

Bản án số: 04/2025/KDTM-PT

Ngày: 12.3.2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng
hợp tác kinh doanh”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán: Bà Võ Bích Hải

Bà Phan Thị Tuyết Mai

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Khương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Chúc - Kiểm sát viên.

Vào ngày 10 và 12 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 21/2024/TLPT-KDTM ngày 09 tháng 12 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 132/2024/KDTM-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 02/2025/QĐPT-KDTM ngày 07 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn N5. Địa chỉ: Số A, T, phường A (nay là phường T), quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn:

1. Ông Võ Trung L – Phó Giám đốc Công ty TNHH N5 ủy quyền ngày 05/4/2022 (có mặt).

2. Ông Bùi Phương N, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số D Lô N, đường V, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh - Văn bản ủy quyền ngày 15/02/2023 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Kỳ V, Văn phòng L4 - Đoàn Luật sư thành phố C (có mặt).

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ1. Địa chỉ: Tầng B, Tòa nhà B, 8 N, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Xuân L1 – Phó tổng giám đốc - Văn bản ủy quyền ngày 17/12/2024 (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ban Q. Địa chỉ: Số A, đường A, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn N5 là nguyên đơn.
2. Công ty Cổ phần Đ1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn trình bày nội dung và khởi kiện như sau: Ngày 05/8/2004 Ủy ban nhân dân thành phố C có Quyết định số 2419/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch đất cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn N5 (Gọi tắt là Công ty N5) làm chủ đầu tư xây dựng khu nhà vườn Cồn Khương. Ngày 31/8/2004, Ủy ban nhân dân thành phố C có Quyết định số 2682/QĐ-UB phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà vườn C4 (14,069ha), phường A (nay là phường B), quận B, thành phố Cần Thơ. Ngày 21/01/2008 Công ty N5 và Công ty Cổ phần Đ1 (gọi tắt là Công ty Đ1) ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/PIST-HĐHTKD (gọi tắt là hợp đồng). Mục đích hợp đồng là hai bên cùng hợp tác kinh doanh dự án đầu tư xây dựng khu N. Các giai đoạn hợp tác gồm: Tiến hành các thủ tục thỏa thuận, đền bù để giải phóng mặt bằng; Xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tiến độ giải tỏa đền bù; Triển khai thực hiện các hạng mục đầu tư của dự án; Đưa dự án đã được đầu tư hoàn chỉnh vào kinh doanh. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty N5 đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên, Công ty Đ1 đã có các vi phạm hợp đồng như sau:

1. Công ty Đ1 cam kết đảm bảo góp vốn đầu tư 180.000.000.000đ (*Một trăm tám mươi tỷ đồng*) để tiến hành các thủ tục thỏa thuận đền bù giải phóng mặt bằng, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và triển khai các hạng mục đầu tư nhưng không thực hiện. Số tiền Công ty Đ1 đã đưa ra đền bù giải phóng mặt bằng từ ngày 03/4/2008 đến ngày 10/01/2011 là 30.228.733.255đ trên diện tích của 35 hộ dân 74.389,3m², tỷ lệ vốn góp vốn 16,7% cam kết. Công ty Đ1 đã vi phạm không đền bù đủ diện tích dự án 140.699m², không góp vốn làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không góp vốn triển khai các hạng mục đầu tư.

2. Công ty Đ1 vi phạm về thời hạn dự án: Cam kết giải phóng mặt bằng xong 100% vào tháng 4/2009 nhưng đến ngày 10/01/2011 chỉ giải phóng được 52,8%, vừa vi phạm thời hạn vừa vi phạm diện tích giải phóng mặt bằng.

3. Cam kết xuất chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các phần đất đã giải phóng đến ngày 03/7/2009 là xong, thực tế không xuất chi phí để tiến hành việc này.

4. Cam kết triển khai các hạng mục đầu tư đến tháng 8/2010 là xong nhưng không thực hiện.

Công ty Đ1 đã dừng thực hiện dự án từ ngày 10/01/2011 đến nay mà nguyên nhân là do Công ty Đ1 dừng góp vốn dẫn đến vi phạm hợp đồng. Từ năm 2011 đến nay giữa hai công ty đã nhiều lần họp, trao đổi, bàn bạc, hòa giải trên tinh thần hợp tác, thiện chí để mong muốn dự án hoàn thành nhưng không có kết quả. Công ty Đ1 có nhiều công văn, trong các biên bản làm việc với Công ty N5 đã đề nghị rút vốn khỏi dự án bao gồm: Biên bản làm việc ngày 29/7/2011; Công văn số 379/CV-PIST-TC; Biên bản làm việc ngày 10/8/2011; Văn bản số 417/CV-PIST-KHĐT ngày 22/8/2011, Công văn số 440/CV-PIST-TC ngày 09/9/2011. Năm 2016 Công ty Đ1 đã đề xuất nhiều phương án để giải quyết phần vốn góp chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh. Phiên họp lần cuối cùng ngày 19/6/2018 hai bên tiến hành họp để thỏa thuận giải quyết tranh chấp nhưng không thống nhất được. Nay Công ty N5 yêu cầu như sau: 1. Chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/PIST-HĐHTKD ngày 21/01/2008 giữa Công ty N5 và Công ty Đ1, buộc Công ty Đ1 giao lại 35 bộ hồ sơ gốc đã hoàn tất việc sang nhượng quyền sử dụng đất của 35 hộ dân đã giải phóng mặt bằng thực hiện dự án. Do sau khi giao nhận tiền, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với các hộ dân thì Công ty Đ1 đã giữ bản chính; 2. Buộc Công ty Đ1 phải bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng tại khoản 11.2 của hợp đồng là tổng doanh thu của dự án khi đưa vào kinh doanh là: 320.430.900.000đ trừ đi chi phí đưa vào 191.797.055.922đ và thuế 10%, còn lại 115.770.459.671đ, công ty N5 được lợi 25% tương đương (thiệt hại) 28.942.714.917đ; 3. Buộc Công ty Đ1 phải chịu phạt vi phạm hợp đồng tại khoản 11.1 của hợp đồng với mức lãi suất 8% trên số tiền bồi thường là: 28.942.714.917đ x 8% = 2.315.417.193đ.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công ty N5, bị đơn công ty Đ1 có ý kiến và yêu cầu phản tố như sau: Dự án khu nhà vườn Cồn Khương tại phường A (nay là phường B), quận B, thành phố Cần Thơ được Ủy ban nhân dân thành phố C phê duyệt quy hoạch đất cho Công ty N5 làm chủ đầu tư theo Quyết định số 2419/QĐ-UB ngày 05/8/2004. Ngày 31/8/2004 Ủy ban nhân dân thành phố C có Quyết định số 2628/QĐ-UB phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500 khu nhà vườn Cồn Khương. Năm 2008 Công ty N5 và Công ty Đ1 ký kết Hợp đồng số 02/PIST-HĐHTKD ngày 21/01/2008 để hợp tác đầu tư kinh doanh dự án và phân chia lợi nhuận. Theo nội dung hợp đồng thì toàn bộ vốn đầu tư để tiến hành các thủ tục như: Thỏa thuận đền bù giải phóng mặt bằng, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và triển khai thực hiện các hạng mục đầu tư đã được phê duyệt tại Quyết định số 2628/QĐ-UB ngày 31/8/2004 do Công ty Đ1 đầu tư 100%. Công ty N5 đứng tên pháp nhân chủ đầu tư dự án được phân chia 25% lợi nhuận kinh doanh của dự án sau khi đã trừ tất cả chi phí. Thực tế triển khai dự án từ năm 2008 đến nay như sau: Số hộ dân đã hoàn tất việc sang nhượng: 35hộ/42 hộ, diện tích đất thực hiện sang nhượng 74.389,22m²/140.896,4m², tổng kinh phí đầu tư Công ty Đ1 đã giải ngân là 32.162.252.925đ, trong đó chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng là 30.228.733.255đ và các chi phí khác như nộp thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân (nộp thay cho các hộ dân) là 74.023.400 đồng, chi phí tư vấn lập hợp đồng hợp tác kinh doanh 5.500.000đ, chi phí dịch vụ tư vấn quản lý dự án là

347.490.580đ, chi phí quản lý dự án là 879.468.000đ, chi phí khác (cho Công ty N5 mượn để thanh toán chi phí tư vấn thiết kế) là 628.037.690đ. Công ty Đ1 đã thực hiện đền bù hơn 50% diện tích nhưng Công ty N5 không thực hiện chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bị đơn theo thỏa thuận tại Điều 4 hợp đồng. Tại thời điểm năm 2011 tiến độ bị chậm trễ ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư để có cơ sở tiếp tục góp vốn vào dự án, Công ty Đ1 yêu cầu xác định tư cách pháp nhân của Công ty Đ1 trong việc hợp tác bằng việc thành lập công ty cổ phần V1 góp vốn nhưng Công ty N5 không đồng ý. Ngày 23/6/2011 hai bên hợp thống nhất ý kiến Công ty Đ1 tiếp tục thực hiện góp vốn khi sự hợp tác giữa hai bên được thông báo đến chính quyền địa phương, các ban ngành nhưng Công ty N5 không thực hiện. Ngày 05/9/2011 Công ty Đ1 có Công văn 440/CV-PIST-KHĐT gửi cho Công ty N5 về việc đề nghị rút vốn khỏi dự án hợp tác kinh doanh khu nhà vườn Cồn Khương do tiến độ bị chậm trễ và không hiệu quả trong đầu tư dự án. Ngày 10/9/2011 Công ty N5 có Công văn 19/CV.NL không đồng ý. Kể từ năm 2011 đến nay, hai bên đã nhiều lần tổ chức cuộc họp đề thống nhất việc hợp tác nhưng chưa đi đến thống nhất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty Đ1 không đồng ý. Lý do: Bị đơn không vi phạm nghĩa vụ góp vốn vì căn cứ Điều 3, 4 hợp đồng không thể hiện thời hạn góp vốn của bị đơn. Việc Công ty N5 đơn phương chấm dứt hợp đồng không thuộc trường hợp chấm dứt hợp đồng được thỏa thuận tại Điều 10 hợp đồng. Nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại và phạt vi phạm hợp đồng là chưa có cơ sở. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại chưa đủ 04 điều kiện theo thỏa thuận là bị đơn phải có lỗi, dự án phải hoàn thành, dự án phải được đưa vào kinh doanh theo giá thị trường tương ứng với diện tích đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải trừ đi chi phí đầu tư mà bị đơn đã bỏ ra. Về phạt vi phạm hợp đồng với mức 10%/giá trị bồi thường thiệt hại trái quy định Điều 301 của Luật Thương mại năm 2005. Bị đơn có yêu cầu phản tố như sau: Buộc Công ty N5 tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 02/PIST-HĐHTKD ngày 21/01/2008 giữa Công ty N5 và Công ty Đ1.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử công khai. Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2024/KDTM-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn N5 đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/PIST-HĐHTKD ngày 21/01/2008 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn N5 và Công ty Cổ phần Đ1.

- Công ty Cổ phần Đ1 có trách nhiệm giao lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn N5 bộ hồ sơ gốc của 35 hộ dân đã được đền bù giải phóng mặt bằng bao gồm các tài liệu bản gốc (*có danh sách, tài liệu đính kèm bản án*).

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn N5 tự nguyện hoàn trả cho Công ty Cổ phần Đ1 số tiền góp vốn là 30.856.770.945đ (*Ba mươi tỷ tám trăm năm mươi sáu triệu bảy trăm bảy mươi nghìn chín trăm bốn mươi lăm đồng*). Trong đó

gồm: Số tiền thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng cho 35 hộ dân là 30.228.733.255đ và chi phí tư vấn thiết kế mà nguyên đơn mượn bị đơn để thanh toán là 628.037.690đ.

Kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật (Đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại và phạt vi phạm của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn N5 đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 đối với nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn N5 về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh.

3. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 28/9/2024 công ty N5 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của công ty về bồi thường thiệt hại và phạt vi phạm.

* Ngày 27/9/2024 công ty Đ1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố tiếp tục hợp đồng với công ty N5.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

* Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn phát biểu quan điểm: Tòa án sơ thẩm đã nhận định và không chấp nhận cho yêu cầu của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại và phạt vi phạm thì chúng tôi không thống nhất. Ban quản lý dự án đã xác nhận có tờ trình dự án đầu tư, lời khai của đương sự có thể hiện rõ, các bên đều xác nhận. Hai bên ký hợp đồng, điều khoản có thỏa thuận khi dự án hoàn thành nhưng trong quá trình thực hiện thì bị đơn lúc nào cũng có vi phạm. Dự án 05 năm mà mới 01 năm đã vi phạm hợp đồng rồi, mà vi phạm thì phải bồi thường. Hai bên cũng đã có thống nhất doanh thu theo dự án rồi, thống nhất, thỏa thuận, thì lợi nhuận chia ra rõ ràng. Vì bị đơn vi phạm, nên bồi thường theo thỏa thuận doanh thu này, không yêu cầu theo giá bây giờ, đây là yêu cầu hợp lý đáng lẽ ra bị đơn không vi phạm thì chúng tôi đã được hưởng phần này. Về kháng cáo của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý do bên bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ nên nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Về hậu quả của chấm dứt hợp đồng, Công ty N5 là chủ đầu tư, Điện Lực là bên góp vốn, bên Điện Lực có chi tiền giải phóng mặt bằng thì trả lại cho

Công ty Đ1. Toàn bộ hồ sơ là do Công ty N5 thực hiện chuyển nhượng nên yêu cầu phải trả lại hồ sơ gốc cho Công ty N5. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, ngày 21/01/2008, Công ty N5 đã ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh 02/PIST-HĐHTKD với Công ty Đ1 cùng thực hiện việc hợp tác đầu tư kinh doanh dự án đầu tư xây dựng khu N. Nội dung Hợp đồng hai bên thoả thuận các vấn đề liên quan gồm: nội dung hợp tác, phương thức hợp tác, tổng vốn đầu tư và phần vốn góp của các bên, tiến độ thực hiện dự án, quyền và nghĩa vụ các bên, nguyên tắc tài chính và cơ chế giám sát, phân chia lợi nhuận, chuyển nhượng dự án, chất dứt hợp đồng, phạt vi phạm hợp đồng... Từ ngày 04/4/2008 đến ngày 10/01/2011, Công ty Đ1 đã thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng cho 35/42 hộ dân, với số tiền bồi thường là 30.228.733.255đ, diện tích đất giải phóng mặt bằng là 74.389,22 m²/140.699m² và đến nay vẫn chưa xong. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã đề nghị rút vốn khỏi dự án vào năm 2011, giữa hai bên nhiều lần họp đề ra phương án nhưng không đạt kết quả, tại Biên bản họp ngày 28/4/2016 thể hiện “*Công ty Đ1 (PIST) đề nghị tiếp tục thực hiện HĐ và Công ty Đ1 (PIST) tiếp tục rút tiền đền bù giải phóng mặt bằng dự án khu nhà vườn Cồn Khương 100%, bắt đầu từ quý IV năm 2016 nhưng nếu không thực hiện thì hai bên sẽ tiến hành thủ tục thanh lý hợp đồng*”. Theo thoả thuận, Công ty Đ1 có nghĩa vụ góp 100% vốn đầu tư để thực hiện dự án nhưng đã ngưng việc góp vốn, không giải thích lý do, làm ảnh hưởng đến tiến độ dự án nên được xem bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ góp vốn theo thoả thuận, đây cũng là điều kiện để nguyên đơn yêu cầu chấm dứt Hợp đồng hợp tác đầu tư theo khoản 4 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, việc TAND cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố “*chấm dứt Hợp đồng hợp tác đầu tư*” giữa Công ty N5 và Công ty Đ1 là có căn cứ. Tuy nhiên, TAND cấp sơ thẩm áp dụng Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng*” là chưa phù hợp, bởi vì tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng năm 2016 hai bên đương sự tiến hành làm việc, thống nhất trường hợp bị đơn tiếp tục vi phạm nghĩa vụ góp vốn sẽ chấm dứt HĐ hợp tác đầu tư. Tuy nhiên, nguyên đơn Công ty N5 không thực hiện việc ban hành thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng hợp tác kinh doanh 02/PIST-HĐHTKD gửi cho Công ty Đ1 theo quy định tại khoản 2 Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bản án sơ thẩm không tuyên “*thời điểm chấm dứt Hợp đồng*” kể từ thời điểm nào... đã chứng minh thêm việc nguyên đơn chưa ban hành “*Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng*” gửi cho bị đơn là chưa thoả điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015. Công ty Đ1 vi phạm nghĩa vụ vốn góp dẫn đến hậu quả không đạt được mục đích ban đầu mà hai bên thoả thuận nên căn cứ quy định Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2015 nguyên đơn có quyền chấm dứt Hợp đồng hợp tác đầu tư nêu trên mới đảm bảo phù hợp với quy định pháp luật.

Do đó, đề nghị TAND cấp phúc thẩm điều chỉnh điều luật áp dụng cho đúng với bản chất của vụ án. Hậu quả của việc huỷ bỏ Hợp đồng hợp tác đầu tư phải được thực hiện theo quy định Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm hợp đồng: Nguyên đơn Công ty N5 không tính số tiền bị thiệt hại thực tế theo phương thức tại khoản 11.2 Điều 11 của Hợp đồng mà ước tính số tiền bị thiệt hại lẽ ra được hưởng nếu dự án hoàn thành nguyên đơn sẽ được hưởng phần khoản lợi nhuận 25%/doanh thu sau khi đóng thuế theo nội dung Tờ trình thẩm định số 2479/TTr-ADDLMN ngày 17/6/2009 của Ban quản lý dự án đưa ra là chưa có cơ sở để xem xét nên Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện này là hợp lý. Do đó, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là chưa có cơ sở để chấp nhận.

Đối với yêu cầu hoàn trả lại 35 bộ hồ sơ gốc: Căn cứ vào khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết hậu quả của việc huỷ bỏ Hợp đồng thì các bên phải hoàn trả những gì đã nhận sau khi trừ các chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Công ty Đ1 có trách nhiệm giao lại cho Công ty N5 35 bộ hồ sơ gốc của 35 hộ dân đã được đền bù giải phóng mặt. Công ty N5 tự nguyện hoàn trả cho Công ty Đ1 số tiền vốn đã góp là 30.856.770.945đ (trong đó gồm: Số tiền thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng cho 35 hộ dân là 30.228.733.255đ và chi phí tư vấn thiết kế mà nguyên đơn mượn bị đơn để thanh toán là 628.037.690đ) là có căn cứ.

Đối với kháng cáo của bị đơn yêu cầu được tiếp tục thực hiện Hợp đồng qua phân tích thì yêu cầu của bị đơn Công ty Đ1 không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016: Bác toàn bộ kháng cáo nguyên đơn Công ty N5 và bị đơn Công ty Đ1; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 09/2024/KDTM-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy. Tuy nhiên, đề nghị Hội đồng xét xử điều chỉnh bổ sung Điều 428 thành Điều 423, Điều 424 và Điều 472 Bộ Luật Dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Đại diện bị đơn xin hoãn phiên tòa để tiếp cận hồ sơ, thấy rằng lần xét xử trước vào ngày 07/02/2025 thì ông Vũ Xuân L1 đã đại diện cho bị đơn ký đơn xin hoãn phiên tòa gửi đến Tòa án qua dịch vụ bưu điện. Trong đơn xin hoãn bị đơn cũng nêu ra lý do công ty đang sắp xếp, cơ cấu tổ chức xin thêm thời gian. Nay phiên tòa mở lần thứ 2 tính đến nay hơn 01 tháng nhưng bị đơn cho rằng chưa chuẩn bị hồ sơ là không hợp lý, việc gửi triệu tập thông báo ngày giờ mở phiên tòa bị đơn đều nhận được, do đó, yêu cầu hoãn phiên tòa để tiếp cận chứng cứ là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn tiếp tục hợp đồng:

[2.1] Qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa cũng như xem xét toàn bộ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, có cơ sở xác định: Giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh 02/PIST-HĐHTKD ngày

21/01/2008. Hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 23 của Luật Đầu tư năm 2005, Điều 401; Điều 402 của Bộ luật Dân sự năm 2005 vào thời điểm ký kết. Hai bên tự nguyện thoả thuận ký xác nhận nên hợp đồng có giá trị pháp lý ràng buộc nghĩa vụ và quyền lợi của các bên. Theo Điều 3 hợp đồng thì bị đơn có nghĩa vụ góp 180.000.000.000đ vốn để thực hiện dự án gồm thoả thuận đền bù đất, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và triển khai thực hiện các hạng mục đầu tư, bên nguyên đơn góp toàn bộ các chi phí bỏ ra để hoàn tất thủ tục pháp lý để có được dự án đến trước thời điểm ký hợp đồng hợp tác với bị đơn. Tại Điều 4 quy định tiến độ triển khai đền bù tất cả dự án phải hoàn thành 15 tháng sau khi ký hợp đồng tức ngày 21/4/2009 phải hoàn thành việc đền bù giải phóng mặt bằng, nhưng thực tế đến 2011 khi phát sinh tranh chấp thì chỉ thoả thuận đền bù được 35hộ/42hộ với diện tích đất 74.389,22 m²/140.699m². Điều này cho thấy rõ ràng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ của mình về góp vốn cũng như tiến độ dự án bị chậm trễ.

[2.2] Đối với việc bị đơn cho rằng nguyên đơn vi phạm không lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Căn cứ vào Điều 5 hợp đồng thì bị đơn là người có nghĩa vụ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứ không phải nguyên đơn. Bên cạnh đó, căn cứ vào Hợp đồng dịch vụ tư vấn quản lý dự án số 03/PIST-HĐKT ngày 31/8/2008 được ký giữa Công ty Đ1 và Ban Q xác định được: Công ty Đ1 ký hợp đồng để Ban quản lý dự án thay mặt cho Công ty Đ1 thực hiện các thủ tục quy định tại Điều 1 của hợp đồng hợp tác. Tại Điều 6 của Hợp đồng hợp tác thì nguyên đơn có trách nhiệm phối hợp với bị đơn để thực hiện các giai đoạn của dự án, nghĩa vụ chính vẫn là bị đơn thực hiện, thực tế trong quá trình thực hiện dự án, Ban quản lý dự án và Công ty N5 đã cùng phối hợp để thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng. Do đó, nguyên đơn không có lỗi như bị đơn xác định.

[2.3] Và tuy trong hợp đồng các bên không có thoả thuận trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng do một bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ nên căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 428 Bộ luật Dân sự thì nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, do đó, yêu cầu chấm dứt hợp đồng của nguyên đơn là có căn cứ. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn tiếp tục hợp hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Về xử lý hậu quả hợp đồng:

[2.4.1] Căn cứ vào Công văn số 114/CV-EIN-KHĐT ngày 08/7/2020 (*Bút lục 627-629*) và Bảng thống kê bồi thường-giải phóng mặt bằng (*Bút lục 196 - 199*) của Công ty Đ1 xác định được: Từ ngày 04/4/2008 đến ngày 10/01/2011 số tiền góp vốn mà Công ty Đ1 đã thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng của 35 hộ dân là 30.228.733.255đ. Diện tích đất thực hiện sang nhượng: 74.389,22 m². Nguyên đơn và bị đơn vẫn xác nhận số tiền góp vốn đền bù và diện tích thực hiện sang nhượng nêu trên. Nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn khi chấm dứt hợp đồng là phù hợp nên ghi nhận như cấp sơ thẩm. Đối với chi phí thanh toán tư vấn thiết kế 628.037.690đ, đại diện nguyên đơn đồng ý tự nguyện hoàn trả lại khoản tiền này cho bị đơn nên ghi nhận. Đối với chi phí khác như: Thuế (trước

bạ, TNCN) 74.023.400 đồng, chi phí tư vấn lập hợp đồng 5.500.000 đồng, chi phí dịch vụ tư vấn QLDA 347.490.580 đồng, chi phí quản lý dự án 879.468.000 đồng thì đại diện nguyên đơn không đồng ý, bị đơn không yêu cầu ở cấp sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, tách ra vụ kiện khác nếu Công ty Đ1 có yêu cầu.

[2.4.2] Về 35 bộ hồ sơ gốc của 35 hộ dân hiện bị đơn đang giữ: Tại phiên tòa đại diện bị đơn cũng thừa nhận đang lưu giữ 35 bộ hồ sơ gốc của 35 hộ dân nêu trên. Nhận thấy Công ty N5 là chủ đầu tư dự án theo quyết định phê duyệt của UBND thành phố C và hiện nay dự án vẫn do Công ty N5 thực hiện, vì vậy khi hợp đồng giữa hai bên chấm dứt thì 35 bộ hồ sơ gốc của 35 hộ dân do Công ty Đ1 đang lưu giữ phải hoàn trả lại cho chủ đầu tư là phù hợp. Căn cứ vào các biên bản bàn giao gồm: Biên bản bàn giao từ năm 2008 đến năm 2011 thì Công ty Đ1 phải hoàn lại cho Công ty N5 gồm 35 bộ của 35 hộ dân gồm: Ông (bà) Tào Khánh T, Phan Văn B (tính 2 hộ), Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Hữu N1, Cao Mỹ N2, Bùi Văn H, Ngô Bửu T3, Vu Thị C, Nguyễn Thị T4, Đặng Bách T5, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Hữu P, Nguyễn Văn N3, Nguyễn Văn H1, Phan Văn C1, Phạm Thị T6, Phạm Văn S, Nguyễn Xuân S1, Đặng Văn Đ, Nguyễn Thị C2, Nguyễn Văn B1, Nguyễn Thị C3, Nguyễn Thị Lê T7, Nguyễn Thị Mỹ H2, Nguyễn Kim L3, Nguyễn Văn T8, Nguyễn Minh T9, Ngô Thị Xuân M, Nguyễn Kim P1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Văn H3, Phạm Văn M1, Nguyễn Thị N4. Danh sách hộ dân và 35 bộ hồ sơ gồm cụ thể các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản bàn giao nhận tiền, văn bản thỏa thuận... được liệt kê theo danh sách của nguyên đơn ngày 12/9/2024.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại và phạt vi phạm: Căn cứ vào Điều 11 hợp đồng các bên thỏa thuận: bên nào vi phạm hợp đồng thì phải chịu phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại. Bị đơn đã vi phạm hợp đồng nên phải chịu phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại là đúng thỏa thuận và cũng phù hợp với khoản 4 Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, nguyên đơn không chứng minh được thiệt hại bị mất thực tế bởi dự án hiện nay vẫn chưa hoàn thành, nguyên đơn dựa vào ước tính doanh thu để tính thiệt hại là chưa đủ căn cứ vì dự án chưa hoàn thành không biết doanh thu sẽ bao nhiêu và đây là dự án bất động sản nên giá có thể thay đổi tùy theo nhu cầu thị trường. Vì vậy, cũng không có cơ sở để tính số tiền phạt vi phạm theo yêu cầu nguyên đơn. Kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là đúng quy định. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận phần tố của bị đơn là đúng nên giữ nguyên.

[4] Về chi phí tố tụng: Giữ nguyên như án sơ thẩm

[5] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

[5.1] Án phí sơ thẩm: Giữ nguyên như án sơ thẩm.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Nghị quyết 326/2016/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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn N5.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/KDTM-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

1. Công ty TNHH N5 phải chịu 2.000.000đ, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã đóng 2.000.000đ biên lai thu số 0002962 ngày 30/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

2. Công ty cổ phần Đ1 phải chịu 2.000.000đ, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã đóng 2.000.000đ biên lai thu số 0002966 ngày 30/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy 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:

- Các đương sự;
- VKSND. TPCT;
- TAND quận Bình Thủy;
- CCTHADS quận Bình Thủy;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh