

Bản án số: **98/2022/DS-PT**

Ngày 23-9-2022

V/v: “*Hợp đồng mua bán nhà*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Hùng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân

Bà Đinh Thị Quý Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16/9/2022 và ngày 23/9/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 6 năm 2022 về việc: “*Hợp đồng mua bán nhà*”. Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 100/2022/QĐXXPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Xuân Thụy V, sinh năm 1994 và Ông Nguyễn Xuân V, sinh năm 1995; Cùng trú tại: Số 36A, đường Đ, phường 25, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V, ông V: Bà Phạm Thị Thùy L, sinh năm 1972; địa chỉ: 36A Đ, phường 25, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1980; địa chỉ: 192A Chu Văn An, phường 26, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

*** Bị đơn:** Công ty TNHH MTV sản xuất thương mại dịch vụ T; Địa chỉ: số 305, đường Quốc Lộ 14, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Người đại diện theo pháp luật: Bà Lâm Thị Kim T – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị Kim T:

- Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1976; Địa chỉ: Căn hộ 3.09 Chung cư Phố Đông, tổ 7, khu phố 6, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Đặng Văn T, sinh năm 1975; Trú tại: 163/62A đường Liên khu 5-6, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Võ Phạm Khôi Ng, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số 956 P, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

**Người có quyền nghĩa vụ liên quan:* Ông Võ Thành V; Trú tại số 305, đường Quốc Lộ 14, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

** Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty TNHH MTV sản xuất thương mại dịch vụ T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Xuân Thụy V và ông Nguyễn Xuân V trình bày:

Vào năm 2018, bà Nguyễn Xuân Thụy V và ông Nguyễn Xuân V có nhu cầu về nhà ở và đầu tư bất động sản, qua giới thiệu, bà V, ông V được biết đến Công ty TNHH MTV SX TM DV Thành Vinh (Công ty T) do ông Võ Thành V là người đại diện theo pháp luật đang chào bán dự án làng biệt thự Đô Villas do Công ty T làm chủ đầu tư, dự án tọa lạc tại số: 305 quốc lộ 14, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Công ty T có cung cấp các giấy tờ pháp lý làm cơ sở ký hợp đồng bao gồm: Quyết định 3129/QĐ-UB ngày 02/12/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty T triển khai dự án đầu tư xây dựng khu dân cư Tân Thiện, tên thương mại là “Làng Biệt thự Dovillas”; Quyết định số 141 ngày 28/04/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt quy hoạch 1/500 dự án khu dân cư Thành Vinh tại phường T, thị xã (nay là thành phố) Đ, tỉnh Bình Phước; Giấy phép xây dựng dự án.

Ngày 26/6/2018, tại trụ sở Công ty T, bà Nguyễn Xuân Thụy V đã ký hợp đồng với Công ty T 05 hợp đồng mua bán nhà biệt thự, cụ thể:

- Hợp đồng mua bán biệt thự số 01-TVy/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018, Biệt thự Tài Lộc số 31, giá bán là 3.414.850.000 đồng.

- Hợp đồng mua bán biệt thự số 02-TVy/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018, Biệt thự Tài Lộc số 32, giá bán là 3.501.890.000 đồng.

- Hợp đồng mua bán biệt thự số 03-TVy/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018, Biệt thự Tài Lộc số 33, giá bán là 3.588.930.000 đồng.

- Hợp đồng mua bán biệt thự số 04-TVy/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018, Biệt thự Tài Lộc số 34, giá bán là 3.683.650.000 đồng.

- Hợp đồng mua bán biệt thự số 05-TVy/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018, Biệt thự Tài Lộc số 35, giá bán là 3.760.450.000 đồng.

Tổng giá trị 05 hợp đồng của bà Nguyễn Xuân Thụy V là 17.949.770.000 đồng, trong đó giá trị QSDĐ là 12.331.520.000 đồng, giá trị nhà xây thô là 5.618.250.000 đồng

Ngày 26/6/2018, tại trụ sở Công ty T, ông Nguyễn Xuân V đã ký hợp đồng với Công ty T 10 hợp đồng mua bán nhà biệt thự, cụ thể:

- Hợp đồng mua bán biệt thự số 01-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018, Biệt thự Tài Lộc số 1, giá bán là 3.358.050.000 đồng.

- Hợp đồng mua bán biệt thự số 02-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018, Biệt thự Tài Lộc số 2, giá bán là 3.297.250.000 đồng.

- Hợp đồng mua bán biệt thự số 03-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018, Biệt thự Tài Lộc số 3, giá bán là 3.403.650.000 đồng.

- Hợp đồng mua bán biệt thự số 04-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018, Biệt thự Tài Lộc số 5, giá bán là 3.745.650.000 đồng.
- Hợp đồng mua bán biệt thự số 05-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018, Biệt thự Tài Lộc số 6, giá bán là 3.920.450.000 đồng.
- Hợp đồng mua bán biệt thự số 06-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018, Biệt thự Tài Lộc số 7, giá bán là 4.087.650.000 đồng.
- Hợp đồng mua bán biệt thự số 07-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018, Biệt thự Tài Lộc số 8, giá bán là 4.254.850.000 đồng.
- Hợp đồng mua bán biệt thự số 08-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018, Biệt thự Tài Lộc số 28, giá bán là 3.146.050.000 đồng.
- Hợp đồng mua bán biệt thự số 09-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018, Biệt thự Tài Lộc số 29, giá bán là 3.245.450.000 đồng.
- Hợp đồng mua bán biệt thự số 10-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018, Biệt thự Tài Lộc số 30, giá bán là 3.344.450.000 đồng.

Tổng giá trị 10 hợp đồng của ông Nguyễn Xuân V là 35.806.500.000 đồng, trong đó giá trị QSDĐ là 24.570.000.000, giá trị nhà xây thô là 11.236.500.000 đồng.

Nội dung các điều khoản cơ bản của 15 hợp đồng và các phụ lục đính kèm đều thể hiện: Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản; Thời gian thanh toán:

+ Đối với QSDĐ chia làm 04 đợt, đợt 1 thanh toán ngay khi ký hợp đồng 400.000.000 đồng; đợt 2 thanh toán 70% giá trị QSDĐ bao gồm số tiền đã thanh toán đợt 1 trong vòng 15 ngày kể từ khi ký hợp đồng; đợt 3 thanh toán 25% giá trị QSDĐ trong vòng 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; đợt 4 thanh toán 5% giá trị còn lại của QSDĐ khi tài sản được cấp giấy CNQSD.

+ Đối với nhà xây thô: Thanh toán theo tiến độ xây dựng, bên bán sẽ thông báo tiến độ thanh toán cho bên mua trong vòng 02 tháng kể từ khi ký hợp đồng.

Hiện trạng nhà khi bàn giao là bên bán hoàn thiện giai đoạn xây thô biệt thự theo các điều kiện xây thô và hoàn thiện mặt ngoài của biệt thự theo phụ lục hợp đồng đính kèm; Thời hạn bàn giao nhà dự kiến là 180 ngày kể từ ngày hợp đồng (12/8/2018).

Tính đến 17/10/2018, ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Xuân Thụy V đã thanh toán cho Công ty T tổng số tiền là 25.768.000.000 đồng.

Trong quá trình xây dựng dự án, Công ty T đã gặp một số vấn đề tranh chấp phát sinh liên quan đến dự án dẫn đến khả năng dự án không thể tiếp tục thực hiện. Vì vậy, ngày 22/10/2019 Công ty T do ông Võ Thành V làm đại diện và ông Nguyễn Xuân V đã thống nhất ký thỏa thuận thanh lý 15 hợp đồng mua bán biệt thự ký ngày 26/6/2018. Giá trị thanh lý hợp đồng là 34.000.000.000 đồng, Công ty T phải thanh toán 01 lần ngay khi ký biên bản nhưng không chậm hơn 30 ngày kể từ ngày ký biên bản thỏa thuận thanh lý.

Tuy nhiên, Công ty T vẫn không thể thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo bản thỏa thuận ngày 22/10/2019 nên ông Võ Thành V, bà Phạm Nguyễn Quỳnh A và Công ty T lập bản cam kết ngày 15/9/2020, nội dung cam kết: Đến tháng 6/2018 Công ty T đã nhận của ông V, bà V số tiền thanh toán từ 15 hợp đồng

mua bán biệt thự là 25.768.000.000 đồng, tính theo lãi suất ngân hàng đến ngày 15/9/2020 là 31.250.000.000 đồng. Ông V cam kết sẽ thu nhỏ dự án và tách 03 QSDĐ:

- + QSDĐ 100007, thửa số 65, tờ bản đồ số 43, diện tích 2.193.5m²
- + QSDĐ 100008, thửa số 66, tờ bản đồ số 43, diện tích 3.512.4m²
- + QSDĐ trích lục bản đồ 1/2000 thửa đất số 62, tờ bản đồ 43, diện tích 2.549.7m²

Tổng diện tích xin tách ra khỏi dự án là 8.255.6m² do ông Võ Thành V và bà Phạm Nguyễn Quỳnh A đứng tên sẽ đi công chứng và sang tên cho bà Phạm Thị Thùy L (đại diện ủy quyền cho ông V, bà V), diện tích thổ cư tạm tính là 2.406.8 m². Giá đất thổ cư các bên thỏa thuận là 12.500.000 đồng/m², Ông V có trách nhiệm đóng tiền để chuyển đất thổ cư, tương ứng với số tiền 30.085.000.000 đồng. Nếu không có đủ tiền để thực hiện việc chuyển đổi sang đất thổ cư cho bà Linh thì bồi thường bằng QSDĐ trong 03 sổ đất tương ứng với số tiền, thời gian thực hiện là 05 tháng kể từ ngày ký cam kết, sau 05 tháng thì sẽ tiếp tục tính lãi suất theo lãi suất của ngân hàng trên số tiền 25.768.000.000 đồng và 5.482.000.000 tiền lãi phát sinh các bên đã chốt đến ngày ký cam kết này. (Cam kết được ký bởi ông Võ Thành V, bà Phạm Nguyễn Quỳnh A, bà Lâm Thị Kim T).

Tuy nhiên, Công ty T, Ông V, bà Quỳnh Anh vẫn không thực hiện được các cam kết, vì vậy ông V, bà V làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên chấm dứt hiệu lực các hợp đồng mua bán các biệt thự nêu trên đã được ký kết giữa ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Xuân Thụy V và Công ty T.

- Buộc Công ty T, ông Võ Thành V, bà Phạm Nguyễn Quỳnh A hoàn trả cho ông V, bà V các khoản tiền:

- + Tiền gốc: 25.768.000.000 đồng.
- + Tiền lãi của số tiền 25.768.000.000 đồng tính theo lãi suất nợ quá hạn của Ngân hàng nhà nước tính từ ngày 12/8/2018 – 12/2/2021 là 8.730.000.000 đồng.

Tuy nhiên, sau khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, ngày 14 tháng 4 năm 2022 nguyên đơn bà Nguyễn Xuân Thụy V và ông Nguyễn Xuân V đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với Công ty T về việc: Tuyên chấm dứt hiệu lực các hợp đồng mua bán các biệt thự nêu trên đã được ký kết giữa ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Xuân Thụy V và Công ty T và buộc Công ty T, ông Võ Thành V, bà Phạm Nguyễn Quỳnh A hoàn trả cho ông V, bà V tổng số tiền phải trả là 39.874.000.000 đồng.

Bị đơn Công ty TNHH MTV SXTMDV T trình bày ý kiến và yêu cầu phản tố như sau:

Công ty T và ông Võ Thành V thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về nội dung hợp đồng mua bán biệt thự của 05 hợp đồng mua bán biệt thự Công ty ký với bà Nguyễn Xuân Thụy V ngày 26/6/2018 và 10 hợp đồng mua bán biệt thự Công ty ký với ông Nguyễn Xuân V ngày 16/6/2018. Thống nhất số tiền ông V, bà V thanh toán mua 15 biệt thự đến ngày 26/12/2018 là 25.768.000.000 đồng.

Thông nhất nội dung tại biên bản thanh lý hợp đồng ngày 22/10/2019 và bản cam kết ngày 15/9/2020.

Trước yêu cầu của ông V, bà V về việc Công ty phải trả lại số tiền 25.768.000.000 đồng tiền đã thanh toán mua 15 căn biệt thự thì Công ty T đồng ý trả lại số tiền này cho bà V, ông V. Đối với tiền lãi của số tiền 25.768.000.000 đồng tạm tính là 8.730.000.000 đồng và tiền phạt theo yêu cầu của bà V, ông V thì Công ty T không đồng ý vì hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của cả hai bên như phía bà V, ông V không thanh toán đúng hợp đồng.

Ngày 11/9/2021, Công ty T có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Xuân Thụy V và ông Nguyễn Xuân V, cụ thể:

Hợp đồng được ký kết vào thời điểm dự án khu dân cư Thành Vinh vẫn chưa đủ điều kiện kinh doanh theo quy định Điều 55 luật kinh doanh bất động sản, khoản 1 Điều 41 Nghị định nên Hợp đồng được xác định là vô hiệu nên nguyên đơn yêu cầu phạt vi phạm là không có cơ sở vì vậy yêu cầu Tòa án xem xét tuyên vô hiệu đối với 05 hợp đồng mua bán biệt thự ký ngày 26/6/2018 giữa Công ty T và bà Nguyễn Xuân Thụy V; Tuyên vô hiệu đối với 10 hợp đồng mua bán biệt thự ký ngày 26/6/2018 giữa Công ty T và ông Nguyễn Xuân V. Buộc bà Nguyễn Xuân Thụy V và bà Phạm Thị Thùy L phải giao trả lại cho Công ty T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở số CP 742394 Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty T.

Người có quyền nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành V trình bày: Thông nhất như lời trình, ý kiến và cả yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH MTV SXTMDV T.

Tại Bản án số 17/2022/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Xuân Thụy V và ông Nguyễn Xuân V.

Bà Nguyễn Xuân Thụy V và ông Nguyễn Xuân V có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định tại Điều 218 của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Bác yêu cầu của Công ty TNHH MTV SXTMDV T về việc yêu cầu tuyên các hợp đồng mua bán biệt thự số 01- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 02-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 03- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 04-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 05- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 06- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 07- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 08- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 09-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 10-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 11- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 12- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 13-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 14- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018 và số 15 - XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018 giữa Công ty TNHH MTV SXTMDV T và bà Nguyễn Xuân Thụy V, ông Nguyễn Xuân V vô hiệu.

Và yêu cầu buộc bà Nguyễn Xuân Thụy V, ông Nguyễn Xuân V phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 724394 do Ủy ban nhân thành phố Đ cấp vào ngày 14 tháng 9 năm 2020 cho hộ ông Võ Thành V.

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16 tháng 5 năm 2022, bị đơn Công ty TNHH MTV SXTMDV T có đơn kháng cáo toàn bộ đối với Bản án dân sự sơ thẩm trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Ý kiến của Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên toà:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên toà, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH MTV SXTMDV T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

Đối với yêu cầu phản tố của Công ty TNHH MTV SXTMDV T (gọi tắt là Công ty T) về việc tuyên vô hiệu đối với 15 hợp đồng mua bán biệt thự số 01-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 02-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 03- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 04- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 05-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 06-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 07- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 08- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 09-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 10- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 11- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 12- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 13- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 14-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018 và số 15-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018.

HĐXX thấy rằng:

[2.1] Về chủ thể ký kết hợp đồng: Bên bán là Công ty T, được Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu vào ngày 18 tháng 7 năm 2011, có địa chỉ trụ sở chính: Số 305, QL 14, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước với 18 ngành nghề kinh doanh trong có có hạng mục xây dựng nhà các loại và chủ sở hữu Công ty, người đại diện theo pháp luật là ông Võ Thành V. Tại thời điểm ký hợp đồng Công ty T vẫn hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đã được cấp và được đăng ký thay đổi lần thứ 3 vào ngày 02/6/2016, vẫn với 18 ngành nghề kinh doanh và chủ sở hữu, người đại diện theo pháp luật vẫn là ông Võ Thành V.

Như vậy, Công ty T do ông Võ Thành V là người đại diện theo pháp luật có đầy đủ năng lực chủ thể để ký kết hợp đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 117 của Luật doanh nghiệp. Bên mua là cá nhân bà Nguyễn Xuân Thụy V, sinh năm 1995 và ông Nguyễn Xuân V, sinh năm 1994 tại thời điểm ký hợp đồng cũng có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự theo quy định tại khoản 1 Điều 122 của Bộ luật dân sự, do vậy, các bên tham gia ký kết hợp đồng mua bán là đúng chủ thể.

[2.2] Về đối tượng của hợp đồng: Công ty T ký hợp đồng với bà V, ông V để mua và bán các căn biệt thự thuộc dự án khu dân cư Tân Thiện (*tên thương mại là Làng biệt thự Dovillas*), tại thời điểm ký hợp đồng, dự án đầu tư xây dựng khu dân cư Tân Thiện đã được UBND tỉnh Bình Phước ký quyết định chủ trương đầu tư số 3129/QĐ-UBND ngày 02/12/2016. Như vậy, đối tượng của hợp đồng là các tài sản đã được xác định cụ thể là các căn biệt thự thuộc dự án khu dân cư Tân Thiện đã được phép giao dịch theo quy định.

Cũng tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 385, 398, 403 và Điều 430 của Bộ luật dân sự. Do vậy, theo quy định tại Điều 401 của Bộ luật dân sự các Hợp đồng mua bán biệt thự trên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên.

Trong quá trình thực hiện dự án khu dân cư Tân Thiện, Công ty T chưa làm tròn những điều khoản theo Quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh mà điểm chính là Ông V – chủ sở hữu Công ty không thực hiện việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào Công ty cũng như khả năng tài chính của Công ty T dẫn đến không thể tiếp tục thực hiện dự án. Xét thấy, Công ty T không có khả năng thực hiện dự án, đồng nghĩa với các hợp đồng mua bán biệt thự giữa Công ty T và bà V, ông V đã ký có nguy cơ không thể tiếp tục thực hiện. Do đó ngày 22/10/2019 (Bút lục 151-156), Công ty T và bên mua do ông Nguyễn Xuân V làm đại diện đã thống nhất ký thỏa thuận thanh lý hợp đồng, các bên đồng ý thanh lý toàn bộ 15 hợp đồng mua bán biệt thự đã ký ngày 26/6/2018. Giá trị thanh lý được các bên thống nhất tại Điều 3 của biên bản thỏa thuận, theo đó giá trị quyền sử dụng đất thanh lý là 34.000.000.000 đồng, Công ty T thanh toán cho Ông V một lần bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản nhưng không chậm hơn 30 ngày kể từ ngày ký biên bản thỏa thuận.

Xét thấy, thỏa thuận thanh lý hợp đồng giữa các bên ngày 22/10/2019 là phù hợp với quy định tại điều khoản chấm dứt hợp đồng quy định tại điểm a mục 11.1 Điều 11 của các hợp đồng mua bán biệt thự, sự thỏa thuận giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định hợp đồng mua bán 15 căn biệt thự giữa Công ty T và ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Xuân Thụy V đã chấm dứt theo quy định tại Điều 385, khoản 2 Điều 422 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Công ty T khởi kiện yêu cầu tuyên bố 15 hợp đồng mua bán biệt thự trên vô hiệu là không có căn cứ. Các bên không có tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết nghĩa vụ từ biên bản thanh lý hợp đồng ngày 22/10/2019 và các thỏa thuận dân sự sau khi chấm dứt hợp đồng nên Tòa án không giải quyết.

[2.3] Mặt khác, Ngày 09 tháng 3 năm 2021, UBND tỉnh đã ra thông báo kết luận số 120/TB – UBND chấp thuận cho Công ty T lập hồ sơ điều chỉnh giảm diện tích dự án khu dân cư Tân Thiện trong thời hạn 60 ngày, tiếp đến ngày 22 tháng 4 năm 2021 lại được gia hạn thêm 90 ngày (bút lục số 275-278). Tuy nhiên, Công ty T vẫn không thực hiện. Xét thấy, dự án không còn khả thi, nhà đầu tư không còn khả năng thực hiện dự án, dự án đã chậm thực hiện tiến độ quá 24 tháng. Do vậy, ngày 23 tháng 11 năm 2021 UBND tỉnh Bình Phước đã chấp thuận và ngày 30 tháng 11 năm 2021 Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Bình Phước đã ban hành quyết định số 2594/QĐ– SKHĐT –ĐKKD về việc chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư xây dựng khu dân cư Tân Thiện.

[3] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc buộc bà V, ông V giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở số CP 742394, HĐXX thấy rằng: Tại các tài liệu có tại hồ sơ thể hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 724394 được Ủy ban nhân thành phố Đ cấp vào ngày 14 tháng 9 năm 2020 cho hộ ông Võ Thành V nhưng do Ông V tự nguyện đưa cho phía nguyên đơn giữ để đảm bảo cho thỏa thuận thanh lý hợp đồng giữa các bên ngày 22/10/2019 (BL151-156), hơn nữa phía bị đơn cũng không đưa ra được căn cứ chứng minh bà V, ông V tự ý chiếm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Do đó bị đơn Công ty TNHH MTV SXTMDV T yêu cầu phản tố về việc buộc bà V, ông V giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở số CP 742394 là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[4] Từ những nhận định nêu trên, HĐXX xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty T là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty T về việc tuyên vô hiệu đối với 15 hợp đồng mua bán biệt thự ngày 26/6/2018 là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn Công ty T không được HĐXX chấp nhận. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đ

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn Công ty T không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH MTV SXTMDV T.

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ Điểm a khoản 1 điều 117 của Luật doanh nghiệp; Khoản 1 Điều 122; Điều 385, 398, 401, 403; Điều 422; Điều 430 của Bộ luật dân sự;

1. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Xuân Thụy V và ông Nguyễn Xuân V.

Bà Nguyễn Xuân Thụy V và ông Nguyễn Xuân V có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định tại Điều 218 của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Bác yêu cầu của Công ty TNHH MTV SXTMDV T về việc yêu cầu tuyên các hợp đồng mua bán biệt thự số 01-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 02- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 03- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 04- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 05- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 06-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 07-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 08-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 09- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 10-XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 11- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 12- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 13- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018; số 14- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018 và số 15- XV/HĐKT/2018 ngày 26/6/2018 giữa Công ty TNHH MTV SXTMDV T và bà Nguyễn Xuân Thụy V, ông Nguyễn Xuân V vô hiệu.

Và yêu cầu buộc bà Nguyễn Xuân Thụy V, ông Nguyễn Xuân V phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 724394 do Ủy ban nhân thành phố Đ cấp vào ngày 14 tháng 9 năm 2020 cho hộ ông Võ Thành V.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty TNHH MTV SXTMDV T phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004129 ngày 09 tháng 12 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước;

Hoàn trả cho bà Nguyễn Xuân Thụy V và ông Nguyễn Xuân V (người nộp thay ông Nguyễn Văn L) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 73.000.000 đồng (bảy mươi ba triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0026133, quyền số 000523 ngày 23 tháng 3 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty TNHH MTV SXTMDV T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004377, ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

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:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Toà án nhân dân thành phố Đ;
- Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Cổng thông tin điện tử Toà án nhân dân tối cao;
- Lưu HS, TDS, VP.

THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Nguyễn Viết Hùng