TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 565/2022/DS-PT
Ngày: 23/08/2022
V/v: "*Tranh chấp về hợp đồng góp vốn*"

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 Phan Thanh Tùng

Các Thẩm phán: ông Phạm Văn Công

ông Đỗ Đình Thanh

***- Thư ký phiên toà*:** ông Lê Văn Duẩn, Thư ký Toà án.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà*:** bà Phạm Thị Út, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 08 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 399/2021/TLPT-DS ngày 06/07/2021 về việc: *"Tranh chấp về hợp đồng góp vốn";*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 566/2021/DS-ST ngày 23/04/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1266/2022/QĐ-PT ngày 14/07/2022 giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: , Ferndale WA 6148, Australia.

Địa chỉ liên hệ: Ng Q, phường 11, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 16/07/2019):

Ông Đinh Thế T, sinh năm 1987 (có mặt);

Địa chỉ: L Th, phường H T, quận T PThành phố Hồ Chí Minh.

2/Bị đơn:

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Xây dựng và Thương mại S Đ;

Địa chỉ: Th H D, phường 1, quận G V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật:

Ông Trần Phước T, là Phó Giám đốc (vắng mặt do đương sự có văn bản ghi ngày 19/08/2022 yêu cầu xét xử vắng mặt) ;

Người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12/12/2021) :

Ông Nguyễn Thế Th, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: L Th K, phường 15, quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1/Ông Hoàng Bá C, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ cư trú: đường D, cư xá V Th B phường 25, quận Bi Tha, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: đường số 19, NĐ, khu phố 6, phường T Ph, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/Ông Hàn Hùng Đ, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ferndale WA 6148, Australia.

Người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 02/11/2020):

Bà Nguyễn Thị Thu B, sinh năm 1949 (có mặt);

Địa chỉ cư trú: Th Q Đ, phường 4, quận P Nh, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên hệ: N Q, phường 11, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/Người kháng cáo:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Xây dựng và Thương mại S Đ, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 05/08/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/03/2021 cùng các lời trình bày trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh Thúy, do ông Đinh Thế Thắng làm người đại diện, trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Vào ngày 03/08/2003, công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Xây dựng và Thương mại S Đ (sau đây gọi là công ty S Đ) cùng với Ban đại diện Dầu khí (sau này đổi tên thành Ban đại diện cho các thành viên góp vốn, sau đây gọi là Ban đại diện) và bà Nguyễn Thị Thanh Tký kết hợp đồng góp vốn đầu tư triển khai dự án khu biệt thự - vườn số 213/DA-BTV (sau đây viết tắt là Hợp đồng số 213/DA-BTV) có nội dung như sau:

-Bà Thúy đồng ý góp vốn vào Dự án khu biệt thự - vườn tọa lạc tại phường Long Phước, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị vốn góp là 44 lượng vàng SJC và sẽ được hoàn vốn dưới hình thức nhận lại nền biệt thự - vườn với diện tích 465 m^2 sau khi đã trừ đi diện tích dùng làm vỉa hè đường trong phần đất của Dự án trên và giấy tờ pháp lý liên quan đến việc xác lập quyền sử dụng đất nền biệt thự - vườn.

Đến năm 2010, các bên cùng nhau ký kết Phụ lục số 01 của hợp đồng góp vốn số 213/DA-BTV (sau đây viết tắt là Phụ lục số 213/DA-BTV) có nội dung như sau: *"Việc hoàn vốn của bên góp vốn sẽ được hoàn vốn, thu hồi vốn dưới hình thức nhận lại một nền biệt thự ký hiệu C36 diện tích 336 m^2 sau khi đã trừ diện tích đất phải trích ra dùng làm vỉa hè, đường, cây xanh, công trình công cộng…"*, giá trị vốn góp đầu tư cho nền C36 được xác định là 59,136 lượng vàng SJC và chi phí nhựa hoá đường nội bộ và hệ thống thoát nước là 204.753.000 đồng.

Vào ngày 20/03/2010, các bên cùng nhau ký kết biên bản xác nhận tình trạng góp vốn đầu tư triển khai Dự án khu nhà ở tại phường Long Phước, quận 9 (sau đây gọi là biên bản xác nhận tình trạng góp vốn) có nội dung như sau: bên A (công ty Song Đạt) đã nhận được số vàng 37,120 lượng vàng SJC của bên C (bà Thúy) do bên B (Ban đại diện) giao lại. Sau đó, đến ngày 01/10/2012, bà Thúy nộp thêm 22,016 lượng vàng SJC còn lại. Như vậy, bà Thúy đã đóng đủ 100% số vốn góp đầu tư cho nền C36 là 59,136 lượng vàng SJC.

Ngày 21/03/2010, công ty S Đ và bà Thúy cùng nhau ký kết biên bản bàn giao nền nhà, xác nhận rằng bên A đã bàn giao cho bên C (do ông Hàn Hùng Đ, là chồng của bà Thúy ký nhận) nền nhà biệt thự có mã nền C36, diện tích 336 m^2 vị trí cụ thể theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân (UBND) quận 9 duyệt theo quyết định số 507/QĐ-UBND ngày 30/12/2009 của Chủ tịch UBND quận 9. Tuy nhiên, trong thực tế, cho đến ngày nay, bà Thúy vẫn chưa nhận được nền nhà biệt thự do công ty S Đ giao.

Vì vậy, bà Thúy khởi kiện, yêu cầu công ty S Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, bàn giao ngay nền biệt thự ký hiệu C36 có diện tích 336 m^2 thuộc Dự án khu nhà ở tại phường Long Phước, quận 9 (sau đây viết tắt là Dự án khu nhà ở) cùng các giấy tờ pháp lý liên quan đến việc xác lập quyền sử dụng đất nền biệt

thự C36 theo đúng nội dung đã thoả thuận tại hợp đồng góp vốn số 213/DA-BTV và Phụ lục hợp đồng góp vốn số 213/DA-BTV đã ký kết giữa các bên.

Sau đó, bà Thúy khởi kiện bổ sung, yêu cầu công ty S Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, bàn giao ngay trên thực tế nền biệt thự ký hiệu C36 có diện tích 336 m^2 thuộc Dự án khu nhà ở cho bà Thúy bằng cách mở cửa hàng rào hiện hữu, tạo đường đi chiều ngang 12 m dẫn tới nền biệt thự ký hiệu C36 theo biên bản giao nền nhà ngày 21/3/2010 (sau đây gọi là biên bản giao nền nhà), bản đồ hiện trạng vị trí do công ty S Đ xác nhận ngày 18/3/2010 (sau đây gọi là bản đồ hiện trạng vị trí) và quyết định số 507/QĐ-UBND kèm bản vẽ do UBND quận 9 duyệt để bà Thúy thực hiện các quyền của người chủ sở hữu, sử dụng đất theo quy định của pháp luật; buộc công ty S Đ thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Thúy đối với nền biệt thự ký hiệu C36 có diện tích 336 m^2 thuộc Dự án khu nhà ở.

Bị đơn là Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại S Đ không có ý kiến trình bày trong quá trình chuẩn bị xét xử.

Tại bản tự khai ngày 03/02/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Bá C trình bày ý kiến như sau:

Vào năm 2002, trước nhu cầu về nhà ở cho cán bộ-công nhân viên (CBCNV) của công ty Thăm dò Khai thác Dầu khí (gọi tắt là công ty PVEP), ông Lê Văn Cự (nay đã chết), nguyên là Tổng cục phó Tổng cục Dầu khí, đã giới thiệu công ty S Đ đến tiếp xúc, chào hàng nhà, đất với công ty PVEP, trong đó có dự án Khu nhà vườn tại phường Long Phước, quận 9.

Tổ công tác của công ty PVEP gồm các ông có tên dưới đây, trực tiếp làm việc, thương thảo với công ty S Đ về các nội dung liên quan tới dự án, địa điểm, giá nền nhà, tiến độ đầu tư nộp tiền: ông Trần Quốc Vinh (nguyên Phó giám đốc Công ty PVEP nay đã nghỉ hưu); ông Nguyễn Quốc Quân (Phó phòng Thăm dò công ty PVEP, nay làm Phó Tổng giám đốc công ty Vietgazprom); ông Phạm Văn Tính, nguyên Chủ tịch Công đoàn bộ phận công ty PVEP, nay đã nghỉ hưu; ông Lê Thuận Khương (nguyên trưởng phòng Kế hoạch công ty, Chủ tịch Công đoàn cơ sở PVEP), nay đã nghỉ hưu.

Sáng ngày 18/03/2002, tại cuộc họp công ty PVEP, ông Vinh, Phó Giám đốc công ty, đã báo cáo kết quả kiểm tra Hồ sơ pháp lý của công ty S Đ, kết quả thị sát địa điểm của dự án, kết quả thương thảo với công ty S Đ, điều kiện về thời hạn đặt cọc mà công ty S Đ đưa ra. Sau khi thảo luận và thống nhất tại cuộc

họp, Giám đốc Công ty PVEP đã có ý kiến chỉ đạo cho Tổ Công tác và Công đoàn PVEP hỗ trợ CBCNV công ty và các đơn vị trong ngành dầu khí có nhu cầu, có khả năng tài chính, tiến hành các thủ tục với công ty S Đ để triển khai dự án.

Cùng ngày, ông Vinh ra thông báo, ghi rõ: *"Đây là việc làm mang tính chất tập thể, tự nguyện, không kinh doanh với sự hỗ trợ của Ban Giám đốc, Đảng ủy Công ty và Công đoàn cơ sở Công ty PVEP. Công đoàn PVEP chỉ có trách nhiệm giúp cán bộ CNV có nhu cầu mua nền nhà trong việc đàm phán với Công ty S Đ để hoàn tất các thủ tục cần thiết. Trong trường hợp có rủi ro không phải do chủ quan của Công đoàn PVEP thì mọi thành viên đều chịu trách nhiệm"*.

Sau đó, ông Khương, Chủ tịch Công đoàn cơ sở PVEP, đã đến gặp Giám đốc công ty PVEP và từ chối trách nhiệm như ghi trong thông báo. Từ đó công ty PVEP không có người đại diện, đầu mối để tiếp tục làm việc với công ty S Đ về dự án nữa.

Cho tới thời điểm đó, ông Hoàng Bá Cường chỉ là một nhân viên như mọi thành viên khác trong công ty có nhu cầu mua nền nhà.

Trước việc công đoàn cơ sở PVEP từ chối trách nhiệm giúp CBCNV, không tiếp tục làm việc với công ty S Đ để hoàn tất các thủ tục cần thiết, ông Quân đề nghị ông Đinh Văn Dĩnh, khi đó là Kế toán trưởng Công ty PVEP (nay là Phó Chủ tịch PVEP) và ông Cường tham gia ban đại diện, làm đầu mối làm việc với công ty S Đ để tiếp tục triển khai dự án với tư cách cá nhân; ông Cường và ông Dĩnh đồng ý với đề nghị của ông Quân.

Quá trình triển khai dự án diễn ra như sau:

-Từ tháng 02/2002, công ty S Đ và Ban đại diện tiến hành thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ các chủ hộ riêng lẻ để tạo lập quỹ đất làm dự án.

Ngày 10/09/2002 UBND quận 9 có công văn số 1174/UB-QLĐT về việc chấp thuận địa điểm dự án.

Ngày 28/01/2003 Sở Qui hoạch- Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh có công văn số 313/KTST-QH gửi công ty S Đ về việc hướng dẫn qui hoạch địa điểm xây dựng.

Ngày 28/8/2003 Sở Qui hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh có công văn số 3139/KTST-QH gửi công ty S Đ v/v Thỏa thuận sơ bộ qui hoạch chi tiết

tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Nhà vườn tại phường Long Phước, quận 9, diện tích 70 hecta.

Ngày 02/01/2004, UBND quận 9 có Công văn số 05/UB-QLĐT về việc thỏa thuận Qui hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 qui mô 22,9 hecta.

Ngày 29/06/2004, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 3051/QĐ-UB về việc thu hồi 174.165 m^2 tại phường Long Phước, quận 9 và tạm giao cho Công ty S Đ 207.432 m^2 để chuẩn bị triển khai dự án.

Ngày 23/07/2004, UBND quận 9 ban hành giấy phép san lấp số 57/GP-UB cấp cho công ty S Đ để tiến hành san lấp mặt bằng dự án qui mô 207.432 m^2.

Ngày 07/8/2006, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3605/QĐ-UBND về việc giao đất cho công ty S Đ 180.258 m^2.

Ngày 13/06/2007, UBND quận 9 ban hành quyết định số 251/QĐ-UBND về việc phê duyệt qui hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án, trong đó có 183 nền nhà biệt thự.

Ngày 30/12/2009, UBND Quận 9 ban hành Quyết định số 507/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ qui hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án, trong đó tổng số nền nhà biệt thự của dự án là 216 nền.

Ngày 21/03/2010, công ty S Đ và Ban đại diện tổ chức cho các thành viên bốc thăm nhận nền tại dự án. Trước khi tổ chức bốc thăm nhận nền, số hợp đồng góp vốn ký kết ba bên/số nền nhà yêu cầu là 215 nền/216 nền nhà theo qui hoạch chi tiết điều chỉnh tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại quyết định số 507/QĐ-UBND ngày 30/12/2009 nói trên.

Đến thời điểm hiện nay, còn lại 34 nền chưa tiến hành thủ tục bốc thăm nhận nền do một số thành viên không đồng ý với kết quả diện tích nền nhà bị giảm 50% theo qui hoạch được phê duyệt, khiếu kiện và xin rút vốn.

Từ năm 2010 đến nay, công ty S Đ phải tham gia giải quyết các vụ kiện, chưa hoàn thành các nghĩa vụ, trách nhiệm theo qui định tại hợp đồng góp vốn ký với thành viên góp vốn.

Về việc tranh chấp hợp đồng góp vốn:

-Hợp đồng góp vốn ký kết giữa công ty S Đ (bên A), Ban đại diện cho các thành viên góp vốn (bên B) và các thành viên (bên C).

Căn cứ hồ sơ pháp lý của dự án là việc UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt Dự án khu nhà ở cho chủ đầu tư là công ty S Đ; căn cứ yêu cầu của cá nhân thành viên góp vốn tham gia dự án và sự thống nhất của các bên và sau khi

thảo luận, thống nhất hợp đồng góp vốn đầu tư triển khai dự án khu biệt thự-vườn tại phường Long Phước, Quận 9 đã được ký kết giữa bên A – công ty S Đ là chủ đầu tư dự án và bên B – Ban đại diện cho các thành viên tham gia dự án và bên C - thành viên góp vốn tham gia dự án.

Tư cách của Ban đại diện cho các thành viên góp vốn tham gia dự án (bên B): được qui định rõ tại mục 1.4 Điều 1 của Hợp đồng và mục (a) Điều 2 – Phụ lục số 1 của Hợp đồng là: *"Ban đại diện cho các thành viên góp vốn tham gia dự án (bên B) là một ban gồm thành viên được tập thể các thành viên góp vốn (bên C) tín nhiệm, tự nguyện góp vốn và ủy quyền đại diện cho bên C trong việc phối hợp với bên A để xúc tiến các hoạt động triển khai dự án"*. Các thành viên Ban đại diện đã ủy quyền cho ông làm người đại diện của Ban đại diện tham gia ký kết các hợp đồng góp vốn.

Nguyên tắc tự nguyện, chịu trách nhiệm cá nhân của thành viên góp vốn (bên C) được qui định rõ tại mục 2.1 -Điều 2 của Hợp đồng góp vốn là: *"Bằng Hợp đồng này, trên cơ sở xem xét đánh giá tính khả thi của dự án, bên C, thông qua bên B tự nguyện góp vốn với bên A để triển khai giai đoạn 1 của dự án đã nên, trên nguyên tắc tự nguyện, tự chịu trách nhiệm và không hoạch toán lợi nhuận"*.

Ban đại diện (bên B) đã hoàn thành tất cả trách nhiệm mình như qui định trong hợp đồng.

Đối với hợp đồng góp vốn số 213/DA-BTV của bà Thúy:

-Bà Thúy là thành viên cá nhân đã ký kết hợp đồng góp vốn số 213/DA-BTV với công ty S Đ (bên A) và Ban đại diện (bên B) và tự nguyện góp vốn đầu tư triển khai dự án.

Bà Thúy đã thực hiện nghĩa vụ góp vốn cho bên A thông qua bên B số vốn ứng với 37,12 lượng vàng SJC, số vốn còn lại nộp trực tiếp cho Bên A.

Bà Thúy đã bốc thăm nhận nền nhà ký hiệu C36 và đã hoàn tất thủ tục ký kết, nhận biên bản xác nhận tình trạng góp vốn; biên bản giao nền.

Ông Cường không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản tự khai ngày 29/12/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hàn Hùng Đ do bà Nguyễn Thị Thu Ba là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Định là chồng của bà Thúy.

Vào ngày 03/08/2003, công ty S Đ cùng với Ban đại diện và bà Thúy có ký kết Hợp đồng góp vốn số 213/DA-BTV với nội dung tóm tắt: bà Thúy đồng ý góp vốn vào Dự án khu biệt thự - vườn toạ lạc tại phường Long Phước, quận 9 với giá trị vốn góp là 44 lượng vàng SJC và sẽ được hoàn vốn dưới hình thức nhận lại nền biệt thự - vườn với diện tích 465m^2 sau khi đã trừ đi diện tích dùng làm vỉa hè đường trong phần đất của Dự án trên và giấy tờ pháp lý liên quan đến việc xác lập quyền sử dụng đất nền biệt thự - vườn.

Năm 2010, ông Định cùng công ty S Đ ký kết Phụ lục hợp đồng góp vốn số 213/DA-BTV với nội dung tóm tắt như sau: việc hoàn vốn của bên góp vốn sẽ được hoàn vốn dưới hình thức nhận lại một nền biệt thự ký hiệu C36 với diện tích 336m^2 sau khi đã trừ diện tích đất phải trích ra dùng làm vỉa hè, đường, cây xanh, công trình công cộng… với giá trị vốn góp đầu tư cho nền C36 được xác định là 59,136 lượng vàng SJC và chi phí nhựa hoá đường nội bộ và hệ thống thoát nước là 204.753.000 đồng.

Ngày 20/03/2010, ông Định cùng công ty S Đ ký kết biên bản xác nhận tình trạng góp vốn với nội dung: bên A đã nhận được số vàng 37,120 lượng vàng SJC của bên C do bên B giao lại. Đến ngày 01/10/2012 bà Thúy đã đóng thêm 22,016 lượng vàng SJC còn lại. Như vậy, bà Thúy đã đóng đủ 100% số vốn góp đầu tư cho nền C36 là 59,136 lượng vàng SJC và chi phí nhựa hoá đường nội bộ và hệ thống thoát nước.

Ngày 21/03/2010, ông Định cùng công ty S Đ ký kết biên bản bàn giao nền nhà về việc bên A đã bàn giao cho bên C nền nhà biệt thự có mã nền C36, diện tích 336 m^2 vị trí cụ thể theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500 đã được UBND quận 9 duyệt theo quyết định số 507/QĐ-UBND nhưng trên thực tế tính đến thời điểm hiện tại bà Thúy và ông Định vẫn chưa nhận được nền nhà biệt thự do công ty S Đ giao.

Ông Định có cùng yêu cầu với bà Thúy.

Kết quả xem xét tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm:

-Theo biên bản xem xét tại chỗ ngày 29/12/2020 và ngày 02/02/2021, Tòa án không thể vào khu đất tọa lạc tại thửa 3, tờ bản đồ số 99, Bộ địa chính phường Long Phước, quận 9 (khu đất đối diện nhà số 506 đường Long Phước, quận 9 đoạn từ cầu ông Hòa hướng về đường Long Thuận) do bảo vệ của công ty Song Đạt không mở cửa hàng rào cho vào.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 566/2021/DS-ST ngày 23/04/2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử như sau:

-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh Thúy.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Xây dựng và Thương mại S Đ phải thực hiện nghĩa vụ bàn giao ngay trên thực tế nền biệt thự ký hiệu mã nền Lô C36 có diện tích đất là 336m^2 thuộc Dự án khu nhà ở tại phường Long Phước, quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Thanh Thúy theo Hợp đồng góp vốn đầu tư triển khai dự án khu biệt thự – vườn số 213/DA-BTV ngày 03/8/2003 và Phụ lục Hợp đồng góp vốn đầu tư triển khai dự án khu biệt thự – vườn số 213/DA-BTV năm 2010 (Phụ lục số 1). Tọa độ vị trí khu đất nền biệt thự ký hiệu mã nền Lô C36 được thể hiện trong Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ – Xây dựng – Địa ốc Duy Điền lập ngày 17/03/2010 được Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Xây dựng và Thương mại S Đ xác nhận ngày 18/3/2010.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Xây dựng và Thương mại S Đ mở cửa hàng rào hiện hữu tại vị trí thửa số 3, tờ bản đồ số 99, Bộ địa chính phường Long Phước, quận 9 (khu đất đối diện nhà số 506 đường Long Phước, quận 9, nay là thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, đoạn từ cầu Ông Hòa hướng về đường Long Thuận) tạo khoảng không gian chiều ngang tối thiểu là 12m từ mặt tiền đường Long Phước dẫn tới nền biệt thự ký hiệu mã nền Lô C36 của bà Nguyễn Thị Thanh Thuý để bà Thúy có điều kiện thực hiện các quyền của người chủ sở hữu tài sản, người có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Xây dựng và Thương mại S Đ thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Thúy đối với nền biệt thự ký hiệu C36 có diện tích 336m^2 thuộc Dự án khu nhà ở tại phường Long Phước, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vào ngày 26/04/2021, bị đơn là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Xây dựng và Thương mại S Đ có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị

hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày ý kiến như sau:

-Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy, do ông Đinh Thế Thắng đại diện, thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: yêu cầu được lấy lại số tiền và vàng đã giao cho công ty S Đ, không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn đầu tư triển khai dự án khu biệt thự - vườn số 213/DA-BTV ngày 03/08/2003 (cùng Phụ lục số 01 của hợp đồng góp vốn số 213/DA-BTV);

-Ông Hàn Hùng Định, do bà Nguyễn Thị Thu Ba đại diện, cùng có ý kiến như ý kiến của người đại diện của bà Nguyễn Thị Thanh Ttrình bày nói trên;

-Những đương sự tham gia tố tụng khác vẫn giữ nguyên những ý kiến đã trình bày nói trên. Ông Hoàng Bá Cường (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) cũng cho biết rằng cho đến nay, chưa có một người nào ký kết hợp đồng góp vốn với công ty S Đ mà đã được giao nền biệt thự-vườn trong dự án khu biệt thự - vườn tọa lạc tại phường Long Phước, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh nói trên;

-Người kháng cáo là công ty TNHH một thành viên Xây dựng và Thương mại S Đ, do ông Trần Phước Tâm đại diện, có văn bản ghi ngày 19/08/2022, yêu cầu xét xử vắng mặt và giữ nguyên ý kiến đã nêu ra tại đơn kháng cáo ghi ngày 26/04/2021, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến như sau:

-Về thủ tục tố tụng: Tòa án các cấp và đương sự thực hiện đúng thủ tục tố tụng;

-Về nội dung giải quyết vụ án:

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, buộc công ty TNHH một thành viên Xây dựng và Thương mại S Đ phải bàn giao nền biệt thự ký hiệu C36, diện tích 336 m^2 thuộc dự án khu nhà ở phường Long Phước, quận 9 cho bà Nguyễn Thị Thanh Tlà chưa đầy đủ căn cứ pháp luật; lý do như sau:

-Dự án khu biệt thự - vườn tọa lạc tại phường Long Phước, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh mà bà Nguyễn Thị Thanh Tký kết với tư cách là người góp vốn, dựa trên những quyết định của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định của UBND quận 9 đã có từ năm 2006; 2007; 2009. Nhưng cho đến nay, tình trạng của dự án như thế nào; những quyết định của UBND Thành phố Hồ Chí

Minh và quyết định của UBND quận 9 có còn giá trị pháp lý hay không, đều chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xác minh để làm rõ;

-Về mặt thực tế hiện nay, tại văn bản số 156/VPĐK-CN9 ngày 06/01/2020, Văn phòng Đăng ký Đất đai quận 9 cho biết rằng dự án khu nhà ở phường Long Phước, quận 9 của công ty S Đ tạm thời không được mua-bán; sang nhượng; chuyển đổi, để thực hiện phục công tác điều tra của cơ quan An ninh điều tra của Bộ Công an (theo văn bản số 33/ANĐT-P6 ngày 22/01/2018). Về vấn đề này, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để làm rõ;

-Tại phiên tòa phúc thẩm, có tình tiết pháp lý mới phát sinh: nguyên đơn khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có cùng yêu cầu với nguyên đơn), đều thay đổi ý kiến, yêu cầu lấy lại số tiền và vàng đã giao cho công ty S Đ; đây là sự thay đổi yêu cầu khởi kiện so với yêu cầu khởi kiện ban đầu (khởi kiện ban đầu là đòi tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn).

Như vậy, với những tình tiết phân tích nói trên, thì việc xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa có căn cứ pháp lý vững chắc. Vì vậy, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Về thủ tục tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, thì bị đơn là công ty TNHH một thành viên Xây dựng và Thương mại S Đ có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày hôm nay, công ty TNHH một thành viên Xây dựng và Thương mại S Đ vắng mặt nhưng họ có văn bản ghi ngày 19/08/2022 yêu cầu xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên các ý kiến đã nêu ra tại đơn kháng cáo ngày 26/04/2021. Như vậy, việc xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành theo luật định.

[2]Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1]Vào ngày 03/08/2003, công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Xây dựng và Thương mại S Đ (công ty S Đ) cùng với Ban đại diện Dầu khí (sau này đổi tên thành Ban đại diện cho các thành viên góp vốn, gọi là Ban đại diện) và bà Nguyễn Thị Thanh Tký kết hợp đồng góp vốn đầu tư triển khai dự án khu biệt thự-vườn, số 213/DA-BTV (sau đây viết tắt là Hợp đồng số 213/DA-BTV) có nội dung như sau: bà Nguyễn Thị Thanh Tđồng ý góp vốn vào Dự án khu

biệt thự - vườn toạ lạc tại phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị vốn góp là 44 lượng vàng SJC và sẽ được hoàn vốn dưới hình thức nhận lại nền biệt thự - vườn với diện tích 465 m^2 sau khi đã trừ đi diện tích dùng làm vỉa hè đường trong phần đất của Dự án trên và giấy tờ pháp lý liên quan đến việc xác lập quyền sử dụng đất nền biệt thự - vườn.

Vào năm 2010, hai bên cùng nhau ký kết Phụ lục số 01 của hợp đồng góp vốn số 213/DA-BTV (sau đây viết tắt là Phụ lục số 213/DA-BTV) với nội dung: *"Việc hoàn vốn của bên góp vốn sẽ được hoàn vốn, thu hồi vốn dưới hình thức nhận lại một nền biệt thự ký hiệu C36 diện tích 336 m^2 sau khi đã trừ diện tích đất phải trích ra dùng làm vỉa hè, đường, cây xanh, công trình công cộng…"* với giá trị vốn góp đầu tư cho nền C36 được xác định là 59,136 lượng vàng SJC và chi phí nhựa hoá đường nội bộ và hệ thống thoát nước là 204.753.000 đồng.

Đến ngày 20/03/2010, các bên cùng nhau ký kết biên bản xác nhận tình trạng góp vốn đầu tư triển khai Dự án khu nhà ở tại phường Long Phước, quận 9 có nội dung như sau: bên A (công ty Song Đạt) đã nhận được số vàng 37,120 lượng vàng SJC của bên C (bà Nguyễn Thị Thanh Thúy) do bên B (Ban đại diện) giao lại. Đến ngày 01/10/2012 bà Nguyễn Thị Thanh Thúy nộp thêm 22,016 lượng vàng SJC còn lại.

Như vậy, tính cho đến ngày nay, bà Nguyễn Thị Thanh Thúy đã nộp đủ 100% số vốn góp đầu tư cho nền C36 là 59,136 lượng vàng SJC theo hợp đồng đã ký kết.

Sau đó, vào ngày 21/03/2010, công ty S Đ và bà Nguyễn Thị Thanh Thúy cùng nhau ký kết biên bản bàn giao nền nhà, xác nhận việc bên A đã bàn giao cho bên C (do ông Hàn Hùng Đ, là chồng của bà Nguyễn Thị Thanh Thúy ký tên) nền nhà biệt thự có mã nền C36, diện tích 336 m^2, vị trí xác định theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân quận 9 duyệt theo quyết định số 507/QĐ-UBND ngày 30/12/2009 của Chủ tịch UBND quận 9.

Theo phía bà Nguyễn Thị Thanh Thúy, thì cho đến nay, trong thực tế, công ty S Đ vẫn chưa giao nền nhà biệt thự cho đương sự. Vì vậy, giữa hai bên đương sự phát sinh tranh chấp.

[2.2]Tại Mục 1.5 Điều 1 của hợp đồng số 213/DA-BTV ngày 03/08/2003 các bên tham gia ký kết (bên A: công ty S Đ; bên B: ban đại diện thành viên góp vốn; bên C: bà Nguyễn Thị Thanh Thúy) thỏa thuận như sau:

"*Bản hợp đồng này chỉ qui định về việc góp vốn đầu tư của bên C vào việc thực hiện dự án, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên A và bên C. Do đó, khi bên C tiến hành thu hồi vốn bằng hình thức nhận nền biệt thự-vườn theo sự thỏa thuận dưới đây, các bên phải hoàn tất các thủ tục pháp lý trong việc giao đất, xác định quyền sử dụng đất đối với nền biệt thự-vườn của bên C theo các qui định hiện hành của nhà nước có liên quan*".

Theo sự thỏa thuận nói trên, các bên thừa nhận rằng hợp đồng ký kết giữa các bên không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ là hợp đồng góp vốn. Tuy nhiên, trong trường hợp bên góp vốn muốn lấy lại phần vốn (mà họ đã góp vào) bằng hình thức nhận nền biệt thự-vườn, thì yếu tố cần thiết phải có, là tình trạng hợp pháp của phần đất nền biệt thự-vườn đó.

Như vậy, cho dù các bên thừa nhận với nhau rằng giao dịch nói trên không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng yếu tố pháp lý cần phải có để Tòa án có thể xem xét công nhận hay không công nhận sự tiếp tục hợp đồng, là quyền sử dụng đất nền biệt thự-vườn, có hợp pháp hay không?

[2.3]Xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thì Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ về tình trạng pháp lý của phần đất nền biệt thự-vườn mà hai bên tranh chấp, cụ thể như sau:

[2.3.1]Tại quyết định số 3605/QĐ-UBND ngày 07/08/2006, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đồng ý giao cho công ty S Đ sử dụng 180.258 m^2 đất tại phường Long Phước, quận 9 để đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh. Khi giao đất như vậy, công ty S Đ phải có nghĩa vụ bồi thường, tái định cư cho những người sử dụng đất và công ty S Đ phải thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính và những nghĩa vụ khác theo quy định của Nhà nước.

Sau đó, vào năm 2007, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9 ra quyết định số 251/QĐ-UBND ngày 13/06/2007 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/500) khu nhà ở phường Long Phước, quận 9 và đến năm 2009, Chủ tịch UBND quận 9 ra quyết định số 507/QĐ-UBND ngày 30/12/2009 phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) khu nhà ở phường Long Phước, quận 9.

Về mặt pháp lý, hiện nay, trong hồ sơ vụ án, ngoài 03 quyết định nói trên (là quyết định số 3605/QĐ-UBND ngày 07/08/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; quyết định số 251/QĐ-UBND ngày 13/06/2007 và quyết định số 507/QĐ-UBND ngày 30/12/2009 của Chủ tịch UBND quận 9) thì không có

bất cứ văn bản nào khác của các cơ quan có thẩm quyền (tại quận 9, nay là thành phố Thủ Đức hoặc tại Thành phố Hồ Chí Minh) xác định về tình trạng pháp lý hiện nay của dự án mà công ty S Đ đã thực hiện.

Về nguồn gốc của dự án nói trên:

-Xuất phát từ nhu cầu của cán bộ-công chức làm việc tại công ty Thăm dò và Khai thác dầu khí, thì vào ngày 29/03/2002, ông Nguyễn Quốc Quân và ông Hoàng Bá Cường (đại diện cho những người tham gia góp vốn, là cán bộ-công chức của công ty Thăm dò và Khai thác dầu khí) ký kết hợp đồng dịch vụ với công ty S Đ, nội dung chính như sau: bên A (bên ông Nguyễn Quốc Quân-ông Hoàng Bá Cường, bên thuê làm dịch vụ) thuê bên B (công ty S Đ, bên làm dịch vụ) làm dịch vụ để có được dự án xây dựng khu biệt thự-vườn tạo lạc tại phường Long Phước, quận 9; diện tích đất giai đoạn 1 là 15 héc-ta; giá là 12.900 lượng vàng SJC. Sau đó, vào các năm 2003; 2004, hai bên đương sự ký kết phụ lục hợp đồng (02 phụ lục hợp đồng để thực hiện).

Quá trình thực hiện hợp đồng dịch vụ nói trên, ông Hoàng Bá Cường và ông Nguyễn Quốc Quân nhận tiền của những người góp vốn, rồi chuyển cho công ty S Đ. Theo phiếu thu ngày 16/11/2008 (bút lục 63), ông Hoàng Bá Cường đã nhận của người góp vốn là 9.800 lượng vàng SJC, rồi chuyển giao cho công ty S Đ. Sau đó, vào ngày 10/03/2009, ông Hoàng Bá Cường giao lại 800 lượng vàng SJC cho Ban đại diện để trả lại cho những người góp vốn để trả lại cho thành viên rút lại vốn.

Như vậy, dự án nói trên khởi thủy từ việc công ty S Đ chỉ là người làm dịch vụ, nhưng sau đó đã trở thành chủ đầu tư dự án và trở thành người chuyển giao từng nền biệt thự-vườn cho những người tham gia góp vốn.

Những sự thay đổi, về mặt pháp lý như vậy, đã xảy ra từ lâu và cho đến nay, tình trạng pháp lý của dự án nói trên như thế nào, chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập đầy đủ chứng cứ để làm rõ: dự án còn được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận để tiếp tục triển khai thực hiện hay không? Nếu vẫn được tiếp tục triển khai thực hiện, thì tình trạng dự án hiện nay như thế nào? Tư cách pháp lý của những người tham gia góp vốn và quyền lợi của họ như thế nào? Tất cả những vấn đề vừa nêu ra, khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không có văn bản hỏi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền để làm rõ.

[2.3.2]Một vấn đề khác, theo văn bản số 156/VPĐK-CN9 ngày 06/01/2020 của Văn phòng Đăng ký Đất đai quận 9, thì hiện nay, dự án khu nhà

ở phường Long Phước, quận 9 của công ty S Đ đang tạm thời không được mua-bán; sang nhượng; chuyển đổi để thực hiện phục công tác điều tra của cơ quan An ninh điều tra của Bộ Công an (theo văn bản số 33/ANĐT-P6 ngày 22/01/2018). Như vậy, toàn bộ dự án hiện nay có liên quan đến một vụ việc hình sự nào đó mà Bộ Công an đang thực hiện điều tra. Trong khi chưa thu thập tài liệu, chứng cứ về việc này, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xét xử công nhận hợp đồng, buộc công ty S Đ phải giao nền cho bà Nguyễn Thị Thanh Thúy, là chưa có đủ căn cứ pháp luật.

[2.3.3]Tòa án cấp sơ thẩm xét xử công nhận hợp đồng góp vốn mà hai bên đã ký kết vào ngày 03/08/2003 (kèm theo phụ lục hợp đồng ký kết vào năm 2010), tuyên buộc công ty S Đ phải giao nền biệt thự, nhưng không xác nhận tình trạng pháp lý sau đó đối với đương sự hai bên về hợp đồng đã ký kết (đương sự có thể xác lập được quyền sử dụng đất hay không), là giải quyết vụ án không toàn diện.

[2.3.4]Một tình tiết pháp lý mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm. Đó là việc phía bà Nguyễn Thị Thanh T(cùng với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là ông Hàn Hùng Định) đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, đòi lại số tiền và vàng đã giao cho công ty S Đ, không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn đã ký kết vào năm 2003. Do đó, đối với sự thay đổi yêu cầu khởi kiện như vậy, việc duy trì bản án sơ thẩm là không có căn cứ pháp luật.

[3]Với những tài liệu, chứng cứ và tình tiết của vụ án phân tích nói trên, Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 270; Điều 293; Điều 308; Điều 313 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí, Lệ phí tòa án;

1/Hủy bản án sơ thẩm số 566/2021/DS-ST ngày 23/04/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/Về án phí phúc thẩm: đương sự không phải chịu. Trả lại cho công ty TNHH một thành viên Xây dựng và Thương mại S Đ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0094109 ngày 11/05/2021 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phan Thanh Tùng