TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2023/KDTM-PT
Ngày 19-4-2023
V/v "Tranh chấp đòi lại tài sản"

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 Nguyễn Thị Thụy Vũ;
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Khương;
Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hữu Trung – 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*:** Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại phúc thẩm thụ lý số 76/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022 về việc "*Tranh chấp đòi lại tài sản*".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1374/2022/KDTM-ST ngày 23 tháng 8 năm 2022 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 425/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị D (nay là Công ty Cổ phần V).

Địa chỉ: phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông NPL1. *(vắng mặt)*

Địa chỉ: phường P2, quận Q2, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà NUQ1. *(có mặt)*

(theo Giấy ủy quyền số 17/UQ-VCG ngày 14/4/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư LS1 – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

Bị đơn: Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế A (nay là Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa M).

Địa chỉ: Phường P3, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông NPL2. *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông NUQ2. *(có mặt)*

Địa chi: Phường P5, Quận Q4, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 25/5/2022).

- Bà NUQ3. *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Phường P6, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 05/7/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư LS2 – Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa. *(có mặt)*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Tập đoàn X (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc X).

Địa chỉ: Phường P7, quận Q5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông NPL3. *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Phường P8, quận Q5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà NUQ4. *(có mặt)*

Địa chỉ: phường P9, thành phố Q6, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 08/2022/UQ-DXG ngày 07/3/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư LS3 – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. *(vắng mặt)*

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn và bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 08/8/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 06/8/2010, Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị D (sau đây gọi tắt là S/Nguyên đơn) và Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế A (nay là Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa M, sau đây gọi tắt là Công ty M/bị đơn) đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-S (gọi tắt là Hợp đồng 319) với nội dung: "*Hai bên hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh khai thác khu nhà ở cao tầng trong dự án tổng theo hình thức thành lập pháp nhân mới để thực hiện đầu tư xây dựng Khu nhà ở cao tầng trên diện tích đất là 61.561,8m² tại phường P10,*

Quận Q7, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Dự án thành phần)". Diện tích đất hợp tác là 61.561,8m², chiếm 70.87% diện tích dự án tổng 86.868m². Dự án đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận địa điểm đầu tư tại Văn bản số 7857/UBND-ĐTMT ngày 18/12/2008 và được UBND Quận Q7 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 27/5/2010.

Bị đơn xác định đã hoàn thành việc đền bù đối với toàn bộ diện tích 61.561,8m² đất đưa vào hợp tác và cam kết sẽ thực hiện thành công thủ tục xin tách phần diện tích của khu đất hợp tác với nguyên đơn thành một dự án riêng biệt.

Đơn giá đất dự án thành phần là 8.000.000 đồng/m², tổng giá trị đất là 492.494.400.000 đồng. Đơn giá đất đã bao gồm toàn bộ chi phí liên quan đến việc đền bù, bồi thường đất, đất biền rạch, tiền đóng thuế chuyển mục đích sử dụng đất ở xây dựng chung cư cao tầng, các chi phí thực hiện các thủ tục tách dự án hợp tác và các chi phí thực hiện các thủ tục để cơ quan chức năng ra quyết định giao đất cho Công ty Cổ phần.

Tại Điều 6.2 Hợp đồng 319 quy định rõ trách nhiệm của bị đơn là: Phải thực hiện đền bù trọn vẹn không da beo đối với phần diện tích đất hợp tác đầu tư trước khi thực hiện thủ tục tách dự án; thực hiện thủ tục tách dự án thành phần từ dự án tổng để giao cho pháp nhân mới; thực hiện thủ tục để cơ quan nhà nước chấp thuận và giao đất cho pháp nhân mới tiếp tục đầu tư xây dựng dự án; thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở xây dựng chung cư cho phần diện tích đất hợp tác.....

Ngày 23/01/2011, hai bên ký "Phụ lục hợp đồng của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-S ngày 06/8/2010" với nội dung: "*Nếu đến ngày 30/6/2011 Công ty A chưa giao cho S quyết định giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư D N và hoàn thành việc đóng thuế chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án hợp tác đầu tư thì S sẽ giữ lại và giao cho Công ty N toàn bộ số tiền thanh toán đợt 3 và giá trị góp vốn đợt 4 của Điều 5 Hợp đồng 319 để tiếp tục thực hiện các công việc trên..".*

Ngày 30/6/2011, hai bên tiếp tục ký "Phụ lục hợp đồng số 01 của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-S ngày 06/8/2010" tại Điều 1 Phụ lục hợp đồng đã sửa đổi Khoản 4.4 Điều 4 về lộ trình hợp tác giữa các bên như sau: "*Bên B (tức Công ty A) thực hiện xong các thủ tục xin giao đất và có quyết định giao đất của cơ quan có thẩm quyền cho Công ty Cổ phần thực hiện dự án, đồng thời Bên B hoàn thành việc đóng thuế chuyển mục đích sử dụng đất đến hạn cuối cùng là ngày 30/6/2012...*".

Ngày 30/6/2012, các bên ký "Thỏa thuận sửa đổi bổ sung Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-S ngày 06/8/2010 và các phụ lục" tại khoản 3.1 Điều

3 quy định: "*Bên B (tức Công ty A) thực hiện xong thủ tục xin giao đất và có quyết định giao đất của cơ quan có thẩm quyền cho Công ty N thực hiện dự án, đồng thời Bên B hoàn thành việc đóng thuế chuyển mục đích sử dụng đất/nộp tiền sử dụng đất đến hạn cuối cùng là ngày 31/12/2012*.".

Ngày 19/12/2012, các bên ký "Thỏa thuận sửa đổi bổ sung lần 2 Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-S, các Phụ lục và Thỏa thuận". Tại khoản 1.1 Điều 1 quy định: "*Bên B (tức Công ty A) có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục xin giao đất và đảm bảo có quyết định giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền cho Công ty N và đóng tiền sử dụng đất chậm nhất đến ngày 31/12/2013...*"

Như vậy, thời hạn chậm nhất mà bị đơn phải hoàn thành nghĩa vụ "Tách dự án thành phần từ dự án tổng để giao cho Công ty N thực hiện đầu tư xây dựng" theo Hợp đồng 319 và các Phụ lục, Thỏa thuận là ngày 31/12/2013. Nhưng thực tế đến thời điểm khởi kiện (tháng 8/2019) bị đơn vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ theo cam kết.

Quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn đã trực tiếp chi trả số tiền bồi thường cho các hộ dân có đất nằm trong dự án với tổng số tiền là 90.049.601.667 đồng; theo Hợp đồng 319 thì số tiền này bị đơn phải chi trả cho các hộ dân.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ- S ngày 06/8/2010 và buộc bị đơn phải thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ đã cam kết tại hợp đồng và các phụ lục, thỏa thuận.

Buộc bị đơn phải bồi hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 90.049.601.667 đồng.

Đại diện bị đơn trình bày:

Theo Đơn khởi kiện ngày 25/5/2021 và Đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 18/6/2021 Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa M (theo hồ sơ vụ án thụ lý số 104/KDTMST ngày 09/8/2021) trình bày: Giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết Hợp đồng 319 và các Phụ lục hợp đồng, Thỏa thuận như nguyên đơn trình bày; sau khi ký hợp đồng Bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng 219 với nguyên đơn nhưng không thực hiện được do vi phạm pháp luật của hai bên khi ký kết hợp đồng. Vì vậy bị đơn có Đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng 319 là vô hiệu.

Do Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa M cũng là bị đơn trong vụ án thụ lý số 237/KDTMST ngày 31/10/2019 với nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị D (S) nên ngày 18/10/2021 Công ty M có Đơn yêu cầu nhập vụ án.

Ngày 26/01/2022 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định nhập vụ án dân sự số 128/2022/QĐST-DS; nhập vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số

104/KDTMST ngày 09/8/2021 vào vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 237/KDTMST ngày 31/10/2019. Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa M là bị đơn trong vụ án thụ lý số 237/KDTMST ngày 31/10/2019.

Các lý do làm cho Hợp đồng 319 vô hiệu là:

- Nguyên đơn là doanh nghiệp có vốn nhà nước đầu tư phải thực hiện việc thẩm định giá nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với khu đất (theo Pháp lệnh giá năm 2002) trước khi ký hợp đồng hợp tác đầu tư với bị đơn, nhưng lại tự thỏa thuận với giá 8.000.000 đồng/m² là trái với quy định pháp luật.

- Điều 1 của hợp đồng nêu rõ nội dung và phạm vi hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh khai thác khu nhà ở cao tầng. Nhưng thời điểm ký hợp đồng thì diện tích đất 61.561,8m² bị đơn chưa hoàn thành việc đền bù như hợp đồng đã nêu; chưa hoàn thành việc đóng thuế chuyển mục đích sử dụng đất và phần đất dự án bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng.

- Theo Hợp đồng 319, dự án thành phần mà hai bên hợp tác có diện tích 61.561,8m² trên tổng diện tích 86.868m². Tuy nhiên, diện tích 61.561,8m² chưa xác định được ranh mốc cụ thể, chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Sau khi thành lập, Công ty Cổ phần Đầu tư D N đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần cho Công ty Cổ phần Tập đoàn X mà chưa thực hiện quyết toán, thanh lý hợp đồng với bị đơn. Bị đơn chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, chưa thực hiện xong việc bồi thường tiền đất cho người sử dụng đất. Trong khi đó pháp luật quy định khi ký hợp đồng hợp tác kinh doanh cho phát triển nhà ở thương mại phải tuân thủ các quy định sau đây:

"*Trường hợp ký hợp đồng hợp tác đầu tư thì phải đáp ứng các hình thức, điều kiện theo quy định của Luật Nhà ở và phải thông qua hợp đồng hợp tác đầu tư và chủ đầu tư chỉ được ký kết các hợp đồng này sau khi có đủ điều kiện:*

Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt theo quy định của pháp luật;

Dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thực hiện xong giải phóng mặt bằng theo tiến độ thực hiện dự án được phê duyệt

Đã có biên bản bàn giao mốc giới của dự án;

Đã có thông báo đủ điều kiện được hợp tác đầu tư của Sở Xây dựng nơi có dự án."

Như vậy: nguyên đơn đã ký hợp đồng hợp tác với bị đơn trong khi biết rõ bị đơn chưa thực hiện xong việc bồi thường giải phóng mặt bằng, đến nay vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bị đơn chưa phải là người có quyền sử dụng đất hợp pháp, hợp đồng hợp tác giữa hai bên chưa thanh lý.

Bản chất hợp đồng hợp tác giữa nguyên đơn và bị đơn là một hình thức huy động vốn thực hiện dự án. Và sản phẩm dự án muốn huy động vốn buộc phải hoàn tất xong hạ tầng; và việc kinh doanh các sản phẩm dự án phải tuân theo pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật nhà ở và pháp luật có liên quan.

Căn cứ điểm e, khoản 2, Điều 7 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2007 quy định về Quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh phải có các điều kiện là:

"*e) Trường hợp chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất thuộc dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp thì phải có các công trình hạ tầng tương ứng với nội dung và tiến độ của dự án đã được phê duyệt*".

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 39 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị quy định:

"- Sản phẩm của dự án bao gồm: đất có hạ tầng, nhà ở (nhà biệt thự, nhà liền kề, căn hộ chung cư), công trình hạ tầng và các công trình khác. 2. Sản phẩm của dự án bao gồm: đất có hạ tầng, nhà ở (nhà biệt thự, nhà liền kề, căn hộ chung cư), công trình hạ tầng và các công trình khác.

- Việc kinh doanh các sản phẩm của dự án phải tuân thủ các quy định của Nghị định này, pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan..".

Đến ngày 15/9/2014 bị đơn mới được UBND TPHCM chấp thuận đầu tư dự án chung cư cao tầng theo Quyết định số 4593/QĐ-UBND ngày 15/9/2014 đối với diện tích đất 62.628,7m²; phần diện tích đất 62.628,7m² là đối tượng của Hợp đồng 319 ký ngày 06/8/2010, đầu tư theo hợp đồng huy động vốn (hợp đồng hợp tác kinh doanh là xây dựng hạ tầng khu dân cư để phân lô, bán nền). Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại bị đơn vẫn chưa hoàn tất nghĩa vụ thuế với Nhà nước nên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa có quyết định giao đất với mục đích sử dụng đất ở cho diện tích 62.628,7m². Nguyên đơn, bị đơn, Công ty N, Công ty X cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không được phép huy động vốn.

Hơn nữa, theo quy tại khoản 2, Điều 2 Nghị định 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản quy định: Các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh cá quyền sử dụng đất và việc kinh doanh quyền sử dụng đất này phải tuân theo Luật Đất đai và tại điểm a, khoản 1 Điều 98 Nghị định 181/2004/NĐ CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai thì:

"*1. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh,*

góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng phải nộp tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất không được phép chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc không được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì chỉ được thực hiện các quyền của người sử dụng đất kể từ khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật".

Do vi phạm pháp luật khi ký kết hợp đồng, làm cho hợp đồng không thực hiện được nên bị đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng 319 là vô hiệu.

Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết tại Hợp đồng 319 là không có cơ sở; bởi hợp đồng này là vô hiệu.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền 90.049.601.667 đồng là không đúng, bởi Hợp đồng 319 đến nay vẫn chưa được thanh lý và số tiền này nguyên đơn giao trực tiếp cho các hộ dân có đất trong dự án chứ không phải giao cho bị đơn.

Vì vậy, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn; tuyên Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-S là vô hiệu.

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

Ngày 06/8/2010, nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-S, theo thỏa thuận trong hợp đồng hai bên hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh khai thác khu nhà ở theo hình thức thành lập pháp nhân mới để thực hiện đầu tư xây dựng Khu nhà ở cao tầng trên diện tích đất 61.561,8m² tại phường P10, Quận Q7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư D N (gọi tắt là Công ty N) được thành lập hợp pháp dựa trên hợp đồng hợp tác đầu tư, có tổng vốn điều lệ là 500 tỷ đồng với ba (03) cổ đông sáng lập, bao gồm: nguyên đơn; bị đơn và bà Đinh Thị Mỹ O và được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số 0310275607 đăng ký lần đầu ngày 25/8/2010.

Ngày 01/11/2016, các cổ đông của Công ty N là nguyên đơn; bị đơn và bà Đinh Thị Mỹ O đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 267/HĐCN-S-DXG với Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc X (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn X) và các cá nhân/tổ chức do Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc X chỉ định; tính đến thời điểm ký kết Hợp đồng 267 là đã quá thời hạn, hạn chế việc chuyển nhượng cổ phần của cổ đông sáng lập cho người không phải là cổ đông sáng lập của công ty theo quy định tại khoản 3 Điều 119 Luật Doanh nghiệp, vì vậy, các cổ đông của công ty được tự do chuyển nhượng cho bên thứ ba khác.

Do đó đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần đáp ứng đủ điều kiện giao dịch theo quy định của pháp luật.

Thực tế Hợp đồng 267 đã hoàn thành, Công ty Cổ phần Tập đoàn X đã thanh toán đủ cho bên chuyển nhượng, đã được đăng ký vào sổ đăng ký cổ đông và Công ty N đã đăng ký thay đổi cổ đông sáng lập tại cơ quan đăng ký kinh doanh theo đúng quy định tại khoản 7 Điều 126 Luật Doanh nghiệp. Công ty Cổ phần Tập đoàn X đề nghị công nhận hiệu lực Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-S và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 267/HĐCN-S-DXG.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1374/2022/KDTM-ST ngày 23 tháng 8 năm 2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 5; Khoản 5 Điều 30, Điều 37; điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 42; Điều 147; Điều 266; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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; quy định pháp luật có liên quan.

Xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị D (nay là Công ty Cổ phần V), về việc buộc Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế A (nay là Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa M) phải thực hiện đúng Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-S ngày 06/8/2010.

2/. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế A (nay là Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa M): Tuyên bố Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-S ngày 06/8/2010 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị D (nay là Công ty Cổ phần V) và Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế A là vô hiệu.

3/. Tách yêu cầu của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị D (nay là Công ty Cổ phần V), đòi Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế A (nay là Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa M) phải bồi hoàn lại số tiền 90.049.601.667 (*chín mươi tỷ, không trăm bốn mươi chín triệu, sáu trăm lẻ một ngàn, sáu trăm sáu mươi bảy*) đồng; để giải quyết bằng vụ án khác nếu đương sự có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 26/8/2022, nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 08/9/2022, bị đơn có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý với việc tách yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thành vụ kiện khác đối với số tiền 90.049.601.667 đồng như án sơ thẩm đã tuyên.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do trong nội dung khởi kiện, nguyên đơn đã yêu cầu giải quyết những việc sau:

1. Buộc bị đơn phải thực hiện đúng Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ – S ký ngày 06/8/2010.

2. Buộc bị đơn phải bồi hoàn cho nguyên đơn số tiền 90.049.601.667 đồng.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét toàn bộ yêu cầu khởi kiện mà chỉ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên bố Hợp đồng vô hiệu và tách việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thành vụ kiện khác mà không đưa đầy đủ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng là sai sót nghiêm trọng, làm ảnh hưởng quyền lợi của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày về quá trình giao kết, thực hiện hợp đồng đã có nhiều vấn đề phát sinh nên nguyên đơn và bị đơn đã ký nhiều phụ lục hợp đồng để điều chỉnh một số nội dung của Hợp đồng 319/2010/HĐ – S, chủ yếu để tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện hợp đồng. Việc án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng 319/2010/HĐ – S vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu bồi hoàn số tiền 90.049.601.667 đồng cho bị đơn và tách ra để giải quyết thành vụ kiện dân sự khác làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn nên đề nghị hủy án sơ thẩm để thu thập chứng cứ và xét xử lại cho đúng quy định.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo và rút yêu cầu phản tố; đồng thời khẳng định trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn đã rút một phần yêu cầu hủy Hợp đồng 267/HĐCN - S-ĐXG ngày 01/11/2016 giữa Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng địa ốc X với bị đơn, Công ty cổ phần Đầu tư D N và bà Đinh Thị Mỹ O; sau thời điểm chuyển nhượng cổ phần cho Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng địa ốc X (sau này là Công ty cổ phần Tập đoàn X) bị đơn vẫn chưa nhận được tiền chuyển nhượng do đã ủy quyền cho Công ty cổ phần Đầu tư D N thực hiện chuyển nhượng. Phía bị đơn cũng không trực tiếp nhận khoản tiền nào trong số tiền 90.049.601.667 đồng mà nguyên đơn yêu cầu bồi hoàn vì nguyên đơn đã tự chi trả bồi thường cho người dân có đất bị thu hồi để thực hiện dự án nên bị đơn không có nghĩa vụ hoàn trả.

Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng 319/2010/HĐ – S của nguyên đơn là không có căn cứ vì hợp đồng có những nội dung không tuân thủ quy định của pháp luật như đã trình bày trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Tập đoàn X trình bày đã nhận chuyển nhượng cổ phần từ Công ty cổ phần Đầu tư D N, bà Đinh Thị Mỹ O, ông Lương Quốc Y và Công ty TNHH Bệnh viện

Đa khoa Quốc tế A thông qua Hợp đồng 267/HĐCN S-ĐXG ngày 01/11/2001; Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng địa ốc X đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng cho Công ty cổ phần Đầu tư D N theo các văn bản ủy quyền của bị đơn và bà O. Ngoài ra, Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng địa ốc X có trực tiếp chi trả tiền bồi thường cho một số hộ dân có đất bị thu hồi để thực hiện dự án và có gửi đơn yêu cầu độc lập nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận. Năm 2019, Công ty X đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần liên quan đến Hợp đồng 267/HĐCN S-ĐXG cho pháp nhân khác.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với việc phía bị đơn rút yêu cầu phản tố mà yêu cầu Hội đồng xét xử tiếp tục xem xét giải quyết tất cả các yêu cầu khởi kiện, phản tố theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về hình thức, đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là hợp lệ. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút kháng cáo và rút toàn bộ yêu cầu phản tố là sự tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng do không đưa đầy đủ người tham gia tố tụng và chưa giải quyết toàn bộ các yêu cầu khởi kiện, việc tách ra không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không đảm bảo tính triệt để đối với các vấn đề của vụ án. Các sai sót này không khắc phục được ở giai đoạn xét xử phúc thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức:

Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên đơn kháng cáo là hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút yêu cầu kháng cáo và yêu cầu phản tố. Tuy nhiên, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý việc bị đơn rút yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử vẫn xét xử theo yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và xem xét toàn diện đối với các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố của các đương sự theo quy định của Điều 202, điểm a khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Nguyên đơn khởi kiện với 02 yêu cầu: buộc bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-S ngày 06/8/2010 đã ký kết và buộc bị đơn hoàn lại số tiền 90.049.601.667 đồng; bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố Hợp đồng số 319/2010/HĐ-S vô hiệu do vi phạm các quy định pháp luật từ ngay thời điểm ký kết hợp đồng và tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 267/HĐCN-S-ĐXG ngày 01/11/2016 đã ký kết bởi Công ty Cổ phần dầu khí N, bị đơn và bà Đinh Thị Mỹ O cùng ông Lương Quốc Y với bên nhận chuyển nhượng là Công ty X.

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố đối với việc hủy Hợp đồng số 267. Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận tại Biên bản phiên tòa và đình chỉ một phần yêu cầu phản tố.

Án sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và tách phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

Nguyên đơn đã khởi kiện với 02 yêu cầu và bị đơn có yêu cầu phản tố như đã nêu trên. Như vậy, phạm vi xét xử sơ thẩm là xem xét tất cả các yêu cầu này. Tuy nhiên, án sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định phạm vi xét xử là tranh chấp Hợp đồng 319/2010/HĐ-S, riêng yêu cầu về hoàn trả khoản tiền 90.049.601.667 đồng không được xem xét vì nhận định: " ...*trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều xác nhận là nguyên đơn không giao số tiền 90.049.601.667 đồng cho bị đơn mà nguyên đơn đã giao trực tiếp số tiền này cho các hộ dân có đất nằm trong dự án... là quan hệ pháp luật khác nên cần phải tách yêu cầu này của nguyên đơn ra để giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của Điều 42 Bộ luật tố tụng dân sự...*". Đồng thời xác định do bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố đối với Hợp đồng số 267/HĐCN-S-ĐXG nên không đưa các cá nhân, đơn vị khác vào tham gia tố tụng.

Xét án sơ thẩm chưa phân định yêu cầu đòi hoàn trả số tiền 90.049.601.667 đồng của nguyên đơn là một yêu cầu độc lập hay là yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng 319/2010/HĐ-S bị tuyên vô hiệu mà đã quyết định tách ra để giải quyết thành vụ kiện khác. Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm thể hiện Hội đồng xét xử chỉ hỏi bị đơn về việc có yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong cùng vụ án hay không mà chưa giải thích cho cả nguyên đơn và bị đơn về vấn đề này. Trường hợp cho rằng khoản tiền này có liên quan đến xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì phải hỏi ý kiến và giải thích đầy đủ cho cả hai bên đương sự về việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu chứ không thể tự quyết định tách thành vụ kiện khác như đã tuyên.

Mặt khác, liên quan đến khoản tiền nguyên đơn yêu cầu nêu trên, tại hồ sơ vụ án có các tài liệu như: Văn bản số 29/CV-VA ngày 10/6/2011 do bà Trương Thị Tuyết Nga ký có nội dung đề nghị tạm ứng một phần giá trị còn lại theo Hợp đồng 319/2010/HĐ-S (BL 243) để hỗ trợ thực hiện thủ tục pháp lý cho dự án; các chứng từ chuyển khoản của nguyên đơn vào tài khoản Công ty N (BL 236 – 242); Biên bản xác nhận công nợ số 27A/BB-PETRO.TL ngày 31/10/2016 giữa nguyên đơn, bị đơn và Công ty N (BL 354, 355) với nội dung: " *...tính đến ngày 31/10/2016, số tiền N phải thu của Công ty A (theo bảng kê chi tiết) là 33.741.218.924 đồng. Ba bên thống nhất cấn trừ công nợ trên vào khoản công nợ giữa S và Công ty N. Công ty S sẽ ghi nhận số công nợ phải thu trên của Công ty A*…" và tại "Bản chi tiết khoản phải thu Công ty A đến ngày 31/10/2016" (BL 353) có liệt kê chi tiết các khoản bao gồm nội dung chi tiền cho các đơn vị tư vấn và thực hiện một số thủ tục hành chính, chi phí bồi hoàn và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong khi tại phiên tòa phúc thẩm cả phía nguyên đơn và bị đơn đều xác định việc chi trả tiền chuyển nhượng và bồi thường, hỗ trợ đối với người có đất bị thu hồi được bị đơn đồng ý để nguyên đơn thực hiện thay.

Như vậy, sự việc nguyên đơn giao tiền cho bị đơn và thay mặt bị đơn chi trả các khoản bồi thường trong quá trình thực hiện Hợp đồng 319/2010/HĐ-S là có tài liệu, chứng từ và có liên quan đến các cá nhân, pháp nhân khác nhưng án sơ thẩm nhận định nguyên đơn chỉ giao trực tiếp cho các hộ dân có đất nằm trong dự án để tách ra giải quyết thành vụ kiện khác và không đưa các pháp nhân, cá nhân có liên quan vào tham gia tố tụng là đánh giá chứng cứ không đúng thực tế và có sai sót về thủ tục tố tụng.

Điều 188 Bộ luật tố tụng dân sự quy định:

"*1. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có thể khởi kiện một hoặc nhiều cơ quan, tổ chức cá nhân khác về một quan hệ pháp luật hoặc nhiều quan hệ pháp luật có liên quan với nhau để giải quyết trong cùng một vụ án...*".

Việc án sơ thẩm chỉ tuyên bố Hợp đồng 319/2010/HĐ-S vô hiệu mà không xem xét toàn bộ các nội dung khởi kiện và tách việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu ra thành vụ kiện khác là chưa đúng quy định của Điều luật viện dẫn trên, chưa đảm bảo giải quyết toàn diện và triệt để đối với tất cả các vấn đề của vụ án.

Ngoài ra, qua xem xét các tài liệu được thu thập trong hồ sơ thể hiện quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng giữa các đương sự đã từng bước thực hiện hợp đồng trong thực tế như: thành lập pháp nhân mới là Công ty cổ phần Đầu tư D N để quản lý điều hành quá trình vận hành dự án được đề cập trong Hợp đồng hợp tác đầu tư; tiến hành các hoạt động về thủ tục thực hiện dự án, chi trả bồi thường cho những cá nhân, pháp nhân có đất bị thu hồi hoặc chuyển nhượng cho

dự án ... Pháp nhân này có các cổ đông sáng lập gồm nguyên đơn, bị đơn, vợ chồng bà Đinh Thị Mỹ O, ông Lương Quốc Y, trên cơ sở ủy quyền của bị đơn và bà O, Công ty N đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần cho Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng X vào ngày 01/11/2016 bằng Hợp đồng 267/HĐCN-S-ĐXG và theo trình bày của đại diện theo ủy quyền của Công ty X, tiền chuyển nhượng cổ phần được chuyển cho Công ty N. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn khẳng định không nhận được thông tin về việc thanh toán của Công ty X đối với phần vốn góp trị giá 20% vào Công ty cổ phần N; hồ sơ thể hiện quá trình thực hiện Hợp đồng 267/HĐCN-S-ĐXG, Công ty X có chi tiền cho một số cá nhân, pháp nhân chuyển nhượng đất thay cho chủ dự án.

Đại diện Công ty địa ốc X khẳng định đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán của bên nhận chuyển nhượng cổ phần cho Công ty N nhưng bị đơn cho rằng chưa được nhận tiền chuyển nhượng thì cũng không có tài liệu, chứng cứ nào để làm rõ vấn đề này.

Hơn nữa, dự án được phê duyệt trong thời gian dài mà vẫn chưa được triển khai nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm việc với cơ quan chức năng về tình trạng pháp lý của dự án.

Như vậy, để giải quyết các yêu cầu trong vụ kiện cần xác định rõ hơn về quyền, nghĩa vụ của các bên trong quá trình tiến hành thực hiện hợp đồng, cần thu thập thêm chứng cứ và đưa đầy đủ những người có liên quan đến hoạt động này vào tham gia tố tụng. Do tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa đầy đủ người tham gia tố tụng vào và không thu thập chứng cứ đầy đủ nên bản án đã tuyên là chưa đủ căn cứ.

Với các thiếu sót này, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và không thể khắc phục ở giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Kháng cáo của nguyên đơn về việc hủy bản án sơ thẩm và quan điểm của Kiểm sát viên có căn cứ để chấp nhận. Cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và phúc thẩm, chưa ai phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 1374/2022/KDTM-ST ngày 23 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Chưa ai phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

Các chi phí tố tụng (nếu có) sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM (1);
- Cục THADS TP.HCM (1);
- ĐS (2);
- Lưu VP(3), HS(2).14b.NHT.

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

Nguyễn Thị Thụy Vũ