| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** |
| | **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Quyết định giám đốc thẩm<br>Số: 10/2024/KDTM-GĐT<br>Ngày 11-6-2024<br>V/v tranh chấp hợp đồng hợp tác | |

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

***- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có***:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Hồng Phúc - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Các Thẩm phán: - Ông Ngô Tiến Hùng;

- Bà Lương Ngọc Trâm;

- Ông Nguyễn Văn Dũng;

- Ông Nguyễn Hồng Nam.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Chu Khánh Linh - Thư ký viên Tòa án nhân dân tối cao.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa***: Ông Lê Tiến - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 11 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án kinh doanh thương mại *"Tranh chấp hợp đồng hợp tác"* giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty cổ phần Đức M.

Địa chỉ: Số 90 Bạch Đ, phường Hải C, quận Hải C, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện theo ủy quyền:*

- Ông Phú H; cư trú tại: Số 324 Lý Thường K, Phường 14, Quận 10, Thành phố Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 08/10/2021).

- Bà Phùng Thị L; cư trú tại: Tầng 14 Trung tâm thương mại Vĩnh T, số 255-257 Hùng V, quận Thanh K, thành phố Đà Nẵng (theo Văn bản ủy quyền ngày 01/11/2021).

- *Bị đơn:* Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Tân V.

Địa chỉ: Số 17 đường 41, khu phố 2, phường An K, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền* (theo Văn bản ủy quyền ngày 10/03/2021)*:*

- Ông Nguyễn Ngọc Q; cư trú tại: Số 17 đường 41, khu phố 2, phường An K, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Hồng L; cư trú tại: Số 86 đường Nguyễn Trường T, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Trường T.

Địa chỉ: Số 336 đường An Dương V, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Hoàng Anh T và ông Nguyễn An D; cùng cư trú tại: Số 336 đường An Dương V, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 10/03/2021) **.**

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Công ty cổ phần Đức M (sau đây viết tắt là Công ty Đức M) trình bày:*

Ngày 09/12/1998, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 1101/QĐ-TTg, giao đất cho Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Trường T (sau đây viết tắt là Công ty Trường T) làm Chủ đầu tư Dự án khu nhà ở cán bộ, công nhân viên và người lao động tại phường Bình A, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 15/10/2002, Công ty Trường T và Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Tân V (sau đây viết tắt là Công ty Tân V) ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 126/HĐHTKD về việc hợp tác góp vốn thực hiện dự án. Công ty Trường T đồng ý cho Công ty Tân V tìm đối tác liên doanh xây dựng các tòa nhà chung cư cao tầng tại Lô C1, C2, C3. Sau khi xây dựng, Công ty Tân V được hưởng thụ 02 tòa chung cư C1, C2 và được phân chia theo tỷ lệ vốn góp đầu tư của mỗi bên.

Dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định 428/QĐ-UBND ngày 16/01/2008 của Uỷ ban nhân dân Quận 2. Ngày 04/02/2009, Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 18/QĐSXD-PTN về việc phê duyệt dự án chung cư cao tầng và hạ tầng kỹ thuật tại dự án, cũng theo quyết định này thì toàn bộ diện tích đất chung cư là 7.378m$^2$, chia làm 03 Lô C1, C2, C3, trong đó Lô C1 và Lô C2 có diện tích 4.924m$^2$.

Ngày 21/6/2010, Công ty Tân V và Công ty Đức M ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM, với các nội dung như sau:

Hai bên thỏa thuận giá trị khu đất (bao gồm giá trị quyền sử dụng đất; giá trị quyền phát triển khu đất; chi phí đầu tư để cải tạo khu đất và xây dựng cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh là 206.808.000.000 đồng (tính theo đơn giá 42.000.000 đồng/m$^2$ x diện tích đất tại Lô C1 và Lô C2 là 4.924m$^2$, đã có thuế). Giá trị khu đất cuối cùng được xác định trên diện tích thực tế khi Công ty Tân V được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty Tân V sẽ góp 20% giá trị khu đất (tương đương 41.361.600.000 đồng), Công ty Đức M sẽ thanh toán cho Công ty Tân V số tiền 165.446.400.000 đồng để được sở hữu 80% giá trị của khu đất.

Tổng vốn đầu tư xây dựng là 400.000.000.000 đồng (không bao gồm giá trị khu đất), Công ty Tân V sẽ góp theo tỷ lệ 20%, Công ty Đức M sẽ góp theo tỷ lệ 80%. Tổng giá trị vốn góp, kể cả quyền sử dụng khu đất được coi là sở hữu, sử dụng chung của Công ty Đức M và Công ty Tân V. Tỷ lệ quyền sở hữu, sử dụng của mỗi bên bằng tỷ lệ vốn góp thực tế vào dự án.

Công ty Tân V chịu trách nhiệm tài chính và các loại thuế liên quan cho đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty Tân V cam kết trong vòng không quá 45 ngày kể từ ngày đặt cọc, sẽ bàn giao cho Công ty Đức M toàn bộ hồ sơ pháp lý và bản vẽ thiết kế khu chung cư. Trong vòng 12 tháng kể từ ngày đặt cọc, Công ty Tân V hoàn thành thủ tục đền bù diện tích đất còn lại của dự án và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận về phương thức xác định và phân chia kết quả hợp tác; điều hành, quản lý dự án; đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng; thời điểm thanh toán và phương thức thanh toán; cam kết thực hiện hợp đồng của các bên; tiến độ thực hiện dự án; vi phạm hợp đồng, xử lý vi phạm...

Thực hiện hợp đồng hợp tác nêu trên, tính đến ngày 06/7/2011, Công ty Đức M đã thanh toán cho Công ty Tân V tổng số tiền 115.000.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Tân V có hành vi vi phạm việc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng; cụ thể là vi phạm cam kết về thời hạn và tiến độ thực hiện nghĩa vụ thỏa thuận tại khoản 8.5 Điều 8 và Điều 10 của hợp đồng, là điều kiện hai bên thỏa thuận để chấm dứt hợp đồng.

Ngày 18/4/2014, Công ty Đức M có Văn bản số 99-14/CV-DCM, thông báo cho Công ty Tân V về việc chấm dứt hợp đồng hợp tác nêu trên.

Đến nay, Công ty Tân V chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì có một phần đất 600m$^2$ trong Lô C1 đang tranh chấp nên Công ty Tân V chưa hoàn thành công tác bồi thường, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bàn giao mặt bằng cho Công ty Đức M triển khai dự án, dẫn đến tranh chấp. Công ty Đức M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Chấm dứt Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010 giữa Công ty Tân V và Công ty Đức M.

- Buộc Công ty Tân V hoàn trả cho Công ty Đức M số tiền đã nhận là 115.000.000.000 đồng.

- Buộc Công ty Tân V bồi thường thiệt hại cho Công ty Đức M 200% số tiền đã nhận, tương đương 230.000.000.000 đồng.

- Buộc Công ty Tân V thanh toán cho Công ty Đức M tiền lãi chậm trả đối với số tiền đã nhận theo mức lãi suất quá hạn trung bình trên thị trường tính từ ngày 21/4/2014 đến ngày 26/4/2022.

- Trong trường hợp Công ty Tân V không thanh toán thì buộc Công ty Tân V giao quyền sử dụng đất tại Lô C1 và Lô C2 (trừ 600m$^2$ chưa được giải tỏa) cho Công ty Đức M.

- Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 20/2017/QĐ-BPKCTT ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đ).

*Tại đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là Công ty Tân V trình bày:*

Công ty Tân V thừa nhận toàn bộ quá trình ký kết và nội dung của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010 giữa Công ty Tân V và Công ty Đức M, thừa nhận số tiền Công ty Đức M đã thanh toán là 115.000.000.000 đồng. Nhưng cho rằng, trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Tân V không vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, việc Công ty Tân V vi phạm cam kết về thời hạn và tiến độ thực hiện nghĩa vụ là do lỗi của Công ty Đức M, xuất phát từ việc Công ty Đức M vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, cụ thể là vi phạm thời hạn thanh toán, Công ty Đức M thế chấp quyền sử dụng đất của dự án để đảm bảo khoản vay tại ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Đà Nẵng. Ngoài ra, còn có một phần lỗi khách quan do quyền sử dụng đất của dự án đang bị tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, Công ty Tân V đồng ý chấm dứt hợp đồng hợp tác do Công ty Đức M vi phạm nghĩa vụ, không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của Công ty Đức M về việc hoàn trả số tiền đã thanh toán, bồi thường thiệt hại và trả tiền lãi. Công ty Tân V yêu cầu được quyền sở hữu số tiền Công ty Đức M đã thanh toán là 115.000.000.000 đồng và yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 20/2017/QĐBPKCTT ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đ).

Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty Tân V thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010 là vô hiệu, với lý do: Hợp đồng hợp tác được ký thực tế là vào ngày 24/8/2010, sau thời điểm có hiệu lực của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành hành Luật Nhà ở năm 2005 (ngày 08/8/2010) nên đã vi phạm quy định về điều kiện huy động vốn dẫn đến hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật; ngoài ra, hai bên thỏa thuận thời điểm có hiệu lực của hợp đồng không phải tại thời điểm ký kết mà hợp đồng có hiệu lực tại thời điểm Công ty Đức M thực hiện xong nghĩa vụ đặt cọc (ngày 27/8/2010). Công ty Tân V đồng ý trả lại số tiền 115.000.000.000 đồng cho Công ty Đức M.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty Tân V giữ nguyên yêu cầu tuyên bố Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Công ty Tân V đồng ý trả lại số tiền 115.000.000.000 đồng cho Công ty Đức M và hỗ trợ tiền lãi 50.000.000.000 đồng; yêu cầu hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Trường T trình bày:*

Công ty Trường T không tranh chấp với Công ty Tân V liên quan đến Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 126/HĐHTKD ngày 15/10/2002 được ký kết giữa hai bên. Công ty Trường T đồng ý cho Công ty Tân V tìm đối tác liên doanh tại dự án nhà chung cư cao tầng tại Lô C1, C2, C3. Đối với tranh chấp Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010 giữa Công ty Tân V với Công ty Đức M không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của Công ty Trường T nên Công ty không có ý kiến. Công ty Trường T yêu cầu hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để không ảnh hưởng đến việc triển khai dự án.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1536/2022/KDTM-ST ngày 05/5/2022, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

*1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Đức M: Chấm dứt Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010. Buộc Công ty Tân V thanh toán cho Công ty Đức M số tiền 342.547.506.849 đồng. Thực hiện một lần ngay khi Bản án có hiệu lực pháp luật.*

*Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty Tân V còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn trung bình của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010.*

*2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Đức M về yêu cầu Công ty Tân V bồi thường 115.000.000.000 đồng.*

*3. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Đức M về trường hợp, Công ty Tân V không có khả năng thanh toán thì yêu cầu Tòa án buộc Công ty Tân V phải giao số diện tích đất tại Lô C1 và Lô C2 (trừ 600m$^2$ đất mà Công ty Tân V chưa giải tỏa) cho Công ty Đức M.*

*4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Tân V về tuyên Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.*

*5. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 20/2017/QĐ-BPKCTT ngày 18/9/2017 để đảm bảo thi hành án.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, về việc thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 16/5/2022, Công ty Tân V có đơn kháng cáo đối với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nêu trên.

Ngày 18/5/2022, Công ty Đức M có đơn kháng cáo đối với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nêu trên.

Ngày 31/5/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 628/2022/KDTM-PT ngày 29/9/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

*1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;*

*2. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Đức M và kháng cáo của Công ty Tân V.*

*3. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1536/2022/KDTM-ST ngày 05/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đ.*

*3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Đức M.*

*- Chấm dứt Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010.*

*- Buộc Công ty Tân V hoàn trả cho Công ty Đức M số tiền đã nhận là 115.000.000.000 đồng;*

*- Buộc Công ty Tân V bồi thường thiệt hại cho Công ty Đức M (1/2 của 200% số tiền đã nhận) là 115.000.000.000 đồng.*

*- Buộc Công ty Tân V thanh toán cho Công ty Đức M tiền lãi chậm trả đối với số tiền đã nhận, tính từ ngày 21/4/2014 đến ngày 26/4/2022 với số tiền 112.547.506.849 đồng.*

*Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, Công ty Tân V còn phải tiếp tục chịu tiền lãi đối với số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại hợp đồng hợp tác.*

*3.2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Đức M về việc yêu cầu Công ty Tân V bồi thường thiệt hại với số tiền 115.000.000.000 đồng (1/2 còn lại của 200% số tiền đã nhận).*

*3.3. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Đức M về trường hợp Công ty Tân V không có khả năng thanh toán thì buộc Công ty Tân V giao quyền sử dụng đất tại Lô C1 và Lô C2 (trừ 600m$^2$ chưa được giải tỏa) cho Công ty Đức M.*

*3.4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Tân V về việc tuyên bố Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010 là vô hiệu.*

*3.5. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 20/2017/QĐ-BPKCTT ngày 18/9/2017 để bảo đảm thi hành án.*

*3.6. Công ty Đức M tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá.*

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 28/10/2022, Công ty Đức M có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm nêu trên.

Ngày 09/12/2022, Công ty Tân V có đơn kêu cứu gửi Ban Dân nguyện thuộc Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Ngày 28/12/2022, Ban Dân nguyện có Văn bản số 2071/BDN về việc chuyển đơn có nội dung khiếu nại Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm của Công ty Tân V đến Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định số 05/2023/KN-KDTM ngày 23/5/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 628/2022/KDTM-PT ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm nêu trên về phần bồi thường thiệt hại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 14/2023/KDTM-GĐT ngày 12/6/2023, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

*Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 05/2023/KN-KDTM ngày 23/5/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đối với Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 628/2022/KDTM-PT ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.*

*Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 628/2022/KDTM-PT ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về "Tranh chấp hợp đồng hợp tác" giữa Công ty Đức M với Công ty Tân V như sau:*

*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Đức M.*

*- Chấm dứt Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010.*

*- Buộc Công ty Tân V hoàn trả cho Công ty Đức M số tiền đã nhận là 115.000.000.000 đồng;*

*- Buộc Công ty Tân V thanh toán cho Công ty Đức M tiền lãi chậm trả đối với số tiền đã nhận, tính từ ngày 21/4/2014 đến ngày 26/4/2022 với số tiền 112.547.506.849 đồng.*

*Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, Công ty Tân V còn phải tiếp tục chịu tiền lãi đối với số tiền gốc chưa thanh toán theo lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010.*

*- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Đức M về việc yêu cầu*

*Công ty Tân V bồi thường số tiền 230.000.000.000 đồng.*

*- Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Đức M về việc trong trường hợp Công ty Tân V không thanh toán thì buộc Công ty Tân V giao quyền sử dụng đất tại Lô C1 và Lô C2 (trừ 600m$^2$ chưa được giải tỏa) cho Công ty Đức M.*

*- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Tân V về việc tuyên bố Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010 là vô hiệu.*

*- Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 20/2017/QĐ-BPKCTT ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đ).*

*Công ty Đức M tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá.*

Ngoài ra, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh còn quyền định về án phí sơ thẩm, phúc thẩm và việc thi hành án.

Ngày 01/8/2023, Công ty Đức M có đơn đề nghị Tòa án nhân dân tối cao xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 01/2024/KN-KDTM ngày 29/02/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Quyết định giám đốc thẩm số 14/2023/KDTM-GĐT ngày 12/6/2023 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Quyết định giám đốc thẩm nêu trên; giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 628/2022/KDTM-PT ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hiệu lực của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010 giữa Công ty Tân V và Công ty Đức M:

Công ty Tân V và Công ty Đức M đều là doanh nghiệp được thành lập hợp pháp và đăng ký kinh doanh về lĩnh vực bất động sản. Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010 giữa Công ty Tân V và Công ty Đức M được ký hoàn toàn tự nguyện, người ký đúng thẩm quyền (đều là người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp), nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, thời điểm ký trước thời điểm có hiệu lực của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ (quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2005); mặt khác, các bên không có bất cứ văn bản thỏa thuận nào về việc ký lùi ngày hợp đồng. Do đó, Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM được hai bên ký kết phù hợp với khoản 16 Điều 3, khoản 3 Điều 21 và khoản 1 Điều 23 Luật Đầu tư năm 2005 nên có hiệu lực pháp luật, phát sinh quyền và nghĩa vụ của hai bên.

[2] Về nghĩa vụ thanh toán của Công ty Đức M:

Về thời hạn thanh toán lần 1, lần 2, lần 3, Công ty Đức M đều thanh toán chậm hơn so với thời gian hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM, tuy nhiên việc thanh toán chậm của Công ty Đức M được sự đồng ý của Công ty Tân V và thể hiện cuối cùng qua Công văn số 16/2011/CV-TVA ngày 30/6/2011 gia hạn thanh toán cho Công ty Đức M đến ngày 08/7/2011. Việc thực hiện thanh toán lần 3 với khoản tiền 35.000.000.000 đồng của Công ty Đức M cho Công ty Tân V theo Biên bản thỏa thuận ngày 05/7/2011 đã được thực hiện; việc Công ty Tân V tự nguyện chuyển lại 20.000.000.000 đồng cho Công ty Đức M không phải là cơ sở để xác định Công ty Đức M vi phạm nghĩa vụ thanh toán lần 3 cho Công ty Tân V. Cho nên, có cơ sở xác định Công ty Đức M không có lỗi vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM.

Tính đến ngày 07/7/2011, Công ty Tân V đã nhận của Công ty Đức M 115.000.000.000 đồng.

[3] Về nghĩa vụ của Công ty Tân V:

Tại mục 3.2 Điều 3 của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM quy định: "Tân V chịu hoàn toàn trách nhiệm về mọi trách nhiệm tài chính và các loại thuế liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng Lô đất C2 và Lô C1 từ Trường T sang Tân V cho đến khi Tân V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Lô C2 và Lô C1....".

Tại mục 8.5 Điều 8 của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM quy định: "Trong vòng 12 (mười hai) tháng kể từ ngày đặt cọc, Tân V hoàn thành các thủ tục đền bù nốt các diện tích đất còn lại của dự án và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khu đất" và tại Điều 10 của Hợp đồng quy định về tiến độ thực hiện của Công ty Tân V.

Sau đó giữa Công ty Đức M và Công ty Tân V có thỏa thuận gia hạn đối với một số nội dung liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM (cụ thể là giải phóng mặt bằng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia hạn thời gian bàn giao mặt bằng Lô C1, Lô C2 cho Công ty Đức M để thực hiện dự án), cụ thể như sau:

Tại Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 14/10/2010 giữa Công ty Đức M và Công ty Tân V thống nhất: "3.1. Tân V bàn giao mặt bằng Khu đất (Lô C1, Lô C2) cho Đức M quản lý, khi khởi công xây dựng phải thực hiện đúng quy định tại khoản 7.3 Điều 7 của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM ngày 21/6/2010; 3.2. Một phần diện tích đất thuộc khuôn viên Lô C1 đang tranh chấp tại Tòa án. Đức M đồng ý rằng khi có Bản án giải quyết tranh chấp có hiệu lực pháp luật thì Tân V tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng và bàn giao cho Đức M".

Tại Biên bản ngày 24/12/2010 thể hiện Công ty Đức M và Công ty Tân V thống nhất: "3.1. Bàn giao mặt bằng thực tế, cắm mốc chậm nhất ngày 15/01/2011

(phần diện tích đất đang tranh chấp thì sẽ bàn giao sau khi Tân V bồi thường xong) và hoàn thành thủ tục khởi công".

Tại Biên bản họp ngày 27/7/2012, hai công ty thỏa thuận về việc bồi thường diện tích đất có tranh chấp và đã được Tòa án giải quyết, theo đó Công ty Đức M thanh toán cho Công ty Tân V 20.000.000.000 đồng sau khi Công ty Tân V đã thực hiện xong việc bồi thường cho một trong hai hộ (bà Quỳnh H1 và ông Nguyễn Vĩnh T1). Công ty Tân V chưa tiến hành bồi thường để giải phóng mặt bằng và cho rằng do Công ty Đức M không thực hiện giao 20.000.000.000 đồng nên không thực hiện được việc giải phóng mặt bằng nhưng Công ty Tân V không có chứng cứ về việc Công ty Tân V đã thương lượng thỏa thuận thành công và bồi thường giải tỏa với bất kỳ hộ nào theo Biên bản họp ngày 27/7/2012. Quyết định giám đốc thẩm của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận định đây là lỗi của Công ty Đức M là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm lần 2 (ngày 29/9/2022), Công ty Tân V trình bày chưa bàn giao mặt bằng cho Công ty Đức M; Lô C1, C2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; mục đích của Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 14/10/2010 chỉ là xác định thực trạng quỹ đất của các Lô C1-C2-C3.

Như vậy, có căn cứ xác định Công ty Tân V không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng hợp tác đầu tư cũng như biên bản thống nhất của hai bên, nên có cơ sở xác định Công ty Tân V là bên có lỗi trong việc thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM.

Do đó, căn cứ vào điểm b khoản 11.1 Điều 11 của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM, Công ty Đức M có Văn bản số 99-14/CV-ĐMC ngày 18/4/2014 gửi Công ty Tân V thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng số 01/HTĐT/TVA-ĐM là có cơ sở.

[4] Về tiền lãi do chậm thanh toán số tiền hoàn trả khi hợp đồng chấm dứt:

Căn cứ quy định tại điểm b mục 11.1 Điều 11 của Hợp đồng số 01/HTĐT/TVA-ĐM cho thấy các bên đương sự có thỏa thuận lãi cho thời gian chậm trả như sau: "...lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán sẽ được áp dụng cho toàn bộ thời gian chậm trả".

Do đó, việc Tòa án cấp phúc thẩm nhận định Công ty Tân V vẫn chưa hoàn trả số tiền 115.000.000.000 đồng cho Công ty Đức M nên Công ty Tân V phải chịu phạt chậm trả theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường từ ngày 21/04/2014; từ đó, ghi nhận yêu cầu của Công ty Đức M buộc Công ty Tân V phải thanh toán số tiền lãi tính từ ngày 21/4/2014 đến ngày 26/4/2022 là 112.547.506.849 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Về việc bồi thường thiệt hại:

Do Công ty Đức M không có lỗi vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM. Công ty Tân V đã nhận 115.000.000.000 đồng của Công ty Đức M. Công ty Tân V có lỗi vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận tại

Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM thì phải bồi thường theo đúng như đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Căn cứ điểm b khoản 11.1 Điều 11 của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM thì Công ty Đức M có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, Công ty Tân V phải trả lại tiền đã nhận là 115.000.000.000 đồng và bồi thường gấp đôi số tiền thực nhận theo quy định tại Điều 6, Điều 7 của Hợp đồng. Căn cứ vào thỏa thuận trong Hợp đồng thì Công ty Tân V phải trả cho Công ty Đức M 115.000.000.000 đồng và bồi thường gấp đôi số tiền này, tức phải bồi thường 230.000.000.000 đồng cho Công ty Đức M, ngoài ra, còn phải trả tiền lãi nợ quá hạn nếu chậm trả tiền.

Tòa án cấp phúc thẩm xác định Công ty Tân V có lỗi khách quan và chủ quan, phần lỗi khách quan thì Công ty Tân V không phải chịu trách nhiệm, tuy nhiên phần lỗi chủ quan không thực hiện thì Công ty Tân V vẫn phải có trách nhiệm bồi thường cho Công ty Đức M; từ đó buộc Công ty Tân V phải bồi thường thiệt hại cho Công ty Đức M 115.000.000.000 đồng mà không buộc bồi thường gấp đôi (= 230.000.000.000 đồng) như thỏa thuận là có cơ sở, phù hợp với các tình tiết khách quan và thiệt hại thực tế của Công ty Đức M.

Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng quy định về bồi thường thiệt hại tại Điều 302, Điều 303 Luật Thương mại năm 2005 là áp dụng pháp luật không đúng; bởi lẽ: Trong tranh chấp về hợp đồng hợp tác đầu tư phải áp dụng Luật chuyên ngành là Luật Đầu tư để giải quyết, nếu Luật Đầu tư không quy định thì phải áp dụng Bộ luật dân sự để giải quyết (cụ thể phải áp dụng khoản 4 Điều 426 Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết), theo đó việc bồi thường thiệt hại được xác định theo thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/TVA-ĐM mà hai bên ký kết. Do áp dụng sai pháp luật, nên Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh sửa Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu của Công ty Đức M về việc yêu cầu Công ty Tân V bồi thường thiệt hại là không đúng.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 2 Điều 343, Điều 344 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 01/2024/KN-KDTM ngày 29/02/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 14/2023/KDTM-GĐT ngày 12/6/2023 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 628/2022/KDTM-PT ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án kinh doanh thương mại *"Tranh chấp hợp đồng hợp tác"* giữa nguyên đơn là Công ty cổ phần Đức M với bị đơn là Công ty cổ phần Đầu tư và

Kinh doanh nhà Tân V; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Trường T.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

***Nơi nhận:***
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao (Vụ 10);
- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Vụ Tổng hợp TANDTC (kèm hồ sơ vụ án);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm Tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ GĐKT II (02 bản), TKPCA phụ trách, VP.TANDTC, Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN**
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Ngô Hồng Phúc**