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

Bản án số: 475/2021/DS-PT
Ngày: 19/5/2021
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa
2. Bà Nguyễn Thị Kim Cương

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 123/2021/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1220/2020/DS-ST ngày 31/12/2020 của Tòa án nhân dân Quận H' - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1534/2021/QĐ-PT ngày 08/4/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4542/2021/QĐ-PT ngày 27/4/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Quách Tấn H, sinh năm 1971 (có mặt)
Địa chỉ: Số 1293/14C đường B, Phường 5, Quận D', Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty Cổ phần D
Địa chỉ: Số 282 đường F, Phường G, Quận H', Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hoàng Ngọc L - Đại diện theo Giấy ủy quyền số 03/UQ-ĐD/2017 ngày 28/3/2017 (có mặt)
Địa chỉ: Số 282 đường F, Phường G, Quận H', Thành phố Hồ Chí Minh.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Lê Thành C là Luật sư Công ty Luật TNHH HL thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)
Địa chỉ: Số 282 đường F, Phường G, Quận H', Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
1. Ông Đỗ Trường S, sinh năm 1969 (xin vắng mặt)
Địa chỉ: Số 166C đường N, Phường F', Quận S', Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Bà Bùi Thị Việt H, sinh năm 1970 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 71 đường P, phường Q, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 188 Đường K, tổ 11, KP5, phường R, thành phố X, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Văn phòng Công chứng M (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 188 Đường K, tổ 11, KP5, phường R, thành phố X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Ông Quách Tấn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ông Quách Tấn H trình bày:

Ngày 24/4/2002 Ông Quách Tấn H có ký "Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng khu nhà ở" số D28/HĐ-PH03-ĐD với Công ty Cổ phần D *(sau đây gọi tắt là Công ty D).* Theo hợp đồng, ông góp vốn cho Công ty D để đầu tư xây dựng khu nhà ở *(theo Công ty D tự đặt tên là Dự án PH03 tại phường PH, Quận 9)* và sẽ nhận được diện tích đất tương ứng với số tiền đã đầu tư. Theo hợp đồng thì giá trị đầu tư mỗi mét vuông đất là 1.000.000 đồng/m2. Trị giá toàn bộ hợp đồng là 87.500.000 đồng, theo đó ông phải góp tổng cộng 87.500.000 đồng và được nhận 87,5m2 đất.

Sau khi ký kết hợp đồng, ông đã đóng cho Công ty D tổng số tiền là 70.000.000 đồng theo Phiếu thu số 0130/052 ngày 24/5/2002.

Ngày 28/3/2005, Công ty D gửi cho ông văn bản số 34/CV-ĐD để thông báo rằng Công ty đã hoàn tất việc đền bù và san lấp mặt bằng, hiện đang tiến hành thủ tục xin giao đất và duyệt quy hoạch tổng mặt bằng. Tại văn bản này, Công ty D đã xin lỗi việc chậm trễ trong công tác bàn giao đất nền cho ông. Qua đó, Công ty D đã đề xuất 02 phương án giải quyết là:

- Phương án 1: Công ty D sẽ hoàn trả lại số tiền ông đã nộp và chịu phạt trễ hạn 20% trên tổng giá trị hợp đồng, hoặc,

- Phương án 2: Công ty D sẽ tiếp tục hoàn tất thủ tục pháp lý của dự án PH 3 sau khi có quy hoạch chi tiết 1/2000 do Quận 9 lập. Trường hợp quy hoạch có thay đổi thì Công ty D sẽ tìm một nền khác tương tự trong dự án này để thay thế.

Trên cơ sở đề nghị của Công ty D, ông đã đồng ý phương án (2) nhưng vẫn không có kết quả nên ông đã đến Công ty D để yêu cầu có hướng giải quyết cho ông. Ngày 05/8/2005 Công ty D gửi cho ông văn bản số 122/CV-ĐD để thông báo rằng đang tích cực đẩy nhanh tiến độ dự án và bàn giao nền cho ông vào tháng 06/2006. Trường hợp dự án PH 2 *(là một dự án khác của Công ty D)* được nhận Quyết định giao đất sớm hơn thì công ty sẽ hoán chuyển cho ông một nền đất tại dự án PH 2 *(do Công ty D làm chủ đầu tư)* để thay thế theo giá thương lượng.

Đến ngày 22/06/2006, Công ty D lại gửi cho ông văn bản số 42/CV-ĐD để thông báo rằng bản vẽ quy hoạch chi tiết sử dụng đất 1/2000 của dự án PH 3 vẫn đang chờ Quận 9 lập và trình Viện Quy hoạch Thành phố phê duyệt. Trường hợp ông không chờ được thì đề nghị thanh lý và hoàn trả tiền theo hợp đồng.

Ông đã không đồng ý với đề nghị này của Công ty D nên đã nhiều lần đến Công ty D yêu cầu thực hiện theo phương án mà Công ty đã đề nghị trước đây là hoán chuyển cho ông nền đất khác thuộc Dự án PH 2 và Công ty D đã đồng ý bằng miệng.

Ngày 10/10/2006, Công ty D gửi cho ông văn bản số 53CV-ĐD2006 thông báo rằng Dự án PH 3 đang trong giai đoạn chờ quy hoạch 1/2000 của Quận X lập nên chậm trễ trong việc hoàn tất thủ tục pháp lý về xin cấp đất. Do vậy, Công ty D đã thống nhất với ông là hoán đổi lô D28-PH 3 sang một lô đất ở dự án PH 2 theo giá gốc *(đất biệt thự giá 1,8 triệu đồng/m^2, đất nhà phố giá 2 triệu đồng/m^2)*. Nếu trong thời gian chờ nhận nền dự án PH 2 mà thủ tục pháp lý Dự án PH 3 hoàn tất, thì ông có quyền giữ lại nền D28 dự án PH 3 và không thực hiện việc hoán đổi sang Dự án PH 2.

Đến ngày 09/01/2007, Công ty D có đưa cho ông bản thảo hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng khu nhà ở thuộc Dự án PH 2 để hoán đổi lô D28 - PH 3 mà ông đã nộp tiền. Tuy nhiên, ngay sau đó Công ty D lại thay đổi ý kiến không chịu ký hợp đồng này và tiếp tục dây dưa kéo dài.

Trong suốt thời gian từ năm 2007 đến 2015, do bận chuyện gia đình nên ông không đến Công ty D mà chỉ điện thoại và đều được công ty yêu cầu chờ. Đến ngày 19/07/2016, ông được Công ty D giao bản photo Quyết định số 580/QĐ-UBND ngày 30/07/2008 của Ủy ban nhân dân Quận X về việc hủy 15 văn bản thỏa thuận địa điểm của một số dự án tại Quận X, trong đó có dự án PH 3.

Bức xúc trước sự việc này, ông đã đề nghị được gặp lãnh đạo Công ty để làm rõ việc bị thu hồi và yêu cầu công ty đưa ra hướng giải quyết thỏa đáng nhưng cho đến nay ông vẫn không nhận được bất kỳ sự phản hồi hay hợp tác nào từ phía Công ty D.

Vì vậy, ông đã tiến hành khởi kiện Công ty D tại Tòa án nhân dân Quận H'. Sau khi khởi kiện và tìm hiểu ông biết được ngày 21/01/2016, Công ty D thông qua ông Đỗ Trường S và bà Bùi Thị Việt H đã chuyển nhượng phần đất thuộc Dự án PH 3 với diện tích 2.176,2m2 cho ông Nguyễn Văn T việc chuyển nhượng này là trái pháp luật nhằm trốn tránh trách nhiệm làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông, vì vậy ông đã bổ sung yêu cầu khởi kiện.

Trong vụ án này, đến nay ông có các yêu cầu khởi kiện đối với Công ty D cụ thể như sau:

1/ Yêu cầu Công ty D phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng số D28/HĐ-PH03-ĐD ngày 24/4/2002, buộc Công ty D phải bàn giao nền đất D28 theo thỏa thuận trong Hợp đồng hoặc phải giao một nền khác trong cùng dự án tương ứng với vị trí và diện tích với nền đất D28. Không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả khi hợp đồng không thể thực hiện được do vô hiệu.

2/ Yêu cầu Tòa án tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số 1026 ký kết ngày 21/01/2016 được ký kết giữa ông Đỗ Trường S bà Bùi Thị Việt H với ông Nguyễn Văn T là vô hiệu.

Nguyên đơn Ông Quách Tấn H xác định rõ trong vụ án này, ngoài 02 yêu cầu khởi kiện nêu trên ông không còn có bất cứ yêu cầu nào khác.

Tại bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được bị đơn Công ty Cổ phần D có ông Hoàng Ngọc L đại diện trình bày:

Ngày 24 tháng 04 năm 2002, Công ty D và ông Quách Tuấn H có ký Hợp đồng đầu tư số D28/HĐ-PH03-ĐD với nội dung ông Quách Tuấn H góp vốn cùng hợp tác với Công ty D để đầu tư xây dựng dự án khu nhà ở tại Phường PH, Quận 9 *(gọi tên là Dự án PH 3)*.

Sau khi ký hợp đồng với ông H, Công ty D đã tích cực lập thủ tục xin giao đất cũng như phê duyệt quy hoạch dự kiến. Tuy nhiên tại thời điểm trên một phần khu đất của dự án bị vướng quy hoạch Cảng PH và Khu công nghiệp PH nên dự án phải điều chỉnh lại qui mô diện tích cho phù hợp quy hoạch.

Công ty D đã chủ động thông báo tình hình thực hiện dự án cho ông Quách Tuấn H được biết, đồng thời Công ty D cũng đã đưa ra phương án thay thế nền đất tại dự án trên bằng một nền đất tại dự án khác là Dự án PH 2 *(nếu như dự án này hoàn tất thủ tục trước dự án PH 3)* bằng cách này Công ty D đã làm sẵn một bộ Hợp đồng mẫu gửi cho ông Quách Tuấn H, tuy nhiên ông H lần lừa không ký.

Ngày 30 tháng 7 năm 2008, Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định số 580/QĐ-UBND về việc hủy các văn bản thỏa thuận địa điểm đầu tư một số dự án xây dựng nhà ở trên địa bàn Quận X, trong số các dự án bị hủy có dự án PH 3 của Công ty D mà ông Quách Tuấn H đang góp vốn.

Sau khi Ủy ban nhân dân Quận X ban hành Quyết định số 580/QĐ-UBND, Công ty D đã cố gắng liên hệ các cơ quan thẩm quyền làm thủ tục xin thực hiện lại dự án để hoàn thành trách nhiệm với các khách hàng đã góp vốn đầu tư. Nhưng với nhiều lý do khách quan, Công ty D không được cơ quan thẩm quyền cho phép thực hiện.

Vì lý do bất khả kháng, dự án không thể thực hiện được nên Công ty D đã thông báo với các khách hàng góp vốn đầu tư, yêu cầu được thanh lý hợp đồng và bồi thường cho khách hàng theo điều khoản đã quy định trong hợp đồng *(trong đó có trường hợp của ông Quách Tuấn Hiền)*.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến như sau:

- Công ty D không thể có đất để giao theo hợp đồng vì dự án đã bị cơ quan thẩm quyền thu hồi. Công ty D đồng ý thanh lý hợp đồng và bồi thường cho ông Quách Tuấn H theo điều khoản đã quy định trong Hợp đồng mà hai bên đã ký.

- Đối với việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số 1026 ký kết ngày 21/01/2016 giữa ông Đỗ Trường S bà Bùi Thị Việt H và ông Nguyễn Văn T vô hiệu, đây là yêu cầu không có căn cứ nên đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Tại bản tự khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Trường S và bà Bùi Thị Việt H trình bày:

Năm 2016 vợ chồng ông bà *(Đỗ Trường S và Bùi Thị Việt H)* là người đứng tên chủ sở hữu lô đất diện tích 2.176,2 m^2 thửa số 1082, tờ bản đồ số 55

theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH04957 do UBND Quận X cấp ngày 07/01/2016. Theo dự kiến, vợ chồng ông bà sẽ góp cùng Công ty D để thực hiện Dự án khu dân cư PH 3, hai bên chỉ mới thông nhất chủ trương chứ chưa làm thủ tục góp vốn vào công ty theo quy định.

Tuy nhiên, do dự án bị thu hồi không thể thực hiện được nên Công ty D đã giao trả cho vợ chồng ông bà. Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 21/01/2016 vợ chồng ông bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng số 1026 tại Văn phòng Công chứng M để chuyển nhượng lô đất này cho ông Nguyễn Văn T. Sau khi chuyển nhượng, bên mua và bán đã thực hiện nghĩa vụ đầy đủ theo hợp đồng không còn liên quan gì với nhau. Ông T đã làm thủ tục đứng tên chủ sử dụng theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với việc nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng này ông bà có ý kiến như sau: Việc chuyển nhượng mua bán là hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng đúng theo quy định của pháp luật vì vậy việc nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ là không có cơ sở nên đề nghị tòa án không chấp nhận. Đối với vụ án này ông bà không có bất cứ yêu cầu gì và đề nghị Tòa án, giải quyết hòa giải, xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:

Năm 2016, ông và vợ chồng ông Đỗ Trường S, bà Bùi Thị Việt H có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể, ông S bà H chuyển nhượng cho ông lô đất thuộc thửa 1082, tờ bản đồ số 55 *(TL 2003)* diện tích 2.176,2 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 04957 do UBND Quận X cấp ngày 07/01/2016. Ngày 21/01/2016, hai bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1026 và được công chứng tại Văn phòng Công chứng M. Đối với việc nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng này ông có ý kiến như sau:

Hợp đồng này được ký một cách tự nguyện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật. Vì vậy việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng này của nguyên đơn là không có căn cứ đề nghị Tòa án bác yêu cầu của nguyên đơn, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Đối với vụ án này, ông không có bất cứ yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết, hòa giải, xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng M trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1026 ngày 21/01/2016 do Văn phòng Công chứng M chứng nhận được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Trường S và vợ là bà Bùi Thị Việt H với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T; tài sản giao dịch là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1082, tờ bản đồ số 55, địa chỉ phường PH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại thời điểm công chứng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và đã tự nguyện thỏa thuận theo giao kết hợp đồng này; mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp

luật, không trái đạo đức xã hội; các bên đã xuất trình đầy đủ bản chính giấy tờ tùy thân và giấy tờ về tài sản theo quy định của pháp luật; tài sản là quyền sử dụng đất không bị ngăn chặn, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; các bên đã đọc lại toàn bộ nội dung của hợp đồng và tự nguyện ký tên vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên.

Do đó, việc Công chứng viên của Văn phòng Công chứng M đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng tài sản nêu trên theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật về mặt công chứng. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Văn phòng Công chứng M đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, các buổi hòa giải, các phiên họp và các phiên xét xử của Tòa án liên quan đến vụ án này.

Tại bản án sơ thẩm số 1220/2020/DS-ST ngày 31/12/2020 của Tòa án nhân dân Quận H' - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thực hiện "Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng khu nhà ở" số D28/HĐ-PH03-ĐD ngày 24/4/2002 để bàn giao cho nguyên đơn nền đất ký hiệu D28 hoặc một nền đất khác tương đương trong Dự án khu nhà ở đường Z phường PH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 1026 ký kết ngày 21/01/2016 giữa ông Đỗ Trường S bà Bùi Thị Việt H với ông Nguyễn Văn T là vô hiệu.

Tuyên bố "Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng khu nhà ở" số D28/HĐ-PH03-ĐD ngày 24/4/2002 được ký kết giữa Công ty Cổ phần D với Ông Quách Tấn H là vô hiệu.

Công ty Cổ phần D có trách nhiệm hoàn trả lại cho Ông Quách Tấn H số tiền đã nhận là 70.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyên của bị đơn Công ty Cổ phần D về việc hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 90.000.000 đồng.

Các khoản tiền nêu trên nguyên đơn có nghĩa vụ thi hành một lần ngày khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm thi hành các khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật quy định.

Ngày 08/01/2021, Ông Quách Tấn H có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông H yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông, buộc Công ty Cổ phần D phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng khu nhà ở" số

D28/HĐ-PH03-ĐD ngày 24/4/2002 giao cho ông nền có ký hiệu D28 hoặc một nền khác tương đương. Trong trường hợp không có nền để giao thì phải thanh toán cho ông số tiền 2.500.000.000 đồng.

Đại diện bị đơn Công ty Cổ phần D đồng ý trả lại cho Ông Quách Tấn H số tiền đã nhận là 70.000.000 đồng; bồi thường cho ông H 20% giá trị hợp đồng là 17.500.000 đồng; tự nguyện hỗ trợ cho ông H thêm số tiền 162.500.000 đồng. Tổng cộng là 250.000.000 đồng.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần D trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn Ông Quách Tấn H. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng Công ty Cổ phần D đồng ý trả lại cho Ông Quách Tấn H số tiền đã nhận là 70.000.000 đồng; bồi thường cho ông H 20% giá trị hợp đồng là 17.500.000 đồng; tự nguyện hỗ trợ cho ông H thêm số tiền 162.500.000 đồng. Tổng cộng là 250.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm, cụ thể: Công ty Cổ phần D có trách nhiệm hoàn trả lại cho Ông Quách Tấn H số tiền đã nhận là 70.000.000 đồng và bồi thường cho Ông Quách Tấn H số tiền 17.500.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyên của bị đơn Công ty Cổ phần D về việc hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 162.500.000 đồng.

Tổng cộng Cổ phần Đông Dương phải trả cho ông H số tiền là 250.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 08 tháng 01 năm 2021 Ông Quách Tấn H có đơn kháng cáo là trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của Ông Quách Tấn H yêu cầu Công ty Cổ phần D tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn, cụ thể buộc Công ty giao cho ông lô đất D28 với diện tích đất là 87,5m^2, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai thống nhất của các đương sự, có đủ cơ sở để xác định ngày 24/4/2002 nguyên đơn Ông Quách Tấn H có ký kết "Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng khu nhà ở" số D28/HĐ-PH03-ĐD với Công ty Cổ phần D với nội dung chính: Ông Quách Tấn H góp vốn cho Công ty D để xây dựng khu nhà ở tại đường Z, phường PH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 54.336m^2 *(Công ty D tự*

đặt tên là Dự án PH 3). Ông H có trách nhiệm góp vốn tổng cộng là 87.500.000 đồng *(chia làm 03 đợt)* và sẽ nhận được lô đất D28 với diện tích đất là 87,5m^2 sau khi khu đất trên được Văn phòng Kiến trúc sư trưởng Thành phố Hồ Chí Minh duyệt qui hoạch tổng mặt bằng và các cấp thẩm quyền ra quyết định giao đất. Thời gian Công ty D bàn giao đất và hoàn thành các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng, ông H đã góp vốn được tổng cộng 70.000.000 đồng và Công ty D đã xuất Phiếu thu số 0130/052 ngày 24/5/2002 cho ông H.

Thời điểm ký kết "Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng khu nhà ở" số D28/HĐ-PH03-ĐD với Ông Quách Tấn H để nhận vốn góp xây dựng Khu nhà ở đường Z phường PH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty D chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp phép cho việc đầu tư dự án cũng như chưa được giao đất để thực hiện dự án, chưa được phê duyệt qui hoạch chi tiết đối với khu đất mà Công ty D dự kiến đầu tư; đất nông nghiệp chưa được phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên Công ty D chưa phải là chủ đầu tư hợp pháp của dự án này. Theo Công văn số 2341/UBND-QLĐT ngày 02/8/2018 Ủy ban nhân dân Quận 9 thì hiện nay, Công ty Cổ phần D chưa lập đầy đủ các thủ tục theo quy định để cấp có thẩm quyền giao đất và dự án chưa được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự cũng xác định dự án này hiện nay không còn tồn tại vì dự án đã bị thu hồi. Hợp đồng giữa ông H với Công ty Cổ phần D là hợp đồng hợp tác đầu tư, không phải là hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, tại thời điểm ký kết với nhau, ông H cũng biết được tình trạng pháp lý của dự án hai bên hợp tác. Nay, phía bị đơn không có nền để giao cho ông H là do lỗi khách quan vì đối tượng của hợp đồng không tồn tại nên phía bị đơn không có nền để giao cho phía nguyên đơn. Nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H về việc buộc Công ty D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng để bàn giao cho nguyên đơn nền đất D28 theo thỏa thuận trong Hợp đồng hoặc phải bàn giao một nền đất tương đương khác trong cùng dự án.

Ông H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố "Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng khu nhà ở" số D28/HĐ-PH03-ĐD ngày 24/4/2002 được ký kết giữa Công ty Cổ phần D với Ông Quách Tấn H vô hiệu là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của ông. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, ông H yêu cầu buộc bị đơn phải thực hiện "Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng khu nhà ở" số D28/HĐ-PH03-ĐD ngày 24/4/2002, yêu cầu của đương sự là xuất phát từ thỏa thuận của hợp đồng và Hợp đồng này đến thời điểm hiện tại các bên chưa thanh lý nên áp dụng Bộ luật Dân sự hiện hành để giải quyết khi các bên có tranh chấp, nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng khu nhà ở trên vô hiệu là phù hợp.

Xét, Hợp đồng giữa Ông Quách Tấn H và Công ty Cổ phần D có đối tượng không thể thực hiện được thuộc trường hợp vô hiệu được quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, căn cứ vào hợp đồng được ký kết giữa hai bên thì bên Công ty Cổ phần D phải trả lại cho ông H số tiền đã nhận và bồi

thường cho ông H số tiền tương đương 20% giá trị hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thực hiện "Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng khu nhà ở" số D28/HĐ-PH03-ĐD ngày 24/4/2002 để bàn giao cho nguyên đơn nền đất ký hiệu D28 hoặc một nền đất khác tương đương trong Dự án khu nhà ở đường Z, phường PH, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và buộc Công ty Cổ phần D có trách nhiệm hoàn trả lại cho Ông Quách Tấn H số tiền đã nhận là 70.000.000 đồng là đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn đồng ý trả lại cho Ông Quách Tấn H số tiền đã nhận là 70.000.000 đồng; bồi thường cho ông H 20% giá trị hợp đồng là 17.500.000 đồng; tự nguyện hỗ trợ cho ông H thêm số tiền 162.500.000 đồng. Sự tự nguyện của bị đơn là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Tổng cộng Công ty Cổ phần D phải trả cho ông H số tiền là 250.000.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[2] Xét, kháng cáo của ông H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 1026 ký kết ngày 21/01/2016 giữa ông Đỗ Trường S bà Bùi Thị Việt H và ông Nguyễn Văn T là vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 1026 ký kết ngày 21/01/2016 được ký kết giữa ông Đỗ Trường S, bà Bùi Thị Việt H và ông Nguyễn Văn T là đúng thẩm quyền, có nội dung và hình thức không trái với qui định của pháp luật, sau khi ký kết các bên cũng đã làm thủ tục để đăng ký quyền sở hữu theo đúng qui định.

Ông H cho rằng việc ký kết hợp đồng này là do Công ty D cố tình tẩu tán tài sản là không có căn cứ bởi tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng bà Bùi Thị Việt H là người đứng tên chủ sử dụng toàn bộ phần đất này, đây là tài sản của bà H và chồng là ông S nên vợ chồng bà H, ông S được toàn quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất này. Đối với phần đất này cơ quan có thẩm quyền cũng chưa có quyết định thu hồi đất và giao phần đất này cho Công ty Cổ phần D để đầu tư dự án.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 1026 ngày 21/01/2016 do Văn phòng Công chứng M chứng nhận vô hiệu là có cơ sở.

Xét lời đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Quách Tấn H.

Sửa một phần bản án sơ thẩm:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thực hiện "Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng khu nhà ở" số D28/HĐ-PH03-ĐD ngày 24/4/2002 để bàn giao cho nguyên đơn nền đất ký hiệu D28 hoặc một nền đất khác tương đương trong Dự án khu nhà ở đường Z phường PH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần D có trách nhiệm hoàn trả lại cho Ông Quách Tấn H số tiền đã nhận là 70.000.000 đồng và bồi thường cho Ông Quách Tấn H số tiền 17.500.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyên của bị đơn Công ty Cổ phần D về việc hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 162.500.000 đồng.

Tổng cộng Công ty Cổ phần D phải trả cho Ông Quách Tấn H số tiền là 250.000.000 đồng khi án có hiệu lực, thực hiện tại cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 1026 ký kết ngày 21/01/2016 giữa ông Đỗ Trường S bà Bùi Thị Việt H với ông Nguyễn Văn T do Văn phòng Công chứng M chứng nhận là vô hiệu.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Quách Tấn H phải chịu 300.000 đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.187.500 đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0003256 ngày 04/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H'. Ông Quách Tấn H được nhận lại số tiền 1.887.500 đồng.

Hoàn lại cho Ông Quách Tấn H số tiền tạm ứng 200.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0019802 ngày 28/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H'.

Bị đơn Công ty Cổ phần D phải chịu 4.375.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải chịu. Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho Ông Quách Tấn H số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0032804 ngày 11/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H'.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- TAND Quận H';
- Chi cục THADS Quận H';
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP (T/21).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Kim Quy