TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 182/2023/DS-PT
Ngày 22-5-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Lê Sỹ Trứ;

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 335/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 17/2023/QĐPT-DS, ngày 10 tháng 01 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 63/2023/QĐPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 48/2023/QĐPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 08/TB-TA ngày 04 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ: số A, đường B, khu đô thị S, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Kim T, sinh năm 1989; địa chỉ: số A, đường B, khu đô thị S, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 7 năm 2022); có mặt.

2. Bị đơn: Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1984; địa chỉ: số nhà B, đường A, khu phố E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trịnh Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 6 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ do ông Huỳnh Kim T đại diện hợp pháp trình bày:

- Công ty Cổ phần Đ là chủ đầu tư Khu nhà ở S thuộc phường T và phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, cụ thể như sau:

Ngày 07/3/2008, Ủy ban nhân dân tỉnh B đã có Văn bản số 556/UBND-SX về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty được đầu tư xây dựng khu đô thị tại ấp D, xã T, thị xã T (nay là phường T, thành phố T), tỉnh Bình Dương với diện tích khoảng 40ha. Đồng thời, yêu cầu công ty L1 với các cơ quan chức năng để lập thủ tục đền bù, quy hoạch và xây dựng theo quy định; lập dự án khu đô thị trình Ủy ban nhân dân tỉnh B phê duyệt theo quy định.

Ngày 31/8/2009, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 3887/QĐ-UBND về việc phê duyệt Phương án tổng thể bồi thường, hỗ trợ và tái định cư công trình: Khu đô thị X và xã C, thị xã T (nay là phường T và phường C, thành phố T), tỉnh Bình Dương.

Ngày 17/6/2013, Ủy ban nhân dân tỉnh B có Văn bản số 1643/UBND-KTN về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở thương mại Tương Bình H và Văn bản số 3845/UBND-KTN ngày 17/8/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc chấp thuận đổi tên dự án từ Khu nhà ở thương mại Tương Bình H thành Khu nhà ở S và điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đến năm 2021.

- Ngày 19/3/2018, giữa Công ty Cổ phần Đ và bà Trịnh Thị H ký Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0256/HĐGC&HTĐT/AC tại dự án "Khu nhà ở thương mại T H" (nay là khu nhà ở S) tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, hai bên thỏa thuận thống nhất với nội dung như sau:

Sau khi bà Trịnh Thị H đặt số tiền 126.000.000 đồng để giữ chỗ nền đất thuộc dự án "Khu nhà ở thương mại Tương Bình H" tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương do công ty làm chủ đầu tư thì công ty đồng ý cho bà Trịnh Thị H cùng tham gia hợp tác đầu tư theo hình thức góp vốn đầu tư hạ tầng vào dự án. Sau khi dự án được hoàn thành thì bà Trịnh Thị H sẽ nhận được 01 nền nhà thuộc lô A16, mã nền: 37, đường D, có diện tích là 60m^2. Số tiền góp vốn tổng cộng là 420.000.000 đồng và được góp cụ thể như sau:

+ Đợt 01: 30% tổng giá trị góp vốn (tương đương với số tiền giữ chỗ) khi công ty tiến hành phát quang, làm sạch mặt bằng dự án;

+ Đợt 02: 20% tổng giá trị góp vốn khi công ty tiến hành san lấp mặt bằng đạt 50% trên tổng dự án hoặc san lấp mặt bằng toàn bộ các tuyến đường nội bộ của dự án và trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày công ty có thông báo góp vốn đợt 02;

+ Đợt 03: 20% tổng giá trị góp vốn khi công ty tập kết máy móc, triển khai đổ nguyên vật liệu (làm đường), lắp đặt hệ thống thoát nước và trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày công ty có thông báo góp vốn đợt 03;

+ Đợt 04: 25% tổng giá trị góp vốn khi công ty H1 công tác thi công hạ tầng hoặc đủ điều kiện xây dựng nhà và trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày công ty có thông báo góp vốn đợt 04;

+ Đợt 5: 05% tổng giá trị góp vốn còn lại khi công ty làm thủ tục cấp sổ từng lô mang tên công ty và bàn giao cho bên B hoặc thủ tục hoàn công nhà và trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày công ty có thông báo góp vốn đợt 05.

Ngoài ra, hợp đồng còn quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên, trách nhiệm khi vi phạm hợp đồng.

- Sau khi ký hợp đồng, bà Trịnh Thị H đã nộp cho công ty số tiền giữ chỗ, tương đương với 30% tổng giá trị góp vốn của đợt 01 là 126.000.000 đồng.

- Tuy nhiên, ngày 30/10/2020 Ủy ban nhân dân tỉnh B có Quyết định số 3174/QĐ-XPVPHC về việc xử pháp vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đ. Theo nội dung của quyết định này, xác định Công ty V quy định về huy động vốn hoặc chiếm dụng vốn trái phép tại dự án Khu nhà ở S tại phường T và phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương được quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 57 của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng; với hình phạt chính là số tiền 285.000.000 đồng và đồng thời buộc Công ty phải khắc phục hậu quả, bồi thường thiệt hại (nếu có) cho bên mua, bên thuê mua…Sau khi có quyết định trên của Ủy ban nhân dân tỉnh B, công ty đã nhiều lần liên hệ thỏa thuận với các trường hợp đã ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác với công ty để giải quyết hậu quả theo đúng tinh thần của quyết định trên. Tuy nhiên, nhiều trường hợp không hợp tác và thỏa thuận giải quyết với công ty.

- Để thực hiện đúng Quyết định số 3174/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng của Ủy ban nhân dân tỉnh B. Nay Công ty Cổ phần Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể như sau:

+ Tuyên bố "Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư" số 0256/HĐGC&HTĐT/AC ngày 19/3/2018 đã ký giữa Công ty Cổ phần Đ với bà Trịnh Thị H là vô hiệu;

+ Công ty Cổ phần Đ có trách nhiệm hoàn lại toàn bộ số tiền đã nhận là 126.000.000 đồng từ bà Trịnh Thị H và chịu phạt với mức phạt đã cam kết trong hợp đồng là 0,05%/ngày, với số tiền tính đến ngày khởi kiện là 97.902.000 đồng, tổng cộng số tiền là 223.902.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố T đã triệu tập hợp lệ bị đơn bà Trịnh Thị H đến Tòa án làm việc, tham gia hòa giải và tham dự phiên tòa, nhưng bị đơn bà Trịnh Thị H luôn vắng mặt không có lý do và cũng không gửi văn bản cho Tòa án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bị đơn bà Trịnh Thị H.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ đối với bị đơn bà Trịnh Thị H về việc: "Tranh chấp hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư".

Tuyên bố "Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư" số 0256/HĐGC&HTĐT/AC ngày 19/3/2018 đã ký giữa Công ty Cổ phần Đ và bà Trịnh Thị H là vô hiệu.

Công ty Cổ phần Đ có trách nhiệm trả cho lại cho bà Trịnh Thị H số tiền đã nhận và tiền bồi thường, tổng cộng là: 223.902.000 (hai trăm hai mươi ba triệu, chín trăm lẻ hai ngàn) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có án sơ thẩm, bị đơn bà Trịnh Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trịnh Thị H vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng yêu cầu nguyên đơn giao diện tích đất đã chuyển nhượng cho bị đơn.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ là ông Huỳnh Kim T vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

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

2. Về nội dung:

2.1. Xác định quan hệ tranh chấp:

Theo Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0256 ngày 19/3/2018 đã ký giữa Công ty Cổ phần Đ và bà Trịnh Thị H thể hiện đối tượng giao dịch và mục đích hướng đến là quyền sử dụng đất 60m^2 hình thành trong tương lai tại dự án "*Khu nhà ở thương mại Tương Bình H*", trị giá nền đất là 420.000.000 đồng, thanh toán 05 đợt, bà H đã thanh toán số tiền 126.000.000 đồng của đợt 01 tương ứng 30%. Tại Điều 1 của hợp đồng, hai bên thỏa thuận: "*Bên A đồng ý cho Bên B cùng tham gia hợp tác đầu tư theo hình thức góp vốn đầu tư hạ tầng (mà không tính lợi nhuận từ dự án đầu tư)*", bà H tham gia ký hợp đồng nhưng không cùng chịu trách nhiệm về dự án, không được chia lợi nhuận nên giao dịch dân sự giữa Công ty Cổ phần Đ (công ty Đ) với bà H không phải là giao dịch hợp tác đầu tư. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư*" là không đúng bản chất. Trường hợp này phải xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai. Khi tuyên giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đ và bà H vô hiệu thì việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là khác nhau, ảnh hưởng đến quyền lợi của hai bên.

2.2. Chưa tiến hành định giá quyền sử dụng đất để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp xác định giao dịch dân sự vô hiệu.

2.3. Tính hiệu lực của hợp đồng:

Quyết định số 3174 ngày 30/10/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh B xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với chủ đầu tư là Công ty Đ được ban hành sau thời điểm giao dịch giữa công ty Đ với bà H được ký kết (ngày 19/3/2018); nội dung Quyết định 3174 không đề cập đến quyền lợi của bà H, theo Thông báo số 119-TB/VPTU ngày 25/02/2022 của Văn phòng T2 thông báo ý kiến kết luận, chỉ đạo của đồng chí Nguyễn Văn L, Bí Thư Tỉnh ủy, Trưởng đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh tại buổi tiếp công dân ngày 22/02/2022 thì lãnh đạo tỉnh vẫn tạo điều kiện cho Công ty Đ, bà H thỏa thuận giải quyết, đảm bảo quyền lợi của người mua, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao dịch giữa Công ty Đ với bà H vô hiệu do vi phạm điều cấm là chưa phù hợp.

2.3 Xét lỗi trong quá trình thực hiện hợp đồng:

Trong quá trình thực hiện dự án, ngày 30/10/2020 Ủy ban nhân dân tỉnh B có Quyết định số 3174 xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với Công ty Đ về hành vi vi phạm quy định về huy động vốn hoặc chiếm dụng vốn trái phép với hình phạt chính 285.000.000 đồng và biện pháp khắc phục hậu quả.

Tại Thông báo số 119-TB/VPTU ngày 25/02/2022 của Văn phòng T2 thông báo ý kiến kết luận, chỉ đạo của đồng chí Nguyễn Văn L - Bí Thư Tỉnh ủy, Trưởng đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh tại buổi tiếp công dân ngày 22/02/2022 đã có ý kiến chỉ đạo các cơ quan nhà nước có liên quan. Theo thông báo này, chủ trương của lãnh đạo tỉnh là tạo điều kiện thuận lợi cho dự án được triển khai, lợi ích của người mua và Công ty Đ được hài hòa. Tuy nhiên, Công ty Đ lại có Đơn khởi kiện ngày 20/6/2022 chủ động đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu giao dịch giữa Công ty với bà H nhưng trước đó lại ban hành văn bản số 68/2022 ngày 30/3/2022 gửi Ủy ban nhân dân thành phố T đưa ra lộ trình thực hiện dự án khu nhà ở S từ quý 2/2022 đến quý 2/2025 trong khi đó không có văn bản nào buộc Công ty Đ phải khởi kiện để tuyên vô hiệu các giao dịch này, nên lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty Đ.

Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thẩm định hiện trạng của dự án, làm rõ với cơ quan quản lý nhà nước về tiến độ dự án, Công ty Đ có thực hiện theo lộ trình đưa ra hay không, để làm rõ tính chất của vụ việc, lỗi các bên khi thực hiện hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày bị đơn mua lại suất nền của ông Đinh Văn T1 tại Văn phòng nhà máy X, đưa đủ 420.000.000 đồng cho ông T1 nhưng trong hợp đồng ký với công ty Đ ghi 126.000.000 đồng. Nguyên đơn trình bày Văn phòng nhà máy X là nơi đặt chi nhánh của công ty Đ. Do đó, cần đưa ông Đinh Văn T1 và Văn phòng nhà máy X tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về xác minh, thu thập chứng cứ, bỏ sót người tham gia tố tụng, đánh giá chứng cứ không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án vi phạm quy định tại Điều 97 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên kháng cáo của bị đơn có cơ sở chấp nhận một phần. Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về nội dung tranh chấp:

[1.1] Ngày 19/3/2018, giữa Công ty Cổ phần Đ và bà Trịnh Thị H đã ký Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0256/HĐGC&HTĐT/AC, với nội dung thỏa thuận như sau: Sau khi bà Trịnh Thị H đặt số tiền 126.000.000 đồng (tương đương với 30% giá trị của hợp đồng) để giữ chỗ nền đất thuộc dự án Khu nhà ở thương mại T (nay là Khu nhà ở S), tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Công ty Cổ phần Đ làm chủ đầu tư thì Công ty đồng ý cho bà Trịnh Thị H cùng tham gia hợp tác đầu tư theo hình thức góp vốn đầu tư hạ tầng vào dự án. Sau khi dự án được hoàn thành thì bà Trịnh Thị H sẽ nhận được 01 nền nhà thuộc lô A16, mã nền: 37, đường D, có diện tích là 60m^2. Tổng số tiền góp vốn là 420.000.000 đồng. Ngoài ra, hợp đồng quy định về thời gian, số tiền của từng đợt góp vốn; quyền và nghĩa vụ của các bên, trách nhiệm khi vi phạm hợp đồng.

[1.2] Ngày 30/10/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh B có Quyết định số 3174/QĐ-XPVPHC về việc xử pháp vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đ. Theo nội dung của Quyết định, xác định Công ty vi phạm quy định về huy động vốn hoặc chiếm dụng vốn trái phép tại dự án Khu nhà ở S tại phường T và phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương được quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 57 của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng; với hình phạt chính là số tiền 285.000.000 đồng và đồng thời buộc Công ty phải khắc phục hậu quả, bồi thường thiệt hại (nếu có) cho bên mua, bên thuê mua…

[1.3] Nguyên đơn căn cứ vào quyết định xử phạt trên để khởi kiện bà H, yêu cầu tuyên hợp đồng ký giữa nguyên đơn với bà H vô hiệu.

[1.4] Tại Công văn số 3598/SXD-QHKT ngày 05/9/2022 của Sở Xây dựng tỉnh B xác định:

"*1. Năm 2008, UBND tỉnh có Văn bản số 556/UBND-SX ngày 07/3/2008 về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty Cổ phần Đ đô thị tại xã T Hiệp với diện tích khoảng 40ha. Dự án đã được UBND thành phố T phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết với tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2577/QĐ-UBND ngày 03/8/2015. Dự án chưa được thẩm định thiết kế cơ sở và chưa được cấp có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.*

2. Dự án Khu nhà ở S chưa được Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai; hợp tác đầu tư theo quy định của pháp luật nhà ở, kinh doanh bất động sản. Do vậy, Công ty Cổ phần Đ chưa đủ điều kiện để thực hiện kinh doanh sản phẩm bất động sản để huy động vốn tại dự án".

[2] Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những sai sót nghiêm trọng như sau:

[2.1] Xác định quan hệ pháp luật: Theo Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0256/HĐGC&HTĐT/AC ngày 19/3/2018 được ký giữa Công ty Cổ phần Đ và bà Trịnh Thị H thì đối tượng giao dịch là quyền sử dụng đất lô A16, mã nền: 37, đường D, có diện tích là 60m^2 hình thành trong tương lai tại dự án "khu nhà ở thương mại Tương Bình H" với trị giá hợp đồng là 420.000.000 đồng, được chia thành 05 đợt thanh toán tương ứng với 05 giai đoạn dự án triển khai, bà H đã thanh toán số tiền 126.000.000 đồng của đợt 01 tương ứng 30%. Tại Điều 1 của hợp đồng, hai bên thỏa thuận "*Bên A đồng ý cho Bên B cùng tham gia hợp tác đầu tư theo hình thức góp vốn đầu tư hạ tầng (mà không tính lợi nhuận từ dự án đầu tư)*". Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 504 của Bộ luật Dân sự năm 2015 "*Hợp đồng hợp tác là sự thỏa thuận giữa các cá nhân, pháp nhân về việc cùng đóng góp tài sản, công sức để thực hiện công việc nhất định, cùng hưởng lợi và cùng chịu trách nhiệm.*" Bà H tham gia ký kết nhưng không cùng chịu trách nhiệm về dự án, không được chia lợi nhuận nên giao dịch dân sự giữa Công ty Cổ phần Đ với bà H không phải là giao dịch hợp tác đầu tư. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư"* là chưa phù hợp. Trường hợp này phải xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào hai chứng cứ nêu trên để tuyên hợp đồng vô hiệu. Buộc công ty Đ trả lại số tiền đã nhận của bà H là 126.000.000 đồng. Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và phần bồi thường thiệt hại, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Công ty Cổ phần Đ chưa đủ điều kiện nhưng vẫn ký hợp đồng với bà H để huy động vốn, còn bà H không tìm hiểu dự án và các quy định của pháp luật trước khi ký hợp đồng nên cả 02 bên cùng có lỗi. Quá trình giải quyết vụ án, phía Công ty Cổ phần Đ không chứng minh được thiệt hại thực tế xảy ra, bà H vắng mặt không có lý do. Do đó, không có cơ sở để xem xét giải quyết về phần bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, phía Công ty Cổ phần Đ đồng ý chịu phạt với mức phạt đã cam kết là 0,05%/ngày, với số tiền tính đến ngày khởi kiện là 97.902.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận số tiền trên. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào tài liệu là bản photocopy do nguyên đơn giao nộp mà không thu thập bản chính cũng như thu thập hồ sơ dự án khu nhà ở S, không tiến hành thu thập chứng cứ là hồ sơ dự án tại cơ quan có thẩm quyền để xem xét tiến độ dự án đã triển khai đến giai đoạn nào, chỉ căn cứ vào Quyết định số 3174/QĐ-XPVPHC ngày 30/10/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc xử

phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với chủ đầu tư là Công ty Đ và công văn trả lời của Sở Xây dựng để tuyên hợp đồng vô hiệu là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Trong trường hợp này, cần phải xem dự án đã triển khai thực hiện đến giai đoạn nào, vị trí lô đất chuyển nhượng cho bị đơn tại đâu, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá đất để có căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và xem xét giải quyết về phần bồi thường thiệt hại là ảnh hưởng quyền lợi của đương sự. Tòa án cấp phúc thẩm nếu xem xét giải quyết là không đảm bảo hai cấp xét xử theo quy định tại Điều 17 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Mặt khác, theo chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện ngày 29/8/2022, Cơ quan Cảnh sát điều tra (PC03) – Công an tỉnh B có Công văn số 2399/CSKT (Đ1) gửi Văn phòng Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh B thông báo cho Văn phòng Cơ quan Cảnh sát điều tra về nội dung đơn trình báo của tập thể người dân trình báo về việc Công ty Cổ phần Đ có dấu hiệu lừa đảo, chiếm đoạt tài sản của tập thể người dân thông qua việc ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư tại dự án khu nhà ở S. Theo nội dung công văn thể hiện đơn do Văn phòng Cơ quan Cảnh sát điều tra không thuộc thẩm quyền của PC03. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh kết quả giải quyết tin báo tố giác của tập thể người dân đối với dự án trên tại Văn phòng Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh B mà giải quyết vụ án là chưa đảm bảo đúng trình tự thủ tục tố tụng.

[2.4] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà H cung cấp chứng cứ là *"Giấy nhận tiền chênh lệch ngày 25/12/2017"* và xác định bà H nhận chuyển nhượng thửa đất lô A16, mã nền 37 trên từ ông Đinh Văn T1 và đã đưa cho ông T1 tổng cộng số tiền là 600.000.000 đồng. Đại diện bị đơn xác định ông T1 không phải là nhân viên của Công ty Đ và công ty chỉ nhận của bà H số tiền là 126.000.000 đồng theo Phiếu thu số 133/03 ngày 19/3/2018 (bút lục 09). Xét thấy, giữa nguyên đơn và bị đơn trình bày có mâu thuẫn về số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thanh toán nên cần đưa ông Đinh Văn T1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những phân tích như trên, có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết sơ thẩm lại.

[3] Quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 308; Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trịnh Thị H.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm lại.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Trịnh Thị H không phải chịu, hoàn trả cho bà Trịnh Thị H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0000229 ngày 14/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền