

Bản án số: 27/2017/KDTM-PT  
Ngày 21 tháng 7 năm 2017  
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đầu tư và hợp đồng kinh tế*”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Văn

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Bình  
Bà Trần Thị Hòa Hiệp

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Đỗ Đức Vĩnh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 70/2017/TLPT-KDTM ngày 09 tháng 03 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đầu tư và hợp đồng kinh tế*”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1265/2016/KDTM-ST ngày 23 tháng 12 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 221/QĐXX-PT ngày 07 tháng 04 năm 2017, giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** LRIL

Địa chỉ: P.O. Box 957, Offshore Incorporation Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands.

Đại diện ủy quyền: Bà Trần Thị T, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: 131 PXL, phường 7, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh.

**\* Bị đơn:** Công ty CP VLA

Địa chỉ: 180 VTS, phường 7, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông Trương Văn K – Chức vụ Phó giám đốc .

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** NLQ1

Địa chỉ: Lầu 29, SGT Center, số 37 TĐT, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông Vương Kiều T2, sinh năm 1983 (có mặt).  
Địa chỉ: 131 PX L, phường 7, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh.  
**\* Người kháng cáo:** Nguyên đơn - LRIL

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***I- Theo Đơn khởi kiện và trình bày của đại diện được ủy quyền của nguyên đơn:***

### ***1) Ký kết hợp đồng thành lập liên doanh đầu tư***

a) LRIL và Công ty CP VLA ký Hợp đồng kinh tế ngày 27-8-2008, về việc hợp tác thành lập một liên doanh để đầu tư và xây dựng một khu dân cư và thương mại trên khu đất có diện tích 192.136 m<sup>2</sup> tại lô số 392, 249 và 452, Khu 9A+B – Khu 9 – Khu đô thị mới NTP, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của liên doanh là 1.344.000.000.000 đồng, trong đó:

- LRIL sẽ góp 1.008.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 75% vốn điều lệ;
- Công ty CP VLA sẽ góp 336.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 25% vốn điều lệ.

Công ty liên doanh sẽ chuyển tiền cho Công ty CP VLA để bồi thường và giải phóng mặt bằng đối với khu đất nêu trên và Công ty CP VLA phải bàn giao toàn bộ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của những người cư ngụ trên khu đất đó cùng với văn bản xác nhận hoàn thành bồi thường và giải tỏa mặt bằng, tất cả các chứng từ/tài liệu có liên quan (bản chính) cho Công ty liên doanh.

b) Điểm c tiểu mục 4.4 mục 4 của Hợp đồng quy định về nghĩa vụ của bị đơn: trong vòng 120 ngày kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư của Công ty liên doanh, thu xếp để các cơ quan hữu quan ở Việt Nam chấp thuận quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 do Nguyên đơn lập để thực hiện dự án trên khu đất.

### ***2) Ký kết Hợp đồng liên doanh***

Ngày 25-9-2008, LRIL (gọi tắt là Công ty L) và Công ty CP VLA (gọi tắt là Công ty VLA) ký Hợp đồng liên doanh thành lập Công ty TNHH NLQ1 (gọi tắt là NLQ1) để thực hiện dự án đầu tư, xây dựng, phát triển, khai thác bán, cho thuê khu dân cư nhà ở, căn hộ chung cư, khu thương mại và cung cấp các dịch vụ có liên quan tại lô số 392, 249 và 452, Khu 9A+B – Khu 9 – Khu đô thị mới NTP, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là: Dự án đầu tư), đồng thời thống nhất thông qua Điều lệ Công ty VLL.

Theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng liên doanh và Điều 7 Điều lệ Công ty thì vốn điều lệ của Công ty VLL là 1.344.000.000.000 đồng, trong đó:

- LRIL sẽ góp 1.008.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 75% vốn điều lệ;
- Công ty CP VLA sẽ góp 336.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 25% vốn điều lệ.

***3) Thoả thuận ngày 19-01-2009 và Thoả thuận ngày 29-5-2009 về việc sửa đổi Hợp đồng kinh tế:***

a) Ngày 19-01-2009, nguyên đơn và bị đơn ký kết Thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng kinh tế về việc thực hiện Dự án đầu tư. Thỏa thuận sửa đổi này quy định về việc giảm vốn điều lệ Công ty VLL từ 1.344.000.000.000 đồng thành 1.075.200.000.000 đồng và thay đổi lộ trình góp vốn điều lệ.

Khoản 2.2 Điều 2 Thỏa thuận ngày 19-01-2009 sửa đổi Điều 5 Hợp đồng kinh tế như sau: “*Công ty liên doanh sẽ nhận, kiểm tra và bảo quản toàn bộ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của những người cư ngụ của khu đất do Bên A cung cấp và văn bản xác nhận việc hoàn thành bồi thường và giải tỏa mặt bằng này được cấp bởi các cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam (kể cả Ủy ban nhân dân xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh) và toàn bộ bằng chứng/các chứng từ có liên quan khác*”.

b) Tại Thỏa thuận sửa đổi ngày 29-5-2009, các bên thỏa thuận gia hạn thời hạn cho bị đơn thu xếp để có được chấp thuận quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của các cơ quan hữu quan ở Việt Nam đến ngày 07-7-2009.

#### **4) Cấp Giấy chứng nhận đầu tư:**

Ngày 23-01-2009, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 411022000378 cho NLQ1; địa chỉ trụ sở chính: lầu 29, Saigon Trade Center, số 37 đường TĐT, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện Dự án đầu tư.

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư, vốn điều lệ đăng ký của Công ty VLL là: 1.344.000.000.000 đồng, tương đương 79.058.823 đôla Mỹ. Trong đó:

- Nguyên đơn sẽ góp bằng tiền mặt là 1.008.000.000.000 đồng tương đương 59.294.117 đôla Mỹ, chiếm tỷ lệ 75% vốn điều lệ;
- Bị đơn sẽ góp bằng tiền mặt là 336.000.000.000 đồng tương đương 19.764.706 đôla Mỹ, chiếm tỷ lệ 25% vốn điều lệ.

#### **5) Thực hiện hợp đồng:**

Thực hiện quy định tại khoản 2.1 Điều 2 Thỏa thuận ngày 19-01-2009, sửa đổi điểm b tiểu mục 4.5 mục 4 Hợp đồng kinh tế, ngày 17-02-2009, nguyên đơn thực hiện góp vốn đợt 1 là 14.640.000 đôla Mỹ vào tài khoản chuyên dùng của Công ty VLL. Việc góp vốn của nguyên đơn có thiếu sót là Công ty TNHH VLL không làm Giấy chứng nhận góp vốn theo qui định. Trong ngày chuyển tiền góp vốn vào tài khoản ngoại tệ thì một phần số tiền này được chuyển qua tài khoản Việt Nam đồng theo tỷ giá 17.489 đồng/USD, thành tiền là 170.496.000.000 đồng và ngày 06-7-2009 được chuyển tiếp qua tài khoản Việt Nam đồng theo tỷ giá 17.803 đồng/USD, thành tiền là 85.248.000.000 đồng.

Căn cứ thỏa thuận giữa hai bên quy định tại tiểu mục 4.5, mục 4 Hợp đồng kinh tế, Công ty VLL đã chuyển 255.744.000.000 đồng cho bị đơn để tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng, thực hiện dự án đầu tư vào ngày 17-2-2009 và ngày 06-7-2009 theo Biên nhận chuyển tiền của Ngân hàng TNHH một thành viên HSBC (Việt Nam).

Theo quy định của Hợp đồng kinh tế thì trong thời hạn 10 tháng kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư (ngày 23-01-2009), bị đơn phải hoàn tất việc bồi thường và giải phóng mặt bằng toàn bộ khu đất có diện tích 192.136 m<sup>2</sup>.

Bị đơn đã nhận đủ số tiền 255.744.000.000 đồng do nguyên đơn góp vốn vào Công ty liên doanh nhưng không thực hiện nghĩa vụ bàn giao toàn bộ các hồ sơ, chứng từ bồi thường, giải phóng mặt bằng; văn bản xác nhận việc hoàn thành bồi thường, giải phóng mặt bằng được cấp bởi cơ quan có thẩm quyền và toàn bộ bằng chứng/ chứng từ có liên quan khác (bản chính) cho Công ty VLL nhận để kiểm tra và lưu giữ theo quy định tại mục 5 Hợp đồng kinh tế. Mặt khác, bị đơn cũng không thực hiện nghĩa vụ và không đưa ra được tài liệu chứng minh đã thực hiện nghĩa vụ góp vốn phần vốn góp của mình là 336.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 25% vốn điều lệ, bằng tiền mặt vào vốn điều lệ Công ty VLL như đã cam kết.

Cho đến nay, bị đơn vẫn không hoàn thành nghĩa vụ thu xếp để có được chấp thuận quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của các cơ quan hữu quan ở Việt Nam theo quy định tại điểm c tiểu mục 4.4 mục 4 của Hợp đồng kinh tế và Thỏa thuận sửa đổi ngày 29-5-2009.

Do đó, nguyên đơn và Công ty VLL không xác định được diện tích đất mà bị đơn đã bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Ngày 16-7-2013, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3836/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư số 411022000378, chấm dứt hoạt động trước thời hạn dự án đầu tư có tên gọi “Dự án thành lập NLQ1” của Công ty VLL.

Đại diện nguyên đơn đã có nhiều buổi làm việc với bị đơn để yêu cầu hoàn trả số tiền 255.744.000.000 đồng. Ngày 02-10-2014, bị đơn gửi ông L King Tin, đại diện nguyên đơn Bản tự nguyện trả tiền số: 78/DA9A2. Theo đó, bị đơn thừa nhận nguyên đơn và Công ty VLL đã chi trả cho bị đơn số tiền 255.744.000.000 đồng; Bị đơn đề ra phương án hoàn trả số tiền nêu trên cho nguyên đơn, nhưng lại không xác định thời gian thanh toán cụ thể, chỉ xác định ưu tiên trả cho nguyên đơn nếu dự án được đền bù xong.

Sau đó, đại diện nguyên đơn đã có nhiều buổi làm việc với bị đơn cũng như nhiều lần gửi Công văn yêu cầu bị đơn cho nguyên đơn biết chính xác thời gian hoàn trả số tiền trên nhưng không nhận được phản hồi thoả đáng từ phía bị đơn.

Ngày 23-4-2015, nguyên đơn đã gửi Thư yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền theo cam kết. Ngày 27-4-2015, bị đơn đã nhận được Thư yêu cầu của nguyên đơn (theo Hồi báo của Công ty giao nhận thư). Tuy nhiên, cho đến nay, bị đơn vẫn chưa thanh toán số tiền trên cho nguyên đơn.

**6- Quy định của hợp đồng và pháp luật về nghĩa vụ góp vốn điều lệ vào công ty liên doanh:**

6.1) Theo quy định tại Hợp đồng kinh tế ngày 27-8-2008:

Điểm c tiểu mục 4.4 mục 4 của Hợp đồng quy định về nghĩa vụ của bị đơn: trong vòng 120 ngày kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư của Công ty liên doanh, thu xếp để các cơ quan hữu quan ở Việt Nam chấp thuận quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 do nguyên đơn lập để thực hiện dự án trên khu đất.

Điều f tiêu mục 4.4 mục 4 Hợp đồng quy định nghĩa vụ của bị đơn: Trong vòng 09 tháng kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư của Công ty liên doanh, nếu bị đơn chưa hoàn tất việc bồi thường và giải toả toàn bộ khu đất thì bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn một *khoản tiền phạt bằng 3% của tổng tiền bồi thường và phải tiếp tục hoàn tất việc bồi thường và giải toả khu đất* trong vòng 30 ngày kể từ ngày hết hạn. Nghĩa là trong vòng 10 tháng kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư của Công ty liên doanh, bị đơn có nghĩa vụ hoàn tất việc bồi thường và giải toả toàn bộ khu đất, trường hợp không hoàn thành thì phải bồi thường cho nguyên đơn.

Mục 6 Hợp đồng quy định: Trong trường hợp bị đơn không thể hoàn tất bất kỳ hoặc tất cả các nghĩa vụ theo hợp đồng, nguyên đơn có quyền thực thi một hoặc toàn bộ các biện pháp sau đây: Đàm phán lại với bị đơn để giải quyết các vấn đề chưa giải quyết; chấm dứt Hợp đồng này ngay lập tức và chấm dứt Hợp đồng liên doanh và Điều lệ và giải thể Công ty liên doanh; yêu cầu bị đơn (bị đơn sẽ thực hiện theo yêu cầu của nguyên đơn), trong vòng 10 ngày kể từ ngày nguyên đơn yêu cầu, hoàn trả lại toàn bộ các khoản tiền trên thực tế mà bị đơn hoặc bên do bị đơn chỉ định đã nhận từ nguyên đơn và/hoặc Công ty liên doanh cộng với tiền lãi với mức lãi suất là 3% một năm trên tiền bồi thường, với điều kiện là tổng số tiền lãi cộng với các khoản tiền phạt khác mà nguyên đơn có thể có được theo hợp đồng này sẽ không vượt quá 8% giá trị các nghĩa vụ chưa được thực hiện của bị đơn.

Ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư của Công ty liên doanh: ngày 23-01-2009, sau 10 tháng là ngày 23-11-2009. Như vậy, theo quy định này thì tới ngày 23-11-2009, bị đơn phải hoàn tất việc bồi thường và giải toả toàn bộ khu đất.

#### 6.2) Quy định của Bộ luật dân sự năm 2005:

*“Điều 414. Thực hiện hợp đồng song vụ*

*1. Trong hợp đồng song vụ, khi các bên đã thoả thuận thời hạn thực hiện nghĩa vụ thì mỗi bên phải thực hiện nghĩa vụ của mình khi đến hạn; không được hoãn thực hiện với lý do bên kia chưa thực hiện nghĩa vụ đối với mình, trừ trường hợp quy định tại Điều 415 và Điều 417 của Bộ luật này.*

*2. Trong trường hợp các bên không thoả thuận bên nào thực hiện nghĩa vụ trước thì các bên phải đồng thời thực hiện nghĩa vụ đối với nhau; nếu nghĩa vụ không thể thực hiện đồng thời thì nghĩa vụ nào khi thực hiện mất nhiều thời gian hơn thì nghĩa vụ đó phải được thực hiện trước.*

*Điều 415. Quyền hoãn thực hiện nghĩa vụ dân sự trong hợp đồng song vụ*

*1. Bên phải thực hiện nghĩa vụ trước có quyền hoãn thực hiện nghĩa vụ, nếu tài sản của bên kia đã bị giảm sút nghiêm trọng đến mức không thể thực hiện được nghĩa vụ như đã cam kết cho đến khi bên kia có khả năng thực hiện được nghĩa vụ hoặc có người bảo lãnh.*

*2. Bên phải thực hiện nghĩa vụ sau có quyền hoãn thực hiện nghĩa vụ đến hạn nếu bên thực hiện nghĩa vụ trước chưa thực hiện nghĩa vụ của mình khi đến hạn.”*

**7/ Nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét chấp thuận yêu cầu khởi kiện, cụ thể:**

7.1) Yêu cầu Công ty VLA hoàn trả cho LRIL số tiền mà nguyên đơn đã chuyển để thực hiện dự án là 255.744.000.000 đồng.

7.2) Bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tiền lãi phát sinh đối với số tiền: 255.744.000.000 đồng, cụ thể:

Lãi suất được tính theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là 9%/năm, thời gian tính lãi: từ ngày 12-5-2015 đến ngày 11-6-2015 (một tháng); thành tiền là 1.854.144.000 đồng.

**II- Bị đơn trình bày:**

**1) Về thành lập NLQ1:**

Sau khi có Giấy chứng nhận đầu tư số 411022000378 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23-01-2009, công ty được thành lập và họp lần đầu để bổ nhiệm các chức danh:

- Ông L King Tin - Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Ông Đặng Tấn T2 - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Bà Luk Sze Wonsie - Giám đốc , đại diện pháp luật
- Ông Trương Văn K - Phó Giám đốc

Riêng Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị và Phó Giám đốc không được phân công, thậm chí Giám đốc (pháp nhân) đi và ở nước ngoài cũng không ủy quyền cho Phó Giám đốc.

Sau khi thành lập liên doanh, Giám đốc đã không điều hành được NLQ1, cụ thể:

- Sau khi nhận Giấy chứng nhận đầu tư thì không đi làm con dấu của Công ty. Thời điểm này việc làm con dấu phải là người đứng pháp nhân mới được nhận. Công ty CP VLA làm cam kết xin được nhận con dấu, khi Giám đốc vào Việt Nam sẽ đến cơ quan Công an ký, nhưng tới nay vẫn còn nợ chữ ký này.

- Không thành lập Ban Quản lý dự án và Ban kiểm soát để giám sát việc đền bù giải tỏa và cùng phía Việt Nam quản lý hồ sơ chứng từ có liên quan đến dự án. Cho thấy những việc làm như vậy là khoán trọn gói việc bồi thường giải tỏa cho toàn dự án 9A2, nếu không phải bên nước ngoài mua hết dự án sau khi đền bù (khoán) thì ông L chỉ khoán 75% của mình, còn 25% còn lại của phía Việt Nam ông L không có quyền và nếu không phải mua dự án (khoán) đền bù thì phía Việt Nam không đồng ý bán 25% bằng giá vốn mà phải tính lãi, hoặc thỏa thuận giá cao hơn . . .

Giám đốc thường xuyên ở nước ngoài, có khi đến hàng năm không có mặt ở Việt Nam, đã vi phạm tại Điều 46, chương II Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29-11-2005 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2013) về cơ cấu tổ chức của Công ty: *Người đại diện pháp nhân không được vắng mặt trên 30 ngày ở Việt Nam mà không ủy quyền cho Phó Giám đốc (cấp dưới). . .*

Về bản chất, ngay từ đầu ông Đặng Tấn T2 và ông L đàm phán mua bán dự án sau khi đền bù (khoán), ông Lâm Vĩnh là người làm phiên dịch. Trong việc

mua bán dự án khoán đền bù và nhiều lần đàm phán thời gian dài cũng chỉ có 3 người biết.

## **2) Về ký kết hợp đồng:**

### *2.1 Hợp đồng kinh tế ngày 27-08-2008:*

- Trước khi ký hợp đồng kinh tế này thì phía Việt Nam là chủ dự án, có liên doanh với đối tác trước, để đẩy mạnh tiến độ đền bù giải tỏa Công ty CP VLA mua lại 10% theo hợp đồng chuyển nhượng dự án là 53.000.000.000 đồng và sau đó liên doanh với Ngân hàng Á Châu có thành lập Công ty cổ phần địa ốc VLA.

- Ngày 25-02-2008, ông L King Tin có gửi thư cho ông Đặng Tấn T2-Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần địa ốc VLA đề nghị liên doanh. Công ty CP VLA đã phải bồi thường hợp đồng cho các cổ đông của Ngân hàng Á Châu và trả lại số tiền đã đền bù giải tỏa 1.800m<sup>2</sup> cũng như các chi phí khác liên quan dự án là 50.000.000.000 đồng, những việc trên ông L đều biết.

- Như vậy phía Việt Nam đã chi trước khi liên doanh là:

53.000.000.000 đồng + 50.000.000.000 đồng + 12.100.047.430 đồng.

Tổng cộng: 115.100.047.430 đồng

### *2.2) Về hợp đồng kinh tế ngày 27-8-2008:*

- Tại khoản 4.2 số tiền mà Công ty liên doanh sẽ trả cho bên A cho việc bồi thường giải phóng mặt bằng toàn bộ khu đất là 7.000.000 đồng/m<sup>2</sup> được xem là giá trọn gói với tổng số tiền là 1.344.000.000.000 đồng, được thanh toán như sau:

+ Lần thứ nhất: 460.800.000.000 đồng

+ Lần thứ hai: 115.200.000.000 đồng

+ Lần thứ ba: 345.600.000.000 đồng

+ Lần thứ tư: 86.400.000.000 đồng

+ Lần thứ năm: 336.000.000.000 đồng

Và chuyển đổi Công ty liên doanh thành một Công ty có 100% vốn nước ngoài bằng số tiền 1.344.000.000.000 đồng, hợp đồng này không thực hiện được do phía nước ngoài không có tiền để chuyển theo thỏa thuận.

- Theo phía nước ngoài đề cập hợp đồng kinh tế ngày 27-8-2008, phía Việt nam liên doanh không đưa cho bên nước ngoài hồ sơ đất đã được bồi thường, giải tỏa và không góp vốn điều lệ. . . , bị đơn trình bày 3 lý do như sau:

+ Một là: Bên nước ngoài vi phạm Luật Đầu tư bất động sản, cụ thể là tại điểm i điều 46 chương VI Luật Đất đai sửa đổi ngày 29-11-2013: nếu chậm tiến độ hoặc không hoạt động bị thu hồi giấy phép đầu tư và dự án, không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất. Phía nước ngoài cam kết 9 tháng đền bù xong dự án mà kéo dài hơn 6 năm, gây ảnh hưởng và thiệt hại nặng nề đến Công ty phía Việt Nam.

+ Hai là: Bên phía nước ngoài không có đủ tiền để đền bù theo hợp đồng, chỉ có bản thỏa thuận trả tiền đền bù có điều kiện tại (i) và (ii) với số tiền là

255.744.000.000 đồng và không tiếp tục đầu tư dẫn đến bị Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư và dự án.

+ Ba là: NLQ1 không thành lập Ban Quản lý dự án và Ban kiểm soát để giám sát việc đền bù giải tỏa và cùng với phía Việt Nam quản lý hồ sơ chứng từ có liên quan đến dự án.

- Ngoài ra, tại Khoản 7 Điều 2 của Giấy chứng nhận đầu tư có qui định phía Việt Nam liên doanh đảm nhận việc đền bù giải tỏa xong rồi giao lại cho Công ty liên doanh thực hiện thủ tục thuê đất và các bước tiếp theo, trong đó có tuân thủ luật pháp hiện hành trong lĩnh vực đất đai và xây dựng, tuân thủ Quyết định số 44 của Ban Quản lý khu Nam. Nếu các hợp đồng và phụ lục hợp đồng hợp tác nào có điều khoản sai với nội dung của Giấy chứng nhận đầu tư và Quyết định 44 kể trên đều không có hiệu lực (đó là các điều kiện ràng buộc của giấy phép đầu tư do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp và Quyết định số 44 của Ban Quản lý khu Nam). . .

2.3) *Tiền khoán*: được điều chỉnh giảm từ trên 10.000.000đ/1m<sup>2</sup> giảm dần xuống 7.000.000đ/1m<sup>2</sup> và 5.600.000đ/1m<sup>2</sup>, bên nước ngoài ép buộc phía Việt Nam phải theo.

- Tại điều 4.2 của phụ lục ngày 19-01-2009 chi tiết việc thanh toán tiền bồi thường mà bên B cam kết được qui định tại điều 4.5 tiền bồi thường chưa bao gồm các khoản phải trả cho các cơ quan Nhà nước và bên thứ ba để được quyền sử dụng đối với toàn bộ khu đất và quyền phát triển dự án bao gồm các khoản được qui định tại phụ lục 1 (được gọi chung là: “khoản phải trả”).

Như vậy, đặt trường hợp bên nước ngoài tạo cơ gây khó khăn cho phía Việt Nam thì cũng không bắt được lỗi nào của phía Việt Nam.

+ Trả tiền khoán đền bù đất của dự án bên nước ngoài: 255.744.000.000 đồng .

+ Phía Việt Nam đã đầu tư vào dự án trước liên doanh 115.100.047.430 đồng.

- Tổng số đất mà nước ngoài yêu cầu Việt Nam đền bù giải tỏa tại (i) (ii) là 60.091m<sup>2</sup> x 5.600.000 đồng = 336.509.600.000 đồng. Nếu trừ 255.744.000.000 đồng thì phía nước ngoài còn thiếu lại phía Việt Nam 80.765.600.000 đồng.

- Phía Việt Nam đầu tư vào dự án cho đến ngày Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi giấy chứng nhận đầu tư là: 627.267.200.000 đồng. Cụ thể là 112.012m<sup>2</sup> đất x 5.600.000 đồng/m<sup>2</sup> = 627.267.200.000 đồng.

- Tổng cộng số tiền phía Việt Nam đã đầu tư vào dự án là:

+ Trước khi liên doanh: 115.100.047.430 đồng

+ Cùng lúc nước ngoài thiếu: 80.765.600.000 đồng

+ Cho đến lúc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi giấy phép đầu tư: 627.267.200.000 đồng

---

Tổng cộng: 823.132.847.430 đồng

Trừ số tiền: 255.744.000.000 đồng



Như vậy, phía Việt Nam còn dư : **567.388.847.430 đồng.**

Nếu phía Việt Nam không tiếp tục đền bù giải tỏa trên 50% đất của dự án thì bị Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi, xem như không còn gì. Nên bị đơn phải đi vay, thế chấp nhà, thế chấp đất, bán các nền biệt thự của dự án khác và bán các dự án tại Quận 1, Quận 3 và Quận Tân Bình. . . để tập trung cho dự án 9A2, Bình Hưng, Bình Chánh như đã trình bày ở trên.

Bị đơn khẳng định việc ông L mua toàn bộ dự án là thực tế, nên cả hai bên bàn là bên B khoán trọn gói cho bên A bồi thường giải tỏa, sau khi hoàn tất giao lại cho bên B toàn dự án 9A2 cho đúng luật pháp hiện hành. Những việc như góp vốn hay đòi giao hồ sơ đất đã được đền bù là cái cớ để đổ lỗi cho phía Việt Nam, thực tế bên phía nước ngoài không có tiền để tiếp tục trả cho việc bồi thường, giải tỏa nữa. Trường hợp bên nước ngoài không phải mua dự án và khoán đền bù thì phía nước ngoài chỉ khoán 75% của họ mà thôi chứ đâu có quyền khoán 25% của phía Việt Nam và không được ép phía Việt Nam bán 25% bằng vốn đầu tư (vốn điều lệ). Nếu thật sự liên doanh thì phía Việt Nam bán 25% phải có lời. Bên nước ngoài chỉ có số tiền trả cho bên A có điều kiện là 255.744.000.000 đồng Ngoài số tiền trên không còn số tiền nào gọi là luôn luôn dự trữ tại tài khoản Công ty liên doanh như trong hợp đồng kinh tế, hợp đồng liên doanh và các phụ lục có nêu để sẵn sàng trả cho bên A tiền bồi thường giải tỏa...

### **3) Về vi phạm:**

- Ngày 18-12-2008, bên nước ngoài có công văn gửi Công ty CP VLA trình bày đang gặp khó khăn về tài chính do ngân hàng hứa cấp các khoản tín dụng cho vay nhưng hiện giờ rút lại toàn bộ các khoản tín dụng cho vay hoặc cắt giảm 50%, đồng thời bên nước ngoài đề nghị thanh lý hợp đồng trước thời hạn (kèm công văn ngày 18-12-2008) của ông L. Như vậy, bên nước ngoài đã vi phạm cam kết thỏa thuận tại Điều 10 của Hợp đồng liên doanh ngày 25-09-2008.

- Căn cứ biên bản họp ngày 03-11-2011 về việc tìm giải pháp tiếp tục triển khai hoặc chấm dứt dự án liên doanh (9A2) trong đó phía nước ngoài (ông L King Tin) phát biểu do thị trường bất động sản tại Việt Nam đang ảm đạm quá nên Công ty L không tiếp tục đầu tư vào liên doanh nữa. Trên thực tế, bên nước ngoài cố tình kéo dài việc thực hiện thủ tục giải thể NLQ1 cho tới khi bị Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư.

- Về các chỉ tiêu quy hoạch 1/500: Các điều khoản khác trong hợp đồng và thỏa thuận sửa đổi (còn gọi là phụ lục hợp đồng) không phù hợp với Giấy chứng nhận đầu tư và Quyết định số 44 ngày 21-05-2007 của Ban Quản lý khu Nam là vô hiệu, chính ông L đã ký hợp đồng liên doanh có nội dung này.

- Ngày 25-02-2009, phía nước ngoài có văn bản số 02/VLL gửi Ban quản lý khu Nam xin điều chỉnh tăng các chỉ tiêu căn hộ và dân số trong dự án 9A2 và Ban Quản lý khu Nam có Công Văn số 76/BQLKN-QHXD ngày 20-01-2010 trả lời. Như vậy, các chỉ tiêu về quy hoạch xây dựng phải tuân thủ theo quy định của Pháp luật (điều khoản nào không phù hợp với giấy chứng nhận đầu tư và Quyết định 44 của Ban Quản lý khu Nam được xem là vô hiệu).

- Căn cứ Khoản b Điều 4.5 của hợp đồng kinh tế ngày 27-08-2008, các thỏa thuận sửa đổi hợp đồng kinh tế ngày 19-01-2009 và đến tháng 02-2009,

phía nước ngoài cam kết có đủ năng lực tài chính trả cho bên Việt Nam để thực hiện công tác đền bù. Theo cam kết, sau khi có giấy chứng nhận đầu tư trong vòng 07 ngày làm việc phía nước ngoài trả cho phía Việt Nam 460.000.000.000 đồng, nhưng khi có giấy chứng nhận đầu tư, 05 tháng sau mới thanh toán 01 lần có kèm theo điều kiện phía Việt Nam phải chứng minh đã hoàn tất việc bồi thường giải tỏa rồi thì bên nước ngoài mới thanh toán tiền là 255.744.000.000 đồng, Một lần nữa, bị đơn khẳng định phía nước ngoài mua dự án bằng hình thức khoán đền bù giải tỏa toàn dự án chứ không phải liên doanh góp vốn.

Thực tế, phía Việt Nam góp vốn nhiều hơn phía nước ngoài, số tiền trên không phải là tiền góp vốn mà là ông L yêu cầu phía Việt Nam đền bù trước và chứng minh số đất đã đền bù, sau đó ông L hứa trả trong 7 (bảy) ngày làm việc số tiền 255.744.000.000đ. Thỏa thuận này không phù hợp Luật Đầu tư về góp vốn, vi phạm Khoản 4 điều 39 chương II Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29-11-2005 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2013), tức là góp vốn không đúng mẫu giấy chứng nhận góp vốn. . . và sau 15 ngày phải trình với cơ quan đăng ký theo qui định của pháp luật hiện hành.

#### **4) Về Hợp đồng và các phụ lục hợp đồng.**

- Thư ông Ls King Tin gửi ngày 25-02-2008.

- Hợp đồng Kinh tế ngày 27-08-2008.

- Thư ông L King Tin gửi ngày 20-10-2008, nội dung nêu do khủng hoảng kinh tế toàn cầu và xin thanh toán đợt đầu được chia thành 02 lần: lần 1 là 230.400.000.000 đồng và lần thứ 2 là 230.400.000.000 đồng, nhưng không thực hiện.

- Các thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng Kinh tế (ngày 19-01-2009 và tháng 02-2009) cũng như các phụ lục kèm theo, chủ yếu là giá khoán đền bù, trong thư thì trên 10.000.000đ/m<sup>2</sup> còn hợp đồng là 7.000.000đ/m<sup>2</sup> và 5.600.000đ/m<sup>2</sup>, phần phía Việt Nam đồng ý ký về việc giảm vốn điều lệ để điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư là trách nhiệm của Giám đốc NLQ1, là người đại diện pháp nhân theo qui định được ghi tại khoản 6 điều I của Giấy chứng nhận đầu tư nhưng phía nước ngoài không làm mà cũng không ủy quyền cho phía Việt Nam làm, trong khi đó phía nước ngoài là đại diện theo pháp luật phải ký xin giảm vốn điều lệ (phía Việt Nam muốn giúp cũng không làm được).

- Căn cứ Hợp đồng kinh tế ngày 27-08-2008, sau khi có Giấy chứng nhận đầu tư trong vòng 7 ngày, phía nước ngoài phải thanh toán cho bên Việt Nam số tiền là: 460.000.000.000 đồng nhưng thực tế sau đó phía nước ngoài đề nghị ký thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng kinh tế ngày 19-01-2009 và tháng 02-2009 số tiền thanh toán cho bên Việt Nam 255.744.000.000 đồng được chia thành hai đợt như sau:

+ Giải ngân cho bên A số tiền 170.496.000.000 đồng trong vòng 7 ngày làm việc kể từ bên A đưa ra bằng chứng đã đáp ứng yêu cầu của bên B rằng bên A đã hoàn tất việc đền bù giải tỏa 39.048m<sup>2</sup>. . .

+ Giải ngân cho bên A số tiền 85.248.000.000 đồng được cơ quan chức năng đồng ý cho đền bù 18.001m<sup>2</sup> đất kênh rạch thoát nước (trồng cây lâu năm) và 3.042m<sup>2</sup> đất đường giao thông nông thôn . . .

+ Tổng số đất đã được đền bù là  $60.091\text{m}^2 \times 5.600.000\text{đ}/\text{m}^2 = 336.509.600.000$  đồng.

**Thiệt hại cho phía Việt Nam trong quá trình thực hiện liên doanh:**

Thuế (hay còn gọi là tiền chuyển mục đích sử dụng đất): tại phụ lục số 01 phía nước ngoài cam kết trước ngày 30/11/2008 sẽ trả  $\frac{1}{2} = 139.750.000.000$  đồng tức tổng số tiền phải trả  $80.000\text{m}^2$  đất ở vào thời điểm đó  $4.300.000$  đồng/ $\text{m}^2 \times 80.000\text{m}^2 = 344.000.000.000$  đồng. Theo thỏa thuận hợp đồng và các phụ lục hợp đồng, giá khoán  $5.600.000$  đồng/ $\text{m}^2$  vào thời điểm đó (trong đó có 50% tiền thuế đất ở). Nay giá đền bù theo điều tra và hiệp thương với từng hộ dân, dân đòi giá từ  $6.000.000$  đồng đến  $12.000.000$  đồng/ $\text{m}^2$ .

Làm mất cơ hội hợp tác với Ngân Hàng Á Châu. . làm trễ tiến độ hoàn thành dự án 9A2 lên đến 07 năm từ năm 2008 đến 2015. . .

**6) Bản tự nguyện trả tiền ngày 02-10-2014.**

- Ngày 02-10-2014, Công ty CP VLA có bản tự nguyện trả tiền số 78/DA9A2 nhưng bên nước ngoài không đưa ra ý kiến phản hồi.

- Ngày 02-03-2015, Công ty CP VLA có văn bản số 09/VLA gửi Bà luật sư Trần Thị T đại diện theo ủy quyền của bên nước ngoài trong nội dung văn bản bên Việt Nam nêu: *“Công ty chúng tôi không vay tiền, cũng không mượn tiền và không nợ tiền ông L, thư tự nguyện trả tiền của chúng tôi là số tiền ông L đã trả cho việc đền bù (theo thỏa thuận) đây là thiệt chí hết sức chân thành của chúng tôi, vì trả lại tiền đền bù đất thì phải bán đất đó mới có tiền trả và dành ưu tiên trả trước sau khi bán được đất. Nhưng nếu ra tòa thì tòa tuyên sao Công ty chúng tôi chấp hành vậy (không còn thương lượng hay tự nguyện nữa).”*

Nay, phía nước ngoài khởi kiện ra toà án, thì bản tự nguyện trả tiền ngày 02-10-2014 không còn giá trị, được hủy bỏ.

**7/ Công ty CP VLA yêu cầu phản tố như sau:**

Căn cứ Điều 4.5 điểm (i) của Hợp đồng kinh tế ngày 27-8-2008, Công ty CP VLA yêu cầu phạt LRIL 2% trên số tiền  $824.256.000.000.000$  đồng mà nguyên đơn không tiếp tục chuyển cho bị đơn để thực hiện hợp đồng. Số tiền phạt được tính là  $15.045.120.000$  đồng.

**III- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

1) Ngày 23-01-2009, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 411022000378 cho NLQ1; địa chỉ trụ sở chính: lầu 29, Saigon Trade Center, số 37 đường TĐT, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện Dự án đầu tư.

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư, vốn điều lệ đăng ký của Công ty VLL là:  $1.344.000.000.000$  đồng, tương đương  $79.058.823$  đôla Mỹ. Trong đó:

- Nguyên đơn sẽ góp  $1.008.000.000.000$  đồng tương đương  $59.294.117$  đôla Mỹ, chiếm tỷ lệ 75% vốn điều lệ, bằng tiền mặt;

- Bị đơn sẽ góp  $336.000.000.000$  đồng tương đương  $19.764.706$  đôla Mỹ, chiếm tỷ lệ 25% vốn điều lệ, bằng tiền mặt.

Do không triển khai thực hiện dự án theo tiến độ như đã cam kết và nội dung được qui định tại Khoản 7 Điều 2 của Giấy chứng nhận đầu tư nên ngày 16-7-2013 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3836/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư số 411022000378, chấm dứt hoạt động trước thời hạn dự án đầu tư có tên gọi “Dự án thành lập NLQ1” của Công ty VLL.

## **2) Công ty VLL bị thu hồi giấy chứng nhận đầu tư:**

- Do Công ty VLA không tiếp tục thực hiện dự án nên ngày 16-7-2013 Chủ tịch Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3836/QĐ-UBND, theo đó Chủ tịch Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh quyết định:

+ Chấm dứt hoạt động trước thời hạn dự án đầu tư thành lập Công ty VLL của Công ty VLL;

+ Thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư do Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh cấp cho Công ty VLL;

+ Hội đồng thành viên Công ty VLL có trách nhiệm tiến hành thủ tục giải thể doanh nghiệp theo quy định;

+ Công ty VLL có trách nhiệm nộp bản gốc Giấy chứng nhận đầu tư cho Ban Quản lý Khu Nam và nộp con dấu cho Cơ quan cấp dấu theo quy định.

- Cho đến nay, Công ty VLL vẫn chưa tiến hành thủ tục giải thể theo quy định, vì:

Kể từ ngày nhận được Quyết định số 3836/QĐ-UBND ngày 16-7-2013, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty VLL và LR đã nhiều lần liên lạc với Công ty VLA đề nghị Công ty VLA tiến hành cuộc họp Hội đồng thành viên với LR để giải quyết và thực hiện các vấn đề liên quan đến việc giải thể Công ty VLL và yêu cầu Công ty VLA hoàn trả cho LR số tiền 255.744.000.000 đồng do LR góp vào Công ty VLL. Tuy nhiên Công ty VLA đã không hợp tác, không tiến hành họp Hội đồng thành viên với LR để giải quyết các vấn đề nêu trên theo nội dung Quyết định số 3836/QĐ-UBND ngày 16-7-2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, cho đến nay Công ty VLL vẫn chưa tiến hành thủ tục giải thể theo quy định.

- Cho đến nay, Công ty VLL vẫn chưa nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đầu tư cho Ban Quản lý Khu Nam và nộp con dấu cho Cơ quan cấp dấu theo quy định bởi vì:

Do Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3836/QĐ-UBND ngày 16-7-2013, thời điểm này Luật doanh nghiệp 2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành đang có hiệu lực nên việc giải thể Công ty VLL sẽ áp dụng theo quy định của Luật doanh nghiệp 2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Tuy nhiên, cho đến thời điểm ngày 01-07-2015, ngày Luật doanh nghiệp 2014 có hiệu lực thi hành, thay thế Luật doanh nghiệp 2005 mà Công ty VLL vẫn chưa được giải thể nên quá trình giải thể Công ty VLL từ ngày 01-07-2015 sẽ áp dụng Luật doanh nghiệp 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 203, khoản 1 Điều 204 Luật doanh nghiệp 2014 và khoản 5 Điều 59 Nghị định 78/2015 hướng dẫn Luật doanh nghiệp 2014

thì sau khi hoàn thành các thủ tục giải thể, thanh toán hết các khoản nợ,... thì doanh nghiệp gửi đề nghị giải thể đến cơ quan đăng ký kinh doanh, hồ sơ giải thể có bao gồm giấy chứng nhận đã thu hồi con dấu và Giấy chứng nhận đầu tư.

Như vậy, theo quy định của Luật doanh nghiệp 2005 và Luật doanh nghiệp 2014 thì sau khi hoàn thành thủ tục giải thể, doanh nghiệp mới nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đầu tư và con dấu cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

### **3) Tình hình thực tế của Công ty VLL:**

- Trong quá trình giải thể Công ty VLL cần phải có con dấu của Công ty VLL để tiến hành thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật. Do Công ty VLL chưa giải thể nên Công ty VLL không thể tự mình nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đầu tư cho Ban Quản lý Khu Nam và nộp con dấu cho Cơ quan cấp dấu theo quy định.

- Hiện nay trong tài khoản của Công ty VLL còn có một khoản tiền. Để Công ty VLL rút được tiền trong tài khoản này thì cần phải có con dấu Công ty VLL và quyết định của cả đại diện LR và đại diện Công ty VLA. Tuy nhiên, do đại diện Công ty VLA không hợp tác với LR để tiến hành các thủ tục giải thể theo quy định nên Công ty VLL không thể rút khoản tiền nêu trên khi chưa có quyết định của đại diện LR và đại diện Công ty VLA.

- Công ty VLL do LR và Công ty VLA góp vốn thành lập nên, do đó phải chịu sự điều hành và quản lý của LR và Công ty VLA. Vì vậy, Công ty VLL không thể tự mình nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đầu tư cho Ban Quản lý Khu Nam và nộp con dấu cho Cơ quan cấp dấu theo quy định khi chưa có quyết định của LR và Công ty VLA. Trường hợp Công ty VLL tự mình nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đầu tư và con dấu thì Công ty VLA sẽ buộc Công ty VLL chịu trách nhiệm đối với mọi hậu quả phát sinh.

- Trường hợp Công ty VLL do chưa tiến hành thủ tục giải thể, chưa giải quyết các nghĩa vụ về nợ, tài chính, chưa rút tiền trong ngân hàng nên chưa thể nộp lại con dấu và bản gốc Giấy chứng nhận đầu tư.

***Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1265/2016/KDTM-ST ngày 23/12/2016, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:***

1) Ghi nhận thỏa thuận của các bên về việc chấm dứt thực hiện Hợp đồng kinh tế ngày 27-8-2008 và Hợp đồng liên doanh ngày 25-9-2008 ký giữa LRIL và Công ty CP VLA.

2) Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ghi nhận thiện chí của Công ty CP VLA có trách nhiệm chuyển trả số tiền **255.744.000.000 đồng** (hai trăm năm mươi năm tỷ bảy trăm bốn mươi bốn triệu đồng) cho LRIL.

Thời hạn chuyển trả tiền: Khi dự án đầu tư, xây dựng, phát triển, khai thác bán, cho thuê khu dân cư nhà ở, căn hộ chung cư, khu thương mại và cung cấp các dịch vụ có liên quan tại lô số 392, 249 và 452, Khu 9A+B – Khu 9 – Khu đô thị mới NTP, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh được đền bù xong và đưa vào kinh doanh thì Công ty CP VLA ưu tiên trả cho LRIL trước.

3) Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn :

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi Công ty CP VLA trả lãi phạt chậm thanh toán, số tiền là 1.854.144.000 đồng.

4) Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

LRIL phải trả cho Công ty CP VLA tiền phạt vi phạm do không thực hiện một phần hợp đồng là 15.045.120.000 đồng.

Ngoài ra bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 04/01/2017, Giám đốc LRIL kháng cáo án sơ thẩm yêu cầu Tòa phúc thẩm xét xử lại theo hướng buộc Công ty CP VLA trả ngay số tiền 255.744.000.000 đồng, chấp nhận khoản trả lãi do công ty đưa ra, không chấp nhận khoản tiền phạt của án sơ thẩm đã tuyên.

Quan điểm của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân cấp cao: Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn rút yêu cầu phản tố nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy và đình chỉ đối với phần này.

Về dân sự: Công ty CP VLA đã xác nhận còn nợ của L số tiền 255.744.000.000 đồng thì có nghĩa vụ trả cho L, còn trả lúc nào, thời gian trả ra sao các bên được quyền thỏa thuận trong quá trình thi hành án. Tòa sơ thẩm ấn định thời gian và điều kiện thanh toán trong khi các bên không có thỏa thuận nội dung này là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của L, sửa án sơ thẩm nội dung này.

Về khoản lãi của L yêu cầu: Khoản tiền 255.744.000.000 đồng là khoản tiền L đã đầu tư theo hợp đồng liên doanh. Công ty VLA xác nhận là xác nhận số tiền L đã đầu tư, do vậy yêu cầu VLA tính lãi kể từ ngày xác nhận là không có cơ sở, do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của L.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm cho thấy:*

[1] Việc chấm dứt hợp đồng và xác nhận công nợ:

Hai bên đã tự thỏa thuận chấm dứt hợp đồng kinh tế ngày 27/8/2006 và Hợp đồng liên doanh ngày 25/9/2008, cũng như xác nhận công nợ về số tiền 255.744.000.000 đồng mà Công ty VLA có trách nhiệm trả cho LRIL (viết đây gọi tắt là L). Việc thỏa thuận trên là tự nguyện không trái quy định pháp luật, các bên không kháng cáo nên cấp phúc thẩm không xem xét.

Xét nội dung của L về thời hạn chuyển trả tiền thì thấy: Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện cho L không có thỏa thuận hay cam kết gì với Công ty VLA về thời hạn thanh toán số tiền nợ trên. Tòa án cấp sơ thẩm ấn định thời hạn để Công ty VLA trả cho L "...khi dự án đầu tư, xây dựng, phát triển, khai thác bán, cho thuê khu dân cư nhà ở... được đền bù xong và đưa vào kinh doanh thì Công ty VLA ưu tiên trả cho L trước". Tuyên như án sơ thẩm là trái với ý chí của L vì L không có thỏa thuận nội dung này. Mặt khác, tuyên như vậy không phù hợp với Luật Thi hành án dân sự vì trong quá trình thi hành án các bên có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án. Tòa án không có quyền tuyên thời

gian và điều kiện để thi hành án nếu hai bên không có thỏa thuận. Do đó, chấp nhận yêu cầu của L về nội dung này.

[2] Đối với yêu cầu phản tố của Công ty VLA về khoản tiền phạt 15.045.120.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, sau khi kết thúc phần tranh luận ông Trương Văn K – Phó giám đốc Công ty CP VLA – người đại diện ủy quyền của giám đốc Công ty VLA đã rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố. Xét việc rút yêu cầu phản tố của người đại diện ủy quyền của Công ty CP VLA tại phiên tòa phúc thẩm là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của Công ty CP VLA.

[3] Về yêu cầu tính lãi của L đối với số tiền 255.744.000.000 đồng đã chuyển cho Công ty CP VLA kể từ ngày Công ty CP VLA xác nhận nợ. Xét thấy:

Tại văn bản số 30/VLD ngày 16/12/2012 Công ty CP VLA cam kết trả phần vốn mà Công ty L đã góp vào Công ty VLL trong thời gian là 18 tháng, nếu sau 18 tháng mà chưa trả đủ thì phải chịu lãi suất theo thỏa thuận của hai bên. Tuy nhiên, thực tế hai bên cũng chưa có biên bản thỏa thuận lãi suất là bao nhiêu. Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty L về nội dung này.

Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên L không phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên L phải chịu số tiền án phí trên số tiền lãi yêu cầu không được chấp nhận.

Công ty CP VLA phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho Công ty L.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của LRIL. Chấp nhận rút yêu cầu phản tố của Công ty CP VLA. Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1265/2016/KDTM-ST ngày 23 tháng 12 năm 2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1/ Ghi nhận sự thỏa thuận của các bên về việc chấm dứt thực hiện hợp đồng kinh tế ngày 27/8/2008 và hợp đồng liên doanh ngày 25/9/2009 ký giữa LRIL và Công ty CP VLA.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc Công ty CP VLA có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 255.744.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi lăm tỷ bảy trăm bốn mươi bốn triệu đồng) cho LRIL.

3/ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi Công ty CP VLA trả lãi tiền phạt chậm thanh toán số tiền 1.854.144.000 đồng.

4/ Hủy và đình chỉ yêu cầu phản tố của Công ty CP VLA về việc đòi LRIL phải trả 15.045.120.000 đồng tiền phạt vi phạm do không thực hiện hợp đồng.

5/ Về án phí:

- Công ty CP VLA phải chịu án phí trên số tiền buộc phải thanh toán là 363.744.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 136.446.500 đồng (theo biên lai tạm ứng án phí số AE/2011/ 02579 ngày 02/02/2016 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh) Công ty CP VLA còn phải nộp tiếp số tiền là 227.297.500 đồng.

- LRIL phải chịu án phí trên số tiền không được chấp nhận là 67.624.320 đồng (được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 182.831.000 đồng (theo biên lai thu tạm ứng án phí số AG/2010/08809 ngày 26/6/2016 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh) hoàn trả lại cho LRIL số tiền là 115.206.680 đồng.

- Án phí phúc thẩm: LRIL không phải chịu. Hoàn trả số tiền 200.000 tạm ứng án phí kháng cáo cho LRIL đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0031890 ngày 13/01/2017 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng còn phải chịu lãi trên số tiền chậm trả cho bên được thi hành án theo mức lãi suất quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán, tương ứng với thời hạn chậm trả.

*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 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 ngay sau khi tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THA DS TP. Hồ Chí Minh;
- NĐ (1);
- BD (1);
- NLQ (1);
- Lưu VP (3) hs vụ án (2). 13b. (ÁN 09).

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

(Đã ký)

**Lê Thành Văn**