góp vốn của Công ty G sẽ giải quyết sau.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh do ông Nguyễn Văn Minh N - đại diện theo pháp luật của Công ty M bị bắt trong một vụ án hình sự nên Công ty M không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Từ đó đến nay, phía Công ty G cũng không thực hiện bất cứ công việc gì liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh. Do hợp đồng hai bên đã ký không thể thực hiện được do vi phạm điều cấm của pháp luật, cụ thể:

- Tại thời điểm ký kết hợp đồng thì chưa có dự án khu dân cư thuộc đường T, xã T, huyện B (nay là phường T, Quận B) Thành phố H mà chỉ có 03 thửa đất trống.

- Công ty M chưa phải là chủ sở hữu đối với 03 thửa đất góp để thực hiện dự án khu dân cư thuộc đường T.

Do đó Công ty M làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 200/HĐHTKD – 02 ngày 23/8/2002 giữa Công ty Mvới Công ty G là vô hiệu.

- Yêu cầu Công ty G phải giao trả bản chính toàn bộ hồ sơ các giấy tờ liên quan đến những thửa đất nêu trên cho Công ty M.

- Công ty M đồng ý hoàn trả lại số tiền 9.945.000.000 đồng đã nhận từ Công ty G .

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Công ty G và Công ty M đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh số 200/HĐHTKD - 02 ngày 23/8/2002. Hai bên thực hiện hợp đồng được hơn 01 năm thì Công ty M không đủ khả năng để tiếp tục thực hiện hợp đồng, theo yêu cầu của Công ty M, hai bên đã thương lượng và đi đến ký kết biên bản thanh lý số 04/BBTL - 2003 về việc thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh số 200/HĐHTKD - 02 ngày 10/11/2003.

Mục II của biên bản thanh lý xác định rõ: "Hai bên cùng thống nhất đi đến thanh lý hợp đồng số 200/HĐHTKD - 02";

Mục III của biên bản thanh lý ghi nhận: "Công ty M xin chấm dứt hợp tác kinh doanh để Công ty G được trọn quyền đầu tư khai thác phần đất 13.249 m^2";

Xác định số tiền Công ty G đã chi cho Công ty M: 12.595.000.000 đồng. Phần còn lại: 16.037.000.000 - 12.595.000.000 = 3.442.000.000 đồng.

Công ty G sẽ chi trả tiếp cho Công ty M trong thời gian 04 tháng kể từ thời điểm hai bên ký kết Biên bản thanh lý.

Mục kết luận chung xác định lại: "Công ty M không còn quyền hạn gì đối với mảnh đất 13.249 m^2 (Tỉnh lộ 10 Tân Tạo - B, Thành phố H). Công ty G được toàn quyền là chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng khu dân cư nói trên".

Sau thời điểm thanh lý, Công ty G đã thực hiện mọi nghĩa vụ đối với Công ty M theo biên bản thanh lý. Công ty G đã chi trả tiền cho chính ông Nguyễn Văn Minh N ký nhận, đã chi trả nợ thay cho Công ty M, bao gồm nợ ngân hàng, nợ các cá nhân khác, đã chi trả cả tiền án phí, khắc phục hậu quả vụ án hình sự cho ông Nguyễn Văn Minh N. Công ty G có đầy đủ chứng từ hợp pháp cho cá khoản chi này.

Do đó, với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng số 200/HĐHTKD - 02 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật thì Công ty G không chấp nhận yêu cầu này. Công ty G khẳng định, hợp đồng hợp tác kinh doanh này hoàn toàn hợp pháp và được hai bên thanh lý.

Có 02 lý do nguyên đơn đưa ra để khẳng định hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở:

- "Tại thời điểm hai bên ký kết Hợp đồng thì chưa có dự án khu dân cư…. Mà chỉ có 03 thửa đất trống". Vì chưa có dự án khu dân cư nên hai bên mới ký hợp đồng hợp tác để cùng nhau lập dự án và kinh doanh dự án tại địa điểm là 03 thửa đất đó. Đây là một điều bình thường, pháp luật mọi thời điểm không cấm hợp tác để hình thành dự án trong tương lai theo Hợp đồng hợp tác;

- "Các chủ sử dụng đất… chưa làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty M. Do đó, Công ty M chưa có quyền sở hữu đối với ba thửa đất nhận chuyển nhượng". Tại thời điểm 2002, tất cả các hồ sơ dự án bất động sản không bắt buộc chủ đầu tư phải làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận, chủ đầu tư chỉ cần nộp biên bản thỏa thuận đã đền bù hoặc hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của chính quyền địa phương là đủ thành phần hồ sơ thuận địa điểm và xin giao đất làm dự án. Mặc khác, chính trong đơn khởi kiện và hồ sơ kèm theo, cho thấy Công ty M đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho các chủ đất qua Ngân hàng Thương mại Cổ phần N vào ngày 13/8/2002, đã ký hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã xác nhận. Do đó, Công ty M đem các phần đất này đi hợp tác kinh doanh là hoàn toàn hợp pháp.

Như vậy, một hợp đồng hợp pháp (thậm chí cả trong trường hợp không hợp pháp) ký kết năm 2002, đã được các bên thanh lý vào năm 2003, nghĩa là chính cá bên đã tự nguyện xác định chấm dứt mọi quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng đó thì tòa án không thể thụ lý yêu cầu tuyên bố hợp đồng đó vô hiệu.

Căn cứ điểm e, khoản 1, Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự, Công ty G đề nghị Tòa án xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện và đình chỉ giả quyết vụ án đã thụ lý.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Vào tháng 03 năm 2002, bà Huỳnh Cẩm Đ là chủ cơ sở Tân Tiền Giang, cùng bà Viên V– chủ cơ sở Hồng Phúc (đồng thời là người thừa kế của bà Huỳnh Huyền Y – bà Y chết ngày 12/02/2002), các bà đồng ý ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty Mcó người đại diện là ông Nguyễn Văn Minh N, với tổng diện tích đất 13.249 m^2 tại xã T, huyện B, Thành phố H, gồm các thửa đất và số tiền như phần trình bày của nguyên đơn.

Bà Đ đã hoàn tất việc chuyển nhượng đất nêu trên bằng Hợp đồng chuyển nhượng số 428/CN ngày 29/03/2002 và đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, huyện B – ông Trần Văn X ký xác nhận vào ngày 08/4/2002. Tuy nhiên, ông N không thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc chuyển tên quyền sử dụng đất sang tên Công ty M, mà ông N có hành vi giả chữ ký của bà Đ, bà Viên V, bà Y ký các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng số 531/CN ngày 09/08/2002, Bên chuyển nhượng là bà Huỳnh Cẩm Đ chuyển nhượng cho Công ty XNK Đầu tư & Xây dựng G;

- Hợp đồng chuyển nhượng số 530/CN ngày 09/08/2002, bà Huỳnh Huyền Y chuyển nhượng cho Công ty XNK Đầu tư & Xây dựng G (trong khi đó bà Huỳnh Huyền Y đã chết vào ngày 12/02/2002).

- Hợp đồng chuyển nhượng số 529/CN ngày 09/08/2002, bà Viên Vchuyển nhượng cho Công ty XNK Đầu tư & Xây dựng G.

Tất cả các hợp đồng số 529/CN; 530/CN; 531/CN lập ngày 09/08/2002 đều là hợp đồng giả tạo chữ ký của bà Đ, bà Viên V, bà Y, do 03 bà được cung cấp trong quá trình công an tiến hành điều tra hành vi lừa đảo của ông Nguyễn Văn Minh N vào năm 2003.

Bản án sơ thẩm số 10/2020/KDTM-ST ngày 24/3/2020 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH thương mại phát triển nhà ở M đối với Công ty xuất nhập khẩu đầu tư xây dựng G(Govimex) nay là Công ty cổ phần đầu tư địa ốc G:

1.1 Tuyên bố Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 200/HĐHTKD-02, ngày 23/8/2002 và biên bản thanh lý số 04/BBTL – 2003 giữa Công ty xuất nhập khẩu đầu tư xây dựng G (Govimex) nay là Công ty cổ phần đầu tư địa ốc G và Công ty TNHH phát triển nhà ở M là vô hiệu.

1.2 Công ty TNHH phát triển nhà ở M có trách nhiệm hoàn trả Công ty cổ phần đầu tư địa ốc G số tiền 12.595.000.000 (mười hai tỷ năm trăm chín mươi lăm triệu) đồng.

1.3 Công ty cổ phần đầu tư địa ốc G có trách nhiệm giao trả Công ty TNHH phát triển nhà ở M bản chính:

- Quyết định số 2368/QĐ – UB, ngày 25/5/2000.

- Hợp đồng thuê đất số 8892/HĐ – TĐ, ngày 27/6/2000.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 428/CN, ngày 08/4/2002.

- Trích lục bản đồ ngày 08/4/2002 (đối với phần đất của cơ sở Tân Tiền Giang).

- Quyết định số 3267/QĐ – UB, ngày 25/5/2000.

- Hợp đồng thuê đất số 8891/HĐ – TĐ, ngày 27/6/2000.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 429/CN, ngày 08/4/2002.

- Trích lục bản đồ ngày 08/4/2002 (đối với phần đất của cơ sở Hồng Phúc).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00084/1a QSDĐ/2117/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/7/2000 mang tên Cơ sở Tân Tiền Giang (Huỳnh Cẩm Đ).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00093/1a QSDĐ/3321/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/9/2000 mang tên bà Huỳnh Huyền Y.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00083/1a QSDĐ/2116/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/7/2000 mang tên Cơ sở Hồng Phúc (Bà Viên V).

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 30/3/2020, nguyên đơn Công ty TNHH thương mại phát triển nhà ở M; Ngày 07/4/2020, bị đơn Công ty cổ phần đầu tư địa ốc G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận Hợp đồng số 200/HĐHTKD-02 và Biên bản thanh lý hợp đồng số 04/BBTL-2003 có hiệu lực. Công ty Mđã chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty G nên không còn quyền và nghĩa vụ liên quan đến phần diện tích đất 13.249m^2 tại các thửa 973, tờ bản đồ số 7, thửa 976 tờ bản đồ số 7, Thửa 978 tờ bản đồ số 7; Công ty G được toàn quyền hoàn tất thủ tục hành chính để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 13.249m^2 nêu trên và Công ty G sẽ hoàn tất việc thanh toán số tiền còn lại cho Công ty M.

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

Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, cấp và tống đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, phiên tòa tiến hành đúng trình tự pháp luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Không có cơ sở công nhận hợp đồng hợp tác giữa các bên, cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch dân sự giữa các bên vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có cơ sở,tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay phía bị đơn xuất trình một số chứng cứ chứng minh phía ông Ngọc có nhận thêm tiền của phía bị đơn. Các chứng cứ này được phía đại diện của ông Ngọc thừa nhận, do đó có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn thanh toán thêm cho bị đơn số tiền 2.442.000.000 đồng, riêng kháng cáo của nguyên đơn, do Biên bản thanh lý ngày 10/11/2003 có nội dung phía Công ty G đã thanh toán cho Công ty Mso tiền 12.595.000.000 đồng, Công ty M có ký nhận. Do đó phải chịu trách nhiệm, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; nghe ý kiến tranh luận của các đương sự; của luật sư, nghe ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Xét thấy theo nội dung vụ án thì năm 2002, Công ty TNHH thương mại phát triển nhà ở M (gọi tắt là Công ty M) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Cẩm Đ, Huỳnh Huyền Y, Viên V. Sau khi thanh toán tiền xong, Công ty M lại ký hợp đồng hợp tác với Công ty xuất nhập khẩu đầu tư xây dựng G nay là Công ty cổ phần đầu tư địa ốc G (gọi tắt là Công ty G) với nội dung hai bên sẽ góp vốn để đầu tư. Đây là tranh chấp hợp đồng hợp tác giữa Công ty M và Công ty G , không liên quan đến các chủ sử dụng của các thửa đất cũ như bà Huỳnh Cẩm Đ, Huỳnh Huyền Y, Viên V. Năm 2002, ông N từng giả chữ ký của bà Đ, bà Viên V, bà Y ký các Hợp đồng chuyển nhượng số 531/CN ngày 09/08/2002, Hợp đồng chuyển nhượng số 530/CN ngày 09/08/2002, Hợp đồng chuyển nhượng số 529/CN ngày 09/08/2002 chuyển nhượng cho Công ty XNK Đầu tư & Xây dựng Gò Vấp được đề cập đến bản án. Điều này khẳng định các bà Đ, Viên V, Y không có quyền lợi hay nghĩa vụ liên quan gì đến hợp đồng hợp tác giữa các bên theo Điều 73 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Do đó, cấp sơ thẩm đưa bà Huỳnh Cẩm Đ vào tham gia tố tụng vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không cần thiết, cũng như ý kiến của đại diện bị đơn cho rằng bà Viên Vqua đời, do đó cần làm rõ người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Viên Vlà không cần thiết trong vụ án này.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Cấp sơ thẩm xác định đây là giao dịch dân sự vô hiệu theo Điều 132 Bộ luật dân sự, do đó, căn cứ Điều 159 Bộ luật dân sự, không tính thời hiệu khởi kiện là có cơ sở.

[2] Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ buộc nguyên đơn thanh toán số tiền đã nhận là 9.945.000.000 đồng. Bị đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 200/HĐHTKD-02 ngày 23/8/2002 và Biên bản thanh lý hợp đồng số 04/BBTL-2003 giữa Công ty G và Công ty M. Đây là vấn đề cần xem xét.

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn: Bị đơn kháng cáo đề nghị công nhận Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 200/HĐHTKD-02 ngày 23/8/200. Xét thấy, tại phiên tòa hôm nay, các bên thống nhất khai nhận: Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 200/HĐHTKD-02 ngày 23/8/2002 giữa Công ty G và Công ty M thì giữa hai bên thỏa thuận về việc hợp tác liên doanh kinh doanh dự án khu dân cư thuộc đường tỉnh lộ 10, xã T, huyện B. Mỗi bên sẽ góp vốn theo tỷ lệ 50% giá trị đầu tư trên các khu đất có tổng diện tích hơn 13.000 m^2 được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Cơ sở Tân Tiền Giang (Huỳnh Cẩm Đ), Huỳnh Huyền Y, Cơ sở Hồng Phúc (Bà

Viên V). Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, dự án mà các bên hợp tác chưa từng được cơ quan có thẩm quyền có quyết định công nhận. Các bên thực hiện dự án chỉ dừng ở giai đoạn được Ủy ban nhân dân huyện B đồng ý chủ trương dự án xây dựng nhà ở, sở dĩ chưa được cấp phép vì Công ty Mvà Công ty G đều chưa hoàn tất được thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất nói trên. Hiện nay, các thửa đất này vẫn còn mang tên chủ sử dụng cũ.

[2.2] Bên cạnh đó, theo nội dung 3 giấy chứng nhận kể trên thì Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao đất cho các cơ sở này có thời hạn với mục đích là nhà xưởng, không phải là mục đích đất thổ tập trung. Việc các bên ký hợp đồng hợp tác để xây dựng khu dân cư trong khi chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đồng ý chuyển mục đích sử dụng đất là trái với quy định của Điều 6, Điều 23, 62 Luật đất đai 1993.

[2.3] Do đó, cấp sơ thẩm xác định giao dịch dân sự của các bên là vô hiệu do vi phạm điều cấm và áp dụng Khoản 2 Điều 146 Bộ luật Dân sự 1995 để xử lý hợp đồng vô hiệu là có cơ sở. Do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn đề nghị chấp nhận giao dịch dân sự có hiệu lực.

[2.4]. Xét về lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu là do lỗi của các bên. Khi ký kết hợp đồng hợp tác, các bên đều là các doanh nghiệp có tư cách pháp nhân, hiểu rõ các quy định pháp luật về các điều kiện của hợp đồng hợp tác, biết rõ giao dịch hợp tác là vô hiệu vì vi phạm điều cấm của pháp luật nhưng vẫn thực hiện nên phải cùng gánh chịu hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Trong quá trình tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm, phía bị đơn là Công ty G không có yêu cầu này. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn cho biết, phần đất của Công ty M hiện là đất trống, có hàng rào kẽm vây xung quanh. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, bản vẽ hiện trạng ngày 05/6/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, hiện trạng cũng là đất trống, không có công trình trên đất. Phía bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm cũng không nêu cụ thể thiệt hại của mình là như thế nào, do đó, tách phần thiệt hại (nếu có) của hợp đồng hợp tác giữa các bên thành vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu của các đương sự.

[2.5] Theo Khoản 2 Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995 giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: Buộc Công ty Mhoàn trả cho Công ty G số tiền đã nhận và Công ty Gia Đinh hoàn trả cho Công ty Mcác giấy tờ bản chính liên quan đến 3 khu đất.

[2.6] Xét kháng cáo của nguyên đơn: Phía nguyên đơn cho rằng chỉ nhận số tiền 9.945.000.000 đồng từ phía Công ty G nên không đồng ý theo bản án sơ thẩm. Tuy nhiên căn cứ Biên bản thanh lý đã xác định Công ty M nhận số tiền là 12.595.000.000 đồng, đại diện pháp luật của Công ty M đã ký nhận và phải chịu trách nhiệm, do đó không chấp nhận kháng cáo phần này của nguyên đơn.

[2.7] Bên cạnh đó, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía Công ty G xuất trình một số chứng cứ mới chứng minh sau ngày thanh lý hợp đồng thì phía Công ty Mcòn nhận thêm từ Công ty G số tiền 2.442.000.000 đồng. Cụ thể là các tài

liệu sau: Ủy nhiệm chi ngày 27/2/2004 của Công ty xuất nhập khẩu đầu tư và xây dựng G cho Ngân hàng T Thành phố H (trả thay Công ty TNHH thương mại phát triển nhà ở M); các phiếu chi của Công ty xuất nhập khẩu đầu tư và xây dựng Gò vấp cho ông VT (chi theo Giấy ủy quyền của Công ty M); các phiếu chi của Công ty xuất nhập khẩu đầu tư và xây dựng Gò vấp cho bà Võ Thị L (theo Giấy ủy quyền của ông Nguyễn Văn Minh N).... Tuy các tài liệu này không phải là bản chính nhưng đại diện của nguyên đơn thừa nhận và đồng ý thanh toán. Do đó, không thuộc trường hợp bị đơn phải chứng minh theo Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó sửa bản án sơ thẩm, buộc nguyên đơn ngoài việc thanh toán như bản án sơ thẩm thì còn phải thanh toán thêm số tiền 2.442.000.000 đồng, tổng cộng là 15.037.000.000 đồng. Do sửa bản án sơ thẩm vì phat sinh tình tiết mới nên cấp sơ thẩm không có lỗi.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hội đồng xét xử tuyên bố giao dịch dân sự giữa các bên vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn thanh toán thêm cho bị đơn số tiền 2.442.000.000 đồng, riêng kháng cáo của nguyên đơn, do Biên bản thanh lý ngày 10/11/2003 có nội dung phía Công ty G đã thanh toán cho Công ty M số tiền 12.595.000.000 đồng, Công ty M có ký nhận. Do đó phải chịu trách nhiệm, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện nguyên đơn tự nguyệ thanh toán thêm cho phía bị đơn 2.442.000.000 đồng nên không phải chịu án phí trên số tiền này. Giữ nguyên án phí sơ thẩm đối với nguyên đơn. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí 3.000.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là không đúng bởi việc bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng hợp đồng có hiệu lực chỉ là ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Mặt khác trong vụ án này phía bị đơn không có yêu cầu phản tố, cấp sơ thẩm cũng chưa cho phía bị đơn đóng tiền tạm ứng án phí phần này. Do vậy bị đơn không phải chịu án phí sơ thẩm. Do đó, sửa phần án phí sơ thẩm với nội dung Công ty TNHH thương mại phát triển nhà ở M phải chịu án phí 85.000.000 (Tám mươi lăm triệu đồng).

[4.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do sửa án nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH thương mại phát triển nhà ở M. Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty xuất nhập khẩu đầu tư xây dựng G (Govimex) nay là Công ty cổ phần đầu tư địa

ốc G. Sửa Bản án sơ thẩm số 10/2020/KDTM-ST ngày 24 tháng 3 năm 2020 của Toà án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh do có tình tiết mới, với nội dung:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH thương mại phát triển nhà ở M đối với Công ty xuất nhập khẩu đầu tư xây dựng G(Govimex) nay là Công ty cổ phần đầu tư địa ốc G:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 200/HĐHTKD-02, ngày 23/8/2002 và biên bản thanh lý số 04/BBTL – 2003 giữa Công ty xuất nhập khẩu đầu tư xây dựng G (Govimex) nay là Công ty cổ phần đầu tư địa ốc G và Công ty TNHH phát triển nhà ở M là vô hiệu.

1.2. Công ty TNHH phát triển nhà ở M có trách nhiệm hoàn trả Công ty cổ phần đầu tư địa ốc G số tiền 15.037.000.000 (mười lăm tỷ không trăm ba mươi bảy triệu đồng).

1.3. Công ty cổ phần đầu tư địa ốc G có trách nhiệm giao trả Công ty TNHH phát triển nhà ở M bản chính:

- Quyết định số 2368/QĐ – UB, ngày 25/5/2000.

- Hợp đồng thuê đất số 8892/HĐ – TĐ, ngày 27/6/2000.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 428/CN, ngày 08/4/2002.

- Trích lục bản đồ ngày 08/4/2002 (đối với phần đất của cơ sở Tân Tiền Giang).

- Quyết định số 3267/QĐ – UB, ngày 25/5/2000.

- Hợp đồng thuê đất số 8891/HĐ – TĐ, ngày 27/6/2000.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 429/CN, ngày 08/4/2002.

- Trích lục bản đồ ngày 08/4/2002 (đối với phần đất của cơ sở Hồng Phúc).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00084/1a QSDĐ/2117/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/7/2000 mang tên Cơ sở Tân Tiền Giang (Huỳnh Cẩm Đ).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00093/1a QSDĐ/3321/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/9/2000 mang tên bà Huỳnh Huyền Y.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00083/1a QSDĐ/2116/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/7/2000 mang tên Cơ sở Hồng Phúc (Bà Viên V).

Việc giao nhận tiền, giấy tờ được thực hiện cùng lúc tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.4. Tách phần yêu cầu bồi thường thiệt hại từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 200/HĐHTKD-02, ngày 23/8/2002 và Biên bản thanh lý số 04/BBTL – 2003 giữa Công ty xuất nhập khẩu đầu tư xây dựng G (Govimex) nay là Công ty cổ

phần đầu tư địa ốc G và Công ty TNHH phát triển nhà ở M thành vụ án dân sự khác khi đương sự có yêu cầu.

2. Về án phí:

2.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH thương mại phát triển nhà ở M phải chịu án phí 85.000.000 (Tám mươi lăm triệu đồng), được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 (Ba triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0001025 ngày 01/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH thương mại phát triển nhà ở M còn phải nộp bổ sung số tiền 82.000.000 (Tám mươi hai triệu đồng).

2.2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Hoàn lại cho Công ty TNHH thương mại phát triển nhà ở M toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 (hai triệu đồng) theo Biên lai thu tiền số 0025902 ngày 15/4/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho Công ty xuất nhập khẩu đầu tư xây dựng G (Govimex) nay là Công ty cổ phần đầu tư địa ốc G toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 (hai triệu đồng) theo Biên lai thu tiền số 0025906 ngày 16/4/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THA DS TPHCM;
- Chi cục THA DS quận Gò Vấp;
- TAND quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thùy Dung