

**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: **658/2021/KDTM-PT**

Ngày: 01/12/2021

V/v “Tranh chấp hợp đồng hợp tác  
đầu tư”.

**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 Nguyễn Thị Phong  
2. Bà Lê Thị Tuyết Trinh.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Tâm.

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

Vào ngày 11/11/2021 và ngày 01/12/2021, tại Phòng xử án Tòa án nhân  
dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số  
50/KDTM-PT ngày 01/7/2021, về việc: “Tranh chấp hợp đồng hợp tác Đầu  
tư”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1167/2021/KDTM-ST  
ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3361/2021/QĐXX-PT  
ngày 04/10/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 8214/QĐ-HPT ngày  
26/10/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản J  
Đại diện ủy quyền Ông (bà): Lý HT- Nguyễn TN  
Địa chỉ: Số 291 Đường P, Phường 5, Quận S, Thành phố H và Số 28  
đường N, Khu M, phường T, Quận S, Thành phố H.

Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại và Hợp tác đầu tư NT  
Địa chỉ: Số 199 đường L, Khu phố 3, phường B, Thành phố T, Thành  
phố H.

Đại diện ủy quyền: Ông Đào MT, bà Bùi KL - Địa chỉ: Số 199 đường L,  
Khu phố 3, phường B, Thành phố T, Thành phố H.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lương VN  
thuộc Công ty Luật TNHH LNT & Thành viên.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

*Đại diện nguyên đơn trình bày:* Vào ngày 21/05/2019, Công Ty TNHH Thương Mại & Hợp Tác Đầu Tư NT (sau đây gọi là “Công ty NT”) và Công ty TNHH Kinh Doanh BĐS J (sau đây gọi là “Công ty J”) đã ký Hợp đồng Hợp tác đầu tư liên quan đến Block 302 thuộc cụm CT3 dự án L City, đường L, khu đô thị A, phường B, quận T(Thành phố T), TP.H (Sau đây gọi là “Hợp đồng hợp tác đầu tư”). Qua đó, Công ty NT và/hoặc Công ty J sẽ riêng rẽ hoặc cùng nhau triển khai đầu tư và phân phối các căn hộ nêu trên, bao gồm mục đích chuyển nhượng hoặc chuyển giao quyền sở hữu cho bất kỳ bên thứ ba nào, Ngọc Trai và Công ty J cùng đồng ý Công ty J góp vốn để trở thành đối tác chiến lược của Công ty NT để tham gia đầu tư và cùng điều hành Dự án với số tiền Công ty J góp vốn là 9,000,000,000 đồng (Chín tỷ đồng), tương đương với giá trị giữ chỗ của 45 căn hộ được nêu tại Phụ lục I đính kèm trong Hợp đồng và Công ty J được quyền chuyển nhượng hoặc phân phối sản phẩm ra thị trường trong và ngoài nước và được hưởng lợi nhuận đối với phần chênh lệch của đơn giá bán ra cho Khách hàng (giá bán cho Khách hàng do Công ty J tự quyết định và thống nhất với Khách hàng) với đơn giá bán như được quy định tại Phụ lục I của Hợp đồng hợp tác đầu tư là 68.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Theo đó, Công ty J đã hoàn thành Nghĩa vụ góp vốn của mình với số tiền góp vốn là 9,000,000,000 đồng (Chín tỷ đồng) để được quyền bán/phân phối 45 căn hộ như đã cam kết tại Phụ lục 1 của Hợp đồng hợp tác.

Sau đó, do phía Công ty NT thay đổi phương thức hợp tác từ hưởng lợi nhuận chênh lệch như nêu trên sang hưởng phí môi giới (hưởng phần % trên giá bán) và giá bán áp dụng theo giá bán mà Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà ban hành, giá bán này cao hơn rất nhiều so với giá bán được thống nhất giữa Công ty NT và Công ty J tại Phụ lục 1 của Hợp đồng hợp tác. Các thông tin này, được ông Lương Huy Khanh (Chủ tịch Công ty NT) thông báo cho Công ty J thông qua tin nhắn với Chủ tịch Công ty J vào tháng 27/2/2020(Công ty J có lập vi bằng tin nhắn). Như vậy, Công ty NT đã vi phạm hoàn toàn Hợp đồng hợp tác đã ký với Công ty J.

Trước các thông tin bất lợi và sự vi phạm Hợp đồng hợp tác nêu trên. Căn cứ theo quy định tại Hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký kết, Công ty J đã nhiều lần gửi văn bản yêu cầu Công ty NT hoàn tiền góp vốn mà Công ty J đã thanh toán cho Công ty NT (theo các thư yêu cầu được đính kèm theo Đơn khởi kiện này). Tuy nhiên, Công ty NT cố tình kéo dài và không thiện chí trong việc hoàn trả tiền cho Công ty J mặc dù Công ty NT đã vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng hợp tác.

Tính đến tháng 9/2020, Công ty NT chỉ hoàn trả cho Công ty J số tiền: 2,200,000,000 VNĐ (hai tỷ hai trăm triệu đồng) và Công ty NT có ý định không hoàn trả lại số tiền góp vốn cho Công ty J, điều này thể hiện qua Văn bản ký ngày 03/10/2020 của đại diện hợp pháp của Công ty NT gửi Công ty J.

Như vậy, Công ty NT đã vi phạm Hợp đồng hợp tác giữa hai bên, căn cứ theo quy định định tại Điểm (vii) của Điều 2.1 Hợp đồng hợp tác đầu tư: *“Trường hợp Dự án không triển khai theo đúng kế hoạch ban đầu do xảy ra từ phía HDTC (Chủ Đầu tư) hoặc từ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ngọc Trai có trách nhiệm hoàn lại ngay cho Công ty J số tiền đã nhận và một khoản tiền đền bù tương đương với toàn bộ số tiền đã nhận từ Công ty J”* và quy định tại Điều 3 Hợp đồng hợp tác đầu tư quy định: *“3.1 Trong trường hợp Ngọc Trai hoặc Công ty J vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào hoặc bất kỳ cam kết nào quy định tại Hợp đồng này, một trong hai bên có quyền chấm dứt Hợp đồng này và yêu cầu bên còn lại phải hoàn lại ngay số tiền đã nhận; 3.2 Công ty J bảo lưu quyền đòi bồi thường thiệt hại phát sinh do việc chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 3.1”*

Việc vi phạm của Công ty NT đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty J. Do đó, Công ty J kính đề nghị Tòa án nhân dân Quận 2 xem xét giải quyết:

Buộc Công ty NT thanh toán cho Công ty J toàn bộ số tiền góp vốn còn lại mà Công ty NT có nghĩa vụ thanh toán là 6,800,000,000 VNĐ (Sáu tỷ tám trăm triệu đồng) và lãi chậm thanh toán tạm tính đến ngày 16/09/2020 là: 2,037,100,000 VNĐ (theo bảng tính lãi suất đính kèm)

Buộc Công ty NT thanh toán cho Công ty J một khoản tiền đền bù tương đương với toàn bộ số tiền đã nhận từ Công ty J theo Điểm (vii) của Điều 2.1 Hợp đồng hợp tác đầu tư, tương đương số tiền: 9,000,000,000 VNĐ (Chín tỷ đồng).

Tổng cộng, số tiền mà Công ty NT phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty J tạm tính đến ngày 16/09/2020 là: 17,837,100,000 VNĐ.

*Bị đơn Công ty NT có ông Đào MT là đại diện ủy quyền trình bày:* Bị đơn là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động hợp pháp theo pháp luật Việt Nam, được phép thực hiện hoạt động kinh doanh tư vấn, môi giới bất động sản theo mã ngành 6820: "Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất đã đăng ký tại Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1 Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà (“HDTC”) là chủ đầu tư của Dự án phát triển Khu đô thị An Phú - An Khánh tại Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1042/QĐ-TTg ngày 16/11/1998.

1.2 Ngày 31/01/2019, bị đơn và HDTC lập Biên bản Thỏa thuận số 02/BBTT-HDTC/2018, theo đó bị đơn đặt cọc giữ chỗ 500 căn hộ trong dự án L City (“Dự Án”) với số tiền là 5.000.000 USD (Năm triệu Đô-la Mỹ), tương đương 117.500.000.000 VNĐ (Một trăm mười bảy tỷ năm trăm triệu đồng). Sau đó, bị đơn và HDTC tiếp tục lập Biên bản Thỏa thuận số 455/BBTT-HDTC/2019, theo đó HDTC giao cho bị đơn thực hiện dịch vụ tư vấn và phân

phối 500 căn hộ tại Tòa 302 thuộc Block CT3 trong Dự Án. Trong nội dung thỏa thuận, bị đơn được quyền chủ động tìm kiếm/hợp tác với các đại lý thứ cấp và/hoặc bên thứ ba khác để xúc tiến thực hiện dịch vụ theo quy định.

1.3 Ngày 21/05/2019, bị đơn và nguyên đơn giao kết Hợp đồng hợp tác đầu tư liên quan đến Tòa 302 thuộc Block CT3 trong Dự Án (“Hợp Đồng”). Theo đó, nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền góp vốn là 9.000.000.000 VNĐ (*Chín tỷ đồng*) để cùng tham gia với bị đơn đầu tư trong việc nhận các căn hộ của HDTC để phân phối cho người mua có nhu cầu.

1.4 Sau khi nhận tiền góp vốn từ nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng theo Hợp Đồng. Đồng thời, bị đơn đã tiến hành thanh toán cho chủ đầu tư là HDTC để có thể nhận quyền tư vấn, môi giới và phân phối toàn bộ căn hộ tại Tòa 302 thuộc Block CT3 thuộc Dự Án L City và chuyển giao danh sách 45 căn hộ cho Nguyên đơn phân phối lại theo cam kết. Thực tế, chủ đầu tư HDTC đã tiến hành giao kết nhiều thỏa thuận đặt cọc mua bán riêng lẻ đối với một số khách hàng do bị đơn cung cấp.

1.5 Mục đích cơ bản của Hợp Đồng là nguyên đơn góp vốn đầu tư 9.000.000.000 VNĐ (*Chín tỷ đồng*) cùng bị đơn, được nhận 45 căn hộ từ chủ đầu tư HDTC và thực hiện việc môi giới, phân phối để tìm kiếm lợi nhuận. Tuy nhiên, trên thực tế, nguyên đơn không thực hiện thành công việc phân phối 45 căn hộ nói trên và không đạt được mục đích lợi nhuận như kỳ vọng của nguyên đơn. Nên sau đó, nguyên đơn đã viện lý do Dự Án L City “*chưa có giấy phép xây dựng, chưa đủ điều kiện bán hàng, thủ tục ký kết hợp đồng giữa Khách hàng và Chủ đầu tư kéo dài...*” để đề nghị hủy Hợp Đồng với bị đơn và yêu cầu bị đơn hoàn trả lại số tiền góp vốn đầu tư.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi: Về năng lực hoạt động kinh doanh của Bị đơn: Căn cứ theo các biên bản thỏa thuận ký kết với HDTC và ngành nghề kinh doanh đã đăng ký của bị đơn, bị đơn hoàn toàn có quyền thực hiện dịch vụ tư vấn, môi giới và phân phối 500 căn hộ tại Tòa 302 thuộc Block CT3 trong Dự Án L City. Ngoài ra, Bị đơn cũng được quyền chủ động tìm kiếm/hợp tác với các đại lý thứ cấp và/hoặc bên thứ ba khác để xúc tiến việc phân phối các căn hộ tại Tòa 302 thuộc Block CT3 trong Dự Án L City.

Về việc chấm dứt Hợp Đồng: Theo Điều 5 của Hợp Đồng, Hợp Đồng được chấm dứt trong hai trường hợp, cụ thể: (i) Một trong hai bên chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 3.1; hoặc (ii) Các bên thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản khi toàn bộ giao dịch đã hoàn tất. Trong Đơn khởi kiện số 01/2020/DKK ngày 18/09/2020 của Nguyên đơn, Nguyên đơn cho rằng Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ do Dự Án L City “*chưa có giấy phép xây dựng, chưa đủ điều kiện bán hàng, thủ tục ký kết hợp đồng giữa Khách hàng và Chủ đầu tư kéo dài...*”. Bị đơn nhận thấy yêu cầu trên của nguyên đơn là không có căn cứ, bởi lẽ:

Thứ nhất, khi Bị đơn ký kết các biên bản thỏa thuận với chủ đầu tư của Dự án L City là HDTC, Bị đơn đã được HDTC bảo đảm về mặt pháp lý rằng Dự án L City đã đủ điều kiện cho Bị đơn thực hiện việc tư vấn, môi giới và phân phối lại cho người mua có nhu cầu. Sau đó, khi giao kết Hợp Đồng với Nguyên đơn, cả Nguyên đơn và Bị đơn đều đã xem xét một cách cẩn trọng các vấn đề pháp lý của Dự án L City rồi mới ký kết Hợp Đồng. Theo đó, cả nguyên đơn và bị đơn đều hiểu rõ chủ đầu tư của Dự Án L City là HDTC và HDTC là bên chịu trách nhiệm đối với các vấn đề giấy phép xây dựng, điều kiện bán hàng và thủ tục ký kết hợp đồng... Ngoài ra, nội dung của Hợp Đồng cũng không quy định bất kỳ trách nhiệm liên đới nào giữa bị đơn và HDTC. Cho nên các vấn đề liên quan giấy phép xây dựng, điều kiện bán hàng và thủ tục ký kết hợp đồng giữa khách hàng và HDTC không thuộc phạm vi trách nhiệm của Bị đơn.

Thứ hai, Hợp Đồng được ký kết với mục đích hợp tác đầu tư nhằm nhận quyền tư vấn, môi giới và phân phối các căn hộ của HDTC. Trong đó, nguyên đơn sẽ được quyền phân phối 45 căn hộ cao cấp của Dự Án L City và hưởng lợi nhuận từ việc phân phối thành công 45 căn hộ đó. Bị đơn đã chuyển danh sách 45 căn hộ trong Dự Án L City cho nguyên đơn theo đúng thỏa thuận và không hề can thiệp vào việc tư vấn, môi giới và phân phối của nguyên đơn.

Thứ ba, bị đơn đã thực hiện theo đúng các cam kết khác của mình trong Hợp Đồng. Thực tế, để thực hiện Hợp Đồng và nhận quyền tư vấn, môi giới và phân phối các căn hộ thuộc Tòa 302 Block CT3, bị đơn đã thanh toán cho chủ đầu tư HDTC số tiền ký quỹ tính trên số lượng căn hộ. Hơn nữa, việc hợp tác đầu tư giữa nguyên đơn và bị đơn dựa trên cơ sở cùng có lợi và cùng chia sẻ rủi ro. Tuy nhiên, việc nguyên đơn lấy lý do Dự Án L City “chưa có giấy phép xây dựng, chưa đủ điều kiện bán hàng, thủ tục ký kết hợp đồng giữa Khách hàng và Chủ đầu tư kéo dài...” để yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng là hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng và vi phạm các cam kết hợp tác đầu tư cũng như bản chất của Hợp Đồng. Với tư cách là một bên cùng hợp tác, đầu tư kinh doanh, thay vì đi kiện bị đơn, trong khi bị đơn cũng đang gặp khó khăn từ chủ đầu tư, nguyên đơn phải cùng chịu trách nhiệm và chia sẻ rủi ro kinh doanh với bị đơn mới đúng.

Về việc hoàn trả khoản tiền góp vốn đầu tư và tiền bồi thường: Từ nội dung nêu trên, do yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng của nguyên đơn là không có cơ sở, nguyên đơn không có quyền yêu cầu bị đơn hoàn trả khoản tiền góp vốn đầu tư hay bồi thường bất kỳ khoản tiền nào và nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện Hợp Đồng như đã giao kết.

Bị đơn kính đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận tất cả yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 03/02/2021 bị đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn 8.000.000.000 VNĐ (*Tám tỷ đồng chẵn*) do nguyên đơn vi

phạm nghĩa vụ theo hợp đồng hợp tác đầu tư với bị đơn gây thiệt hại cho bị đơn.

*Tại phiên tòa sơ thẩm:*

Nguyên đơn: Xin rút yêu cầu tiền lãi và giữ nguyên yêu cầu: Chấm dứt Hợp đồng Hợp tác đầu tư liên quan đến Block 302 Thuộc cụm CT3 dự án L City, đường L, khu đô thị A, phường B, quận T, TP.H giữa Công ty TNHH Kinh Doanh Bất Động Sản J và Công Ty TNHH Thương Mại & Hợp Tác Đầu Tư NT vì Công ty NT đã vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng.

- Buộc Công ty NT thanh toán cho Công ty J toàn bộ số tiền góp vốn còn lại mà Công ty NT có nghĩa vụ thanh toán là 6,500,000,000 VNĐ (Sáu tỷ năm trăm triệu đồng) và thanh toán cho Công ty J một khoản tiền tiền đền bù tương đương với toàn bộ số tiền đã nhận từ Công ty J theo Điểm (vii) của Điều 2.1 Hợp đồng hợp tác đầu tư, tương đương số tiền: 9,000,000,000 VNĐ (Chín tỷ đồng).

Tổng cộng, số tiền mà Công ty NT phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty J là: 15,500,000,000 VNĐ.

Bị đơn chỉ đồng ý hoàn trả cho Công ty J số tiền góp vốn còn lại là 6.500.000.000 VNĐ. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố

Bản án số 1167/2021/KDTM-ST ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức đã tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản J về yêu cầu Công ty TNHH Thương mại và Hợp tác đầu tư NT trả tiền lãi.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản J:

Chấm dứt Hợp đồng Hợp tác đầu tư liên quan đến Block 302 thuộc cụm CT3 dự án L City, đường Lương Định Của, khu đô thị An Phú – An Khánh, phường Bình An, quận 2 (Thành phố Thủ Đức), TP.Hồ Chí Minh và các Phụ lục đã ký giữa Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản J và Công ty TNHH Thương mại và Hợp tác đầu tư NT.

Buộc Công ty TNHH Thương mại và Hợp tác đầu tư NT có trách nhiệm trả cho Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản J: số tiền là 6,500,000,000 VNĐ (Sáu tỷ năm trăm triệu đồng) và thanh toán cho Công ty J khoản tiền đền bù là: 9,000,000,000 VNĐ (Chín tỷ đồng). Tổng cộng, số tiền mà Công ty NT phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty J là: 15,500,000,000 VNĐ (Mười lăm tỷ năm trăm triệu đồng), thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH Thương mại và Hợp tác đầu tư NT về việc yêu cầu Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản J bồi thường thiệt hại số tiền 8,000,000,000 VNĐ (tám tỷ đồng) đồng.

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

- Ngày 20/5/2021 Giám đốc Công ty TNHH Thương mại và Hợp tác đầu tư NT ông Lê Ngọc Biết có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Nguyên đơn đề nghị y án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý hồ sơ đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định đúng quan hệ tranh chấp, xác định tư cách người tham gia tố tụng trong vụ án, tiến hành lập hồ sơ, ra quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, việc cấp và tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát theo đúng quy định tại Điều 41 Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

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 tại Điều 58, Điều 59, Điều 60, Điều 61, Điều 74, Điều 199, Điều 200, Điều, 201 Điều 209 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm không đưa Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà (gọi tắt là HDTC) vào tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng nghiêm trọng. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận của các đương sự; của các luật sư;

Sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát;

Sau khi thảo luận và nghị án;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Lê Ngọc Biết đại diện theo pháp luật Công ty TNHH Thương mại và Hợp tác đầu tư NT làm trong thời hạn luật định nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung: Bị đơn Công ty TNHH Thương mại và Hợp tác đầu tư NT giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và Luật sư bị đơn đề nghị hủy án sơ thẩm, Nguyên đơn đề nghị y án sơ thẩm. Đây là những vấn đề cần xem xét.

[2.1] Xét thấy, vào ngày 21/05/2019, Công ty TNHH Thương mại và Hợp tác đầu tư NT (sau đây gọi là Công ty NT) và Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản J (sau đây gọi tắt là Công ty J) đã ký Hợp đồng Hợp tác đầu tư liên quan đến Block 302 thuộc cụm CT3 dự án L City, đường L, khu đô thị A, phường B, Quận T (Thành phố T), Thành phố H. Qua đó, Công ty NT và Công ty J sẽ riêng rẽ hoặc cùng nhau triển khai đầu tư và phân phối các căn hộ nêu trên, bao gồm mục đích chuyển nhượng hoặc chuyển giao quyền sở hữu cho bất kỳ bên thứ ba nào, Công ty NT và Công ty J cùng đồng ý Công ty J góp vốn để trở thành đối tác chiến lược của Công ty NT, tham gia đầu tư và cùng điều hành Dự án với số tiền mà Công ty J góp vốn là 9,000,000.000 đồng (Chín tỷ đồng), tương đương với giá trị giữ chỗ của 45 căn hộ. Công ty J đã góp vốn là 9.000.000.000 đồng (Chín tỷ) đồng. Do các bên xảy ra tranh chấp nên các bên đồng ý thanh lý hợp đồng, phía Công ty NT đã hoàn trả tổng cộng là 2.500.000.000 đồng. Nay phía Công ty J khởi kiện đề nghị phía Công ty NT phải hoàn trả số tiền còn thiếu là 6.500.000.000 đồng và bồi thường số tiền 9.000.000.000 đồng vì cho rằng phía Ngọc Trai đã vi phạm hợp đồng về tự ý nâng giá bán, đã thanh lý hợp đồng từ phía HDTC...

[2.2] Xét thấy căn cứ theo quy định định tại Điều (vii) của Điều 2.1 Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa các bên có quy định “*Trường hợp Dự án không triển khai theo đúng kế hoạch ban đầu do xảy ra từ phía HDTC (Chủ Đầu tư) hoặc từ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Công ty NT có trách nhiệm hoàn lại ngay cho Công ty J số tiền đã nhận và một khoản tiền đền bù tương đương với toàn bộ số tiền đã nhận từ Công ty J*” và quy định tại Điều 3 Hợp đồng hợp tác đầu tư quy định: “*3.1 Trong trường hợp Công ty NT hoặc Công ty J vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào hoặc bất kỳ cam kết nào quy định tại Hợp đồng này, một trong hai bên có quyền chấm dứt Hợp đồng này và yêu cầu bên còn lại phải hoàn lại ngay số tiền đã nhận; 3.2 Công ty J bảo lưu quyền đòi bồi thường thiệt hại phát sinh do việc chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 3.1*”. Như vậy, theo thỏa thuận giữa các bên, trường hợp dự án không thể triển khai do từ phía chủ đầu tư HDTC hoặc từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền là điều kiện để bồi thường thiệt hại. Trong vụ án này, cấp sơ thẩm tuyên buộc phía Công ty NT phải bồi thường theo hợp đồng mà chưa đưa Công ty HDTC vào tham gia tố tụng, chưa làm rõ điểm mâu thuẫn trong lời khai của nguyên đơn và bị đơn về việc có hay không việc Công ty NT và Công ty HDTC đã thanh lý hợp đồng, việc Công ty NT có nhận tiền bồi thường từ Công ty HDTC không... để có cơ sở xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đây là vi phạm tố tụng nghiêm trọng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Hủy bản án sơ thẩm.



[3] Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, hủy bản án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[4] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[4.1] Về án phí phúc thẩm: Do hủy án nên người kháng cáo không phải chịu án phí.

Từ những phân tích trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- 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 kháng cáo của Công ty TNHH Thương mại và Hợp tác đầu tư NT. Hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1167/2021/KDTM-ST ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết theo thủ tục chung.

2. Về án phí:

2.1 Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

2.2 Về án phí phúc thẩm: Do hủy án nên Công ty TNHH Thương mại và Hợp tác đầu tư NT không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Công ty TNHH Thương mại và Hợp tác đầu tư NT số tiền 2.000.000 (Hai triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0028762 ngày 25/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

#### **Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THA DS TP.HCM;
- TAND quận Thủ Đức;
- Chi cục THADS quận Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Thị Thùy Dung**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Hoàng Thị Bích Thảo – Phùng Thị Như Mai**

**Nguyễn Thị Thùy Dung**