

Bản án số: 13/2023/KDTM-PT

Ngày 30-6-2023

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử Phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự Sinh

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu

Bà Trần Thị Thanh Mai

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Trần Quang Nốp - Kiểm sát viên.

Ngày 30-6-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử Phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 02/2023/TLPT-KDTM ngày 21-02-2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2023/KDTM-ST ngày 10-01-2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử Phúc thẩm số 60/2023/QĐ-PT ngày 21-4-2023; Quyết định hoãn phiên tòa Phúc thẩm số 93/2023/TLPT-DS ngày 19-6-2023; giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: Công ty TNHH Đầu tư H**

Địa chỉ trụ sở: Toà nhà Bxx B, số 1xx đường K, phường C, quận D, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ liên hệ: Tầng x, toà nhà 2xx đường T, phường E, quận F, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn P, chức danh: Chủ tịch HĐQT và ông Nguyễn Ngọc Đ, chức danh: Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Hải A; CCCD số 001076026xxx do Cục CS QLHC về TTXH cấp ngày 07/01/2020 (theo Giấy uỷ quyền ngày 18/5/2023);

*** Bị đơn: Công ty TNHH G**

Địa chỉ trụ sở: 1xx đường K, phường C, quận D, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ liên hệ: Số 3x đường I, phường N, quận F, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh H1- chức danh: Giám đốc;

* *Người kháng cáo*: Công ty TNHH Đầu tư H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

• *Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn Công ty TNHH Đầu tư H trình bày:*

Dự án B do Công ty TNHH G (gọi tắt là Công ty G) làm chủ đầu tư từ năm 2016, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở G vào ngày 03/02/2017 tại văn bản số X/UBND-SXD. Đến đầu năm 2018, khi dự án đang được xây dựng dở dang thì Công ty G không bố trí được nguồn tài chính để tiếp tục thực hiện. Cụ thể, tại thời điểm đó, dự án thiếu nguồn kinh phí để tiếp tục xây dựng Khu C, hoàn thiện các khu nhà đang xây thô chưa xong, thanh toán các khoản nợ với nhà thầu và làm nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Tính đến tháng 12/2017, tổng số công nợ cần phải chi trả của dự án lên tới 200 tỷ đồng. Ngày 10/01/2018, Công ty G và Công ty TNHH Đầu tư H (gọi tắt là Công ty H) đã ký kết Hợp đồng Hợp tác đầu tư số X/2018/HĐHT với mong muốn Công ty H thu xếp nguồn vốn thực hiện các công việc nêu trên. Đổi lại, Công ty G trao quyền phân phối các sản phẩm thuộc dự án cho Công ty H với các điều kiện, điều khoản của Hợp đồng số X/2018/HĐHT nêu trên để thu hồi vốn.

Tại các điều 1, 3 và 6 của Hợp đồng số X/2018/HTĐT ngày 10/01/2018, hai bên thỏa thuận:

- Công ty H cam kết huy động 200 tỷ đồng trước ngày 31/5/2018 để Công ty G sử dụng cho Dự án; Đổi lại Công ty G ủy quyền và cho phép Công ty H sử dụng quyền sử dụng đất, giá trị xây dựng dở dang và quyền sở hữu dự án B để làm căn cứ mời hợp tác đầu tư dưới hình thức huy động vốn bên thứ ba theo nội dung Điều 3; Điều 4 Hợp đồng này;

- Khi Công ty H thực hiện đúng điểm 1.3 và các nội dung khác có liên quan đến điểm 1.3 quy định tại Hợp đồng này, Công ty G trao độc quyền phân phối Dự án và độc quyền mời hợp tác đầu tư với bên thứ ba cho Công ty H;

- Công ty H cam kết huy động 200 tỷ đồng trước ngày 31/5/2018 để Công ty G sử dụng vào việc hoàn thiện Dự án, chi trả công nợ và thanh toán toàn bộ các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước liên quan đến Dự án;

- Sau khi Công ty H chuyển đủ cho Công ty G số tiền 200 tỷ đồng theo quy định tại điểm 3.1 Hợp đồng này, mọi giao dịch giữa Công ty H với bên thứ ba liên quan đến việc mời gọi hợp tác đầu tư dưới hình thức góp vốn hay bán sản phẩm (nếu đủ điều kiện) sẽ do Công ty H quyết định dựa trên nguyên tắc và quy định của Hợp đồng này;

Theo tinh thần thỏa thuận như đã trích dẫn ở trên, có thể hiểu Hợp đồng số X/2018/HĐHT là dạng hợp đồng song vụ, tức là, Công ty H phải huy động vốn được 200 tỷ trước ngày 31/5/2018 để Công ty G sử dụng phục vụ phát triển và hoàn thiện dự án; đổi lại, Công ty H được trao quyền độc quyền phân phối dự án và độc quyền mời hợp tác với bên thứ ba để thu hồi vốn và có lãi.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, do tình hình thực tế nên các bên đã có các văn bản gia hạn thêm thời gian chuyển giao số tiền 200 tỷ (Biên bản làm việc số 3/2018 ngày 26/5/2018, Biên bản làm việc số 4/2018 ngày 05/7/2018, Biên bản làm việc số 5/2018 ngày 29/11/2018, Công văn số 25/CV-HVP2018 ngày 31/12/2018 của Công ty H và Công văn số 02/CV ngày 07/01/2019 của Công ty G). Đến ngày 17/11/2018, khi Công ty H huy động được đến 238 tỷ đồng, sẵn sàng chuyển giao 200 tỷ cho Công ty G thì Công ty G có văn bản đề nghị Công ty H giữ lại, chưa chuyển giao.

Trên cơ sở các hợp đồng đã ký, Công ty H đã tự sử dụng nguồn vốn tự có, kết hợp với huy động vốn từ bên thứ 3 thông qua hình thức là hợp đồng góp vốn để có tiền chuyển cho Công ty G tiếp tục thi công dự án. Tuy nhiên, do dự án thi công chậm tiến độ nên Công ty G chưa cần thanh toán cho nhà thầu thi công, nên cũng chưa thông báo cho Công ty H chuyển tiền cho Công ty G và vì một số yếu tố khách quan khác. Thời gian chuyển đủ số tiền 200 tỷ đồng được gia hạn đến ngày 18/3/2019 và điều này đã được sự thống nhất của hai bên, cụ thể tại các văn bản sau: Biên bản làm việc số 02/2018 ngày 17/4/2018; Biên bản làm việc số 03/2018 ngày 26/5/2018; Biên bản làm việc số 05/2018 ngày 29/11/2018; Công văn số 24/CV ngày 7/12/2018; Công văn số 02/CV ngày 7/01/2019.

Như vậy, thời điểm ngày 18/3/2019 là ngày mà Công ty H đã chuyển đủ số tiền theo hợp đồng trên cơ sở sự thống nhất của hai bên, do đó Công ty H đã hoàn thành nghĩa vụ về phần mình, cho nên Công ty G phải trao độc quyền phân phối Dự án cho Công ty H như là phần nghĩa vụ đối ứng.

Do trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty G và Công ty H ký Phụ lục số 03/PLHĐBT ngày 17/11/2018, gia hạn hiệu lực Hợp đồng đến ngày 15/5/2019 mà vẫn giữ nguyên giá phân phối độc quyền. Đồng thời, Công ty H cam kết chuyển cho Công ty G đủ số tiền đến 490 tỷ đồng trước ngày 15/8/2019, tức là phải chuyển thêm 290 tỷ đồng nữa. Nếu sau ngày 15/8/2019, Công ty H không chuyển được số tiền nêu trên, hai bên chốt số sản phẩm còn lại, chưa ký Hợp đồng góp vốn với bên thứ ba:

- Những sản phẩm nào đã ký Hợp đồng góp vốn thì hai bên tiếp tục thực hiện theo đúng cam kết giữa Công ty H và bên thứ ba;

- Những sản phẩm nào chưa ký Hợp đồng với bên thứ ba thì Công ty G có quyền điều chỉnh giá, với hàm ý là Công ty H vẫn được quyền phân phối với mức giá mới do Công ty G quyết định.

Ngày 09/8/2019, Công ty G có công văn số 30/CV-PGC căn cứ Hợp đồng bao tiêu để yêu cầu Công ty H chuyển số tiền 9.000.000.000 đồng và Công ty H đã

đáp ứng. Tiếp đến, ngày 15/8/2019 Công ty G có công văn số 32/CV-PGC yêu cầu Công ty H chuyển số tiền 270 tỷ mà không nêu lý do. Tuy nhiên, nhận thấy tình hình phát sinh nhiều rủi ro vì lúc này dự án đang bị cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an điều tra; số tiền thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước ước tính quá cao, nếu chuyển đủ 270 tỷ cho Công ty G mà bị sử dụng hết thì không còn nguồn để thanh toán cho Nhà nước; không đảm bảo quyền lợi của người dân. Do đó, Công ty H đã có công văn số 34/2019/CV-HVP ngày 15/8/2019 để nói rõ quan điểm của mình. Theo đó, Công ty H cho rằng “270 tỷ là số tiền góp vốn của các nhà đầu tư vào từng căn hộ thuộc Dự án B. Với mức giá đất của Dự án theo Quyết định số 3387/QĐ-UBND ngày 02/8/2019, theo ước tính của Công ty H, hầu hết số tiền nêu trên, cộng với các khoản còn phải thu từ nhà đầu tư chỉ đủ để làm nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước và hoàn tất các thủ tục pháp lý cho dự án. Do đó, chúng tôi không thể tùy tiện chuyển số tiền nêu trên cho Quý Công ty G nếu không biết mục đích sử dụng của nó”

Tuy nhiên, sau đó, Công ty G không hề có văn bản giải thích mục đích sử dụng số tiền 270 tỷ mà chỉ liên tục thúc ép Công ty H phải chuyển tiền. Do đó, Công ty H từ chối yêu cầu của Công ty G, mặc dù toàn bộ số tiền 270 tỷ vẫn được Công ty H chuẩn bị sẵn sàng.

Từ trước đến nay, Công ty H đã kêu gọi hợp tác đầu tư với hơn 100 bên thứ ba. Tuy nhiên, có ý kiến cho rằng với lý do việc kêu gọi góp vốn nêu trên là vô hiệu do được thực hiện khi Chủ đầu tư “thiếu Thông báo đủ điều kiện được góp vốn của Sở Xây dựng” và “chưa được Ngân hàng thương mại có đủ năng lực bảo lãnh tài chính”. Dự án cũng chưa đủ điều kiện để mở bán cũng vì hai lý do nêu trên. Công ty H khẳng định rằng, nếu như có bất cứ người góp vốn nào muốn tuyên Hợp đồng góp vốn vô hiệu, Công ty H sẵn sàng trả lại tiền cho họ, nhận lại căn hộ và yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo đúng quy định của pháp luật. Trong mọi trường hợp, Công ty H vẫn đảm bảo thực hiện đúng nghĩa vụ đóng góp đủ 200 tỷ cho Công ty G theo Hợp đồng số X/2018/HTĐT giữa các bên đã ký kết để giữ quyền độc quyền phân phối sản phẩm của dự án.

Về cam kết chuyển đủ 490 tỷ trước ngày 15/8/2019, Công ty H khẳng định đã, đang và sẽ thực hiện đúng quy định tại Phụ lục số 03/PLHĐBT ngày 17/11/2018. Theo đó, công ty H chấp nhận chưa chuyển cho Công ty G số tiền 270 tỷ đồng để bảo vệ quyền lợi của người dân/nhà đầu tư, đảm bảo việc thực hiện nghiêm chỉnh nghĩa vụ đối với Nhà nước; chấp nhận trả cho Công ty G lãi suất quy định tại điểm 1.2 Điều 1 và áp dụng chế tài tại điểm 1.3 Điều 1 Phụ lục Hợp đồng, trừ trường hợp quý Tòa có phán quyết khác.

Đề rõ ràng hơn, theo tính toán của Công ty H, tổng số tiền mà Công ty G ước tính phải nộp cho Nhà nước khoảng 450 tỷ đồng, gần như ngang bằng với số tiền mà Công ty H còn giữ (270 tỷ đồng) và số tiền còn phải thu của các Nhà đầu tư khác (khoảng 200 tỷ đồng). Công ty H không phải giữ tiền để chiếm đoạt hoặc sử dụng mà để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ cho Nhà nước. Tuy nhiên, nếu quý

Tòa hoặc bất cứ cơ quan có thẩm quyền nào có quyết định bằng văn bản, Công ty H sẵn sàng chuyển ngay lập tức số tiền trên cho Công ty G. Khi đó, Công ty H không chịu trách nhiệm nếu như Dự án không có nguồn kinh phí làm nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

Ngày 23/11/2020, Công ty G có Thông báo số 66/TB-PGC chấm dứt Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1001 với Công ty G và có yêu cầu những người đã ký Hợp đồng với Công ty H phải hủy hợp đồng với Công ty H để ký lại với Công ty G. Công ty H thấy rằng:

- Phần nghĩa vụ của Công ty H đã được thực hiện một cách đầy đủ theo cam kết. Do đó, quyền đối ứng - quyền phân phối độc quyền của Công ty H sẽ phát sinh để đảm bảo lợi ích cho Công ty H;

- Lỗi khiến cho việc Công ty H chưa thể thực hiện được quyền đối ứng hoàn toàn thuộc về Chủ đầu tư. Do đó, Công ty G không thể nêu ra lý do Hợp đồng hết hạn để tước đoạt quyền đối ứng của Công ty H trong một Hợp đồng song vụ;

- Công ty H chưa thực hiện cam kết chuyển đủ 490 tỷ cho Công ty G trước ngày 15/8/2019 vì có lý do khách quan; hơn nữa, theo thỏa thuận của các bên, việc vi phạm cam kết này không dẫn đến hậu quả là áp dụng chế tài hủy bỏ/chấm dứt hiệu lực Hợp đồng;

Công ty TNHH Đầu tư H khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH G trao toàn bộ quyền phân phối độc quyền 127 căn nhà của Dự án B cho Công ty TNHH Đầu tư H để Công ty TNHH Đầu tư H phân phối trong thời hạn 01 năm kể từ ngày Dự án B đủ điều kiện để bán theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của Công ty TNHH G thì Công ty TNHH Đầu tư H không đồng ý, cụ thể:

1) Hợp đồng số X/2018/HĐHT ngày 10/01/2018, Hợp đồng bao tiêu sản phẩm số 01/2018 HĐBT ngày 05/03/2018 và các phụ lục kèm theo giữa Công ty G và Công ty H chưa thể chấm dứt, bởi lẽ:

Hợp đồng số X/2018/HĐHT ngày 10/01/2018 là một hợp đồng song vụ trong đó nghĩa vụ của Công ty H là: Huy động đủ 200 tỷ đồng trước ngày 31/05/2018 để Công ty G sử dụng phục vụ phát triển và hoàn thiện Dự án; nghĩa vụ của Công ty G là: trao quyền độc quyền phân phối dự án và độc quyền mời hợp tác với bên thứ ba cho Công ty H để thu hồi vốn và có lãi.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, giữa Công ty H và Công ty G đã trao đổi, thống nhất bằng các biên bản làm việc, công văn về việc gia hạn thời gian chuyển giao và việc Công ty G đề nghị Công ty H giữ lại chưa chuyển giao số tiền 200 tỷ đồng. Về phía Công ty H, tính đến ngày 17/11/2018, đã huy động được 238 tỷ đồng để sẵn sàng chuyển giao cho Công ty G. Đến ngày 18/03/2019, Công ty H thực tế đã chuyển giao đủ số tiền mà hai bên thống nhất. Như vậy, Công ty H đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ huy động tài chính theo Hợp đồng. Do đó, Công ty G phải trao độc quyền phân phối Dự án cho Công ty H như là phần nghĩa vụ đối ứng. Tuy nhiên Công ty G chưa thực hiện nghĩa vụ này đối với Công ty H mà đã chấm

dứt Hợp đồng như yêu cầu phản tố của bị đơn sẽ gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

2) Số tiền 270.000.000.000 đồng và tiền lãi 88.619.000.000 đồng mà Công ty G yêu cầu Công ty H chuyển giao chưa phản ánh đúng nội dung thỏa thuận của các bên trong Phụ lục số 03/PLHĐBT ngày 17/11/2018. Cụ thể:

2.1. Theo Phụ lục số 03/PLHĐBT ngày 17/11/2018, tại Điều 1.2, Công ty G và Công ty H đã thống nhất: Công ty H cam kết chuyển cho Công ty G 490 tỷ đồng trước ngày 15/05/2019 (tức là chuyển thêm 290 tỷ đồng). Quá ngày 15/05/2019, nếu Công ty H chưa chuyển đủ số tiền nêu trên thì Công ty H phải chịu lãi suất, tính theo ngày trên số tiền chậm trả với lãi suất cố định là 10% một năm nhưng không quá ngày 15/08/2019. Quá thời hạn nêu trên, nếu Công ty H không thực hiện đầy đủ, đúng quy định tại Điều 1.2 thì hai bên sẽ chốt số sản phẩm còn lại và chưa ký tiếp Hợp đồng với bên thứ ba. Khi đó, những sản phẩm đã ký Hợp đồng góp vốn thì hai bên tiếp tục thực hiện theo đúng cam kết giữa Công ty H và bên thứ ba; và những sản phẩm nào chưa ký Hợp đồng với bên thứ ba thì Công ty G có quyền điều chỉnh giá (tức là Công ty H vẫn sẽ tiếp tục được quyền phân phối với mức giá mới do Công ty G quyết định).

Như vậy, việc yêu cầu của Công ty G về việc đòi 88.619.000.000 đồng là không có cơ sở. Công ty H đồng ý thanh toán số tiền 7.048.219.178 đồng tương ứng với 03 tháng tiền lãi dựa trên phát sinh công nợ còn lại theo đúng thỏa thuận của các bên.

2.2. Về yêu cầu chuyển giao số tiền 270 tỷ đồng, Công ty H khẳng định hoàn toàn không muốn giữ số tiền 270 tỷ đồng và rất muốn chuyển giao cho Công ty G. Tuy nhiên, Công ty H cũng rất băn khoăn bởi lẽ đây là số tiền góp vốn của các nhà đầu tư vào từng căn hộ thuộc Dự án B. Cho đến thời điểm hiện tại, Công ty G chưa có bất kỳ đảm bảo nào về việc hoàn thiện thủ tục hồ sơ pháp lý cũng như nghĩa vụ tài chính để Dự án đủ điều kiện chào bán và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư. Một khi số tiền 270 tỷ được chuyển hết cho Công ty G mà không được đảm bảo sử dụng đúng mục đích thì quyền lợi của toàn bộ hơn 100 nhà đầu tư sẽ bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Do vậy, Công ty H đã gửi văn bản cho Công ty G (Công văn số 34/2019/CV-HVP ngày 15/08/2019) để nêu rõ lý do của việc chưa chuyển số tiền 270 tỷ cho đến khi Công ty G có lời giải thích rõ ràng về mục đích sử dụng số tiền này nhưng không được Công ty G hồi đáp.

Nếu Tòa án có phán quyết rằng Công ty H cần phải chuyển giao số tiền này cho Công ty G thì Công ty H sẵn sàng thực hiện ngay lập tức.

Như vậy, có thể thấy Công ty H đã thực hiện đầy đủ phần nghĩa vụ theo như cam kết tại Hợp đồng số X/2018/HĐHT ngày 10/01/2018 và Phụ lục số 03/PLHĐBT ngày 17/11/2018. Công ty G có nghĩa vụ trao quyền phân phối độc quyền Dự án cho Công ty H nhưng Công ty G chưa thực hiện nghĩa vụ này. Việc Công ty H chưa chuyển số tiền 270 tỷ cho Công ty G trước ngày 15/08/2019 có lý do khách quan và để bảo vệ quyền lợi của các nhà đầu tư. Ngoài ra, theo thỏa thuận

của các bên, việc Công ty H chưa chuyển giao số tiền nói trên cho Công ty G không thể dẫn tới hậu quả là bị buộc phải chấm dứt Hợp đồng. Trái lại, theo quy định tại Điều 7.1 của Hợp đồng X/2018/HĐHT, khi xét thấy Hợp đồng chưa hoàn tất và tiếp tục cần gia hạn thì hai bên sẽ xem xét, gia hạn Hợp đồng trên nguyên tắc đồng thuận.

• *Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa Phúc thẩm, đại diện bị đơn Công ty TNHH G trình bày:*

Công ty TNHH G (gọi tắt là Công ty G) là chủ đầu tư Dự án B tại số 1xx đường K, phường C, quận D, thành phố Đà Nẵng. Trong quá trình đầu tư xây dựng dự án, do Công ty TNHH Đầu tư H (gọi tắt là Công ty H) muốn bao tiêu sản phẩm của dự án này nên vào ngày 10/01/2018 và ngày 05/3/2018, giữa Công ty G và Công ty H ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư số X/2018/HTĐT và hợp đồng bao tiêu sản phẩm số 01/2018/HĐBT có kèm theo các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐBT, 01/PLHĐBT cùng ngày 05/3/2018. Theo nội dung của hợp đồng và 02 phụ lục hợp đồng kèm theo thì Công ty H được bao tiêu 127 căn nhà thuộc Dự án B với tổng giá trị là 706.161.772.833đ.

Đến ngày 17/11/2018, Công ty G và Công ty H tiếp tục ký kết Phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐBT. Theo đó, phía Công ty H phải chuyển đủ số tiền 490 tỷ cho Công ty G trước ngày 15/5/2019; tuy nhiên Công ty G đã nhiều lần nhắc nhở, đơn đốc nhưng Công ty H đưa ra nhiều lý do để thoái thác không chuyển đủ số tiền 490 tỷ như đã cam kết. Nhận thấy Công ty H vi phạm nghiêm trọng nội dung hợp đồng đã ký kết nên ngày 23/11/2020, Công ty G đã gửi Thông báo số 66/TB-PGC v/v đơn phương chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư số X/2018/HTĐT ngày 10/01/2018 và hợp đồng bao tiêu sản phẩm số 01/2018/HĐBT ngày 05/3/2018 và các Phụ lục kèm theo.

Do đó, việc Công ty H khởi kiện yêu cầu Công ty G trao toàn bộ quyền phân phối độc quyền 127 căn nhà của Dự án B cho Công ty H để Công ty H phân phối trong thời hạn 01 năm kể từ ngày Dự án G Compound đủ điều kiện để bán theo quy định pháp luật trong khi Công ty H chưa thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định của hợp đồng là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty G.

Công ty G vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng Hợp tác đầu tư số X/2018/HTĐT ngày 10.01.2018; Hợp đồng bao tiêu sản phẩm số 01/2018/HĐBT ngày 05.3.2018 và các phụ lục kèm theo giữa Công ty TNHH G và Công ty TNHH Đầu tư H chấm dứt kể từ ngày 23.11.2020;

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư H chuyển giao ngay cho Công ty TNHH G số tiền 270.000.000.000 đồng mà Công ty TNHH Đầu tư H đang chiếm giữ và tiền lãi tạm tính là 88.619.000.000đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 28.11.2022 bị đơn Công ty G có đơn rút một phần yêu cầu phản tố, cụ thể là rút yêu cầu phản tố đối với nội dung: “Tuyên bố Hợp đồng Hợp tác đầu tư số X/2018/HTĐT ngày 10.01.2018; Hợp đồng bao tiêu sản phẩm số 01/2018/HĐBT ngày 05.3.2018 và các phụ lục kèm theo giữa Công ty TNHH G và Công ty TNHH Đầu tư H chấm dứt kể từ ngày 23.11.2020”. Chỉ yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư H chuyển giao ngay cho Công ty TNHH G số tiền 270.000.000.000đ mà Công ty TNHH Đầu tư H đang chiếm giữ và tiền lãi tạm tính là 88.619.000.000đ.

** Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

+ Thống nhất về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ *Ý kiến về việc giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Căn cứ các Điều 117, Điều 401, 403 Bộ luật dân sự để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số X/2018/HTĐT và Hợp đồng bao tiêu sản phẩm số 01/2018/HĐBT có kèm theo các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐBT, 02/PLHĐBT cùng ngày 05/3/2018 và Phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐBT ngày 17/11/2018. Theo đó Công ty H và Công ty G phải tuân thủ thực hiện đúng các điều khoản theo quy định của hợp đồng và các phụ lục hợp đồng kèm theo.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn Công ty H phải thanh toán cho bị đơn Công ty G số tiền gốc 270 tỷ đồng và tiền lãi phát sinh với mức lãi suất 10%/năm tương đương số tiền 6.805.000.000đ.

- Buộc nguyên đơn Công ty H phải trả số tiền lãi chậm thanh toán kể từ ngày 16/8/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 10/01/2023 trên số tiền 270 tỷ đồng với mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường bằng mức lãi suất nợ quá hạn trung bình của ít nhất ba ngân hàng tại địa phương tại thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 10/01/2023. Nếu mức lãi suất trung bình của 03 ngân hàng cao hơn mức lãi suất 10% (mức lãi suất bị đơn yêu cầu) thì chấp nhận mức lãi suất của bị đơn yêu cầu. Nếu thấp hơn mức lãi suất 10% thì chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn theo mức lãi suất trung bình của 03 ngân hàng theo quy định tại Điều 306 Luật Thương mại năm 2005.

- Đối với yêu cầu tiền lãi theo mức lãi suất không kỳ hạn 0,5%/năm của nguyên đơn không phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng và không được bị đơn đồng ý nên không có cơ sở để chấp nhận.

** Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đã xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/KDTM-ST ngày 10-01-2023 như sau:*

Căn cứ Điều 117, Điều 401, 403 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại;

Căn cứ Điều 11 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11.01.2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Án lệ số 09/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016

Căn cứ Nghị quyết 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 yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư” của Công ty TNHH Đầu tư H đối với Công ty TNHH G.

1.1: Công ty TNHH Đầu tư H và Công ty TNHH G tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số X/2018/HTĐT ngày 10.01.2018; Hợp đồng bao tiêu sản phẩm số 01/2018/HĐBT ngày 05.3.2018 kèm theo các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐBT, 02/PLHĐBT cùng ngày 05.3.2018 và Phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐBT ngày 17.11.2018.

1.2: Công ty TNHH Đầu tư H được quyền phân phối 13 căn hộ tại Dự án B trong tổng số 127 căn hộ (đã phân phối 114 căn hộ); giá trị các căn hộ phân phối các bên phải tuân thủ các cam kết tại Điều 1 Phụ lục Hợp đồng số 03/PLHĐBT ngày 17.11.2018 cũng như thực hiện đúng các điều khoản theo cam kết trong các hợp đồng và các phụ lục hợp đồng kèm theo.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH G về việc yêu cầu trả tiền đối với Công ty TNHH Đầu tư H.

Buộc Công ty TNHH Đầu tư H phải chuyển trả số tiền 368.728.287.671đ (ba trăm sáu mươi tám tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu hai trăm tám mươi bảy ngàn sáu trăm bảy mươi một đồng) cho Công ty TNHH G, trong đó 270.000.000.000đ (Hai trăm bảy mươi tỷ đồng) tiền gốc và 98.728.287.671đ (chín mươi tám tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu hai trăm tám mươi bảy ngàn sáu trăm bảy mươi một đồng) tiền lãi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng thời gian và số tiền phải thi hành án.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu “Tuyên bố Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1001/2018/HTĐT ngày 10.01.2018; Hợp đồng bao tiêu sản phẩm số 01/2018/HĐBT ngày 05.3.2018 và các phụ lục kèm theo giữa Công ty TNHH G và Công ty TNHH Đầu tư H chấm dứt kể từ ngày 23.11.2020”.

4. Công ty TNHH G có trách nhiệm làm các thủ tục theo quy định của Nhà nước để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH Đầu tư H để hoàn thiện thủ tục pháp lý về chủ quyền tài sản cho các khách hàng góp vốn tại Dự án B.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, quyền kháng cáo bản án sơ thẩm và thi hành bản án có hiệu lực pháp luật.

* Ngày 16-01-2023, nguyên đơn Công ty TNHH Đầu tư H có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung:

- Trong quá trình tố tụng trước khi xét xử và tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty TNHH Đầu tư H đã có đơn đề nghị bổ sung 114 nhà đầu tư đã tham gia góp vốn cùng với Công ty TNHH Đầu tư H để đầu tư vào dự án B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; Đề nghị tiến hành xem xét thẩm định đối với 13 căn nhà số A1x, A3x, A3x, B1x, B2x, B3x, B3x, B3x, B4x, B4x, C2x, C3x, C4x là những căn Công ty TNHH G chuyển nhượng hoặc giao cho chiếm giữ, hoàn thiện nội thất, quản lý sử dụng và đưa 13 người đang quản lý, sử dụng những căn nhà này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để đảm bảo quyền, lợi ích của họ, nhưng Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng trực tiếp tới quyền lợi của 114 nhà đầu tư nhà đầu tư và 13 người đang chiếm hữu, sử dụng 13 căn nhà nói trên cũng như quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH Đầu tư H.

- Bản án sơ thẩm đã không xác định cụ thể, rõ ràng về thời hạn, cách thức, phương án mà Công ty TNHH G phải thực hiện để bàn giao 13 căn nhà nói trên cho Công ty TNHH Đầu tư H tiếp tục thực hiện quyền phân phối; Không xác định rõ ràng trách nhiệm, thời hạn của Công ty TNHH G trong việc hoàn thành hồ sơ pháp lý Dự án, hoàn thành GCNQSD đất để trao trả lại cho các nhà đầu tư.

- Bản án sơ thẩm tuyên mức lãi suất quá cao, không phù hợp đối với số tiền mà Công ty TNHH Đầu tư H chưa thanh toán cho Công ty TNHH G.

** Tại phiên tòa Phúc thẩm:*

Đại diện hợp pháp của Công ty H giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng trực tiếp tới quyền lợi của 114 nhà đầu tư và 13 người chiếm hữu, sử dụng 13 căn nhà do Công ty G giao, cũng như quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH Đầu tư H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty TNHH Đầu tư H; Sửa bản án sơ thẩm về phần lãi suất từ ngày 16/8/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Đầu tư H.

Công ty TNHH G (Công ty G) là chủ đầu tư Dự án B tại phường C, quận D, thành phố Đà Nẵng. Do thiếu kinh phí để tiếp tục xây dựng, hoàn thiện dự án và làm nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Ngày 10/01/2018, Công ty G và Công ty TNHH Đầu tư H (Công ty H) đã ký kết Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1001/2018/HĐHT, theo đó Công ty H cam kết huy động 200 tỷ đồng trước ngày 31/5/2018 để Công ty G sử dụng cho Dự án; Đãi lại Công ty G ủy quyền và cho phép Công ty H sử dụng quyền sử dụng đất, giá trị xây dựng dở dang và quyền sở hữu dự án B để làm căn cứ mời hợp tác đầu tư dưới hình thức huy động vốn bên thứ ba; Công ty G trao độc quyền phân phối Dự án và độc quyền mời hợp tác đầu tư với bên thứ ba cho Công ty H. Ngoài ra, hai bên còn ký Hợp đồng bao tiêu sản phẩm số 01/2018/HĐBT ngày 05/3/2018, các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐBT, 01/PLHĐBT cùng ngày 05/3/2018. Công ty G giao cho Công ty H được bao tiêu 127 căn nhà thuộc Dự án B với tổng giá trị là 706.161.772.833đ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng hai bên có lập nhiều Biên bản làm việc và đến ngày 17/11/2018 tiếp tục ký kết Phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐBT gia hạn hiệu lực Hợp đồng đến ngày 15/5/2019, Công ty H cam kết chuyển cho Công ty G đủ số tiền đến 490 tỷ đồng trước ngày 15/8/2019, tức là phải chuyển thêm 290 tỷ đồng nữa. Nếu sau ngày 15/8/2019, Công ty H không chuyển được số tiền nêu trên, hai bên chốt số sản phẩm còn lại, chưa ký Hợp đồng góp vốn với bên thứ ba: Những sản phẩm nào đã ký Hợp đồng góp vốn thì hai bên tiếp tục thực hiện theo đúng cam kết giữa H và bên thứ ba; Những sản phẩm nào chưa ký Hợp đồng với bên thứ ba thì G có quyền điều chỉnh giá.

Công ty G cho rằng Công ty H vi phạm nghĩa vụ cơ bản của Hợp đồng, Phụ lục hợp đồng, nên ngày 23/11/2020 Công ty G có Thông báo số 66/TB - PGC về việc chấm dứt Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1001 với Công ty G và có yêu cầu những người đã ký Hợp đồng với Công ty H phải hủy hợp đồng với Công ty H để ký lại với Công ty G.

Do đó, Công ty H có đơn khởi kiện Công ty G yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc Công ty TNHH G trao toàn bộ quyền phân phối độc quyền 127 căn nhà của Dự án B cho Công ty TNHH Đầu tư H để Công ty TNHH Đầu tư H phân phối trong thời hạn 01 năm kể từ ngày Dự án B đủ điều kiện để bán theo quy định pháp luật.

[2] Công ty G có yêu cầu phản tố, đề nghị:

Tuyên bố Hợp đồng Hợp tác đầu tư số X/2018/HTĐT ngày 10.01.2018; Hợp đồng bao tiêu sản phẩm số 01/2018/HĐBT ngày 05.3.2018 và các phụ lục kèm theo giữa Công ty TNHH G và Công ty TNHH Đầu tư H chấm dứt kể từ ngày 23.11.2020; Buộc Công ty TNHH Đầu tư H chuyển giao ngay cho Công ty TNHH G số tiền 270.000.000.000 đồng mà Công ty TNHH Đầu tư H đang chiếm giữ và tiền lãi tạm tính là 88.619.000.000đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 28.11.2022 Công ty G có đơn rút một phần yêu cầu phản tố đối với nội dung: “Tuyên bố Hợp đồng Hợp tác đầu tư số

X/2018/HTĐT ngày 10.01.2018; Hợp đồng bao tiêu sản phẩm số 01/2018/HĐBT ngày 05.3.2018 và các phụ lục kèm theo giữa Công ty TNHH G và Công ty TNHH Đầu tư H chấm dứt kể từ ngày 23.11.2020”.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2023/KDTM-ST ngày 10-01-2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư” của Công ty TNHH Đầu tư H đối với Công ty TNHH G.

1.1. Công ty TNHH Đầu tư H và Công ty TNHH G tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1001/2018/HTĐT ngày 10.01.2018; Hợp đồng bao tiêu sản phẩm số 01/2018/HĐBT ngày 05.3.2018 kèm theo các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐBT, 02/PLHĐBT cùng ngày 05.3.2018 và Phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐBT ngày 17.11.2018.

1.2: Công ty TNHH Đầu tư H được quyền phân phối 13 căn hộ tại Dự án B trong tổng số 127 căn hộ (đã phân phối 114 căn hộ); giá trị các căn hộ phân phối các bên phải tuân thủ các cam kết tại Điều 1 Phụ lục Hợp đồng số 03/PLHĐBT ngày 17.11.2018 cũng như thực hiện đúng các điều khoản theo cam kết trong các hợp đồng và các phụ lục hợp đồng kèm theo.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH G về việc yêu cầu trả tiền đối với Công ty TNHH Đầu tư H.

Buộc Công ty TNHH Đầu tư H phải chuyển trả số tiền 368.728.287.671đ (ba trăm sáu mươi tám tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu hai trăm tám mươi bảy ngàn sáu trăm bảy mươi một đồng) cho Công ty TNHH G, trong đó 270.000.000.000đ (Hai trăm bảy mươi tỷ đồng) tiền gốc và 98.728.287.671đ (chín mươi tám tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu hai trăm tám mươi bảy ngàn sáu trăm bảy mươi một đồng) tiền lãi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng thời gian và số tiền phải thi hành án.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu “Tuyên bố Hợp đồng Hợp tác đầu tư số X/2018/HTĐT ngày 10.01.2018; Hợp đồng bao tiêu sản phẩm số 01/2018/HĐBT ngày 05.3.2018 và các phụ lục kèm theo giữa Công ty TNHH G và Công ty TNHH Đầu tư H chấm dứt kể từ ngày 23.11.2020”.

4. Công ty TNHH G có trách nhiệm làm các thủ tục theo quy định của Nhà nước để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH Đầu tư H để hoàn thiện thủ tục pháp lý về chủ quyền tài sản cho các khách hàng góp vốn tại Dự án B.

Các bên đương sự phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Công ty TNHH Đầu tư H có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm cho rằng bản án sơ thẩm tuyên buộc Công ty H phải trả 98.728.287.671đ tiền lãi là không

đúng quy định của pháp luật và có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó đề nghị Tòa án cấp Phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn – Công ty H:

[3.1] Về kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng:

[3.1.1] Thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư và hợp đồng bao tiêu sản phẩm giữa Công ty H và Công ty G, Công ty H đã ký 114 Hợp đồng góp vốn với 114 cá nhân để làm cơ sở lập hợp đồng chuyển quyền bất động sản của 114 căn nhà thuộc Dự án B do Công ty G làm chủ đầu tư. Tất cả các hợp đồng góp vốn giữa Công ty H với các cá nhân trên đều căn cứ vào hợp đồng bao tiêu sản phẩm giữa Công ty H và Công ty G. Công ty H đã bàn giao 114 căn nhà thuộc Dự án B cho những người ký hợp đồng góp vốn, số tiền Công ty H đang giữ và số tiền đã chuyển cho Công ty G là tiền do những nhà đầu tư ký hợp đồng góp vốn cho Công ty H. Việc tiếp tục thực hiện, hủy bỏ, đơn phương chấm dứt đối với hợp đồng hợp tác đầu tư và hợp đồng bao tiêu sản phẩm giữa Công ty H và Công ty G đều có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, nghĩa vụ của những nhà đầu tư góp vốn với Công ty H. Trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty H nhiều lần đề nghị đưa 114 khách hàng ký hợp đồng góp vốn tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; một số người ký hợp đồng góp vốn với Công ty H có đơn đề nghị được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3.1.2] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Công ty H cũng đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định đối với 13 căn nhà số A1x, A3x, A3x, B1x, B2x, B3x, B3x, B4x, B4x, C2x, C3x, C4x là những căn Công ty TNHH G chuyển nhượng hoặc giao cho chiếm giữ, hoàn thiện nội thất, quản lý sử dụng và đưa 13 người đang quản lý, sử dụng những căn nhà này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để đảm bảo quyền, lợi ích của họ. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp Phúc thẩm, HĐXX Phúc thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với 13 căn nhà nêu trên thì thấy, trong 13 căn nhà thì có 11 căn đã được hoàn thiện về nội thất và có người thứ ba đang quản lý sử dụng. Do đó, việc bản án sơ thẩm tuyên giao cho Công ty H được quyền phân phối 13 căn hộ tại Dự án B này mà không đưa những người đang quản lý, sử dụng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để xem xét quyền, lợi ích hợp pháp của họ là vi phạm thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của họ.

[3.1.3] Về yêu cầu khởi kiện của Công ty H. Theo Đơn khởi kiện ghi ngày 23/6/2022, Tòa án sơ thẩm nhận ngày 06/7/2022, trình bày trong các lần hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm Công ty H yêu cầu Tòa án giải quyết: (i) buộc Công ty TNHH G trao toàn bộ quyền phân phối độc quyền 127 căn nhà của Dự án B cho Công ty TNHH Đầu tư H để Công ty TNHH Đầu tư H phân phối trong thời hạn 01 năm kể từ ngày Dự án B đủ điều kiện để bán theo quy định pháp luật; (ii) Các điều kiện của việc phân phối dự án được áp dụng theo quy định của Hợp đồng 1001/2018 và Hợp đồng bao tiêu sản phẩm số 01/2018/HĐBT; (iii) Áp dụng các

Điều 412, 346 Bộ luật Dân sự, trao quyền chiếm giữ tài sản đối với 127 căn nhà cho Công ty TNHH Đầu tư H để đảm bảo cho việc thực hiện quyền độc quyền phân phối sản phẩm của Dự án.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ thụ lý, hòa giải với nội dung: Công ty TNHH Đầu tư H yêu cầu Công ty TNHH G trao toàn bộ quyền phân phối độc quyền 127 căn nhà của Dự án G Compound cho Công ty TNHH Đầu tư H để Công ty TNHH Đầu tư H phân phối trong thời hạn 01 năm kể từ ngày Dự án B đủ điều kiện để bán theo quy định pháp luật, là chưa đầy đủ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công ty TNHH Đầu tư H yêu cầu trao toàn bộ quyền phân phối độc quyền 127 căn nhà của Dự án B, nhưng Bản án sơ thẩm tuyên Công ty TNHH Đầu tư H được quyền phân phối 13 căn hộ tại Dự án B trong tổng số 127 căn hộ (đã phân phối 114 căn hộ) là không đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do HĐXX phúc thẩm tiến hành, Công ty G cho rằng tổng cộng còn 17 căn nhà chưa được Công ty H phân phối theo hợp đồng bao tiêu, chứ không phải chỉ có 13 căn như bản án sơ thẩm tuyên. Bản án sơ thẩm tuyên Công ty TNHH Đầu tư H và Công ty TNHH G tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số X/2018/HTĐT ngày 10.01.2018; Hợp đồng bao tiêu sản phẩm số 01/2018/HĐBT ngày 05.3.2018 kèm theo các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐBT, 02/PLHĐBT cùng ngày 05.3.2018 và Phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐBT ngày 17.11.2018, nhưng chưa đánh giá điều kiện của các hợp đồng này có đảm bảo quy định của pháp luật hay không. Bản án sơ thẩm tuyên Công ty H được quyền phân phối 13 căn hộ nhưng không xác định cụ thể Lô, Mã hiệu của từng căn hộ được quyền phân phối, cũng không xác định cụ thể, rõ ràng về thời hạn, cách thức, phương án mà Công ty TNHH G phải thực hiện để bàn giao 13 căn nhà nói trên cho Công ty TNHH Đầu tư H tiếp tục thực hiện quyền phân phối; Không xác định rõ ràng trách nhiệm, thời hạn của Công ty TNHH G trong việc hoàn thành hồ sơ pháp lý Dự án, hoàn thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trao trả lại cho các nhà đầu tư là không đảm bảo việc thi hành bản án.

[4] Từ những nhận định trên, xét thấy bản án sơ thẩm có những sai sót nghiêm trọng về thủ tục tố tụng như kháng cáo của Công ty H, Hội đồng xét xử cấp Phúc thẩm không thể bổ sung tại phiên tòa được, do đó, chấp nhận kháng cáo của Công ty H; Hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định.

[5] Về án phí Phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên Công ty H không phải chịu án phí kinh doanh thương mại Phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết 326/2016 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Đầu tư H.
Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2023/KDTM-ST ngày 10-01-2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng giải quyết lại theo thủ tục chung.

3. Hoàn trả cho Công ty TNHH Đầu tư H số tiền tạm ứng án phí Phúc thẩm là 3.000.000 đồng theo Biên lai số 008730 ngày 01/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Chi Cục THADS quận Thanh Khê;
- Tòa án nhân dân quận Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Lê Tự Sinh