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

Bản án số: 105/2023/DS-PT
Ngày: 07 - 8 - 2023
"V/v: T/c hợp đồng hợp tác đầu tư"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Quốc Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Hồ Hữu Thắng.

Bà Lê Thị Thọ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Như Ý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 07 tháng 8 năm 2023, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 53/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 215/2022/DS-ST, ngày 15 tháng 11 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố T, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 91/2023/QĐ-PT ngày 19/6/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 70/2023/QĐ-PT ngày 07/7/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông H, sinh năm 1952.

Địa chỉ: số 11, đường số 7, khu dân cư Him Lam, phường Tân Hưng, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Công ty LM.

Địa chỉ trụ sở: số 230, Lý Thường Kiệt, phường 14, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn C- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn M, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 230, Lý Thường Kiệt, phường 14, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người kháng cáo:

3.1 Nguyên đơn ông H.

3.2 Bị đơn Công ty LM.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông H trình bày: Vào năm 2008 ông H có ký kết 07 hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty LM, theo đó sau khi dự án hoàn thành ông H sẽ được phân chia lợi nhuận là được nhận 07 nền đất tại dự án Khu thương mại - dân cư, cụ thể như sau:

- Hợp đồng hợp tác đầu tư số 434; 435 cùng ngày 15/02/2008, tương ứng với số tiền đầu tư là 131.250.000 đồng của mỗi hợp đồng, ông H sẽ được nhận nền đất có ký hiệu Hưng Gia 3, nền số 25, nền số 26, mỗi nền có diện tích 105m^2.

- Hợp đồng hợp tác đầu tư số 443 ngày 15/02/2008, tương ứng với số tiền đầu tư là 207.400.000 đồng, ông H sẽ được nhận nền đất có ký hiệu Thiên Phú 2, nền số 1. Diện tích 122m^2 (nền góc).

- Hợp đồng hợp tác đầu tư số 440 ngày 15/02/2008, tương ứng với số tiền đầu tư 140.000.000 đồng, ông H sẽ được nhận nền đất có ký hiệu Thiên Phú 2, nền 2. Diện tích 100m^2.

- Hợp đồng hợp tác đầu tư số 441; 442 cùng ngày 15/02/2008, tương ứng với số tiền đầu tư 120.000.000 đồng của mỗi hợp đồng,, ông H sẽ được nhận nền đất có ký hiệu Thiên Phú 2, nền số 3, nền số 4, mỗi nền có diện tích 100m^2.

- Hợp đồng hợp tác đầu tư số 439 ngày 15/02/2008, tương ứng với số tiền đầu tư 115.000.000 đồng, ông H sẽ được nhận nền đất có ký hiệu Thiên Phú 2, nền 5, có diện tích 100m^2.

Tổng giá trị góp vốn của 07 hợp đồng là 964.900.000 đồng.

Theo đó, việc góp vốn đầu tư chia thành những đợt góp như sau:

Đợt 1: sau khi hợp đồng được ký kết nguyên đơn ông H góp đủ 30% giá trị các lô đất.

Đợt 2: trong vòng 90 ngày kể từ ngày kể từ ngày được ký kết ông H góp đủ 20% giá trị lô đất.

Đợt 3: Khi Công ty LM tiến hành lập biên bản cắm mốc bàn giao lô nền theo quy hoạch, ông H tiếp tục góp đủ 20% giá trị lô đất.

Đợt 4: Ngay sau khi Công ty LM hoàn chỉnh xong cơ sở hạ tầng, ông H sẽ góp đủ 30% giá trị lô đất.

Đợt 5: Sau khi Công ty LM và ông H nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H góp 10% giá trị lỗ đất.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn đã góp tiền đợt 1 và 2 với tổng số tiền đã góp vốn là 482.450.000.000 đồng. Các đợt 3,4,5 ông H chưa góp tiền.

Ngày 08/01/2021 Công ty LMgửi thông báo số 06 cho ông H về việc thực hiện việc thanh lý và chấm dứt hợp đồng với ông H với lý do ông H không nộp tiền đợt 3 đúng theo thời hạn do Công ty LM đã thông báo. Theo đó Công ty LMphạt vi phạm hợp đồng 8% và bồi thường thiệt hại 10% đối với ông H. Số tiền Công ty LMtrả lại ông H là 347.364.000 đồng.

Không đồng ý với việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty LM nên ông H khởi kiện yêu cầu Công ty LM phải tiếp tục thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký kết với ông H và tiến hành giao các nền đất cho ông H theo thỏa thuận trong các hợp đồng đã ký kết. Ông H sẽ nộp số tiền góp vốn còn lại theo hợp đồng. Trường hợp Công ty LM không giao được đất thì phải bồi thường thiệt hại theo kết quả định giá tương ứng với 50% giá trị của hợp đồng đã góp là 2.261.000.000 đồng.

Bị đơn Công ty LM trình bày: Bị đơn thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn về việc có ký kết 07 hợp đồng hợp tác đầu tư vào ngày ngày 15/02/2008 như nguyên đơn đã trình bày. Theo đó ông H đã góp vốn được 02 đợt, tương ứng với vốn góp được 50% giá trị các lô đất. Tổng số tiền ông H đã góp là 482.450.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông H đã vi phạm khoản 1.2 Điều 1 và khoản 2.2 Điều 2 của hợp đồng về tiến độ thanh toán hợp đồng. Mặc dù Công ty LM đã ra thông báo nhưng ông H vẫn không thực hiện việc góp vốn lần 3 đúng như thỏa thuận trong hợp đồng cho nên Công ty LM đã chấm dứt hợp đồng với ông H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, bị đơn Công ty LM không đồng ý. Nay Công ty LMchỉ đồng ý trả lại cho ông H số tiền mà ông H đã góp vốn trước đây và lãi suất là 8%/năm tính từ ngày góp vốn cuối cùng là ngày 09/8/2008 đến ngày 09/7/2022 là 14 năm.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Công ty LM chỉ đồng ý trả lại số tiền mà ông H đã góp vốn và lãi suất là 10%/năm từ năm 2008 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại Bản án sơ thẩm số 215/2022/DS-ST, ngày 15/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H.

2. Hợp đồng hợp tác đầu tư số 434/HĐVT/BH_08 ngày 15/02/2008, Hợp đồng hợp tác đầu tư số 435/HĐVT/BH_08 ngày 15/02/2008, Hợp đồng hợp tác dầu tư số 443/HĐVT/BH_08 ngày 15/02/2008, Hợp đồng hợp tác đầu tư số 440/HĐVT/BH 08 ngày 15/02/2008, Hợp đồng hợp tác đầu tư số 441/HĐVT/BH_08 ngày 15/02/2008, Hợp đồng hợp tác đầu tư số 442/HĐVT/BH 08 ngày 15/02/2008 và Hợp đồng hợp tác đầu tư số 439/HĐVT/BH_08 ngày 15/02/2008 giữa Công ty LM và ông H là vô hiệu.

3. Công ty LM phải có trách nhiệm trả cho ông H số tiền đã góp vốn là 482.450.000 đồng (bốn trăm tám mươi hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) và có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông H số tiền là 1.067.267.100 đồng (một tỷ không trăm sáu mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi bảy nghìn một trăm đồng). Tổng số tiền Công ty LM phải thanh toán cho ông H là 1.549.717.100 đồng (một tỷ năm trăm bốn mươi chín triệu bảy trăm mười bảy nghìn một trăm đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo quy định.

Ngày 30/11/2022, ông H có đơn kháng cáo yêu cầu được tiếp tục góp vốn các đợt tiếp theo để nhận được những lô đất theo hợp đồng đã được ký. Nếu Công ty LMhủy bỏ hợp đồng thì phải bồi thường số tiền theo định giá tài sản tại thời điểm hiện tại.

Ngày 29/11/2022, bị đơn Công ty LMcó đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên buộc Công ty LMhoàn trả lại số tiền mà nguyên đơn đã góp vốn cùng mức lãi suất là 10% trên tổng số tiền đã nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm đương sự trình bày:

Ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Ông không có lỗi trong vấn đề dẫn đến hợp đồng ký kết bị vô hiệu, ông yêu cầu tiếp tục được góp vốn và nhận các lô nền như hợp đồng ký kết, nếu hợp đồng không thực hiện được thì yêu cầu bị đơn bồi thường cho ông bằng 50% giá trị các nền đất ở thời điểm hiện tại trừ đi giá trị góp vốn tương ứng với số tiền 2.261.228.500 đồng theo chứng thư Thẩm định giá số 183/BĐS ngày 19/8/2022.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn; Chấp nhận hợp đồng hợp tác đầu

tư giữa hai bên ký kết là vô hiệu, đồng ý trả số tiền đã nhận của nguyên đơn và đồng ý bồi thường khoản tiền cho nguyên đơn là 10% trên số tiền đã nhận.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, ông H và Công ty LM có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại Điều 273, Điều 274, Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Ngày 15/02/2008, Công ty LM đã ký kết 07 hợp đồng hợp tác đầu tư với ông H với tổng số tiền đầu tư là 964.900.000 đồng, ông H sẽ được nhận nền đất có ký hiệu: Hưng Gia 3, nền 25. Hưng Gia 3, nền 26; Thiên Phú 2, nền 1; Thiên Phú 2, nền 2; Thiên Phú 2, nền 3; Thiên Phú 2, nền 4 và Thiên Phú 2, nền 5.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn đã góp tiền đợt 1 và 2 với số tiền là 482.450.000đồng. Các đợt 3, 4, 5 ông H chưa góp tiền. Hiện tại các nền đất tại lô Thiên Phú 2, nền 1, 2, 3, 4, 5 và Hưng Gia 3, nền 25, 26 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/12/2010 gồm các thửa 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2753, 2754, tờ bản đồ số 02, toạ lạc tại ấp 6, xã Vị Tân, thành phố T, tỉnh Hậu Giang, chủ sử dụng đất là Công ty cổ phần Liên Minh. Tuy nhiên Công ty LMchưa bàn giao các lô nền này cho ông H nên các bên phát sinh tranh chấp.

[2.2] Xét thấy, Công ty LM là chủ đầu tư của Dự án khu thương mại và dân cư xã Vị Tân, thị xã Vị Thanh (nay là TP. Vị Thanh) đã được Uỷ ban nhân dân tỉnh Hậu Giang thống nhất theo Quyết định số 903/QĐ-UB ngày 06/07/2004, Quyết định số 2179/QĐ-UB ngày 29/12/2004 và Quyết định số 1057/QĐ-UBND ngày 17/5/2005. Theo quy định tại khoản 1 Điều 23 Luật đầu tư 2005 thì tại thời

điểm ngày 15/01/2008 Công ty LM được quyền ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư đối với dự án này.

[3] Xét về tính pháp lý của 07 hợp đồng hợp tác đầu tư ký vào ngày 15/02/2008 giữa Công ty LM với ông H. Mặc dù tại thời điểm này Công ty LMđược quyền ký hợp đồng hợp tác đầu tư để huy động vốn cho dự án, tuy nhiên nội dung của hợp đồng hợp tác đầu tư lại có nội dung góp vốn để được nhận quyền sử dụng đất là chưa đúng quy định pháp luật. Căn cứ theo Công văn số 1714/UBND-TCD ngày 07/11/2022 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Hậu Giang thì các thửa đất 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2753, 2754 Công ty LM được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/12/2010. Do đó, tại thời điểm ngày 15/02/2008 Công ty LM chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng theo dự án được xét duyệt hoặc theo dự án thành phần của của dự án được xét duyệt nên chưa đảm bảo đủ điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất đã nêu.

Cấp sơ thẩm tuyên bố 07 hợp đồng hợp tác đầu tư ký kết giữa Công ty LM với ông H vào ngày 15/02/2018 bị vô hiệu và xét mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu là có căn cứ theo quy định pháp luật.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn là người kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh cho việc kháng cáo là có căn cứ. Hội đồng xét xử chấp nhận theo đề nghị của Kiểm sát viên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Các Điều 122, 127 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 106 của Luật đất đai năm 2003;

Điều 23 của Luật đầu tư năm 2005;

Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ.

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông H.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty LM.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H.

2. Hợp đồng hợp tác đầu tư số 434/HĐVT/BH_08 ngày 15/02/2008, Hợp đồng hợp tác đầu tư số 435/HĐVT/BH_08 ngày 15/02/2008, Hợp đồng hợp tác dầu tư số 443/HĐVT/BH_08 ngày 15/02/2008, Hợp đồng hợp tác đầu tư số 440/HĐVT/BH 08 ngày 15/02/2008, Hợp đồng hợp tác đầu tư số 441/HĐVT/BH_08 ngày 15/02/2008, Hợp đồng hợp tác đầu tư số 442/HĐVT/BH 08 ngày 15/02/2008 và Hợp đồng hợp tác đầu tư số 439/HĐVT/BH_08 ngày 15/02/2008 giữa Công ty LM và ông H là vô hiệu.

3. Công ty LM phải có trách nhiệm trả cho ông H số tiền đã góp vốn là 482.450.000 đồng (bốn trăm tám mươi hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) và có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông H số tiền là 1.067.267.100 đồng (một tỷ không trăm sáu mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi bảy nghìn một trăm đồng). Tổng số tiền Công ty LM phải thanh toán cho ông H là 1.549.717.100 đồng (một tỷ năm trăm bốn mươi chín triệu bảy trăm mười bảy nghìn một trăm đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Chi phí thẩm định, vẽ lược đồ và thẩm định giá tài sản tranh chấp là 31.700.000 đồng (ba mươi mốt triệu bảy trăm nghìn đồng).

- Buộc ông H phải chịu 15.850.000 đồng, đã nộp xong.

- Buộc Công ty LM phải chịu 15.850.000 đồng để hoàn trả cho ông H đã tạm ứng trước đó.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông H được miễn nộp án phí.

- Buộc Công ty LM phải chịu 58.491.513.000 đồng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông H được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Công ty LM phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0001785 ngày 07/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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, ngày 07/8/2023.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang
- TAND Tp. T;
- Chi cục THADS Tp. T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Dương Quốc Tuấn