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: 1165/2017/DS-PT
Ngày: 20/12/2017
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng góp vốn khai thác đất xây nhà ở".*

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 Thương**

Các Thẩm phán: Bà **Đặng Mạnh Đoan Trang**

Bà **Lâm Thị Thu Lan**

Thư ký phiên tòa: Bà **Giản Thị Dung –** Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông **Đỗ Văn Hiếu** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Trong ngày 20 tháng 12 năm 2017, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 561/2017/TLPT-DS ngày 01/11/2017 về việc "Tranh chấp Hợp đồng góp vốn khai thác đất xây dựng nhà ở".

Do bản án dân sự thẩm số 1965/2017/KDTM-ST ngày 19/9/2017 của Toà án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2693/2017/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Vũ Thị Bích L**; Trú tại: Phường K, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Anh V sinh năm 1984; Giấy CMND số 037084001189 (Văn bản uỷ quyền lập ngày 14/7/2017 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh, địa chỉ: Phường Z, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh; số công chứng: 14717, quyển số: 07TP/CC-SCC/HĐGD). (Có mặt).

- *Bị đơn:* **Công ty Cổ phần Đ**; Trụ sở: phường ĐK, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Q; sinh năm 1978; Giấy CMND số: 023835538 (văn bản ủy quyền lập ngày 6/7/2017 của người đại diện theo pháp luật là ông Trương Minh Th – Tổng Giám đốc Công ty).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* **Công ty Cổ phần Tập đoàn VT;** Trụ sở: Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án theo bản án sơ thẩm:

Ông Phạm Anh V đại diện theo ủy quyền của là bà Vũ Thị Bích L trình bày:

Theo thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn về việc góp vốn để khai thác đất tại Dự án Khu dân cư 6A xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Đ làm chủ đầu tư thì nguyên đơn có nghĩa vụ góp 395.200.000 đồng để được nhận 01 nền nhà có hạ tầng tại mặt tiền đường số 4, diện tích 247m^2, thuộc lô đất số B6.01; bị đơn có nghĩa vụ bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đóng tiền sử dụng đất, thuế kinh doanh liên quan đến nền đất, thực hiện đầy đủ pháp lý theo quy định. Nội dung thỏa thuận trên được thể hiện tại Hợp đồng góp vốn khai thác đất xây dựng nhà ở Khu dân cư 6A xã BH, huyện BC – Đô thị Nam Sài Gòn, số 484/2005/ĐTKD ngày 18/8/2005 và Phụ kiện số 01 ngày 18/10/2006.

Bị đơn đã nhận đủ vốn góp nhưng đến nay vẫn chưa tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng của Dự án Khu dân cư 6A xã BH, huyện BC để có nền đất bàn giao cho nguyên đơn như thỏa thuận.

Nay, nguyên đơn yêu cầu xác định Hợp đồng góp vốn khai thác đất xây dựng nhà ở Khu dân cư 6A xã BH, huyện BC – Đô thị Nam Sài Gòn, số 484/2005/ĐTKD ngày 18/8/2005 và Phụ kiện số 01 ngày 18/10/2006 là vô hiệu, buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả và thanh toán cho nguyên đơn các khoản tiền sau:

- Tiền vốn góp là 395.200.000 đồng;

- Tiền lãi phát sinh trên số tiền vốn góp, theo lãi suất 10,5%/năm, tính từ thời điểm nhận vốn góp là 19/8/2005 đến ngày xét xử là 499.681.000 đồng;

- Khoản chênh lệch giữa giá thị trường (40.000.000 đồng/1m^2) của nền đất tại các vị trí tương tự nền đất mà bị đơn có nghĩa vụ bàn giao cho nguyên đơn theo thỏa thuận với số vốn góp bị đơn đã nhận là 9.484.800.000 đồng; tuy nhiên, nguyên đơn tự nguyện yêu cầu bị đơn thanh toán là 3.700.000.000 đồng.

Do tình trạng của dự án nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án không tiến hành thủ tục thẩm định giá đối với đất tại khu vực có dự án trên.

Ông Nguyễn Văn Q trình đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh trình bày:

Công ty Cổ phần Đ ở và công trình công cộng phục vụ khu vực thuộc khu chức năng 6A tại xã BC, huyện BC, Tp. Hồ Chí Minh. Theo quyết định số 3171/QĐ-UB ngày 30 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân Tp. Hồ Chí Minh về thu hồi và tạm giao đất cho Công ty để tổ chức bồi thường và giải phóng mặt bằng đầu tư xây dựng khu nhà ở và công trình công cộng phục vụ khu vực thì dự án này có diện tích 471.768 m^2 đất.

Ngày 16/02/2006, căn cứ đề nghị của Ban Quản lý khu Nam Thành phố tại văn bản số 804/BQL.ĐC ngày 14/12/2005 và Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 1015/TNMT-QHSDĐ ngày 09/02/2006, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành văn bản số 862/UBND-ĐT giảm diện tích dự án xuống còn 69.902m^2 đất.

Ngay sau khi được Ủy ban nhân dân Thành phố tạm giao đất, Công ty đã tổ chức bồi thường và giải phóng mặt bằng. Quá trình triển khai gặp nhiều khó khăn liên quan đến cơ chế giao dự án; xác định ranh dự án; giá đền bù; tình trạng " sốt ảo" do người dân tự ý sang nhượng, đẩy giá đất lên cao, lấn chiếm và tái chiếm đất; dự toán kinh phí không phù hợp với hiện tại do lạm phát, trượt giá; tài chính khó khăn do trả lãi ngân hàng.

Công ty thừa nhận trình bày của nguyên đơn về nội dung, hình thức và việc thực hiện thỏa thuận góp vốn giữa 02 bên là đúng. Công ty xác nhận: Nền đất mà Công ty có trách nhiệm chia cho nguyên đơn là không có thật do Công ty chưa thực hiện được việc bồi thường, giải phóng mặt bằng; theo quy định của pháp luật thì Công ty không được quyền nhận vốn góp để giao nền đất cho người góp vốn. Nay, công ty đồng ý trả lại cho nguyên đơn 395.200.000 đồng tiền vốn góp và thanh toán cho nguyên đơn tiền lãi phát sinh trên số tiền vốn góp, theo lãi suất 10,5%/năm, tính từ thời điểm nhận vốn góp là 19/8/2005 đến ngày xét xử là 499.681.000 đồng;

- Không đồng ý thanh toán cho nguyên đơn 3.700.000.000 đồng, do: Hợp đồng góp vốn không có điều khoản về thời hạn giao nền, bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm; việc góp vốn là đầu tư nên hai bên phải cùng chia sẻ thua lỗ; nguyên đơn căn cứ giá đất tại khu vực khác để suy đoán mức thiệt hại là không có căn cứ; việc chậm triển khai dự án là vì những lý do nêu trên;

- Đối với yêu cầu xác định hợp đồng vô hiệu, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Công ty đề nghị Tòa án không tiến hành thủ tục thẩm định giá đối với đất tại khu vực có dự án trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Tập đoàn VT có người đại diện hợp pháp là bà Ngô Thanh N trình bày:

Theo Quyết định số 477/QĐ – UBND ngày 31 tháng 01 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì Dự án xây dựng khu dân cư của Công ty Cổ phần Tập đoàn VT hoàn toàn độc lập với Dự án của Công ty cổ phần Đ Do không liên quan đến việc Công ty Cổ phần Đ huy động vốn góp nên Công ty Cổ phần Tập đoàn VT không có ý kiến gì và yêu cầu vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên hòa giải, công khai chứng cứ và phiên tòa.

Bản án dân sự sơ thẩm số 1965/2017/DS-ST ngày 19/9/2017 của Toà án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị Bích Loan:

- Tuyên bố Hợp đồng góp vốn khai thác đất xây dựng nhà ở Khu dân cư 6A xã Bình Hưng – huyện Bình Chánh – Đô thị Nam Sài Gòn, số 484/2005/ĐTKD ngày 18/8/2005 và Phụ kiện số 01 ngày 18/10/2006 là vô hiệu.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ có trách nhiệm hoàn trả và thanh toán cho bà Vũ Thị Bích L các khoản tiền sau: 395.200.000 đồng vốn góp và 499.681.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 894.881.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị Bích L về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Đ thanh toán số tiền thiệt hại là 3.700.000.000 đồng (Ba tỷ bảy trăm triệu đồng).

3. Bà Vũ Thị Bích L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 106.000.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí

Tòa án của Chi Cục thi hành án dân sự Quận 1 gồm 300.000 đồng theo biên lai số AA/2016/0019674 ngày 07/6/2017 và 58.940.000 đồng và biên lai số AA/2016/0019675 ngày 07/6/2017. Bà Loan còn phải nộp thêm 46.760.000 đồng. Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 38.846.430 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/10/2017, ông Phạm Anh V đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà Vũ Thị Bích L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 1965/2017/DS-ST ngày 19/9/2017 của Toà án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty Cổ phần Đ có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền thiệt hại là 3.700.000.000 đồng..

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Vũ Thị Bích L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét buộc Công ty Cổ phần Đ có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền thiệt hại là 3.700.000.000 đồng.

Công ty Cổ phần Đ không đồng ý với nội dung kháng cáo của bà Vũ Thị Bích L, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Cấp phúc thẩm thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Việc ban hành, tống đạt thông báo thụ lý phúc thẩm, quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, việc tuân theo pháp luật của đương sự, Thẩm phán và Hội đồng xét xử trong giai đoạn phúc thẩm thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; nghe ý kiến tranh luận của các đương sự; nghe ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

1 Về hình thức:

- Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, tuyên bản án ngày 19/9/2017, phiên tòa có mặt của nguyên đơn – bà Vũ Thị Bích L.

- Ngày 02/10/2017, Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh nhận đơn kháng cáo của bà Vũ Thị Bích L. Ngày 03/10/2017, bà Vũ Thị Bích L nộp biên lai tạm ứng án phí kháng cáo.

- Xét thấy, việc nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và nộp biên lai tạm ứng án phí đều được đương sự thực hiện trong hạn luật định nên được Tòa phúc thẩm xem xét, giải quyết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty Cổ phần Tập đoàn VT có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định xét xử vắng mặt đương sự nói trên.

2. Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng góp vốn khai thác đất xây dựng nhà ở Khu dân cư 6A xã BH, huyện BC – Đô thị Nam Sài Gòn, số 484/2005/ĐTKD ngày 18/8/2005 và Phụ kiện số 01 ngày 18/10/2006 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà và ông Nguyễn Công Linh (sau đó được chuyển tên cho bà Vũ Thị Bích L, với giá trị thỏa thuận góp vốn và nhận nền nhà có hạn tầng tại khu đất đầu tư nêu trên.

Theo thỏa thuận giữa đôi bên về việc góp vốn để khai thác đất tại Dự án Khu dân cư 6A xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Đ làm chủ đầu tư thì nguyên đơn có nghĩa vụ góp 395.200.000 đồng để được nhận 01 nền nhà có hạ tầng tại mặt tiền đường số 4, diện tích 247m^2, thuộc lô đất số B6.01; bị đơn có nghĩa vụ bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đóng tiền sử dụng đất, thuế kinh doanh liên quan đến nền đất, thực hiện đầy đủ pháp lý theo quy định.

Xét thấy, Hợp đồng góp vốn khai thác đất xây dựng nhà ở và Phụ kiện số 01 nêu trên không thì giao dịch dân sự này của các bên là vô hiệu, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu này là của các bên; đối tượng của Hợp đồng không có thật; không có điều khoản nào quy định về phân chia lợi nhuận, thời hạn giao nền, bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm nếu đôi bên không thực hiện đúng nội dung cam kết trong Hợp đồng. Mặt khác, tài liệu chứng cứ do nguyên đơn nộp ở cấp sơ thẩm không thể hiện có căn cứ buộc bị đơn phải thanh toán số tiền 3.700.000 đồng, bồi thường thiệt hại do chậm triển khai dự án

Do đó, cấp sơ thẩm xác định không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán số tiền 3.700.000 đồng, bồi thường thiệt hại do chậm triển khai dự án là có căn cứ. Tại phiên Tòa phúc thẩm, nguyên đơn không có chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có cơ sở; Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét lại.

Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nên theo quy định cua pháp luật nguyên đơn phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Từ những phân tích trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 17; Điều 147; Điều 148; Điều 270; Khoản 1 Điều 277; Điều 293; Điều 298; Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự có hiệu lực thi hành;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 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 kháng cáo của bà Vũ Thị Bích L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1965/2017/DS-ST ngày 19/9/2017 của Toà án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – bà Vũ Thị Bích L.

- Tuyên bố Hợp đồng góp vốn khai thác đất xây dựng nhà ở Khu dân cư 6A xã Bình Hưng – huyện Bình Chánh – Đô thị Nam Sài Gòn, số 484/2005/ĐTKD ngày 18/8/2005 và Phụ kiện số 01 ngày 18/10/2006 là vô hiệu.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ có trách nhiệm hoàn trả và thanh toán cho bà Vũ Thị Bích L các khoản tiền sau: 395.200.000 đồng vốn góp và 499.681.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 894.881.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị Bích L về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Đ thanh toán số tiền thiệt hại là 3.700.000.000 đồng (Ba tỷ bảy trăm triệu đồng).

2/ Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Vũ Thị Bích L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 106.000.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án của Chi Cục thi hành án dân sự Quận 1 gồm 300.000 đồng theo biên lai số AA/2016/0019674 ngày 07/6/2017 và 58.940.000 đồng và biên lai số AA/2016/0019675 ngày 07/6/2017. Bà Loan còn phải nộp thêm 46.760.000 đồng. Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 38.846.430 đồng.

- Án phí dân sự thẩm:

Bà Vũ Thị Bích L chịu là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí mà bà Vũ Thị Bích L đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2017/0022030 ngày 03/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Vũ Thị Bích L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bản án 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:
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Tối cao;
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- TAND Quận 1;
- Chi cục THA Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

Trần Thị Thương