

**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: 670/2021/KDTM-PT
Ngày: 07/12/2021
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 Nguyễn Thu Chinh.

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Như Mai

Bà Lưu Thị Đoàn Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Hân – 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: Bà Lê Thị Kim Thủy - Kiểm sát viên.

Vào ngày 07 tháng 12 năm 2021 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 63/2021/TLPT-KDTM ngày 14 tháng 10 năm 2021 về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2021/KDTM-ST ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4023/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 8988/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NK;

Địa chỉ trụ sở chính: 198 đường K, phường K1, Quận K2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu Th và Lê Thị Hoài C - là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 34/2021/GUQ ngày 06/12/2021).

2. Bị đơn: Tổng Công ty X-TNHH Một thành viên;

Địa chỉ trụ sở chính: 18A đường H, phường H1, Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Mai Tuấn K - là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 16/GUQ-SGCC ngày 02/6/2021).

3. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Lê Minh N và ông Nguyễn Thiện H – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Tổng Công ty X- TNHH Một thành viên.

(Các đương sự có mặt tại tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/10/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NK trình bày:

Ngày 30/12/2016, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NK (gọi tắt là Công ty NK) và Tổng Công ty X– TNHH Một thành viên (gọi tắt là Công ty X) ký kết Hợp đồng đặt cọc số 92/2016/HĐĐC-SGCC ngày 30/12/2016 (“Hợp đồng đặt cọc số 92”), trong đó Công ty X là chủ đầu tư dự án Khu phức hợp căn hộ, trung tâm thương mại và cao ốc văn phòng tại khu đất 79B đường L, Phường L 1, quận L2, TP. Hồ Chí Minh theo Công văn số 4144/UBND-ĐTMT ngày 20/7/2015 của UBND TP.HCM (gọi tắt là Dự án). Tại Hợp đồng đặt cọc số 92 các bên đã thỏa thuận: Công ty NK đặt cọc cho Công ty X số tiền đặt cọc là 60.000.000.000 VNĐ. Mục đích đặt cọc: đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng Tài sản chuyển nhượng (Tài sản chuyển nhượng là Khu thương mại dịch vụ và Khu căn hộ thuộc Dự án) hoặc Hợp đồng chuyển nhượng Dự án khi đủ điều kiện.

Công ty NK đã chuyển đủ tiền đặt cọc đợt 1 là 60.000.000.000 VNĐ cho Công ty X theo Biên bản đối chiếu công nợ ngày 21/02/2019 và Ủy nhiệm chi số 00130201606000078 ngày 14/6/2016 và Ủy nhiệm chi số 00130201602000006 ngày 29/02/2016.

Do Văn bản số 4114/UBND-ĐTMT v/v công nhận Công ty X làm chủ đầu tư dự án đã hết hiệu lực nên ngày 24/5/2019, Công ty X đã gửi Văn bản số 171/SGCC-BQLCDA xin gia hạn công nhận chủ đầu tư. Tại Công văn số 11930/SXD-PTĐT ngày 24/9/2019 của Sở Xây dựng TP.HCM gửi Công ty X xác định “*văn bản công nhận chủ đầu tư dự án đã hết hiệu lực thực hiện*” và Sở Xây dựng TP.HCM yêu cầu Công ty X phải thực hiện thủ tục Quyết định chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư để thực hiện Dự án do Công văn số 4114/UBND-ĐTMT ngày 20/7/2015 đã hết hạn và Nghị định số 99/2015/NĐ-

CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (thay thế Nghị định 71/2010/NĐ-CP) không quy định về gia hạn công nhận chủ đầu tư.

Điều kiện tiên quyết làm căn cứ để hai bên ký kết Hợp đồng đặt cọc số 92 là Công ty X phải là chủ đầu tư dự án. Tuy nhiên, theo Công văn số 11930/SXD-PTĐT ngày 24/9/2019 thì Công ty X không còn là chủ đầu tư dự án. Thêm vào đó, trong thời gian thực hiện Hợp đồng đặt cọc 92, Chính phủ đã ban hành Nghị định 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý, sử dụng tài sản công, theo đó thủ tục mua bán, chuyển nhượng tài sản công phải thực hiện theo hình thức đấu giá dẫn đến Hợp đồng đặt cọc không còn phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Do vậy Công ty NK gửi Công ty X công văn số 78/2000/CV-NKH/TGD ngày 110/6/2020 đề nghị thanh lý Hợp đồng đặt cọc kể từ ngày 31/7/2020. Tuy nhiên, Công ty X trả lời *“Theo kết luận của Kiểm toán nhà nước, việc Tổng công ty ký hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận việc chuyển nhượng toàn bộ dự án cho Công ty NK khi đủ điều kiện chuyển nhượng và nhận tiền đặt cọc khi chưa có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng quy định tại Khoản 1 Điều 50 Luật Kinh doanh bất động sản 2014”* và Công ty X sẽ làm việc lại với Công ty NK sau khi có ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Sau nhiều lần các bên họp để giải quyết số tiền liên quan đến hợp đồng đặt cọc nhưng không đưa ra thời hạn cụ thể thanh lý hợp đồng. Việc Công ty X trì hoãn việc trả lại tiền đặt cọc cho Công ty NK trong khi Hợp đồng đặt cọc không còn phù hợp, không thể thực hiện được đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty NK, nên Công ty NK khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc số 92/2016/HĐĐC-SGCC ngày 30/12/2016 vô hiệu. Buộc Công ty X phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc là 60.000.000.000 VNĐ (*Sáu mươi tỷ đồng*) cho Công ty NK một lần và đầy đủ ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật và Yêu cầu Công ty X phải trả tiền lãi do chậm thanh toán trên số tiền đặt cọc 60.000.000.000 VNĐ theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường kể từ ngày 31/7/2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền là 4.524.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Mai Tuấn K trình bày tại bản khai cũng như tại phiên tòa hôm nay như sau:

Ngày 20/7/2015, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 4114/UBND-ĐTMT công nhận Công ty X làm Chủ đầu tư dự án Khu phức hợp căn hộ, trung tâm thương mại và cao ốc văn phòng tại số 79B đường L, Phường L 1, quận L2, TP. Hồ Chí Minh. Tại Mục thứ 5 Công văn số 4114/UBND-ĐTMT nêu : *“Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận công nhận Tổng Công ty X–TNHH một thành viên làm chủ đầu tư dự án Khu phức hợp căn hộ, trung tâm thương mại và cao ốc văn phòng tại số 79B đường L, Phường L 1, quận L2, nếu chủ đầu tư không thực hiện hoàn tất các nội dung quy định tại Luật Nhà ở về thủ tục thẩm định, phê duyệt dự án, chấp thuận đầu tư đối với dự án phát triển nhà ở cùng các nội dung liên quan thì văn bản công nhận chủ đầu tư này sẽ hết hiệu lực thực hiện”*. Ngày 12/11/2015, Công ty X và Công ty NK ký kết Hợp đồng đặt cọc số 30/2015/HĐĐC-SGCC. Ngày 04/02/2016, Công ty X và Công ty NK ký kết Hợp đồng đặt cọc số 02/2016/HĐĐC-SGCC. Ngày 03/6/2016, Tổng Công ty X và Công ty NK ký kết Phụ lục hợp đồng số 01/2016/PLHĐ/SGCC-NKG để sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc số 02/2016/HĐĐC-SGCC đã ký kết ngày 04 tháng 02 năm 2016. Tuy nhiên, đến ngày 30/12/2016, Tổng Công ty X và Công ty NK đã ký kết Hợp đồng đặt cọc số 92/2016/HĐĐC-SGCC để thay thế các Hợp đồng đặt cọc số 30/2015/HĐĐC-SGCC, số 02/2016/HĐĐC-SGCC và Phụ lục hợp đồng đã ký trước đó. Các Hợp đồng đặt cọc nêu trên đều được người đại diện có thẩm quyền của Công ty X và Công ty NK tự nguyện ký kết, có căn cứ pháp lý, được các bên xem xét kỹ lưỡng và đồng thuận. Tại thời điểm hai bên ký kết Hợp đồng đặt cọc số 92/2016/HĐĐC-SGCC, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 để hướng dẫn Luật Nhà ở năm 2014. Thực tế Nghị định số 99/2015/NĐ-CP đã được hai bên sử dụng làm căn cứ để ký kết Hợp đồng đặt cọc số 92/2016/HĐĐC-SGCC. Về mục đích đặt cọc và thực hiện hợp đồng, theo khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng đặt cọc số 92/2016/HĐĐC-SGCC, Công ty NK đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng tài sản chuyển nhượng trong tương lai khi đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, trong đó tài sản chuyển nhượng có thể là toàn bộ Dự án hoặc toàn bộ các công trình, công trình tiện ích có trong Dự án. Như vậy, mục đích hướng đến cuối cùng của Công ty NK trong giao dịch này là mua và sở hữu tài sản bất động sản hoặc nhận chuyển nhượng toàn bộ Dự án để vận hành, kinh doanh khi đủ điều kiện pháp luật cho phép. Theo điểm 4.1.10 khoản 4.1 Điều 4 và khoản 11.6 Điều 11 của Hợp đồng đặt cọc số 92/2016/HĐĐC-SGCC, Tổng Công ty X và Công ty NK là đối tác duy nhất của nhau, có trách nhiệm thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng đã ký kết. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu có vướng mắc, bất đồng hay cản trở nào thì hai bên thương

lượng, hợp tác, hỗ trợ nhau để tháo gỡ; Trường hợp có thay đổi chính sách, pháp luật liên quan, các bên sẽ xem xét tình trạng, mức độ ảnh hưởng và tìm biện pháp, cách thức khắc phục ảnh hưởng, hậu quả. Thực tế, từ khi hai bên ký kết Hợp đồng đặt cọc số 92/2016/HĐĐC-SGCC đến nay, hai bên chưa ký kết thêm bất kỳ phụ lục hợp đồng nào để sửa đổi, bổ sung các điều, khoản của Hợp đồng đã ký cho phù hợp với quy định pháp luật hiện hành. Vì vậy, việc Công ty NK dẫn chiếu quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 để cho rằng Công ty X sẽ không được cấp có thẩm quyền gia hạn công nhận chủ đầu tư, hoặc việc mua bán, chuyển nhượng tài sản công phải thực hiện theo hình thức bán đấu giá nên đánh giá Hợp đồng đặt cọc số 92/2016/HĐĐC-SGCC vô hiệu hay không thuộc về Tòa án. Mặt khác, việc Công ty X còn là chủ đầu tư dự án Khu phức hợp căn hộ, trung tâm thương mại và cao ốc văn phòng tại số 79B đường L, Phường L 1, quận L2 hay không phải chờ ý kiến chính thức bằng văn bản của cấp có thẩm quyền quyết định. Đối với việc khởi kiện của Công ty NK yêu cầu tính tiền lãi chậm hoàn trả tiền đặt cọc trong Đơn khởi kiện ghi ngày 30 tháng 10 năm 2020 kể từ ngày 31/7/2020 là không có căn cứ, không được hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc và không có căn cứ pháp luật nên bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với những căn cứ đã trình bày nêu trên.

Với nội dung trên, tại Bản án sơ thẩm số 49/2021/KDTM-ST ngày 28 tháng 5 năm 2021 và Quyết định số 4481/2021 ngày 01 tháng 7 năm 2021 sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Căn cứ vào Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại;
- Căn cứ Điều 127, Điều 137 Bộ luật dân sự.
- Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim:

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc số 92/2016/HĐĐC-SGCC do Tổng Công ty X – TNHH Một thành viên và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển NK xác lập ngày 30 tháng 12 năm 2016 là vô hiệu.

1.2. Buộc Tổng Công ty X– TNHH Một thành viên trả lại số tiền đã nhận cọc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NK là 60.000.000.000 đồng (sáu mươi tỷ đồng), thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NK về việc buộc Tổng Công ty X– TNHH Một thành viên trả lãi được tính trên số tiền cọc từ ngày 31/7/2020 đến ngày 17/5/2021 là 4.524.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm hai mươi bốn triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong, Tổng Công ty X– TNHH Một thành viên còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NK theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường cho đến khi thi hành án xong.

2. Về án phí kinh doanh thương mại: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NK phải chịu án phí là 112.524.000 đồng (một trăm mười hai triệu năm trăm hai mươi bốn nghìn đồng), số tiền án phí mà nguyên đơn phải chịu được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NK đã nộp là 84.709.800 đồng (tám mươi bốn triệu bảy trăm lẻ chín nghìn tám trăm đồng) theo Biên lai thu số 0030082 ngày 18/11/2020 của Thi hành án dân sự Quận 1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NK phải nộp thêm án phí là 27.814.200 đồng (Hai mươi bảy triệu tám trăm mười bốn nghìn hai trăm đồng).

Tổng Công ty X– TNHH Một thành viên phải chịu án phí là 171.000.000 đồng (một trăm bảy mươi một triệu đồng).

Ngoài ra, tòa án cấp sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03 tháng 6 năm 2021, bị đơn – Tổng Công ty X– TNHH Một thành viên có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 49/2021/KDTM-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân Quận 1 về việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng đặt cọc số 92 ngày 30/12/2016 vô hiệu nên buộc bị đơn phải hoàn trả 60 tỷ tiền đặt cọc lại cho công ty NK là không đúng với thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng đã ký kết. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Bị đơn trình bày:* Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hợp đồng đặt cọc số 92/2016/HĐDC-SGCC ngày 30/12/2016 đảm bảo các điều kiện có hiệu lực theo qui định của Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 do người đại diện hợp pháp của hai công ty ký nhưng tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc bị đơn hoàn trả lại số tiền đặt cọc 60.000.000.000 đồng cho công ty NK là không khách quan, không đúng pháp luật và không phù hợp với

các tình tiết trong vụ án, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở. Căn cứ để ký kết Hợp đồng đặt cọc số 92 thì Tổng Công ty X phải là Chủ đầu tư của Dự án (Điều 1.1 Hợp đồng đặt cọc số 92); đồng thời tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc số 92 quy định Tổng Công ty X có nghĩa vụ và cam kết là Chủ đầu tư của Dự án. Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc, Văn bản số 4114/UBND-ĐTMT về công nhận Tổng Công ty X là chủ đầu tư của Dự án đã hết hiệu lực. Mặt khác, Hợp đồng đặt cọc đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Cụ thể mục đích đặt cọc để chuyển nhượng toàn bộ Dự án vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014; Mục đích đặt cọc để chuyển nhượng tài sản là khu căn hộ vi phạm quy định về huy động vốn để thực hiện Dự án nhà ở qui định tại điểm a khoản 2 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP; Đồng thời theo quy định của Luật Đầu tư 2020, tại thời điểm hiện nay, Tổng Công ty X không đáp ứng được điều kiện “*Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở*”. Khu đất thực hiện Dự án vẫn là đất cơ sở sản xuất kinh doanh chưa chuyển được mục đích sử dụng đất ở theo qui định tại Luật Đầu tư để xin chấp thuận chủ trương đầu tư đối với Dự án nhà ở. Do đó Hợp đồng đặt cọc số 92 đã vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm và buộc bị đơn hoàn trả lại ngay số tiền đặt cọc là 60.000.000.000 đồng mà NK đã giao cho Công ty X.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:* Việc Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết vụ án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hợp đồng đặt cọc số 92/2016/HĐDC-SGCC do Tổng Công ty X và Công ty cổ phần NK xác lập ngày 30 tháng 12 năm 2016 vô hiệu do mục đích của hợp đồng vi phạm điều cấm của luật theo qui định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

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; sau khi nghe các đương sự trình bày, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa hôm nay các bên không tự hòa giải với nhau được về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo nên Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh giữa hai pháp nhân và đều có mục đích lợi nhuận, bị đơn - Tổng Công ty X có địa chỉ trụ sở làm việc

tại Quận 1, Tòa án nhân dân Quận 1 xét xử sơ thẩm là phù hợp quy định về thẩm quyền giải quyết theo qui định tại Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 36 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn quy định là hợp lệ, nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp qui định tại Điểm b Khoản 3 Điều 38 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn - Tổng Công ty X, nhận thấy:

Tổng Công ty X- TNHH Một thành viên được UBND Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận cho thuê Khu đất có diện tích 29.768.7m² tại địa điểm số 79B đường L, Phường L 1, quận L2, TP. Hồ Chí Minh. Khu đất có nguồn gốc sử dụng là Đất cơ sở sản xuất kinh doanh do Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm theo Hợp đồng thuê đất số 509/HĐ-TNMT-QLSDD ngày 21/01/2014 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và Tổng Công ty X; Thời hạn sử dụng: Từ ngày 21/6/2012 đến ngày 01/01/2046;

Sau khi UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Văn bản số 4144/UBND-ĐTMT ngày 20/7/2015 với nội dung công nhận Tổng Công ty X làm chủ đầu tư Dự án Khu phức hợp căn hộ, trung tâm thương mại và cao ốc văn phòng tại số 79B đường L, Phường L 1, quận L2, TP. Hồ Chí Minh, Tổng Công ty X (với tư cách là chủ đầu tư dự án theo Văn bản công nhận chủ đầu tư dự án nêu trên) đã thỏa thuận ký kết với công ty NK các Hợp đồng đặt cọc số 30/2015/HĐĐC-SGCC ngày 12/11/2015; Hợp đồng đặt cọc số 02/2016/HĐĐC-SGCC ngày 04/02/2016 và đến ngày 30/12/2016 hai bên thống nhất chấm dứt và thanh lý Hợp đồng đặt cọc số 30 và Hợp đồng đặt cọc số 02, đồng thời chuyển số tiền đặt cọc 60.000.000.000 đồng mà NK đã chuyển khoản cho Công ty X theo hai hợp đồng đặt cọc số 30 và số 02 thành tiền đặt cọc đợt 1 của Hợp đồng đặt cọc số 92/2016/HĐĐC-SGCC ngày 30/12/2016.

[3] Căn cứ Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, thì Tổng Công ty X được UBND Thành phố Hồ Chí Minh công nhận làm chủ đầu tư Dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và công viên cây xanh tại số 79B đường L, Phường L 1, quận L2, TP. Hồ Chí Minh theo Công văn số 4114/UBND-ĐTMT ngày 20/7/2015 của UBND thành phố Hồ Chí Minh. Tại Mục thứ 5 Công văn số 4114/UBND-ĐTMT nêu rõ: *“Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận công nhận Tổng Công ty X-TNHH một thành viên làm chủ đầu tư dự án Khu phức hợp căn hộ, trung tâm thương mại và cao ốc văn phòng tại số 79B đường L, Phường L 1, quận L2, nếu chủ đầu tư không thực hiện hoàn tất các nội dung quy định tại Luật Nhà ở về thủ tục thẩm định, phê duyệt dự án, chấp thuận đầu tư đối với dự án phát triển nhà ở cùng các nội dung liên quan thì văn bản công nhận chủ đầu tư này sẽ hết hiệu lực thực hiện”*.

Tại tòa các đương sự đều xác nhận khi hai công ty ký kết Hợp đồng đặt cọc số 92/2016/HĐDC-SGCC ngày 30/12/2016 thì Tổng Công ty X vẫn chưa hoàn tất các thủ tục về thẩm định, phê duyệt dự án, chấp thuận đầu tư đối với dự án như qui định tại Mục thứ 5 Công văn số 4114/UBND-ĐTMT ngày 20/7/2015. Mặt khác tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc số 92 thì Nghị định 71/2010/NĐ-CP đã bị bãi bỏ và thay thế bởi Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở. Nghị định 99/2015/NĐ-CP không quy định việc gia hạn công nhận chủ đầu tư nên khi văn bản công nhận chủ đầu tư dự án đã hết hiệu lực thực hiện thì Tổng Công ty X phải thực hiện lại thủ tục đầu tư theo Nghị định 99/2015/NĐ-CP. Điều này đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền trả lời tại Văn bản số 11930/SXD-PTĐT ngày 24/09/2019 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh phản hồi công văn của Tổng Công ty X đề nghị gia hạn công nhận chủ đầu tư và đề nghị chấp thuận đầu tư dự án đã khẳng định rõ “*văn bản công nhận Tổng Công ty X làm chủ đầu tư dự án đã hết hiệu lực thực hiện*”.

Tại Khoản 1 Điều 9 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 qui định: “*Các tổ chức, cá nhân trước khi lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc diện qui định tại Khoản 2 Điều 17 của Luật Nhà ở thì phải làm thủ tục đề nghị quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư theo qui định của Nghị định này*”. Do đó, Dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và công viên cây xanh tại số 79B đường L, Phường L 1, quận L2, Thành phố Hồ Chí Minh phải được cấp có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư dự án theo qui định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng.

Mặt khác, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CT32317 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Tổng Công ty X ngày 1/01/2014, mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất kinh doanh (trung tâm thương mại dịch vụ tổng hợp), chưa phải là đất ở, nên không đáp ứng điều kiện xin chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện dự án nhà ở theo Luật đầu tư, thuộc trường hợp dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất. Do đó, căn cứ Khoản 3 Điều 9 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và Điểm a Khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư, muốn thực hiện được dự án thương mại dịch vụ, nhà ở phải chuyển mục đích sử dụng đất và phải thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư theo qui định của Luật Đầu tư 2014. Tại tòa bị đơn kháng cáo cho rằng Hợp đồng đặt cọc số 92 hợp pháp không vô hiệu nhưng bị đơn cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ gì chứng minh được hiện tại mình đang là chủ đầu tư Dự án khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và công viên cây xanh tại số 79B đường L, Phường L 1, quận L2, Thành phố Hồ Chí Minh như đã cam kết thể hiện tại Hợp đồng đặt cọc số 92 với công ty NK.

[4] Tại tòa các đương sự đều thừa nhận mục đích của Hợp đồng đặt cọc số 92 để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng dự án Khu phức hợp căn hộ, trung tâm thương mại và cao ốc văn phòng. Tài sản chuyển

nhượng gồm toàn bộ các công trình, công trình tiện ích thuộc Dự án (bao gồm Khu thương mại dịch vụ, khu căn hộ) khi đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản (Điều 2.1 của Hợp đồng). Như đã phân tích tại mục [3], tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc số 92/2016/HĐĐC-SGCC ngày 30/12/2016 thì Văn bản công nhận Tổng Công ty X làm chủ đầu tư dự án đã hết hiệu lực thực hiện. Thời điểm các bên ký kết và thực hiện Hợp đồng đặt cọc, Tổng Công ty X cũng không gửi hồ sơ xin phép Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án theo qui định tại Khoản 1 Điều 51 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Qua thực hiện việc Kiểm toán các hoạt động liên quan đến quản lý sử dụng vốn, tài sản nhà nước năm 2018 của Tổng Công ty X thì Kiểm toán Nhà nước Khu vực IV cũng khẳng định “*Việc Tổng Công ty X ký Hợp đồng đặt cọc và thoả thuận việc chuyển nhượng toàn bộ dự án tại số 79B đường L, Phường L 1, quận L2 trong tương lai cho Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển NK khi đủ điều kiện chuyển nhượng và nhận tiền đặt cọc khi chưa có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng quy định tại Khoản 1 Điều 50 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014*”. Do đó việc tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng đặt cọc số 92 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc số 92/2016/HĐĐC-SGCC ngày 30/12/2016 vô hiệu là có cơ sở, phù hợp với qui định tại điểm c Khoản 1 Điều 117 và Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015.

[5] Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...*” do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc Tổng Công ty X phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 60.000.000.000 đồng cho Công ty NK ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, phù hợp với qui định tại Khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015. Bị đơn - Tổng Công ty X kháng cáo nhưng đến phiên tòa xét xử phúc thẩm bị đơn vẫn xác định không thể xuất trình được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Tổng Công ty X.

[6] Xét Hợp đồng đặt cọc số 92/2016/HĐĐC-SGCC ngày 30/12/2016 vô hiệu do lỗi của cả hai bên, trong quá trình giải quyết vụ án mặc dù đã được tòa án giải thích nhưng các bên đương sự không ai yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp với qui định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 về Quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự.

[7] Những phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[8] Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 34 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Vì các lẽ trên.

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận kháng cáo của Tổng Công ty X–TNHH Một thành viên. Giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm số 49/2021/KDTM-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ vào Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Khoản 1 Điều 273 và Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại;

- Căn cứ Điều 117, Điều 123 và Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015.

- Áp dụng Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

- Căn cứ Điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NK:

1.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc số 92/2016/HĐDC-SGCC ngày 30 tháng 12 năm 2016 giữa Tổng Công ty X– TNHH Một thành viên và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NK.

1.2. Buộc Tổng Công ty X– TNHH Một thành viên hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NK số tiền cọc đã nhận là 60.000.000.000 đồng (sáu mươi tỷ đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NK về việc buộc Tổng Công ty X– TNHH Một thành viên trả tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán từ ngày 31/7/2020 đến ngày 17/5/2021 với số tiền là 4.524.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm hai mươi bốn triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Tổng Công ty X– TNHH Một thành viên còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo

mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường cho đến khi thi hành án xong.

3/ Về án phí:

3.1 Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NK phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 112.524.000 đồng (một trăm mười hai triệu năm trăm hai mươi bốn nghìn đồng), nhưng được cân trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NK đã nộp là 84.709.800 đồng (theo Biên lai thu số 0030082 ngày 18/11/2020 của Thi hành án dân sự Quận 1). Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NK còn phải nộp thêm số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 27.814.200 đồng (Hai mươi bảy triệu tám trăm mười bốn nghìn hai trăm đồng).

- Tổng Công ty X– TNHH Một thành viên phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là 171.000.000 đồng (một trăm bảy mươi một triệu đồng).

3.2 Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) Tổng Công ty X– TNHH Một thành viên phải chịu. Được cân trừ vào số tiền 2.000.000 đồng Tổng Công ty X– TNHH Một thành viên đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0030899 ngày 09/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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;
- TAND Quận 1;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Chinh