

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2022/KDTMPT

Ngày: 10/01/2022

V/v Tranh chấp hợp đồng vay,  
đặt cọc, hợp đồng hợp tác đầu tư,  
hợp đồng mua bán căn hộ.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phùng Thị Như Mai

*Các Thẩm phán:* Bà Trương Thị Quỳnh Tr

Bà Vũ Thị Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Ngọc Thy Thơ – Thư ký Tòa án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia  
phiên tòa:** Ông Trần Anh Tuấn – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 12 năm 2021 và ngày 10 tháng 01 năm 2022 tại Trụ  
sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án  
thụ lý số 51/2021/KDTM-PT ngày 07 tháng 7 năm 2021 về việc tranh chấp hợp  
đồng vay, đặt cọc, hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp đồng mua bán căn hộ.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 289/2021/KDTM-ST ngày  
27/4/2021 của Tòa án nhân dân Quận E bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3972/2021/QĐ-PT ngày  
29/10/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 8226/2021/QĐ-PT ngày  
29/11/2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP

Trụ sở: 235 VTS, phường VTS, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Viết H – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Đông T - Văn bản ủy quyền  
ngày 30/11/2021.

Địa chỉ: 456-458 (tầng trệt – G01) đường HBT, phường TĐ, Quận Q, thành  
phố Hồ Chí Minh.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Hồ Thị Tr – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo thư yêu cầu luật sư ngày 01/12/2021 của bà Phạm Thị Đông T.

**- Bị đơn:** Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HH

Địa chỉ: 232 – 234 VTS, phường VTS, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: ông Nguyễn Thanh Q – Văn bản ủy quyền số 01/2021/UQ-HH ngày 19/01/2021.

Địa chỉ liên lạc: Thôn ĐK, xã QB, huyện KX, tỉnh Thái Bình.

Bà T, ông Q và luật sư Tr có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại Đơn khởi kiện ngày 18/6/2020 và bản tự khai, nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP trình bày:*

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP (sau đây gọi tắt là Công ty TP) và Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HH (Sau đây gọi tắt là Công ty HH) có mối quan hệ hợp tác lâu dài thông qua các Dự án tọa lạc Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

#### **1. Dự án G**

a. Ngày 27/04/2015, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP và Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HH có ký kết Hợp đồng đặt cọc số 08/2015/HĐĐC/TP-HH cùng các Phụ lục đính kèm để đảm bảo việc ký kết Hợp đồng đặt mua bán 08 sàn căn hộ (thuộc các tầng 6, 8, 9, 10, 11, 12, 18 và 19) của Dự án “Chung cư kết hợp thương mại BVD” tại địa chỉ số 278-279-280-282-282-283 BVD, Phường W, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh; Tên thương mại: Dự án G.

Ngày 23/11/2016, nhằm đảm bảo có đủ nguồn tài chính để thanh toán cho công tác xây dựng Dự án G, Công ty HH đã tiến hành vay Công ty TP số tiền là: 1.458.195.122 VNĐ (*Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm năm mươi tám triệu, một trăm chín mươi lăm nghìn, một trăm hai mươi hai đồng*) với mục đích vay là để thanh toán các khoản như: Thanh toán tư vấn lập thiết kế bản vẽ thi công là lập dự toán công, thanh toán tiền bảo hiểm rủi ro xây dựng, thanh toán tiền tư vấn giám sát thi công xây dựng phần ngầm, phần thân, hoàn thiện và lắp đặt thiết bị, thanh toán tiền tư vấn giám sát thi công tường vây, thanh toán tiền tư vấn giám sát thi công cọc thử, cọc đại trà, thí nghiệm cọc Dự án G với thời hạn, điều kiện và lãi suất vay được quy định cụ thể tại Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 2311/HH-TP/2016 được các Bên ký kết ngày 23/11/2016.

Căn cứ theo các Hóa đơn (được đính kèm theo Đơn khởi kiện) từ ngày 28/11/2016 đến ngày 31/7/2019 do Công ty TP xuất cho Công ty HH liên quan đến tiền lãi vay phát sinh từ Hợp đồng vay vốn số 2311 và Văn bản xác nhận công nợ được xác nhận bởi Công ty TP và Công ty HH ngày 31/7/2019: Tính đến ngày 31/7/2019, Công ty HH phải thanh toán cho TP khoảng nợ gốc phát sinh theo Hợp đồng là 1.458.195.122 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm năm*

*mười tám triệu, một trăm chín mươi lăm nghìn, một trăm hai mươi hai đồng)* cùng với khoản lãi vay phát sinh (lãi suất 15%/năm tạm tính đến ngày 17/8/2020) là: 1.087.634.593 đồng.

b. Ngày 03/04/2017, Công ty HH và Công ty TP đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ để mua căn hộ số 770304/HĐMB-2017/G (căn hộ có mã: G9.02, thuộc tầng (tầng mua căn hộ): 09 thuộc Dự án G). Trong quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên, TP đã tiến hành thanh toán số tiền là: 4.476.777.384 (*Bốn tỷ, bốn trăm bảy mươi sáu triệu, bảy trăm bảy mươi bảy ngàn, ba trăm tám mươi bốn đồng*) để mua căn hộ theo tiến độ thanh toán đã thỏa thuận.

Ngày 28/6/2017, các Bên đồng ý thanh lý Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên với thỏa thuận rằng, Công ty HH có trách nhiệm hoàn trả số tiền mà Công ty TP đã thanh toán theo Hợp đồng mua bán căn hộ là 4.476.777.384 (*Bốn tỷ, bốn trăm bảy mươi sáu triệu, bảy trăm bảy mươi bảy ngàn, ba trăm tám mươi bốn đồng*) chậm nhất vào ngày 03/07/2017.

Do Công ty HH không hoàn trả bất kỳ khoản tiền nào như đã thỏa thuận nên đến ngày 31/7/2017, đại diện có thẩm quyền của Công ty TP và Công ty HH đã ký Văn bản xác nhận công nợ nêu rõ khoản tiền Công ty HH còn nợ Công ty TP là 4.476.777.384 (*Bốn tỷ, bốn trăm bảy mươi sáu triệu, bảy trăm bảy mươi bảy ngàn, ba trăm tám mươi bốn đồng*).

c. Dự án G nêu trên là Dự án có sự hợp tác cùng đầu tư, xây dựng và phát triển bởi Công ty HH và Công ty TP. Việc cần thiết chạy các chương trình quảng cáo nhằm quảng bá hình ảnh của Chủ đầu tư và Đơn vị Hợp tác cũng như vị trí, hình ảnh và tiềm năng phát triển của Dự án là điều quan trọng. Theo đó, Công ty HH và Công ty TP đã thống nhất việc chia sẻ 50% chi phí liên quan đến quảng cáo cho Dự án tương đương 934.528.792 đồng (*Chín trăm ba mươi bốn triệu, năm trăm hai mươi tám nghìn, bảy trăm chín mươi hai đồng*).

Ngày 01/10/2018, Công ty TP đã xuất hóa đơn số 001149 ngày 01/10/2018 yêu cầu Công ty HH thanh toán số tiền nêu trên nhưng Công ty HH vẫn chưa thanh toán.

Sau nhiều lần liên hệ thì đến ngày 31/7/2019, các bên đã tiến hành đối chiếu, xác nhận công nợ và có chữ ký của đại diện có thẩm quyền của hai bên.

TP đã nhiều lần gửi Công văn/Đề nghị thanh toán yêu cầu Công ty HH thực hiện nghĩa vụ thanh toán của các khoản thuộc dự án như nêu trên nhưng Công ty HH vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận.

## 2. Dự án P

Ngày 09/9/2015, Công ty TP và Công ty HH tiếp tục hợp tác đầu tư và phát triển Dự án xây dựng công trình tại 201 Hoàng Hoa Thám, Phường 6, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh có tên gọi dự án P theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 0909/2015/HĐHTĐT/HH-TP ngày 09/09/2015 cùng các Phụ lục đính kèm và các văn bản có liên quan đã được ký kết giữa các Bên.

Ngày 14/11/2017, các Bên tiến hành ký kết Phụ lục IV (đính kèm Hợp đồng số 0909) nhằm ghi nhận các vấn đề:

- TP vay Ngân hàng TMCP H(MSB) số tiền 55.000.000.0000 đồng để thực hiện việc góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty HH và đồng ý để MSB chuyển số tiền vay này vào tài khoản của Công ty HH mở tại MSB được ghi nhận tại Hợp đồng số 0909;

- Theo đó, Công ty HH cam kết trả lãi suất thay cho Công ty TP đối với số tiền 55.000.000.000 đồng mà MSB cho vay nêu trên, tính từ ngày Công ty HH nhận được tiền góp vốn cho đến ngày Dự án có Giấy phép xây dựng cho toàn bộ công trình Dự án.

Ngày 30/11/2017, MSB cấp Giấy nhận nợ ghi nhận việc đã giải ngân 55.000.000.000 đồng vào tài khoản của Công ty HH theo đúng thỏa thuận.

Hiện tại Dự án vẫn chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng cho toàn bộ công trình, do đó Công ty HH phải trả khoản lãi vay phát sinh đối với khoản vay 55.000.000.000 đồng kể từ ngày 30/11/2017 đến thời điểm hiện tại. Khoản lãi phát sinh (*tạm tính đến ngày 31/7/2017*) là 13.406.250.000 đồng (*Mười ba tỷ, bốn trăm lẻ sáu triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng*).

Công ty TP đã nhiều lần gửi Công văn/Đề nghị thanh toán yêu cầu Công ty HH thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhưng Công ty HH vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận.

### 3. Dự án GC

Căn cứ vào quy hoạch tổng mặt Dự án được Sở Quy hoạch kiến T Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận thông qua Văn bản số 1626/SQHKT-QHKTT ngày 28/5/2014 cùng các hồ sơ pháp lý đã có thể hiện được việc Công ty HH là chủ đầu tư của Dự án Khu phức hợp Dịch vụ thương mại, văn phòng và chung cư tại số 194B, 196, 196B, 198, 200, 202 NKKN, Phường Y, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh có tên gọi thương mại là Dự án GC, Công ty TP đồng ý hợp tác đầu tư, xây dựng và phát triển cùng với Công ty HH thông qua Hợp đồng đặt cọc số 801/2016/HĐĐC/TP-HH ngày 08/01/2016 cùng các Phụ lục đính kèm (*Sau đây gọi là “Hợp đồng số 801”*) và các văn bản có liên quan đã được ký kết giữa các Bên.

Vì Công ty HH không đạt được những cam kết được ghi nhận tại Hợp đồng số 801, nên, nhận thấy việc hợp tác không có khả năng thực hiện, các Bên đồng ý thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng số 801 trên bằng Biên bản thanh lý số 801/2019/BBTL/TP-HH ngày 02/8/2019 (*Sau đây gọi là “Biên bản thanh lý số 801”*). Nội dung của Biên bản này ghi nhận việc Công ty HH sẽ tiến hành hoàn trả toàn bộ số tiền mà Công ty TP đã được đặt cọc 60.000.000.000 VNĐ (*Sáu mươi tỷ đồng*) cùng với số tiền lãi đầu tư là 20.000.000.000 VNĐ (*Hai mươi tỷ đồng*) theo tiến độ được chia làm 06 đợt và thời gian chậm trả cho các đợt không quá 30/4/2020.

Dựa trên việc ghi nhận có trong tài khoản của Công ty TP được mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, số tài khoản 0331 0004 70288, HH đã tiến hành hoàn trả từng đợt với tổng số tiền hoàn trả (*tạm tính đến ngày 29/6/2020*) là: 80.000.000.000 VNĐ (*Tám mươi tỷ đồng*). Vậy, tính đến thời điểm hiện tại, Công ty HH đã hoàn tất việc thanh toán nợ gốc là 80.000.000.000 VNĐ theo nội dung của Biên bản thanh lý số 801.

Tuy nhiên, chi tiết từng đợt thanh toán mà Công ty HH hoàn trả tiền vào tài khoản của TP có phát sinh phần lãi chậm thanh toán theo quy định tại Biên bản thanh lý số 801 và Công ty HH đồng ý chịu lãi suất do chậm trả tương ứng với lãi suất vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm chậm trả (cụ thể là 10,5%/năm) tính trên số tiền chậm trả. Tạm tính đến ngày 29/6/2020 (*là ngày Công ty HH hoàn tất thanh toán khoản tiền còn lại phải thanh toán*), phần tiền lãi chậm trả phát sinh là 1.460.207.313 đồng (*Một tỷ, bốn trăm sáu mươi triệu, hai trăm lẻ bảy nghìn, ba trăm mười ba đồng*).

Công ty TP đã nhiều lần gửi Công văn/Đề nghị thanh toán yêu cầu Công ty HH thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhưng Công ty HH vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận.

#### 4. Dự án GC

Ngày 16/11/2017, Công ty TP cùng Công ty Hoàng Hà tiếp tục hợp tác đầu tư, xây dựng và phát triển đối với Lô SG-1 của Dự án Chung cư cao tầng được phát triển tại khu đất trên đường Nguyễn Thị Thập, phường Bình Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, với các hạng mục Thương mại, Căn hộ ở, Officetel có tên gọi Dự án GC theo Hợp đồng đặt cọc số 1611/2017/HĐĐC/TP-HH ngày 16/11/2017 cùng các Phụ lục đính kèm và các văn bản có liên quan đã được ký kết giữa các Bên nhằm đảm bảo việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ.

Nhận thấy không còn khả năng hợp tác đối với Dự án, Công ty TP đồng ý chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng số 1611 bằng Biên Bản thanh lý số 1611/2019/BBTL/TP-HH ngày 02/8/2019 ghi nhận việc Công ty HH đã đồng ý trả và Công ty TP đồng ý nhận lại tiền mà Công ty TP đã chuyển đặt cọc là 5.000.000.000 đồng (*Năm tỷ đồng*) trước ngày 30/9/2019. Đồng thời, Công ty HH đồng ý nếu trả chậm thì phải tính lãi suất tương đương lãi suất cho vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam nhưng không được chậm quá ngày 30/12/2019. Liên quan đến khoản tiền nêu trên, Công ty TP đã nhiều lần gửi công văn đến Công ty HH để yêu cầu hoàn trả cũng như tổ chức cuộc họp nhằm giải quyết dứt điểm công nợ liên quan đến việc thanh lý Hợp đồng. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, Công ty TP vẫn chưa nhận được bất kỳ phản hồi hoặc khoản tiền nào từ Công ty HH. Tạm tính đến ngày 17/8/2020, phần tiền lãi chậm trả phát sinh là 469.583.333 đồng.

Công ty TP đã nhiều lần gửi Công văn/Đề nghị thanh toán yêu cầu Công ty HH thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhưng Công ty HH vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận.

Do Công ty HH vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo các thỏa thuận nêu trên nên Công ty TP khởi kiện yêu cầu Công ty HH thanh toán các khoản sau:

- Dự án G:

+ Thanh toán nợ gốc hợp đồng vay vốn số 2311: 1.458.195.122 đồng;

+ Lãi vay phát sinh theo HĐ vay số 2311 (*tạm tính đến ngày 17/8/2020*): 1.087.634.593 đồng;

+ Tiền thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ G9.02: 4.476.777.384 đồng.

+ Chi phí Marketing: 934.528.792 đồng.

- Dự án P: Yêu cầu thanh toán lãi suất (*tạm tính đến ngày 31/7/2020*) 13.406.250.000 đồng.

- Dự án GC: lãi phát sinh do chậm trả (*tạm tính đến ngày 29/6/2020*) 1.460.207.313 đồng.

- Dự án GC: yêu cầu trả lại tiền cọc 5.000.000.000 đồng và lãi phát sinh do chậm hoàn trả (*tạm tính đến ngày 17/8/2020*): 469.583.333 đồng.

Tổng cộng: 28.293.176.537 đồng (Hai mươi tám tỷ hai trăm chín mươi ba triệu một trăm bảy mươi sáu nghìn năm trăm ba mươi bảy đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện do trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty HH đã thanh toán tiền gốc của Hợp đồng vay vốn 2311/HH-TP/2016 liên quan dự án G là 1.458.195.122 đồng và tiền nợ gốc phát sinh trên Hợp đồng đặt cọc số 801/2016/HĐĐC/TP-HH và Biên bản thanh lý số 801/2019/BBTL/TP-HH liên quan dự án GC còn lại là 8.000.000.000 đồng.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Công ty HH thanh toán số tiền cụ thể như sau:

+ Tiền lãi của Hợp đồng vay vốn 2311/HH-TP/2016 liên quan dự án G tạm tính đến ngày 27/4/2021 là 1.604.299.065 đồng.

+ Chi phí quảng cáo dự án G: 934.528.792 đồng.

+ Thanh lý căn hộ G G09.02: 4.476.777.384 đồng.

+ Tiền lãi do chậm thanh toán theo Hợp đồng đặt cọc số 801/2016/HĐĐC/TP-HH và Biên bản thanh lý số 801/2019/BBTL/TP-HH liên quan dự án GC là 1.478.599.860 đồng.

+ Tiền gốc đặt cọc là 5.000.000.000 đồng và tiền lãi do chậm thanh toán (*tạm tính đến ngày 27/4/2021*) là 1.333.750.000 đồng theo Biên bản thanh lý 1611/2019/BBTL/TP-HH ký ngày 02/8/2019 của dự án GC.

+ Chi phí lãi vay M Bank tính đến ngày 25/3/2021 là 15.044.875.000 đồng.

Tổng cộng: 29.872.830.101 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu tiền lãi chậm thanh toán theo mức lãi suất tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự đối với toàn bộ khoản tiền nêu trên.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ và xác nhận của bị đơn Công ty HH, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn TP.

- Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa nên không có ý kiến nhưng có trình bày trong hồ sơ vụ án: Cách tính lãi của phía nguyên đơn đối với các khoản tiền Công ty TP yêu cầu Công ty HH thanh toán là chưa hợp lý. Thời gian giãn cách xã hội theo yêu cầu của Chính phủ do dịch Covid không tính vào thời gian tính lãi. Ngoài ra, đối với dự án P, Công ty HH không có trách nhiệm thanh toán lãi vì việc xin cấp phép xây dựng chưa thực hiện được do yếu tố khách quan, không phải lỗi của Công ty HH.

Tại Bản án sơ thẩm số 289/2021/KDTM-ST ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân Quận E đã quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP buộc Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HH trả số tiền 29.872.830.101 đồng (Hai mươi chín tỷ tám trăm bảy mươi hai triệu tám trăm ba mươi ngàn một trăm lẻ một đồng), cụ thể như sau:

- Tiền lãi 1.604.299.065 đồng (tạm tính đến ngày 27/4/2021) theo Hợp đồng vay vốn số 2311/HH-TP/2016 ngày 23/11/2016.

- Chi phí quảng cáo dự án G là 934.528.792 đồng.

- Tiền gốc là 4.476.777.384 đồng theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 770304/HĐMB-2017/G ngày 03/4/2017 và Biên bản thanh lý ngày 28/6/2017.

- Trả tiền lãi chậm thanh toán là 1.478.599.860 đồng theo Hợp đồng đặt cọc số 801/2016/HĐĐC/TP-HH ngày 08/01/2016, các Phụ lục hợp đồng và Biên bản thanh lý số 801/2019/BBTL/TP-HH ngày 02/8/2019.

- Tiền đặt cọc là 5.000.000.000 đồng và tiền lãi do chậm thanh toán (tạm tính đến ngày 27/4/2021) là 1.333.750.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc số 1611/2017/HĐĐC/TP-HH ngày 16/11/2017 và Biên bản thanh lý số 1611/2019/BBTL/TP-HH ngày 02/8/2019.

- Tiền lãi vay là 15.0440.875.000 đồng (tính đến ngày 25/3/2021) theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 0909/2015/HĐHTĐT/HH-TP ngày 09/9/2015 và các Phụ lục hợp đồng đính kèm.

Thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc Công ty HH trả tiền nợ gốc là 1.458.195.122 đồng Hợp đồng vay vốn số 2311/HH-TP/2016 ngày 23/11/2016 được các bên ký kết ngày 23/11/2016 và nợ gốc còn lại là 8.000.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc số 801/2016/HĐĐC/TP-HH ngày 08/01/2016.

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

Ngày 12/05/2021, bị đơn là Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HH kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 289/2021/KDTM-ST ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân Quận E. Công ty HH cho rằng bản án đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và Hội đồng xét xử đã không xem xét khách quan toàn bộ các tình tiết của vụ án nên ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích chính đáng của bị đơn. Cụ thể đơn kháng cáo nêu:

Về tố tụng:

1. Tòa án nhân dân Quận E thụ lý giải quyết vụ án là sai về thẩm quyền. Các bên tranh chấp liên quan đến hợp đồng thực hiện giao dịch đối với các dự án bất động sản nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định thẩm quyền giải quyết theo nơi có trụ sở của bị đơn là trái quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Luật tố tụng dân sự 2015, đối tượng tranh chấp là bất động sản thì chỉ Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết.

2. Đối với tranh chấp hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 2311/HH-TP/2016 ký ngày 23/11/2016 liên quan đến khoản vay để thực hiện dự án G tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải (Maritime Bank). Giữa Công ty HH, Công ty TP và M Bank đã ký biên bản thỏa thuận 3 bên ngày 23/11/2016 về việc cho vay và thanh toán lãi vay, nợ gốc của hợp đồng số 2311 nêu trên. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa M Bank vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. M Bank cũng liên quan tương tự trong hợp đồng hợp tác đầu tư số 0909/2015/HĐHTĐT/HH-TP ký ngày 09/9/2015, trong đó Công ty TP đề nghị Công ty HH thanh toán lãi vay từ khoản vay của Công ty TP tại M Bank để thực hiện dự án.

3. Về sự có mặt của bị đơn tại phiên tòa, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định xét xử lần đầu sau khi thay đổi Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa nhưng mặc dù bị đơn chưa được tổng đạt hợp lệ Quyết định xét xử lần đầu số 45B/2021/QĐXXST-KDTM ngày 18/3/2021 nhưng phiên tòa ngày 27/4/2021 vẫn diễn ra vắng mặt bị đơn.

Về nội dung vụ án:

1. Đối với dự án G và dự án GC, Công ty HH chỉ đồng ý thanh toán số tiền gốc, không đồng ý thanh toán số tiền lãi.

2. Đối với dự án GC, Công ty HH đã thanh toán đủ gốc và lãi.

3. Đối với Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0909/2015/HĐHTĐT/HH-TP ký ngày 09/9/2015 thực hiện dự án P vô hiệu do chưa đủ điều kiện huy động vốn theo quy định của pháp luật.



Do đó, bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 289/2021/KDTM-ST ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân Quận E.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn là Công ty HH trình bày:

Ngoài những nội dung đã nêu tại đơn kháng cáo, bị đơn bổ sung các ý kiến sau: Hồ sơ thể hiện tại bút lục số 8, thẩm phán Lê Huệ Chi ký thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và H giải trong vụ án dù không được phân công giải quyết vụ án. Đại diện ủy quyền của bị đơn có nêu rõ địa chỉ nhận văn bản tố tụng của tòa cũng như số điện thoại liên lạc nhưng Tòa án không hề tổng đạt văn bản này đến địa chỉ cư trú của đại diện bị đơn mặc dù địa chỉ của bị đơn cung cấp là nhà cha mẹ ruột rất gần trụ sở Ủy ban nhân dân xã. Mặt khác, biên bản tổng đạt niêm yết bút lục số 35, 36 đã được ký tên đóng dấu sẵn nhưng không có nội dung trong biên bản. Biên bản nghị án tại bút lục 451 ghi nhận thời gian lập là 9 giờ 30 phút ngày 26/3/2021 nhưng ngày xét xử là ngày 27/4/2021. Mặc dù bị đơn vắng mặt nhưng bản án sơ thẩm vẫn tuyên bị đơn có quyền kháng cáo 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Tại phiên tòa, bị đơn cung cấp sao kê tài khoản của Công ty HH từ tháng 11 năm 2016 đến hết tháng 1 năm 2017 thì số dư là hơn 15 tỷ đồng vượt quá số tiền phải thanh toán nếu có phát sinh từ Hợp đồng vay số 2311/TP-HH ngày 23/11/2016. Bản thỏa thuận ba bên giữa Công ty TP, Công ty HH và M Bank đã thỏa thuận ngân hàng tự động trích tiền từ tài khoản của Công ty HH để thanh toán. Tài khoản của Công ty HH dư để Ngân hàng chủ động trích thanh toán không làm phát sinh lãi theo yêu cầu của nguyên đơn. Do đó, việc chậm thanh toán là trách nhiệm của Ngân hàng nên nhất thiết phải đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Nguyên đơn có đại diện ủy quyền trình bày:

Bản án sơ thẩm đã tuân thủ về thủ tục pháp luật cũng như áp dụng đúng các quy định của pháp luật, quyết định của bản án phù hợp với các tình tiết khách quan nên đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đối với các ý kiến kháng cáo của bị đơn, nguyên đơn cho rằng:

1. Về thẩm quyền giải quyết vụ án, Công ty TP không tranh chấp đối với quyền chiếm hữu định đoạt hay sở hữu của bất động sản, chỉ tranh chấp dựa trên các biên bản xác nhận nợ giữa hai bên nên thẩm quyền xác định theo tòa án nơi bị đơn có trụ sở là đúng quy định pháp luật.

2. Về việc đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng là không cần thiết, ngân hàng không có quyền lợi, nghĩa vụ nào liên quan đến nội dung vụ án, việc đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng không làm thay đổi bản chất sự việc nên kháng cáo này của bị đơn là không có cơ sở.

3. Về việc bị đơn cho rằng không được tham gia phiên tòa và Tòa án cấp sơ thẩm không hoãn phiên tòa là vi phạm tố tụng: tại phiên tòa xét xử ngày 29

tháng 12 năm 2021, ông Nguyễn Thanh Q cũng đã thừa nhận Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần, liên tục triệu tập, yêu cầu Công ty HH tham gia các phiên làm việc để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Như vậy, Công ty HH đã và phải nhận biết được quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình trong vụ án, nhưng Công ty HH thường xuyên không tham gia các phiên triệu tập và từ chối nhận văn bản tố tụng từ Tòa án. Điều đó cho thấy, chính bản thân Công ty HH đang vi phạm nghĩa vụ tố tụng của mình, và không thiện chí giải quyết tranh chấp với Công ty TP theo yêu cầu của Tòa án nhằm cố tình gây khó khăn, cản trở và kéo dài thời gian giải quyết vụ án. Thực tế Tòa án cấp sơ thẩm đã hoãn phiên tòa hai lần và đưa vụ án ra xét xử ngày 27/4/2021 để tiếp tục xét xử theo Quyết định xét xử số 45b/2021/QĐXXST-KDTM ngày 18/3/2021. Quyết định này cũng đã được tổng đạt và niêm yết hợp lệ cho ông Q tại biên bản ngày 07/4/2021. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng.

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Biên bản niêm yết của tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ trống phần nội dung là vi phạm khoản 2 Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Thực hiện hợp đồng hợp tác giữa Công ty HH và Công ty TP, M Bank đã chuyển khoản trực tiếp khoản tiền vay vào tài khoản của Công ty HH nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa M Bank vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm Điều 73 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Vì những vi phạm thủ tục tố tụng nghiêm trọng của cấp sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không xem xét nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 27 tháng 4 năm 2021, Tòa án nhân dân Quận E đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án số 289/2021/KDTM-ST, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa. Ngày 10 tháng 5 năm 2021, Tòa án nhân dân Quận E tổng đạt bản án cho bị đơn. Ngày 12 tháng 5 năm 2021, bị đơn kháng cáo. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của Công ty HH còn trong hạn luật định nên chấp nhận.

[2] Về tố tụng:

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận E bị kháng cáo nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm căn cứ điểm b khoản 3 Điều 38 Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015.

[3] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 03 tháng 7 năm 2020, Tòa án nhân dân Quận E đã thụ lý vụ án số 623/2020/TLST đồng thời Chánh án có Quyết định phân công số 623/2020/QĐ-PC ký cùng ngày, phân công cho thẩm phán Phù Quốc Tuấn giải quyết vụ án.

Ngày 05 tháng 3 năm 2021, do thẩm phán Phù Quốc Tuấn chuyển công tác nên Chánh án Tòa án nhân dân Quận E đã ban hành Quyết định số 623.1/2021/QĐ-PC, phân công Thẩm phán Nguyễn Thị Hoa tiến hành tiếp tục giải quyết vụ án.

Như vậy, căn cứ khoản 3 Điều 197 và khoản 2 Điều 226 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, vụ án phải được xét xử lại từ đầu. Do đó, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45b/2021/QĐXXST-KDTM ngày 18/3/2021 của thẩm phán Nguyễn Thị Hoa là quyết định xét xử lần đầu từ khi Thẩm phán Hoa được phân công giải quyết vụ án. Căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 thì thẩm phán chủ tọa phiên tòa phải hoãn phiên tòa lần 1 khi vắng mặt đương sự. Ngày 27/4/2021, thẩm phán Hoa vẫn tiến hành xét xử theo Quyết định xét xử số 45b/2021/QĐXXST-KDTM khi vắng mặt bị đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn được tham gia phiên tòa.

Mặt khác, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45b/2021/QĐXXST-KDTM ban hành ngày 18/3/2021 nhưng Thẩm phán đã ấn định thời gian xét xử là ngày 27/4/2021 là quá thời hạn xét xử 1 tháng theo quy định tại khoản 4 Điều 203 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vụ án xét xử ngày 27 tháng 4 năm 2021 nhưng biên bản nghị án lập vào hồi 09 giờ 30 phút ngày 26 tháng 3 năm 2021 (Bút lục số 451) là vi phạm Điều 264 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Một trong những yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu Công ty HH thanh toán số tiền nợ gốc và lãi phát sinh của Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 2311/HH-TP/2016 ký giữa Công ty HH và Công ty TP ngày 23/11/2016. Căn cứ Hợp đồng này, Công ty HH (bên B), Công ty TP (bên A) và Ngân hàng Thương mại Cổ phần H (bên C) đã ký thỏa thuận ba bên cùng ngày thỏa thuận nội dung tại mục 1.3 về việc “*Bên C có nghĩa vụ tự động trích tiền từ tài khoản của bên B để thực hiện thanh toán lãi và nợ gốc cho bên A theo thỏa thuận tại Hợp đồng vay số 2311/HH-TP/2016 ngày 23/11/2016 tại bất kỳ thời điểm nào tài khoản của bên B được ghi có cho đến khi toàn bộ lãi và nợ gốc của bên B được thanh toán hết*”. Như vậy, cần làm rõ việc phát sinh lãi của Công ty HH có phải do Ngân hàng Thương mại Cổ phần H không chủ động thực hiện nghĩa vụ

theo thỏa thuận 3 bên nêu trên hay không. Vì vậy, yêu cầu của Bị đơn đề nghị đưa Ngân hàng Thương mại Cổ phần H vào tham gia tố tụng trong vụ án này là có cơ sở.

Từ những nhận định ở trên và xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy cấp sơ thẩm điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, xác định thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo quy định pháp luật.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 38, khoản 3 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi bổ sung năm 2014);

Tuyên xử:

Hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 289/2021/KDTM-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận E, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận E giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HH không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HH số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 (hai triệu) đồng theo biên lai thu số AA/2019/0033155 ngày 13/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận E.

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

#### **Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND Quận E;
- Cục THADS TPHCM;
- Chi cục THADS Quận E;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS

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

**Phùng Thị Như Mai**