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

Bản án số:08/2023/DS-PT
Ngày: 07-02-2023

V/v tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Đường

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hiền

Ông Võ Đình Phương

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Trần Thúy Oanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Ông Phan Q Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 79/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2022, Thông báo thay đổi ngày xét xử số 20/2022/TB-DS ngày 21/12/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2023/QĐPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023, giữa:

- *Nguyên đơn*: **Bà Nguyễn Thị Uyên P,** sinh năm 1980.

Địa chỉ: Phường B, quận N, TP. Hồ Chí Minh; Bà Nguyễn Thị Uyên P có mặt.

- *Bị đơn*: **Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T**

Địa chỉ: Làng biệt thự sinh thái H, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Phạm Thị Hồng Th-** Chức vụ: Giám đốc điều hành.Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T*: Luật sư Nguyễn Thị Như Ng -Văn phòng Luật sư K, Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa. Luật sư Nguyễn Thị Như Ng có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: Ông **Nguyễn Thanh Q**

Địa chỉ: Căn hộ B3-03.01 (Tầng 3), Chung cư S, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Lê Văn T trình bày:

Năm 2015, bà Nguyễn Thị Uyên P được biết Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T (sau đây gọi là "Công ty") triển khai thực hiện dự án V – Làng biệt thự sinh thái H ở xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (Dự Án). Bà P liên hệ Công ty và được Công ty cho biết khách hàng có thể mua nền/nhà biệt thự của Dự Án từ thời điểm này qua việc ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty. Do có nhu cầu mua nhà của Dự Án, bà P đồng ý thực hiện theo P thức góp vốn/ký hợp đồng hợp tác đầu tư theo đề nghị của Công ty.

Vào ngày 18/04/2015, hai bên xác lập việc đăng ký giữ chỗ, đặt cọc đối với 02 nền biệt thự mang ký hiệu 42-B và 92-A; đến ngày 08/06/2015 xác lập Hợp đồng hợp tác đầu tư số 002/2015/HĐHTĐT/GH kèm Phụ lục Hợp đồng, với nội dung hai bên hợp tác đầu tư thực hiện Dự án trên cơ sở bà P góp vốn 2 tỉ 365 triệu đồng cho Công ty để được làm chủ 02 nền biệt thự (lúc này đổi sang lô A15-A và lô A15-B), với tiến độ góp vốn chia làm 08 đợt (gọi chung là Hợp đồng).

Quá trình thực hiện Hợp đồng, từ tháng 04/2015 đến tháng 04/2016 bà P đã thanh toán cho Công ty được trên 1 tỉ 674 triệu đồng, tức trên 70% giá trị Hợp đồng.

Căn cứ Điều 2 Phụ lục hợp đồng ký cùng ngày 08/06/2015 với Hợp đồng, thì trong vòng 02 tháng kể từ khi đến hạn thanh toán đợt 4 và ký Biên bản xác định vị trí nền đất xây dựng sẽ tiến hành thanh toán tiếp đợt 5. Việc xác lập để các bên ký Biên bản xác định vị trí nền đất xây dựng này là trách nhiệm của chủ đầu tư. Mặc dù sau đợt 4, Công ty chưa gửi, cũng chưa lập Biên bản xác định vị trí nền đất xây dựng để giao đất cho bà P xây dựng theo Phụ lục hợp đồng nhưng với tinh thần hỗ trợ qua lại với chủ đầu tư, bà P vẫn tiến hành thanh toán đợt 5 cho Công ty (thực tế đã thanh toán lần 1 và lần 2 của đợt 5). Vì đường xá xa xôi, từ khi mua nền đến thời điểm thanh toán bà P chưa có dịp quay lại dự án, thế nên trước khi thanh toán tiếp lần 3 của đợt thanh toán thứ 5 (tháng 06/2016) bà P muốn biết tiến độ xây dựng và phân ranh như thế nào, nên đã nhiều lần thông qua anh Nguyễn Thanh Q, em trai bà P là người đại diện giao dịch và thanh toán gọi điện thoại, gửi email yêu cầu Công ty cung cấp các thông tin liên quan tiến độ thực hiện dự án, thế nhưng Công ty không có phản hồi gì đúng trọng tâm vấn đề này.

Và cũng với tinh thần hỗ trợ chủ đầu tư, biết Công ty đang gặp khó khăn, tương tự các chủ đầu tư các dự án khác phải lo giải trình với cơ quan chức năng về các dự án tại khu vực này, chưa thể xúc tiến tiếp các thủ tục cũng như chưa thể tiến hành xây dựng nên bà P cũng không làm khó dễ gì mà chỉ đợi xem phản hồi từ Công ty xem thế nào, nên trong thời gian này cũng không có văn bản gì gửi Công ty để đốc thúc việc xác lập, ký Biên bản xác định vị trí nền đất xây dựng theo thỏa thuận giữa hai bên. Do Công ty không xác lập biên bản xác định

vị trí nền đất xây dựng theo thỏa thuận tại Hợp đồng, cũng không thông báo cụ thể tiến độ thi công mà chỉ hối thúc tiếp tục thanh toán nên bà P ngưng, không thanh toán tiếp nữa bởi không yên tâm về tính pháp lý của Dự Án và không được bàn giao đất xây dựng khi thanh toán đến đợt 4 theo phụ lục hợp đồng.

Tháng 06/2018, Công ty thông báo đơn P chấm dứt Hợp đồng với bà P và sẽ hoàn trả lại tiền sau khi trừ tiền lãi chậm thanh toán và khoản phạt. Từ tháng 06/2018 đến tháng 09/2018 bà P vẫn kiên trì đề nghị Công ty tiếp tục thực hiện Hợp đồng, không tính tiền lãi chậm thanh toán, nhưng Công ty không chấp nhận.

Vừa qua, được biết Dự Án vẫn bảo đảm tính pháp lý, có thể được tiếp tục thực hiện, một lần nữa bà P và luật sư của mình đã liên hệ làm việc với Công ty đề nghị tiếp tục thực hiện Hợp đồng, tuy nhiên Công ty vẫn không đồng ý.

Nhận thấy thực tế Dự án đã và đang được thực hiện, trong giao dịch này bà P đã thanh toán cho Công ty trên 01 tỉ 674 triệu đồng cho 02 nền/nhà biệt thự, tức trên 70%. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng đã có những vấn đề phát sinh như Công ty không thông báo, cũng không tiến hành ký Biên bản xác định vị trí nền đất xây dựng trong lần 3 của đợt thanh toán thứ 5; không cung cấp thông tin về tiến độ thực tế thực hiện dự án theo yêu cầu của bà P…. Mặt khác, do Dự Án ở xa (N - Khánh Hòa) trong khi bà P ở tại TP. Hồ Chí Minh nên việc liên lạc, trao đổi thông tin với nhau có hạn chế, bên này chờ đợi phản hồi tiếp theo từ bên kia. Hơn nữa trong thời gian qua, chính quyền các cấp có động thái xem xét lại tính pháp lý của một số dự án tại đây trong đó có Dự Án này; về phần bà P cần chờ đợi Công ty cung cấp thông tin xong và có kết luận của cơ quan có thẩm quyền mới yên tâm thanh toán tiếp, và vì nghĩ rằng mình chỉ còn phải thanh toán phần nhỏ còn lại nên không đến mức độ Công ty sẽ lấy lý do mình vi phạm nghĩa vụ thanh toán để đơn P chấm dứt Hợp đồng như vậy.

Theo quy định pháp luật dân sự hiện hành có quy định thậm chí trong trường hợp giao dịch không/chưa tuân thủ về hình thức, nếu như một bên đã thực hiện ít nhất 2/3 (hai phần ba) nghĩa vụ trong giao dịch thì giao dịch đó vẫn được pháp luật công nhận. Như đã nêu trên, bà P đã thanh toán được trên 70% theo Hợp Đồng, tức đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ của mình trong giao dịch, nên thiết nghĩ việc Công ty đơn P chấm dứt thực hiện Hợp đồng trong trường hợp này cần coi không phù hợp pháp luật và thực tế.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng với Công ty, ông Nguyễn Thanh Q là em của bà P là người trực tiếp giao dịch và thanh toán với Công ty. Theo Điều 2 phụ lục Hợp đồng ký ngày 08/6/2015 thì trong vòng 02 tháng kể từ khi đến hạn thanh toán đợt 4 và ký biên bản xác định vị trí nền đất xây dựng sẽ tiến hành thanh toán tiếp đợt 5. Ông Q đã chuyển tiền thanh toán lần 1 và lần 2 của đợt 5 nhưng Công ty vẫn không lập Biên bản xác định vị trí nền đất xây dựng. Ông Q và bà P đã nhiều lần điện thoại, email yêu cầu công ty cung cấp thông tin tiến độ, xác định vị trí nền đất, giao nền đất để tiến hành xây dựng nhưng công ty đã không cung cấp.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 002/2015/HĐHTĐT/GH kèm Phụ lục Hợp đồng hợp tác đầu tư cùng ngày

08/6/2015 đối với bà P, để bà P thanh toán phần tiền còn lại là 691.935.000 đồng cho đủ số tiền 2.365.935.000 đồng (*Hai tỷ ba trăm sáu mươi lăm triệu chín trăm ba mươi lăm ngàn đồng*) theo tiến độ tại Phụ lục hợp đồng và yêu cầu Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T phải lập Biên bản xác định vị trí hai nền đất, giao cho bà P để bà P tiến hành xây dựng và được đứng tên chủ sở hữu hợp pháp 02 nền biệt thự lô A15-A và lô A15-B theo hợp đồng (nay đổi thành 02 nền đất có ký hiệu 10 và 11 Khu A2).

- Theo Bản tường trình ngày 12/4/2022 gửi Tòa án, Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T trình bày:

Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T (sau đây gọi tắt là "Công ty T", "Công ty") và bà Nguyễn Thị Uyên P có ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 002/2015/HĐHTĐT/GH, đồng thời ký phụ lục hợp đồng cùng ngày. Theo đó, bà P thực hiện thanh toán theo phụ lục hợp đồng ngày 08/6/2015. Bà P đã thanh toán hết đợt 4. Theo phụ lục thì bà P có nghĩa vụ góp vốn đợt 5 vào ngày 08/02/2016. Tuy nhiên, bà P không góp vốn, không liên hệ với Công ty và không có bất cứ thông báo nào bằng văn bản đến Công ty T. Chiếu theo Hợp đồng và Phụ lục ngày 08/6/2015 thì bà P đã vi phạm nghĩa vụ góp vốn. Do bà P vi phạm nghĩa vụ góp vốn nên Công ty T đã gửi các thông báo yêu cầu bà P nộp tiền.

Tại mục 3.8, Điều 8 của Hợp đồng ngày 08/6/2015, hai bên đã thỏa thuận: Nếu bà P (bên B) chậm góp vốn quá 30 ngày thì Công ty T (bên A) có quyền chấm dứt Hợp đồng sau khi thông báo bằng văn bản cho bà P. Quá 30 ngày kể từ ngày bà P phải góp vốn đợt 5 theo Phụ lục ngày 08/6/2015, lẽ ra Công ty T có quyền chấm dứt hợp đồng nhưng Công ty đã tạo điều kiện kéo dài thời gian cho bà P nộp tiền góp vốn. Tuy nhiên, sau nhiều lần gửi thông báo đến bà P nhưng bà P không có ý kiến gì, vì vậy, ngày 06/6/2018, Công ty T đã Thông báo chấm dứt hợp đồng với bà P theo Mục 8.3, Điều 8 của Hợp đồng ngày 08/6/2015.

Tính từ ngày đến hạn thanh toán đợt 5, sau 849 ngày thì công ty T mới ra thông báo chấm dứt hợp đồng với bà P.

Chỉ sau khi Công ty T ra thông báo chấm dứt hợp đồng thì bà P mới có thư phản hồi ngày 10/6/2018. Từ thư phản hồi của bà P, Công ty T có văn bản số 242 ngày 21/6/2018 gửi bà P. Tiếp theo, Công ty Luật LVT có thư ngày 19/9/2019 gửi Công ty T và Công ty T có văn bản ngày 02/10/2019 gửi bà P. Tại các văn bản trên, Công ty T đã khẳng định bà P vi phạm nghĩa vụ góp vốn, vì vậy Công ty T đã đơn P chấm dứt hợp đồng.

Công ty T đề nghị tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi các lý do sau:

Thứ nhất: Bà P đưa ra lý do Công ty "không thông báo" là không chính đáng. Vì: Theo Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng thì bà P có nghĩa vụ góp vốn theo tiến độ, không phụ thuộc vào việc Công ty phải có thông báo. Tuy nhiên, thực tế, Công ty đã thông báo nhiều lần cho bà P nhưng bà P vẫn không nộp. Vì vậy việc bà P cho rằng Công ty "không thông báo" là không phù hợp với hợp đồng và không chính đáng.

Thứ 2: Bà P đưa ra lý do Công ty không tiến hành ký "biên bản xác định vị trí đất nền xây dựng" nên bà P không nộp tiền đợt 5 là không đúng sự thật,

không chính đáng. Vì: Điều 1 Phụ lục Hợp đồng ngày 08/6/2015 quy định bà P phải góp vốn đợt 5 "trong vòng 2 tháng kể từ khi đến hạn thanh toán và ký biên bản xác định vị trí đất nền xây dựng". Vào thời điểm ngày 08/2/2016, Công ty T đã đầy đủ các điều kiện để lập Biên bản định vị nền và đã lập sẵn biên bản này nhưng bà P không nộp tiền góp vốn và cũng không đến địa chỉ dự án để làm thủ tục ký Biên bản định vị.

Tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/02/2020, bà P xác nhận bà P không đến Công ty để ký biên bản định vị nền vào thời điểm góp vốn đợt 5.

Bà P cho rằng bà có gọi điện thoại và gửi mail đến Công ty thông qua anh Nguyễn Thanh Q. Tuy nhiên, Công ty không chấp nhận những email này (nếu có) vì anh Q không có giấy ủy quyền hợp lệ. Hơn nữa, cuộc gọi và email không phải là hình thức thông báo được quy định trong Điều 10 của Hợp đồng.

Thứ 3: Bà P cho rằng Công ty T không cung cấp thông tin về tiến độ thực hiện dự án theo yêu cầu của bà P. Tuy nhiên, từ ngày hết hạn góp vốn đến ngày Công ty thông báo chấm dứt hợp đồng, bà P không có bất cứ thông báo nào gửi đến Công ty để yêu cầu Công ty cung cấp thông tin về tiến độ thực hiện dự án.

Thứ 4: Bà P cho rằng theo pháp luật dân sự hiện hành thì bà P đã thanh toán 2/3 nên giao dịch của bà P phải được công nhận. Tuy nhiên, vấn đề thanh toán 2/3 giá trị hợp đồng chỉ áp dụng đối với giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ về hình thức. Nhưng giao dịch giữa Công ty và bà P không phải là giao dịch vô hiệu do không tuân thủ về hình thức nên không thể áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự 2015. Vì vậy, bà P viện dẫn quy định của pháp luật dân sự để đòi tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có cơ sở.

Thứ 5: Bà P nêu lý do bà P không thanh toán tiếp đợt 5 do không yên tâm về tính pháp lý của dự án; "bỏ lửng" nghĩa vụ góp vốn do bà thấy chính quyền có động thái xem xét tính pháp lý của dự án là không chính đáng. Vì: Khi ký hợp đồng, Công ty T đã công khai các văn bản pháp lý về dự án và bà P đã tìm hiểu kỹ về dự án rồi mới ký Hợp đồng. Việc thanh tra, kiểm tra dự án ngoài ngân sách là hoạt động bình thường và thường xuyên của các cơ quan quản lý Nhà nước. Đây không phải là sự kiện bất khả kháng nên không thể vì điều này mà bà P trì hoãn góp vốn. Mặt khác, theo quy định nếu một bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng thì phải thông báo cho bên kia. Tuy nhiên, trong khoảng thời gian từ ngày 08/02/2016 đến ngày 06/6/2018, ngày Công ty chấm dứt hợp đồng, bà P không có thông báo nào về sự kiện bất khả kháng. Vì vậy, bà P lấy lý do này để không góp vốn là không thể chấp nhận.

Do đó, Công ty T đã chấm dứt Hợp đồng hợp tác đầu tư và chấp nhận trả lại cho bà P số tiền đã góp vào Công ty là 1.260.221.783 đồng và trừ số tiền lãi chậm thanh toán là 295.881.476 đồng và số tiền phạt bằng 5% giá trị góp vốn tương ứng 118.296.750 đồng. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, ông Nguyễn Thanh Q trình bày:

Ông là em ruột của bà Nguyễn Thị Uyên P. Khi bà P đến làm việc với Công ty T để mua 02 nền đất thì ông có đi cùng nên phía Công ty T biết ông và có số điện thoại liên lạc của ông. Sau khi ký Hợp đồng, bà P đã thanh toán đợt 1.

Từ đợt 2, bà P nhờ ông thanh toán thay. Từ đó, Công ty T liên lạc làm việc trực tiếp với ông. Theo thỏa thuận tại Điều 2 phụ lục Hợp đồng ký ngày 08/6/2015 thì trong vòng 02 tháng kể từ khi đến hạn thanh toán đợt 4 và ký biên bản xác định vị trí nền đất xây dựng sẽ tiến hành thanh toán tiếp đợt 5. Ông đã thanh toán lần 1 và lần 2 của đợt 5 nhưng Công ty T vẫn không lập Biên bản xác định vị trí nền đất xây dựng. Do đó, bà P nhờ ông gửi email yêu cầu công ty cung cấp thông tin tiến độ, xác định vị trí nền đất trước khi thanh toán tiếp lần 3 của đợt 5 và các đợt sau nhưng công ty đã không cung cấp mặc dù trong mail trả lời Công ty T có hứa hẹn.

Với tinh thần hỗ trợ chủ đầu tư, biết Công ty đang gặp khó khăn khi phải lo giải trình với các cơ quan chức năng khi bị thanh tra về các dự án tại khu vực này, chưa thể tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo cũng như chưa thể tiến hành xây dựng nên bà P chờ xem phản hồi của công ty thế nào nên trong thời gian này phía bà P cũng không có văn bản gì gửi Công ty đốc thúc việc xác lập, ký Biên bản xác định vị trí nền đất xây dựng theo thỏa thuận. Tuy nhiên, tháng 6/2018, Công ty T đột ngột chấm dứt hợp đồng với bà P.

Ông Q khẳng định, ông là người thay mặt bà Nguyễn Thị Uyên P trực tiếp giao dịch, trao đổi, liên hệ và thanh toán tiền với Công ty T bằng tiền bà P đưa. Và thực tế, ông đã thanh toán thay cho bà P từ đợt 2 đến hến lần 2 của đợt 5. Về tiến độ thanh toán, số tiền thanh toán như thế nào đều do bà P quyết định.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố N đã căn cứ Điều 28, 264, 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 328, 405, 513, 514 Bô luật Dân sự ; Căn cứ Điều 147 và 150 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án; Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Uyên P về việc "Tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư"; Buộc Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 022/2015/HĐHTĐT/HGV kèm Phụ lục Hợp đồng hợp tác đầu tư cùng ngày 08/6/2015 đối với bà P, để bà P thanh toán phần tiền còn lại là 691.935.000 đồng theo tiến độ tại Phụ lục hợp đồng và yêu cầu Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T phải lập Biên bản xác định vị trí hai nền đất, giao cho bà P để bà P tiến hành xây dựng và được đứng tên chủ sở hữu hợp pháp 02 nền biệt thự lô A15-A và lô A15-B (hiện nay là là 10, lô 11 khu A2 Làng biệt thự Sinh Thái) theo hợp đồng. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/6/2022, bị đơn Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn và đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tại phiên tòa phúc thẩm: Tòa án đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về thủ tục tố tụng. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ngày 13/6/2022, Tòa án nhân dân thành phố N nhận được đơn kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố N đúng thời hạn kháng cáo qui định tại khoản 1 Điều 273-BLTTDS nên cần được xem xét về nội dung.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T:

[2.1.1] Ngày 08/06/2015, Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T và bà Nguyễn Thị Uyên P ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 002/2015/HĐHTĐT/GH để thực hiện dự án làng Biệt thự sinh thái H, thành phố N, theo đó bà P có trách nhiệm góp vốn với số tiền 2.608.595.000 thành 08 đợt để được mua 02 lô đất cụ thể Lô A15-A có diện tích 275.75 m^2 với giá 4.730.000đ/m^2 và lô A15-B có diện tích 275.75 m^2 với giá 4.730.000đ/m^2.

[2.1.2] Trước đó ngày 18/4/2015 hai bên đã ký các bên đã ký Văn bản xác lập đăng ký giữ chỗ; Phiếu đặt cọc đối với các nhà ở được xây dựng trên nền đất có ký hiệu 42-A, 42-B thuộc Dự án Hillside Gaden Villa Khánh Hòa.

Theo quy định của hợp đồng, bà Nguyễn Thị Uyên P phải thực hiện 08 đợt góp vốn. Trong thời gian từ ngày 08/6/2015 đến tháng 04/2016 bà P đã thanh toán hết đợt 4 và nộp cho công ty số tiền 01 tỷ 674 triệu đồng. Theo Phụ lục hợp đồng bà P có nghĩa vụ góp vốn đợt 5 vào ngày 08/6/2016 nhưng bà P không thực hiện.

[2.1.3] Theo lý giải của bà P sở dĩ bà không nộp tiếp tiền của đợt 5 là do Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T không thực hiện việc ký Biên bản xác định vị trí đất nền xây dựng. Lý giải của bà Nguyễn Thị Uyên P là không có ăn cứ để chấp nhận, bởi lẽ: Điều 1 Phụ lục hợp đồng quy định bà P phải góp vốn đợt 5 thời hạn 02 tháng kể từ khi đến hạn thanh toán và ký biên bản xác định vị trí đất nền xây dựng.

Các tài liệu do các đương sự cung cấp không thể hiện phía bà Nguyễn thị Uyên P đã yêu cầu Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T lập Biên bản xác định vị trí đất nền xây dựng mà Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T không thực hiện. Bà Nguyễn Thị Uyên P cung cấp các email trao đổi giữa ông Nguyễn Thanh Q

và Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T nhưng ông Q không phải là người ký hợp đồng cũng không có giấy ủy quyền hợp lệ. Mặt khác việc nộp tiền đợt 5 và việc lập Biên bản xác định vị trí đất nền xây dựng là các nghĩa vụ mà các bên cùng phải thực hiện trong hợp đồng nên lý do bà P đưa ra để lý giải việc không nộp tiền đợt 5 là không đúng.

[2.1.4] Sau khi hết thời hạn nộp tiền đợt 5, Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T đã nhiều lần thông báo cho bà Nguyễn Thị Uyên P về nghĩa vụ nộp tiền nhưng bà P không thực hiện; Do vậy Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T đã có Thông báo chấm dứt hợp đồng với bà Nguyễn Thị Uyên P.

[2.1.5] Như vậy có căn cứ xác định bà Nguyễn Thị Uyên P đã vi phạm tiến độ thanh toán, vi phạm hợp đồng, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng Hợp tác đầu tư số 002/2015/HĐHTĐT/GH ngày 08/6/2015 và Phụ lục hợp đồng cùng ngày để bà P thanh toán phần tiền còn lại là 691.935.000 đồng theo tiến độ tại Phụ lục hợp đồng và yêu cầu Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T phải lập Biên bản xác định vị trí hai nền đất, giao cho bà P để bà P tiến hành xây dựng và được đứng tên chủ sở hữu hợp pháp 02 nền biệt thự lô A15-A và lô A15-B (hiện nay là là 10, lô 11 khu A2 Làng biệt thự Sinh Thái) là không có căn cứ pháp luật.

[3] Tuy nhiên, Hội đồng xét nhận thấy: Hợp đồng hợp tác đầu tư số 002/2015/HĐHTĐT/GH ngày 08/06/2015 được ký kết giữa Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T với bà Nguyễn Thị Uyên P dưới hình thức góp vốn đầu tư để phân chia lợi nhuận là nhà ở, thực chất là hợp đồng nhằm huy động vốn của Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T đối với các chủ đầu tư nhỏ lẻ, bên người góp vốn được nhận là nhà ở theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

[3.1] Thời điểm chủ đầu tư được phép huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở được quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, theo đó *"Chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng, văn bản góp vốn hoặc hợp đồng văn bản hợp tác đầu tư khi đã có dự án phát triển nhà ở được phê duyệt, đã thực hiện khởi công xây dựng nhà ở và đã có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở"*

[3.2] Hợp đồng hợp tác đầu tư được ký kết giữa giữa Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T với bà Nguyễn Thị Uyên P và các phụ lục kèm theo được ký

kết khi chủ đầu tư là Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T chưa thi công hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, chưa có Giấy phép xây dựng, chưa khởi công xây dựng nhà ở nên chưa đủ điều kiện để huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở. Việc ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T và bà Nguyễn Thị Uyên P đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Mặt khác theo quy định tại Khoản 5 Điều 8 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/09/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 71/2010/NĐ-CP thì trong phạm vi địa bàn của 1 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương mỗi hộ gia đình, cá nhân chỉ được tham gia góp vốn theo hình thức phân chia sản phẩm là nhà ở quy định tại Khoản c Khoản 1 Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP một lần với số lượng một nhà (nhà biệt thự, căn hộ riêng lẻ, hoặc chung cư) tuy nhiên hợp đồng số 002/2015/HĐHTĐT/GH ngày 08/06/2015 giữa các bên ký kết thỏa thuận phân chia lợi nhuận là 2 căn nhà ở loại biệt thự là trái pháp luật.

[3.3] Như vậy, hợp đồng hợp tác đầu tư số 002/2015/HĐHTĐT/GH ngày 08/05/2015 được ký kết giữa Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T và bà Nguyễn Thị Uyên P vi phạm điều cấm của pháp luật. Mặt khác các nội dung hợp đồng cũng như lời trình bày của các bên cho thấy hợp đồng số 002/2015/HĐHTĐT/GH ngày 08/06/2015 là hợp đồng giả cách nhằm che dấu bản chất của hợp đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở giữa Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T với bà Nguyễn Thị Uyên P.

[3.4] Hợp đồng hợp tác đầu tư số 002/2015/HĐHTĐT/GH ngày 08/06/2015 bị vô hiệu toàn bộ do các bên ký kết hợp đồng vi phạm điều cấm và giả tạo theo quy định tại điều 123, 124 Bộ luật dân sự.

[3.5] Do hợp đồng được ký kết giữa các bên vô hiệu nên cần phải xem xét giải quyết hậu quả do hợp đồng vô hiệu gây ra. Xét thấy lỗi trong việc để cho hợp đồng vô hiệu xảy ra là do Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T thực hiện không đúng trình tự, thủ tục huy động vốn, vi phạm điều cấm của pháp luật, phía bà P cũng có lỗi do không nghiên cứu kỹ các quy định của pháp luật nên đã ký hợp đồng góp vốn để được phân chia lợi nhuận là nhà ở. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên cần phải hoàn trả lại cho bà P số tiền thực tế bà P đã chuyển cho Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T. Cụ thể Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T phải thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị Uyên P số tiền 1.674.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm bảy mươi bốn triệu đồng) và ½ số tiền lãi

theo mức lãi suất 10%/năm tính theo từng kỳ góp vốn từ ngày 20/4/2015 đến ngày xét xử phúc thẩm 07/02/2023 là 607.604.000 đồng. Tổng cộng Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T phải thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị Uyên P số tiền 2.281.604.000 đồng.

[4] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

[5] Về án phí: Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T phải nộp 77.632.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm; Trả lại cho Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số AA/2021/0002359 ngày 23/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N.

Bà Nguyễn Thị Uyên P phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Uyên P 31.110.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số AA/2016/0016277 ngày 05/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 123,124,131,407,410 của Bộ luật dân sự năm 2015;

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; Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T, sửa bản án sơ thẩm.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Uyên P về buộc Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng Hợp tác đầu tư số 002/2015/HĐHTĐT/GH ngày 08/6/2015 và Phụ lục hợp đồng cùng ngày để bà P thanh toán phần tiền còn lại là 691.935.000 đồng theo tiến độ tại Phụ lục hợp đồng và yêu cầu Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T phải lập Biên bản xác định vị trí hai nền đất, giao cho bà P để bà P tiến hành xây dựng và được đứng tên chủ sở hữu hợp pháp 02 nền biệt thự lô A15-A và lô A15-B (hiện nay là là 10, lô 11 khu A2 Làng biệt thự Sinh Thái).

2. Tuyên bố hợp đồng Hợp tác đầu tư số 002/2015/HĐHTĐT/GH và Phụ lục hợp đồng cùng ngày 08/6/2015 ký giữa Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T với bà Nguyễn Thị Uyên P vô hiệu;

Buộc Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Uyên P số tiền 2.281.604.000 đồng (Hai tỷ hai trăm tám mươi mốt triệu sáu trăm lẻ bốn nghìn đồng).

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá nguyên đơn bà Nguyễn Thị Uyên P tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

4. Về án phí: Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T phải nộp 77.632.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm; Trả lại cho Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư T 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số AA/2021/0002359 ngày 23/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N.

Bà Nguyễn Thị Uyên P phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Uyên P 31.110.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số AA/2016/0016277 ngày 05/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N.

Quy định:

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất 10%/năm theo Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TP N;
- Chi cục THADS TP N;
- Lưu hồ sơ vụ án, AV.

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

Nguyễn Công Đường