



Số: 61 /TB-VC1-KDTM

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2022

## THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

### Về vi phạm trong giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư”

Thông qua giải quyết đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với vụ án “Tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư” giữa Nguyên đơn là Công ty THH với Bị đơn là Công ty ICC, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm có vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự, cần thông báo để rút kinh nghiệm.

#### 1. Tóm tắt nội dung vụ án và quá trình tiến hành tố tụng

Công ty ICC được cơ quan có thẩm quyền cấp phép Chủ đầu tư Dự án Khu siêu thị văn phòng giao dịch thương mại và nhà ở tại 317 TC (viết tắt là Dự án 317). Ngày 20/7/2015, Công ty ICC (bên A) và Công ty THH (bên B) ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015-HĐHTĐT với nội dung: Bên A đồng ý để bên B thay mặt mình tiếp tục đầu tư thực hiện Dự án 317; bên A đồng ý giao cho bên B làm tổng thầu thi công xây lắp của Dự án. Bên B đồng ý tham gia góp toàn bộ vốn để tiếp tục đầu tư trên cơ sở Dự án hiện trạng cho đến khi hoàn thành Dự án và khai thác kinh doanh sau này. Hai bên sẽ cùng lập hồ sơ để bên B xin giấy chứng nhận đồng chủ đầu tư cho cả hai bên đối với Dự án trong trường hợp sau 60 ngày, bên A không được cấp có thẩm quyền cho phép chia tách doanh nghiệp, bàn giao đất, Dự án cho doanh nghiệp được chia tách tiếp tục thực hiện Dự án.

Cùng ngày 20/7/2015, hai bên ký kết:

Hợp đồng ủy quyền số 01/2015-HĐUQ với nội dung bên A ủy quyền cho bên B làm việc với các cơ quan chức năng để hoàn thiện hồ sơ, triển khai Dự án 317. Triển khai đầu tư xây dựng các công trình thuộc Dự án, được phép chủ động kinh doanh các sản phẩm của Dự án bao gồm cả sản phẩm hình thành trong tương lai, được tìm kiếm đối tác và huy động vốn phục vụ cho Dự án.

Phụ lục Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01.1/2015-PLHĐ-HTĐT (viết tắt là Phụ lục số 01) với nội dung: thống nhất về quy mô dự án gồm khu A là khối văn phòng, khách sạn 7 tầng; khu B là khối nhà ở cao 24 tầng; khu C là trạm điện 2000kw. Thống nhất đánh giá khối lượng bên A đã đầu tư đến thời điểm hiện tại đối với khu B là 140 tỷ đồng. Bên A hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cổ phần với giá trị cố định tương đương 140 tỷ đồng cho bên B và nhận lại khoản kinh phí này từ bên B trong thời hạn không quá 90 ngày. Hoàn trả bên B tiền xây dựng khu A và toàn bộ tiền bán căn hộ tầng 14 khu B với giá 28 triệu đồng/1m<sup>2</sup>; bên B tiếp



nhận, đầu tư và làm các thủ tục pháp lý để quản lý vận hành riêng rẽ toàn bộ khối thương mại và nhà ở cao tầng nằm trong tổng diện tích đất khu B và hoàn trả toàn bộ diện tích tầng kỹ thuật đã hoàn thiện của khối công trình cao tầng thuộc khu B cho bên A.

Ngày 21/8/2015, hai bên ký Hợp đồng tổng thầu xây lắp số 01/2015/HĐXL/ICC - THH với nội dung bên B thi công toàn bộ phần ngầm và phần thân hoàn thiện hoàn chỉnh của Dự án 317. Bên B chịu trách nhiệm cung cấp toàn bộ nguyên vật liệu, nhân lực. Giá trị được xác định theo bảng dự toán từng phần hoặc toàn bộ công trình do Trung tâm tư vấn thiết kế và xây dựng - Viện Khoa học công nghệ xây dựng lập và được duyệt.

Ngày 01/10/2016, Công ty ICC (bên bán) ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0110/HĐMB - ICC tại Tòa nhà hỗn hợp (thuộc Dự án 317) với Công ty THH (bên mua), nội dung: Bên bán đồng ý bán, bên mua đồng ý mua căn hộ từ tầng 06 đến tầng 24 thuộc Dự án 317 tổng số tiền phải thanh toán là 250.489.800.000 đồng. Cùng ngày hai bên ký Hợp đồng mua bán số 0210/HĐMB - ICC, với nội dung Công ty THH đồng ý mua tổng diện tích sàn văn phòng - trung tâm thương mại từ tầng 1 đến tầng 5 thuộc Dự án 317 với giá 6.600.000đ/m<sup>2</sup>, tổng là 31.008.780.000 đồng.

Công ty THH cho rằng Công ty đã triển khai thực hiện Dự án theo thỏa thuận của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015-HĐHTĐT ngày 20/7/2015 và các Phụ lục Hợp đồng; các hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và sàn văn phòng nêu trên là giả cách, hợp thức hóa cho việc thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01, lý do đây là đặc thù của việc mua bán bất động sản, các hợp đồng này là thủ tục để thực hiện Dự án. Đồng thời, sau khi ký các hợp đồng mua bán hai bên tiếp tục ký phụ lục số 02/2017/PLHĐ-HTĐT ngày 20/10/2016 có nội dung cơ bản như Phụ lục số 01/2015 ngày 20/7/2015, cụ thể: thống nhất về quy mô dự án gồm khu A là khối văn phòng, khách sạn 7 tầng; khu B là khối nhà ở cao 24 tầng; khu C là trạm điện 2000kw. Bên A được hưởng số tiền cố định trong suốt quá trình thực hiện Dự án là 140 tỷ; được mua sản phẩm là căn hộ tầng 14 theo giá thỏa thuận 28 triệu đồng/1m<sup>2</sup>; được giữ lại khối văn phòng tầng 7 nhưng phải chi trả toàn bộ tiền xây lắp, thiết kế cho bên B. Bên B tiếp nhận, đầu tư và làm các thủ tục pháp lý để quản lý vận hành riêng rẽ toàn bộ khối thương mại và nhà ở cao tầng nằm trong tổng diện tích đất khu B và hoàn trả toàn bộ diện tích tầng kỹ thuật đã hoàn thiện của khối công trình cao tầng thuộc khu B cho bên A; được kinh doanh huy động vốn từ Dự án; được chuyển nhượng sản phẩm; được chủ động lập hồ sơ xin giấy phép Đầu tư hai pháp nhân để tiếp tục triển khai Dự án.

Công ty THH xuất trình các văn bản, tài liệu của liên danh Công ty ICC và Công ty THH đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận đồng chủ đầu tư, gồm: Công văn số 168/CV-QLĐT-Liên danh Công ty ICC và Công ty THH đề ngày 29/5/2017; Công văn số 125/2017/VB-ĐT đề ngày 12/4/2017 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư; Công văn (không có số) ngày 12/6/2017 về việc cam kết



thực hiện nghĩa vụ bàn giao 30% quỹ nhà ở cao tầng và 20% quỹ đất xây dựng nhà ở thấp tầng đề ngày 12/6/2017 và Phụ lục số 02/2017/PLHĐ-HTĐT ngày 20/10/2016 về việc thống nhất về diện tích, quy mô Dự án, tỷ trọng tham gia đầu tư và quyền lợi của các bên tham gia Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01. Vì vậy, Công ty THH khởi kiện yêu cầu Công ty ICC tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01, các phụ lục kèm theo và hoàn tất các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đồng chủ đầu tư cho Công ty THH.

Phía Công ty ICC cho rằng, thực hiện theo thỏa thuận trong Hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty đã thành lập Công ty cổ phần địa ốc, giao cho Công ty THH làm các thủ tục triển khai Dự án 317 theo quy định nhưng Công ty THH không thực hiện. Do Công ty THH không đủ năng lực tài chính để thực hiện Dự án, vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho nên hai bên mới ký các hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và sàn thương mại nêu trên, chấm dứt việc hợp tác đầu tư theo Hợp đồng số 01; phụ lục số 02/2017/PLHĐ-HTĐT ngày 20/10/2016 và các văn bản liên danh do Công ty THH xuất trình là giả. Đồng thời, Công ty ICC có yêu cầu phản tố, đề nghị: Hủy bỏ Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 20/7/2015; Hợp đồng tổng thầu xây lắp ngày 21/8/2015 và các Phụ lục Hợp đồng kèm theo; Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0110/HĐMB - ICC ngày 01/10/2016; Hợp đồng mua bán sàn văn phòng - Trung tâm thương mại số 0210/HĐMB- ICC ngày 01/10/2016; yêu cầu Công ty THH bồi thường thiệt hại theo quy định tại Hợp đồng và quy định của pháp luật.

***Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2018/KDTM-ST ngày 21/11/2018, Tòa án nhân dân quận B, thành phố H quyết định:***

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty THH đối với Công ty ICC. Buộc Công ty ICC tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015-HĐHTĐT ngày 20/7/2015 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo đã ký với Công ty THH gồm: Phụ lục hợp đồng số 01.1/2015-PLHĐ -HTĐT ngày 20/7/2015 và phụ lục hợp đồng số 02.1/2017 -PLHĐ -HTĐT ngày 20/10/2016.

Công ty THH và Công ty ICC có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đồng chủ đầu tư Dự án 317.

Trong trường hợp Công ty ICC không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký, thì Công ty THH có quyền đơn phương yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp Giấy chứng nhận đồng chủ đầu tư Dự án 317 cho Công ty THH theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Bị đơn.

Ngày 07/12/2018, Công ty ICC kháng cáo toàn bộ Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm.

**Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 100/2019/KDTM-PT ngày 12/9/2019, Tòa án nhân dân thành phố H về cơ bản giữ nguyên Bản án sơ**



thẩm, chỉ sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2018/KDTM-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân quận B (giành quyền khởi kiện cho Công ty ICC). Cụ thể đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần thương mại và đầu tư xây dựng THH đối với Công ty ICC.

Buộc Công ty ICC tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015-HĐHTĐT ngày 20/7/2015 và các phụ lục hợp đồng kèm theo đã ký với Công ty cổ phần thương mại và đầu tư xây dựng THH gồm: Phụ lục hợp đồng số 01.1/2015-PHLĐ-HTĐT ngày 20/7/2015 và số 02.01/2017-PLHĐ-HTĐT ngày 20/10/2016.

Công ty THH và Công ty ICC có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đồng chủ đầu tư Dự án 317.

Trường hợp Công ty ICC không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký, thì Công ty THH có quyền đơn phương yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận đồng chủ đầu tư dự án 317 cho Công ty THH theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty ICC.

Giành quyền khởi kiện cho Công ty ICC bằng vụ án dân sự khác về việc yêu cầu hủy Hợp đồng Tổng thầu xây lắp số 01/2015/HĐXL/ICC-THH; Hợp đồng mua bán sản văn phòng- trung tâm thương mại số 0210/HĐMB-ICC; Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0110/HĐMB-ICC giữa Công ty ICC và Công ty THH.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Sau xét xử phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân thành phố H có Báo cáo đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm và Công ty ICC có đơn đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm. Ngày 21/3/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 05/QĐKNGĐT-KDTM đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm và hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nêu trên; giao Hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/5/2022, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, hủy Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 100/KDTM-PT ngày 12/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố H và hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/KDTM-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân quận B ; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận B xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

## **2. Vi phạm cần rút kinh nghiệm**

Trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty ICC cho rằng Công ty THH làm giả con dấu của Công ty ICC để thực hiện Dự án 317 và đề nghị giám định con dấu



tại các Công văn liên danh do Công ty THH xuất trình gồm: Công văn số 168/CV-QLĐT-Liên danh Công ty ICC và Công ty THH đề ngày 29/5/2017; Công văn số 125/2017/VB-ĐT đề ngày 12/4/2017 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư; Công văn (không có số) ngày 12/6/2017 về việc cam kết thực hiện nghĩa vụ bàn giao 30% quỹ nhà ở cao tầng và 20% quỹ đất xây dựng nhà ở thấp tầng đề ngày 12/6/2017 và Phụ lục số 02/2017/PLHĐ-HTĐT ngày 20/10/2016 về việc thống nhất về diện tích, quy mô Dự án, tỷ trọng tham gia đầu tư và quyền lợi của các bên tham gia Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01.

Tại Kết luận số 8734/KLGD-PC09 ngày 21/11/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an thành phố H kết luận: Hình dấu tròn “Công ty cổ phần tư vấn đầu tư dự án Quốc tế” (ICC) trên các mẫu cần giám định (Công văn số 168/CV-QLĐT ngày 29/5/2017; Công văn số 125/2017/VB-ĐT ngày 12/4/2017 và Công văn không có số đề ngày 12/6/2017) với hình dấu tròn “Công ty cổ phần tư vấn đầu tư dự án Quốc tế” trên các mẫu so sánh (05 công văn cung cấp mẫu dấu Công ty ICC đã và đang sử dụng) **không phải do cùng một con dấu đóng ra.**

Như vậy, có căn cứ xác định các tài liệu là các công văn liên danh do công ty THH xuất trình là giả không thể hiện đúng ý chí của Công ty ICC về việc liên danh giữa hai công ty, nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm xem xét đánh giá khi giải quyết vụ án mà Tòa án hai cấp đều cho rằng do Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố H trả lời không có dấu hiệu tội phạm “làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan tổ chức” và căn cứ vào Phụ lục số 02/2017/PLHĐ-HTĐT ngày 20/10/2016 chưa được giám định để cho rằng hai bên thể hiện ý chí tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư trên, từ đó chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty ICC tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01 và hoàn tất các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đồng chủ đầu tư Dự án 317 là chưa đủ căn cứ.

Sau khi có bản án phúc thẩm, Công ty ICC tiếp tục có đơn đề nghị giám định con dấu trong bản Phụ lục số 02/2017/PLHĐ-HTĐT ngày 20/10/2016. Tại Kết luận giám định số 7504/KLGD-PC09-Đ4 ngày 25/8/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an thành phố H kết luận: hình dấu tròn “Công ty cổ phần tư vấn đầu tư dự án quốc tế” trên Phụ lục Hợp đồng số 02.1.2017/PLHĐ-HTĐT giữa Công ty ICC và Công ty THH đã ký kết ngày 20/10/2016 (ký hiệu A2) với hình dấu tròn “Công ty cổ phần tư vấn đầu tư dự án quốc tế” trên các mẫu so sánh (*Hợp đồng ủy quyền số 01, Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01, Biên bản họp hội đồng quản trị Công ty ICC, 5 công văn cung cấp mẫu dấu Công ty ICC đã và đang sử dụng*) **không phải do cùng một con dấu đóng ra.**

Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm đều căn cứ vào Phụ lục số 02/2017/PLHĐ-HTĐT ngày 20/10/2016 là tài liệu giả không có giá trị pháp lý để làm chứng cứ giải quyết vụ án là không đúng.



Xét yêu cầu phản tố của Công ty ICC, thấy: Theo thỏa thuận trong hợp đồng Hợp tác đầu tư và hợp đồng ủy quyền, phụ lục hợp đồng thì Công ty THH phải chuyển cho Công ty ICC giá trị Công ty ICC đã đầu tư vào khu B là 140 tỷ đồng trong thời hạn 90 ngày để được đầu tư xây dựng và khai thác sản phẩm là căn hộ, sàn thương mại trên khu B. Trong thời hạn nêu trên Công ty THH mới chuyển cho Công ty ICC 20 tỷ đồng (ngày 05/8/2015 chuyển 15 tỷ và ngày 11/8/2015 chuyển 5 tỷ đồng). Như vậy, Công ty THH đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Công ty ICC theo thỏa thuận. Tuy nhiên, Công ty THH đã thực hiện một phần Hợp đồng hợp tác đầu tư và Hợp đồng tổng thầu xây lắp (đã tiến hành xây dựng khối nhà văn phòng 7 tầng (khu A) và tòa nhà hỗn hợp 24 tầng (khu B)). Sau đó, hai bên lại ký các Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và sàn thương mại của Dự án 317 với số tiền cụ thể phải thanh toán. Các Hợp đồng mua bán này có liên quan mật thiết với Hợp đồng hợp tác đầu tư, Hợp đồng Tổng thầu xây lắp giữa Công ty ICC và Công ty THH vì cùng chủ thể ký kết, cùng về phân chia quyền lợi đối với sản phẩm của một Dự án. Do đó, yêu cầu của Công ty ICC đề nghị hủy các hợp đồng nêu trên không phải là yêu cầu phản tố mà là ý kiến của Công ty ICC về việc hai bên (Công ty ICC và Công ty THH) đã chấm dứt Hợp đồng hợp tác đầu tư. Vì vậy, các hợp đồng này cần được xem xét tổng thể cùng lúc, xác định thỏa thuận nào của các bên đã được thực hiện, chưa được thực hiện, thỏa thuận nào là trùng lặp giữa các hợp đồng, thỏa thuận nào là hợp pháp, thỏa thuận nào không hợp pháp để đánh giá đúng bản chất quan hệ hợp tác giữa Công ty ICC và Công ty THH. Tòa án cấp phúc thẩm tách yêu cầu hủy Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01, Hợp đồng tổng thầu xây lắp, Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và Hợp đồng mua bán sàn văn phòng trung tâm thương mại của Công ty ICC, để giành quyền khởi kiện cho Công ty ICC trong một vụ kiện dân sự khác là giải quyết phiến diện, không đúng bản chất vụ việc.

Trên đây là những vi phạm cần rút kinh nghiệm trong việc áp dụng pháp luật việc điều chỉnh lãi suất của Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giải quyết “Tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư”. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo để các Viện kiểm sát địa phương trong khu vực cùng tham khảo, rút kinh nghiệm.

Nơi nhận:

- VKSND 28 tỉnh, thành phố trong khu vực
- Các Viện nghiệp vụ 1,2,3 VPVC1;
- Các đ/c Lãnh đạo VC1;
- VC2, VC3;
- Vụ 10 VKSNDTC
- Lưu VT, V4, HSKS.

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Phạm Thị Minh Yến**