

Bản án số 14/2020/KDTM-PT
Ngày 28 - 5 - 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Vân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Trí

Bà Huỳnh Thanh Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 27/2019/TLPT-KDTM ngày 25 tháng 6 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 335/2019/KDTM-ST ngày 08 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 447/2020/QĐ - PT ngày 07 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng C

Địa chỉ: Đường D, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Đăng Quốc T, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ: Đường D, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Tiến D – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần địa ốc T

Địa chỉ: Đường A, Phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền:

- Ông Lê Văn N(có mặt)

Địa chỉ liên lạc: phường Q, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Thùy L(có mặt)

Địa chỉ: Đường M, phường N, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đỗ Thị H–
Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Tổng công ty xây dựng H

Địa chỉ: quận Z, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Sơn L, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: Đường O, Phường P, Quận B. Thành Phố Hồ Chí Minh.

3.2. Công ty Cổ phần E

Địa chỉ: phường N, quận M, Thành phố Hà Nội.

Đại diện ủy quyền: Ông Lê Đình Đ, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Công ty Cổ phần địa ốc T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản hòa giải, đại diện nguyên đơn trình bày:

Nguyên vào tháng 7/2013, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng C (gọi tắt là Công ty C) với Công ty Cổ phần địa ốc T (gọi tắt là Công ty T) có ký Hợp đồng số 1607/HĐHT/CT-TL/2013 ngày 16/7/2013 về việc Hợp tác đầu tư kinh doanh và độc quyền phân phối khu đất CCKV có diện tích 21.984m² thuộc đơn vị số 1 xã P- xã L, huyện O, tỉnh Đồng Nai. Theo đó, Công ty T ứng vốn cho Công ty C xây dựng hạ tầng trên khu đất nói trên, đồng thời Công ty C đồng ý ủy quyền cho Công ty T được độc quyền và toàn quyền tổ chức phân phối bất động sản hay kinh doanh khu đất.

Sau khi ký hợp đồng, Công ty T cũng đã ứng vốn cho Công ty C tổng cộng 11.000.000.000 (mười một tỷ đồng). Công ty C đã nhiều lần liên hệ với các Sở, ngành của tỉnh Đồng Nai để hoàn tất thủ tục của dự án. Thủ tục ra Quyết định giao đất không như dự kiến vì phải phụ thuộc vào các Sở, ban ngành của tỉnh Đồng Nai.

Ngày 24/7/2015, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 2109/QĐ-UBND về việc việc chấp thuận giao diện tích 39.142,5m² đất thuộc dự án khu dân cư P - L, huyện O cho Tổng công ty xây dựng H.

Ngày 28/8/2015, Công ty C đã ký Hợp đồng số 2335/ HĐ.VPĐKĐĐ tỉnh Đồng Nai đo vẽ cắt lớp để hoàn tất thủ tục Thông báo nộp tiền sử dụng đất. Hiện

tại thủ tục chỉ còn thiếu thông báo nộp tiền sử dụng đất do Công ty T cố tình gây khó khăn trong việc chuyển tiền và kiện cáo Công ty C. Chính vì vậy các bên không thống nhất để làm cơ sở tính thuế theo Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 về ban hành giá mới các loại đất tỉnh Đồng Nai giai đoạn năm 2015-2019.

Công ty C nhận thấy việc ký hợp đồng với Công ty T khi chưa có quyết định giao đất là vi phạm pháp luật. Hơn nữa, trong quá trình thực hiện dự án, Công ty T không có thiện chí hợp tác, phối hợp với Công ty C để giải quyết vướng mắc mà liên tục đưa ra những chính sách không có lợi cho Công ty C như yêu cầu Công ty C thanh toán 60.357.671.598 đồng để bù trừ vào số tiền Công ty T đã trực tiếp thu của khách hàng, trong khi bảng kê tiền phí môi giới không có cơ sở và đơn phương xuất hóa đơn.

Theo Khoản 9.03 Điều 9 của Hợp đồng 1607 có quy định trường hợp bất khả kháng dẫn đến việc vi phạm hợp đồng và bên gặp tình huống bất khả kháng đã thông báo và đã nỗ lực trong khả năng cao nhất để khắc phục nhưng vẫn không khắc phục được thì bên đó không chịu trách nhiệm thực hiện hợp đồng này, đồng thời các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Vì những lý do đã viện dẫn ở trên, Công ty C nhận thấy việc tiếp tục thực hiện hợp đồng hợp tác với Công ty T ảnh hưởng rất lớn đến công việc đầu tư cũng như thực hiện dự án sau này. Do đó Công ty C khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên vô hiệu hợp đồng số 1607/HĐHT/CT-TL/2013 ngày 16/7/2013 giữa Công ty C và Công ty T. Nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền 11.000.000.000 đồng mà bị đơn đã ứng vốn trước đây.

Nguyên đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty T.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả thẩm định giá số 1330717 ngày 15/7/2017 do Công ty cổ phần định giá đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng thực hiện, không yêu cầu Tòa án tiến hành thẩm định giá lại.

Trong vụ án này, chỉ giải quyết tranh chấp giữa Công ty C và Công ty T, không liên quan đến khách hàng của Công ty T, đề nghị không đưa họ vào tham gia tố tụng.

Đại diện bị đơn Công ty Cổ phần địa ốc T trình bày:

Vào năm 2013, Công ty C kêu gọi hợp tác kinh doanh, phân phối bất động sản đối với khu đất diện tích 21.984m² thuộc một phần dự án Khu dân cư Xã L, Xã P, huyện O, tỉnh Đồng Nai.

Trên cơ sở pháp lý do Công ty C cung cấp gồm: Quyết định số 6551/QĐ.CT.UBT ngày 11/12/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giao quyền sử dụng đất cho Tổng công ty xây dựng H để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê thuộc dự án khu dân cư tại 02 Xã L và Phước An, huyện O; Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Tổng công ty xây dựng H và Công ty Cổ phần E ngày 10/10/2005; Văn bản số 10803/UBND-CNN ngày 28/12/2010 của Ủy ban nhân

dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần E làm chủ đầu tư cấp II trong dự án; Quyết định số 2850/QĐ-UBND ngày 08/10/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư tại Xã P và Xã L, huyện O; Văn bản số 1026/BXD-QLN ngày 04/6/2013 của Bộ Xây dựng về việc chấp thuận cho chuyển quyền sử dụng đất cho khách hàng trong dự án và hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư số 10/2013/HTĐT ngày 08/5/2013 giữa Công ty Cổ phần E với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng C.

Đồng thời, trên cơ sở cam kết của Công ty C về quyền sử dụng đất đủ điều kiện được phép chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và có đủ tư cách tham gia ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh đối với khu đất nêu trên.

Ngày 16/7/2013, Công ty C và Công ty T cùng ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư số 1607/HĐHT/CT-TL/2013 với nội dung thỏa thuận là Công ty T sẽ ứng vốn cho Công ty C để xây dựng hạ tầng, kỹ thuật trên khu đất với tổng số tiền là 41.769.600.000 đồng, chia làm 06 đợt theo tiến độ thỏa thuận tại hợp đồng. Đồng thời Công ty C giao ủy quyền cho Công ty T được độc quyền và toàn quyền tổ chức phân phối bất động sản, kinh doanh khu đất nêu trên.

Thực hiện hợp đồng, Công ty T đã đặt cọc cho Công ty C số tiền 04 tỷ đồng và xúc tiến hoạt động kêu gọi đầu tư, kinh doanh vào khu đất trên cơ sở tiến độ thực hiện dự án mà Công ty C đã cam kết.

Căn cứ Điều 3 của Hợp đồng quy định về tiến độ và điều kiện ứng vốn thì: “Chậm nhất là 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng này và ngay sau khi bên A (Công ty C) hoàn tất cơ sở hạ tầng và cung cấp cho bên B thông báo đóng tiền sử dụng đất, bên B ứng đủ 30% giá trị hợp đồng, tương ứng số tiền 12.530.880.000 đồng”. Tuy nhiên, khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ nêu trên, Công ty C không cung cấp được thông báo đóng tiền sử dụng đất, không đáp ứng đủ điều kiện để ứng vốn, nhưng vẫn nài ra nhiều lý do yêu cầu Công ty T ứng vốn đợt 2. Sau đó, để đẩy nhanh tiến độ dự án và đảm bảo quyền lợi của khách hàng, Công ty T đã thực hiện ứng vốn nhiều lần cho Cát Tường tổng cộng là 11 tỷ đồng (gần hết số tiền ứng vốn đợt 2).

Đến khi đã hơn 03 năm kể từ ngày hết thời hạn cung cấp thông báo đóng tiền sử dụng đất nhưng Công ty C vẫn không chịu thực hiện nghĩa vụ dẫn đến hậu quả là Công ty T vi phạm nghĩa vụ cam kết về tiến độ thực hiện dự án với khách hàng, phải chịu phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại với số tiền hơn 60 tỷ đồng.

Nay, với yêu cầu khởi kiện của Công ty C, Công ty T không đồng ý, bị đơn vẫn giữ nguyên các ý kiến phản tố theo đơn ngày 03/3/2017, đề nghị nguyên đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 1607 ngày 16/7/2013, cụ thể là Công ty C cung cấp ngay thông báo đóng tiền sử dụng đất của khu đất để các bên có cơ sở tiếp tục thực hiện hợp đồng. Đồng thời buộc Công ty C phải chịu phạt lãi

do chậm thực hiện hợp đồng là 1,5% tháng trên số tiền bị đơn đã thanh toán là 11.000.000.000 đồng, tạm tính là 6.472.500.000 đồng.

Đối với các khách hàng mua đất của Công ty T tại dự án P – L thì Công ty T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho hơn 200 khách hàng, hiện nay một số khách hàng đã khởi kiện Công ty T tại Tòa án nhân dân Quận B, số khách hàng còn lại Công ty chưa biết ý kiến họ như thế nào. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Tổng công ty xây dựng H có ông Nguyễn Sơn L là đại diện ủy quyền trình bày:

Ngày 31/3/2003, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định 938/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1:500 khu dân cư P - L tại huyện O, tỉnh Đồng Nai gồm 150 ha.

Ngày 22/12/2004, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 6551/QĐ-UBND về việc giao đất cho Tổng công ty xây dựng H để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê dự án khu nhà ở thuộc 02 Xã L và Phước An huyện O, diện tích 761.755m².

Ngày 15/9/2005, Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng ký hợp đồng hợp tác đầu tư dự án khu dân cư P - L tại huyện O, tỉnh Đồng Nai với Tổng công ty xây dựng H trong đó Công ty Cổ phần E được quyền thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà tại đơn vị ở số 1 với tổng diện tích là 49,42 ha.

Ngày 08/10/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 2850 về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1:500 khu dân cư tại Xã P và Long Thọ tại huyện O (chủ đầu tư là Tổng công ty xây dựng H).

Ngày 02/4/2014, Tổng công ty xây dựng H ký hợp đồng hợp tác phát triển và chuyển giao quyền phát triển dự án đơn vị số 1, Khu dân cư Phước An-Long Thọ, huyện O, tỉnh Đồng Nai số 393/ HANCORP-COWAEL MIC với Công ty Cổ phần E.

Ngày 30/6/2014, Tổng công ty xây dựng H ký hợp đồng chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật trên đất kèm theo dự án có sử dụng khu đất công cộng khu vực đơn vị số 1 Khu dân cư P số 14/HANCORP-COWAEL MIC với Công ty Cổ phần E.

Sau đó, ngày 24/7/2015, Ủy ban tỉnh Đồng Nai có Quyết định 2109 về việc giao đất cho Tổng công ty xây dựng H, diện tích 39.142,5m² để sử dụng vào mục đích kinh doanh và thu hồi đất của Tổng công ty xây dựng H đang quản lý, giao cho Ủy ban nhân dân huyện O quản lý, sử dụng theo quy hoạch tại Xã L và Xã P, huyện O.

Kể từ khi được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai giao đất theo Quyết định số 2109 đến nay Tổng công ty xây dựng H chưa làm thêm thủ tục gì thêm đối với khu đất này, chưa nộp tiền sử dụng đất, chưa xây dựng hạ tầng kỹ thuật trên đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất trên.

Theo hợp đồng thì sau khi Tổng công ty xây dựng H được cấp giấy chứng nhận thì mới chuyển giao cho Công ty Cổ phần E triển khai các bước tiếp theo và hiện nay thực tế Tổng công ty xây dựng H chưa chuyển giao quyền sử dụng đất phần đất 3,9 ha (theo Quyết định số 2109/QĐ-UBND tỉnh Đồng Nai) cho Công ty Cổ phần E.

Tổng công ty xây dựng H không có ý kiến gì về yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty T.

Việc Công ty C khởi kiện Công ty T, Tổng công ty xây dựng H không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội không có ý kiến về kết quả thẩm định số 1330717 ngày 15/7/2017 do Công ty cổ phần định giá đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng thực hiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng có ông Lê Đình Đ là đại diện ủy quyền trình bày:

Ngày 10/10/2005, Công ty Cổ phần E ký hợp đồng hợp tác đầu tư dự án khu dân cư P - L tại huyện O, tỉnh Đồng Nai với Tổng công ty xây dựng H trong đó Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng được quyền thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà tại đơn vị ở số 1 với tổng diện tích là 49,42 ha.

Ngày 08/5/2013, Công ty Cổ phần E ký Hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng lô đất CCKV (3,91ha) đơn vị ở số 1 Khu dân cư Phước An –Long Thọ, huyện O, tỉnh Đồng Nai với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng C. Theo đó Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng sẽ ủy quyền cho Công ty C thực hiện các công tác đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch được duyệt và kinh doanh dự án khi đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/6/2014, Công ty Cổ phần E ký Hợp đồng số 14 với Tổng công ty xây dựng H về việc chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật trên đất kèm theo dự án có sử dụng đất khu đất công cộng, khu vực đơn vị ở số 1 dự án: Khu dân cư P - L, huyện O, tỉnh Đồng Nai.

Hiện nay, Công ty Cổ phần E đang cùng Tổng công ty xây dựng H – CTCP và Công ty C đang hoàn thiện các thủ tục để triển khai đầu tư xây dựng công trình tại Khu đất 3,91ha đơn vị ở số 1 dự án Khu dân cư P - L, huyện O, tỉnh Đồng Nai.

Nay, Công ty C khởi kiện Công ty T, Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng có ý kiến như sau:

- Việc thực hiện làm hồ sơ dự án có khi không phụ thuộc vào mong muốn chủ quan của từng bên mà thực tế là phụ thuộc vào nhiều hoạt động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Hai bên Công ty C và Công ty T ký hợp đồng hợp tác kinh doanh và độc quyền phân phối số 1607/HĐHT/CT-TL/2013 ngày 16/7/2013 thực chất là hợp đồng huy động vốn vào thời điểm mà hai bên cũng biết rõ Công ty C chưa có quyết định giao đất là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

- Công ty T huy động vốn của khách hàng, bán nền cho rất nhiều khách hàng trong khi chưa hoàn tất xong hạ tầng kỹ thuật và chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất cũng là việc không đúng pháp luật.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty T, Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng không có ý kiến với kết quả thẩm định giá số 1330717 ngày 15/7/2017 do Công ty cổ phần định giá đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng thực hiện.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 335/2019/KDTM-ST ngày 08 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

Căn cứ vào Điều 4; Điều 5; Khoản 5 Điều 30; điểm c Khoản 1 Điều 37; điểm a Khoản 3 Điều 38; điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 471; Điều 93; Khoản 5 Điều 94; Khoản 6 Điều 95; Điều 161; Khoản 1 Điều 162; Khoản 4 Điều 264; Điều 144, 147, 200, 201, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 122, 127, 128, 137 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Luật Kinh doanh bất động sản 2006 của chính Phủ;

Căn cứ Nghị định 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2006;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng C.

2. Tuyên bố Hợp đồng số 1607/HĐHT/CT-TL/2013 ngày 16/7/2013 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng C và Công ty Cổ phần địa ốc T vô hiệu.

3. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng C hoàn trả cho Công ty Cổ phần địa ốc T số tiền 11.000.000.000 đồng (mười một tỷ đồng).

4. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn là Công ty Cổ phần địa ốc T đề nghị tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 1607/HĐHT/CT-TL/2013 ngày 16/7/2013.

5. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn là Công ty Cổ phần địa ốc T về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng C phải chịu phạt lãi do chậm thực hiện hợp đồng là 10.312.500.000 đồng (mười tỷ ba trăm mười hai triệu năm trăm ngàn đồng).

6. Tách phần giải quyết thiệt hại của Hợp đồng số 1607/HĐHT/CT-TL/2013 ngày 16/7/2013 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng C và Công ty Cổ phần địa ốc T (nếu có) thành vụ án dân sự khác khi đương sự có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/4/2019, bị đơn Công ty Cổ phần địa ốc T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu hủy toàn bộ bản án do vi phạm như sau:

Về mặt tố tụng: Tại sơ thẩm tòa án không triệu tập 199 khách hàng đã góp vốn theo Hợp đồng số 1607/HĐHT/CTTL/2013 ngày 16/7/2013 mặc dù bị đơn và các khách hàng nhiều lần có đơn đề nghị được tham gia vào vụ án. Tòa án không giải quyết đồng thời hậu quả của Hợp đồng vô hiệu và không giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên hợp đồng vô hiệu. Thực tế tòa đã buộc Công ty C hoàn trả cho Công ty T số tiền đã nhận nhưng chưa khôi phục lại hiện trạng ban đầu và chưa giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại cho người thứ ba. Quá trình giải quyết vụ án không công khai, xác minh, thu thập chứng cứ mà chỉ căn cứ vào 03 quyết định 6551, 2850, 2109 của UBND tỉnh Đồng Nai do Công ty C cung cấp. Các Quyết định 3537/QĐ.CT.UBT ngày 01/10/2013 về việc giao quyền sử dụng đất cho Tổng công ty xây dựng H, Quyết định số 10803 ngày 23/12/2010, văn bản 6639 ngày 19/7/2013.... của Ủy ban tỉnh Đồng Nai thì không được xem xét. Mặc dù vụ án được đưa ra xét xử vào ngày 22/2/2019 nhưng đến ngày 04/4/2019 Tòa án mới tiến hành xác minh tại TAND Quận B về hồ sơ khởi kiện của khách hàng. Tuy nhiên, sau khi thu thập chứng cứ Tòa án không cho đương sự tiếp cận chứng cứ.

Về mặt nội dung: Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định Hợp đồng số 1607 là chuyển nhượng dự án là không đúng bản chất thỏa thuận của hai bên. Về nội dung, hình thức, tên gọi của Hợp đồng số 1607 thì đều thể hiện rõ ý chí, mục đích của việc ký kết hợp đồng là hợp tác, chứ không phải là chuyển nhượng dự án. Tòa sơ thẩm cũng nhận định do Tổng công ty xây dựng H và Công ty lắp máy điện nước và xây dựng chưa được chủ đầu tư cấp 1 phê duyệt việc hợp tác nên hợp đồng 1607 vô hiệu. Tuy nhiên căn cứ vào hợp đồng ký kết giữa Tổng công ty xây dựng H với Công ty lắp máy điện nước và xây dựng, hợp đồng giữa Công ty lắp máy điện nước và xây dựng với Công ty C xác định Cát Tường được toàn quyền tự chủ trong việc ký hợp đồng hợp tác với các đơn vị khác mà không cần xin ý kiến của công ty nào. Tòa án nhận định trong vụ việc Công ty C và Thăng Long đều có lỗi do biết vi phạm điều cấm của pháp luật nhưng vẫn ký kết. Nhưng bản chất Hợp đồng 1607 là hợp tác để thực hiện dự án nên không phụ thuộc vào điều kiện của chuyển nhượng đất, dự án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng đây là hợp đồng Hợp tác kinh doanh và độc quyền phân phối giữa Công ty C và Thăng

Long. Hợp đồng 1607 thực chất là hợp đồng huy động vốn để xây dựng hạ tầng và độc quyền kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, Hợp đồng có một số thỏa thuận không phù hợp: Tại thời điểm ký hợp đồng ngày 16/7/2013 cả hai công ty đều biết rõ nguyên đơn chưa có quyết định giao đất cụ thể là đất nền với diện tích 21.984m² (ngày 24/7/2015 UBND tỉnh Đồng Nai mới ban hành quyết định giao đất). Chủ đầu tư cấp I là Tổng công ty xây dựng H chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho công ty nào do chưa hoàn tất nghĩa vụ thuế với Nhà nước. Tại Điều 5 của Hợp đồng quy định về tiến độ xây dựng hạ tầng các con đường trong khu đất dự án, như vậy chứng tỏ tại thời điểm ký kết hợp đồng chưa có các con đường này và khi bị đơn bán cho khách hàng thì cơ sở hạ tầng chưa hoàn chỉnh. Cũng tại điều này quy định về thời gian hoàn tất hạ tầng là 60 ngày kể từ ngày ra thông báo thuế nhưng đến nay nghĩa vụ thuế với Nhà nước chưa được thực hiện. Do đó, tòa án sơ thẩm tuyên hợp đồng 1607 là vô hiệu do trái pháp luật là có căn cứ. Về việc bị đơn yêu cầu đưa 199 khách hàng vào tham gia tố tụng là không cần thiết do theo Hợp đồng thì Công ty T được quyền phân phối kinh doanh toàn bộ đất nền nếu thỏa mãn các yêu cầu theo quy định pháp luật. Việc Công ty T chuyển tiền cho Cát Tường là tiền của Thăng Long chứ không phải tiền chuyển nhượng đất nền cho khách hàng. Việc Công ty T thực hiện bán nền trái quy định thì Thăng Long tự chịu trách nhiệm. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Tổng công ty xây dựng H và Công ty Cổ phần E không có ý kiến gì đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu: Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Hợp đồng 1607 giữa Công ty C và Thăng Long là hợp đồng hợp tác kinh doanh, là hợp đồng được ký giữa các nhà đầu tư nhằm hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận, phân chia sản phẩm mà không thành lập tổ chức kinh tế. Việc Tòa án tách phần thiệt hại của hợp đồng 1607 khi tuyên vô hiệu bằng vụ án khác, không triệu tập 199 người đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất dự án và nộp tiền cọc cho Công ty T là không đúng quy định. Việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện tại sơ thẩm mà tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án chuyển hồ sơ tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; lời trình bày của các đương sự, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Về thẩm quyền giải quyết, thời hiệu khởi kiện như nhận định của tòa án sơ thẩm là có căn cứ phù hợp pháp luật.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn cho rằng tòa sơ thẩm xác định Hợp đồng số 1607/HĐHT/CTTL/2013 ngày 16/7/2013 (viết tắt là hợp đồng 1607) là chuyển nhượng dự án, bị đơn cho rằng là hợp đồng góp vốn và xuất trình thêm văn bản 3537/QĐ.CT.UBT ngày 01/10/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao quyền sử dụng đất cho Tổng công ty xây dựng H và các văn bản liên quan. Mặc dù chưa được xác minh tính xác thực của văn bản nhưng tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của Tổng công ty Hà Nội đã xác định có văn bản này. Đây là tình tiết mới được bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm. Do vậy, cần hủy bản án sơ thẩm để thu thập thêm chứng cứ xác định quan hệ tranh chấp làm cơ sở giải quyết đúng bản chất vụ án. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng đây là tình tiết mới nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không có lỗi.

Tại mục 2 quyết định của Bản án sơ thẩm: *“Tuyên bố Hợp đồng số 1607/HĐHT/CT-TL/2013 ngày 16/7/2013 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng C và Công ty Cổ phần địa ốc T vô hiệu”*. Tuy nhiên, theo Công văn giải đáp số 01/2017/GĐ-HĐTP ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân Tối cao quy định khi giải quyết vụ án đương sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ. Tuy nhiên trong vụ án này, ngay trong đơn khởi kiện nguyên đơn đã yêu cầu tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, bị đơn có yêu cầu phản tố nhưng tòa án không giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Vậy mà trong bản án sơ thẩm tại mục [5.14] trang 13 có ghi: *“Xét thấy trong suốt quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa ngày 01/4/2019, Hội đồng xét xử đã hỏi rất nhiều lần đối với đại diện bị đơn, nguyên đơn vấn đề là nếu Hội đồng xét xử xác định hợp đồng số 1670 ngày 16/7/2013 là vô hiệu thì các bên có yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu không, phía nguyên đơn cho rằng không có thiệt hại xảy ra, phía bị đơn tự ý phân lô bán nền cho khách hàng thì tự chịu trách nhiệm, đại diện bị đơn khẳng định không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, cũng như không yêu cầu Tòa án đưa 199 khách hàng mà Công ty T đã ký hợp đồng góp vốn vào tham gia tố tụng trong vụ án này. Tuy nhiên, sau khi kết thúc phân tranh luận vào ngày 01/4/2019, phía bị đơn đề nghị nếu Tòa án xác định hợp đồng hợp tác giữa Công ty T và Công ty C là vô hiệu thì phải xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu”*. Qua nghiên cứu hồ sơ cho thấy trong suốt quá trình tố tụng từ lúc thụ lý đến phiên họp kiểm tra công khai chứng cứ và hòa giải thì không thấy việc giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Điều này thể hiện tại biên bản phiên tòa, sau khi đại diện của Thăng Long yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Hội đồng xét xử đã dừng phiên tòa để hội ý nhưng sau đó bản án ghi do yêu cầu này của đương sự đặt ra tại phiên tòa nên không xác định và trong quyết định của bản án tuyên tách phần giải quyết thiệt hại của Hợp đồng số 1607/HĐHT/CT-TL/2013 ngày 16/7/2013 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng C và Công ty Cổ phần địa ốc T (nếu có) thành vụ án dân sự khác khi

đương sự có yêu cầu. Như vậy, kháng cáo của bị đơn yêu cầu hủy bản án để giải quyết lại hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

Đối với yêu cầu của bị đơn như đưa gần 200 khách hàng vào tham gia tố tụng và các yêu cầu khác sẽ được tòa án sơ thẩm xác định khi thụ lý lại vụ án.

Từ những nhận định trên, hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên bị đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm sẽ được xác định lại khi giải quyết lại sơ thẩm vụ án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần địa ốc T

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 335/2019/KDTM-ST ngày 08/4/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí:

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm sẽ được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty Cổ phần địa ốc T không phải chịu, được nhận lại tiền tạm ứng án phí kháng cáo 2.000.000 đồng theo biên lai thu số AA/2018/0025694 ngày 15/5/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- TAND TP. Hồ Chí Minh (1);
- VKSND TP. Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu: hồ sơ (4), VP(2), 17b (MTTT);

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

Trần Thị Huyền Vân