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: 721/2020/DS - PT
Ngày: 29/7/2020
V/v "Tranh chấp hợp đồng góp vốn xây dựng 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 Nguyễn Thị Thoa

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Giang

Ông Nguyễn Ngọc Tài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Công Hoa.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đỗ Đức Toàn – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 01 và ngày 29 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 171/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 834/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 củaTòa án nhân dân quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2480/2020/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc HQ; địa chỉ: 286-288 đường HVB, Phường MM, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm: 1988; địa chỉ: 373 đường HVB, Phường MM, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền lập ngày 30/6/2020); có đơn xin vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Việt H; sinh năm: 1957 và bà Trần Ngọc T; sinh năm: 1954; cùng địa chỉ: 489A/23A/14 đường HVB, Phường MB, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hữu L, là luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 489A/23A/14 đường HVB, Phường MB, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển nhà BD; địa chỉ: 47/36 đường HB, khu phố B, phường HBC, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện theo pháp luật: ông Lê Ngọc T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên; địa chỉ: 17/3 Khu phố 5, phường Hiệp Bình Chánh, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Việt H và bà Trần Ngọc T – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 8 năm 2017, quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc HQ ủy quyền ông Nguyễn Quốc V đại diện trình bày*:

Ngày 07/11/2007, Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc HQ (gọi tắt là Công ty HQ) ký hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở với ông Nguyễn Việt H, bà Trần Ngọc T. Hợp đồng có nội dung: ông H, bà T đồng ý góp vốn tham gia vào dự án Khu phố Thương mại Tam Bình, quận TĐ do Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển nhà BD (gọi tắt là Công ty BD) làm chủ đầu tư; đối tượng là nền đất số B44 tại địa chỉ số MM đường số HB, khu phố H, phường BC, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 105 m^2; giá trị là 756.000.000 đồng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT)). Theo thỏa thuận trong hợp đồng, ông H, bà T đã thanh toán cho Công ty 95% giá trị hợp đồng là 718.200.000 đồng. Sau khi Công ty HQ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà thì ông H, bà T phải thanh toán 5% còn lại là 37.800.000 đồng và tiền thuế giá trị gia tăng là 40.950.000 đồng. Ông H, bà T đã nhận bàn giao lô đất nền từ Công ty HQ. Công ty HQ nhận chuyển nhượng nền đất này từ Công ty BD theo Hợp đồng số 01/03/HĐBC ngày 29/9/2003.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông H, bà T đã thế chấp tài sản trên để vay tiền của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB). Ngày 14/01/2008, Ngân hàng SHB có Công văn gửi Công ty HQ, Công ty BD thông báo về việc ông H, bà T thế chấp tài sản là nền đất để vay tiền, Công ty HQ và Công ty BD đồng ý phong tỏa theo nội dung Công văn. Năm 2012, ông H, bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng SHB khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận TĐ. Sau đó, Ngân hàng tiếp tục có văn bản đề nghị Công ty HQ và Công ty BD không tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, đất ở cho ông H, bà T cho đến khi có quyết định của Ngân hàng hoặc Tòa án. Tháng 11/2013, Công ty BD được cấp chủ quyền nhà đất lô số 44 khu Tam Bình nhưng vì văn bản ngăn chặn của Ngân hàng nên Công ty HQ không thể thực hiện thủ tục sang tên. Vụ án đã được giải quyết bằng bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận TĐ và bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào nội dung bản án phúc thẩm, Công ty BD đã tiến hành thủ tục sang tên nhà đất tại lô B44 cho ông H, bà T. Tuy nhiên, ông H, bà T không thanh toán cho Công ty HQ số tiền còn lại như thỏa thuận trong hợp đồng. Nay, Công ty HQ yêu cầu ông H, bà T thanh toán tổng số tiền là 78.750.000 đồng bao gồm giá trị 5% còn lại là 37.800.000 đồng và tiền thuế giá trị gia tăng là 40.950.000 đồng.

Công ty HQ không biết ông Lê Tịnh Đ là ai, việc ông H, bà T giao tiền cọc cho ông Đ, Công ty không biết. Công ty xác nhận chỉ nhận của ông H, bà T số tiền là 718.200.000 đồng.

+ Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Việt H, bà Trần Ngọc T trình bày:

Ngày 07/11/2007, ông bà và Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc HQ ký Hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở. Ông bà nhận lô đất số B44 thuộc Dự án Khu dân cư Bình Chiểu, phường Bình Chiểu, quận TĐ, tại địa chỉ số MM đường số HB, khu phố H, phường BC, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng, đợt 1: ngay sau khi ký hợp đồng, ông bà sẽ góp cho Công ty HQ số tiền 718.200.000 đồng, đã giao đủ số tiền này; đợt 2: là 06 tháng sau khi xây dựng xong căn nhà, khi Công ty HQ giao Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất thì ông bà sẽ thanh toán 5% giá trị còn lại là 37.800.000 đồng.

Năm 2008, ông bà đã thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng SHB để vay tiền. Năm 2012, Ngân hàng đã khởi kiện ông bà yêu cầu trả số tiền vay. Tại bản án phúc thẩm số 702/DS-PT ngày 14/6/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên buộc Công ty BD có trách nhiệm chuyển quyền sở hữu nhà tọa lạc tại số 11 đường số 23, khu nhà ở Bình Chiểu, phường Bình Chiểu, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông bà. Sau đó, ông bà phải có đơn yêu cầu thi hành án, Cơ quan Thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án ngày 10/4/2017 thì Công ty BD mới thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà sang cho ông bà. Nay, ông bà không đồng ý trả 5% còn lại là 37.800.000 đồng vì Công ty HQ đã không giao Giấy chứng nhận cho ông bà theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng.

Đối với phần thuế giá trị gia tăng là 40.950.000 đồng thì trong hợp đồng góp vốn ghi không rõ ràng, không thể hiện ông bà phải chịu. Khi Công ty BD thực hiện thủ tục sang tên đã đóng thuế này cho ông bà theo 02 hóa đơn giá trị gia tăng số 0000152 và 0000153. Công ty HQ xuất 02 hóa đơn giá trị gia tăng số 0002259 và 0002280 là xuất hóa đơn khống, Công ty HQ không bán nhà cho ông bà, nhà là do ông bà xây dựng. Vì vậy, ông bà không đồng ý trả số tiền thuế này.

Ông bà yêu cầu Tòa án triệu tập ông Lê Tịnh Đ (Lê Tịnh T) tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc Công ty HQ đã nhận số tiền cọc 50.000.000 đồng của ông bà vào ngày 03/11/2007. Sau đó, ông bà giao thêm 752.000.000 đồng (trước khi ký hợp đồng), tổng cộng là 802.000.000 đồng, Công ty HQ chỉ ghi phiếu thu là 718.200.000 đồng. Ông bà không yêu cầu Công ty HQ trả lại số tiền chênh lệch gần 84.000.000 đồng, chỉ yêu cầu Tòa án phải làm rõ Công ty HQ đã nhận 802.000.000 đồng, không phải 718.200.000 đồng nhưng nay còn yêu cầu ông bà trả số tiền 78.750.000 đồng là không hợp lý.

**Quá trình tham gia tố tụng, Luật sư Nguyễn Hữu L trình bày*:

Theo thỏa thuận trong Hợp đồng góp vốn thì sau 06 tháng kể từ khi xây dựng xong nhà, Công ty HQ phải giao chủ quyền nhà cho ông H, bà T nhưng Công ty HQ không thực hiện. Năm 2017, khi bị cưỡng chế thi hành án, Công ty BD mới sang tên cho ông H, bà T. Ông H, bà T đã giao cho Công ty HQ tổng cộng là 802.000.000 đồng, không phải 718.200.000 đồng, như vậy, Công ty HQ còn nợ ông H, bà T số tiền gần 84.000.000 đồng. Nay, Công ty HQ yêu cầu ông H, bà T thanh toán số tiền 78.750.000 đồng là không hợp lý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 834/2019/DS-ST ngày 19/11/2019, Tòa án nhân dân quận TĐ quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 401; Điều 406; Điều 468; Điều 688 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:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc HQ.

Buộc ông Nguyễn Việt H, bà Trần Ngọc T có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc HQ tổng cộng số tiền 78.750.000 (Bảy mươi tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng; bao gồm 5% giá trị còn lại 37.800.000 (Ba mươi bảy triệu tám trăm ngàn) đồng và thuế giá trị gia tăng 40.950.000 (Bốn mươi triệu chín trăm năm mươi ngàn) đồng của Hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở ngày 07/11/2007. Thanh toán một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 án tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Nguyễn Việt H, sinh năm: 1957, bà Trần Ngọc T, sinh năm: 1957 được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

3.2. Hoàn lại cho Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc HQ số tiền tạm ứng án phí 1.968.750 (Một triệu chín trăm sáu mươi tám ngàn

bảy trăm năm mươi) đồng theo biên lai số 37562 ngày 17/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TĐ.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự và quy định về thi hành án.

Ngày 19/11/2019, ông Nguyễn Việt H và bà Trần Ngọc T nộp đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 834/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh vì cho rằng Tòa cấp sơ thẩm xét xử không công bằng, không khách quan và không đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn không rút đơn kháng cáo; nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn – ông Nguyễn Việt H và bà Trần Ngọc T trình bày:

Theo thỏa thuận trong hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở lập ngày 07/11/2007, Công ty HQ phải có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất (dự kiến 6 tháng sau khi bị đơn xây dựng xong căn nhà). Ngày 31/5/2008, bị đơn đã xây dựng xong căn nhà nhưng Công ty HQ không thực hiện nghĩa vụ của mình. Do đó, Bị đơn đã phải khởi kiện yêu cầu Công ty HQ giao giấy chứng nhận. Tại Bản án phúc thẩm số 702/DSPT ngày 14/6/2016 buộc Công ty BD có nghĩa vụ chuyển quyền nhà đất cho bị đơn. Công ty BD không thực hiện theo phán quyết của Tòa án khiến bị đơn mất nhiều thời gian yêu cầu cưỡng chế thi hành án, Công ty HQ có hành vi cản trở ngăn chặn việc thi hành án khiến việc thi hành án thêm khó khăn, kéo dài. Việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liên với đất do Công ty BD thực hiện, không phải Công ty HQ. Công ty HQ đã vi phạm hợp đồng, không giao giấy chứng nhận cho bị đơn nên bị đơn không đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 5% giá trị hợp đồng còn lại là 37.800.000 đồng.

Bị đơn không đồng ý trả thuế VAT là 40.950.000 đồng cho Công ty HQ vì Bản án phúc thẩm buộc Công ty BD sang tên chủ quyền nhà đất cho bị đơn thì phải xuất hóa đơn VAT cho bị đơn chứ không phải cho Công ty HQ. Mặt khác, trong Biên bản giao nền của Công ty BD lập ngày 20/11/2007 ghi rõ bị đơn giao cho Công ty BD hóa đơn thiết kế, vật tư để Công ty BD có cơ sở xuất hóa đơn bán nhà cho khách hàng theo quy định của Nghị Định 181, tức xuất hóa đơn VAT cho bị đơn chứ không phải cho Công ty HQ.Việc Công ty HQ xuất hai hóa đơn VAT số 0002280 và Số 0002259 cùng ngày 07/4/2017 là xuất hóa đơn khống, không đúng quy định pháp luật để hưởng lợi chế độ hoàn thuế của doanh nghiệp vì Công ty HQ không có chủ quyền đất ở, nhà thì do bị đơn xây cất.

Tòa sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Không triệu tập ông Lê Tịnh Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng trong vụ án, không tiến hành hòa giải, đối chất giữa bị đơn, Công ty HQ và Công ty BD.

Tòa sơ thẩm căn cứ vào bản án phúc thẩm Số 702/DS-PT ngày 14/6/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để nhận định việc chậm trễ thực hiện hợp đồng là vì lý do khách quan để xác định Công ty HQ không phải bồi thường vi phạm hợp đồng. Bản án phúc thẩm Số 702/DSPT ngày 14/6/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không buộc bị đơn phải trả 5% giá trị hợp đồng còn lại 37.800.000 đồng và thuế VAT 40.950.000 đồng thì tại sao Tòa sơ thẩm lại buộc bị đơn phải trả cho Công ty HQ số tiền này.

Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở phúc thẩm như sau:

Về Đơn kháng cáo của bị đơn: Đơn kháng kháng trong hạn luật định nên chấp nhận.

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tòa sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm Số 834/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Việt H và bà Trần Ngọc T trong hạn luật định nên được chấp nhận.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn - Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc HQ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển nhà BD có đơn đề nghi xét xử vắng mặt. Do đó,Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn theo quy định tại Khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn-ông Nguyễn Hữu L đã được tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, Giấy triệu tập nhưng vắng mặt đến lần thứ hai. Do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn theo quy định tại Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn- ông Nguyễn Việt H và bà Trần Thị Thắm:

[3.1] *Về yêu cầu thanh toán 5% giá trị còn lại của hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở.*

Căn cứ Hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở lập ngày 07/11/2007 (kèm phụ lục 1 lập ngày 09/11/2007); căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ: Ngày 07/11/2007, ông Nguyễn Việt H, bà Trần Ngọc T và Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc HQ (gọi tắt là Công ty HQ) ký hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở với nội dung Công ty HQ và ông H, bà T cùng đồng ý góp vốn tham gia vào dự án khu phố Thương mại Tam Bình quận Thủ Dức do Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển nhà BD làm chủ đầu tư, đối tượng là nền đất Số B44 tại địa chỉ Số 11 Đường 23 khu phố 2, phường Bình Chiểu, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 105m^2 giá trị 756.000.000 đồng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng), diện tích xây dựng: Theo quy hoạch dự án đã duyệt trước. Sau khi ký hợp đồng, ông H bà T đã thanh toán cho Công ty HQ số tiền 95% giá trị hợp đồng là 718.200.000 đồng. Sau khi Công ty HQ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (dự kiến 6 tháng sau khi xây dựng xong căn nhà) thì ông H, bà T phải thanh toán 5% giá trị còn lại là 37.800.000 đồng. Ngày 31/5/2008, ông H, bà T xây dựng xong nhà. Tháng 01/2008, ông H, bà T đã thế chấp Hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở giưa ông bà và Công ty HQ tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội (SHB) đến tháng 12/2011 tiếp tục thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là quyền sử dụng đất ở và quyền tài sản gắn liền trên đất thuộc dự án xây dựng khu thương mại Tam Bình cho ngân hàng SHB dể vay tiền. Năm 2012, do ông H, bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngân hàng SHB khởi kiện ông H, bà T. Trong vụ án này, ông H, bà T có yêu cầu độc lập với nội dung yêu cầu Công ty HQ, Công ty BD sang tên sở hữu nhà tại Lô 44 và bồi thường thiệt hại cho ông H bà T do vi phạm nghĩa vụ sang tên chủ quyền nhà đất. Tại bản án phúc thẩm Số 702/DS-PT ngày 14/6/2016 (đã có hiệu lực pháp luật), Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận định việc sang tên chủ quyền nhà đất thuộc trách nhiệm của Công ty BD và tuyên chấp nhận yêu cầu của ông H, bà T buộc Công ty BD có trách nhiệm chuyển quyền sở hữu nhà đất cho ông H, bà T sau khi ông H, bà T thanh toán xong nợ cho ngân hàng và được ngân hàng đồng ý sang tên. Đồng thời, Bản án phúc thẩm Số 702 nhận định việc Công ty HQ không giao giấy chưng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liên với đất là vì lý do khách quan, không phải do lỗi của Công ty HQ nên không chấp nhận yêu cầu của ông H bà T về việc buộc Công ty HQ bồi thường thiệt hại do không sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho ông H bà T là 452.240.250 đồng. Ngày 15/6/2017, ông H, bà T đã được đứng tên sở hữu nhà Số MM đường số HB, khu phố H, phường BC, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ Điều 2 Hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở lập ngày 07/11/2007 giữa ông H, bà T và Công ty HQ thì ông H, bà T phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty HQ 5% tổng giá trị hợp đồng là 37.800.000 đồng. Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông H, bà T có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn 5% giá trị hợp đồng còn lại 37.800.000 đồng là có căn cứ.

Ông H, bà T cho rằng việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Công ty BD thực hiện, không phải Công ty HQ. Công ty HQ đã vi phạm hợp đồng, không giao giấy chứng nhận cho bị đơn nên bị đơn không đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 5% giá trị hợp đồng còn lại là 37.800.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại bản án phúc thẩm Số 702/DS-PT ngày 14/6/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định buộc Công ty BD có trách nhiệm chuyển quyền sở hữu nhà đất cho ông H, bà T sau khi ông bà thanh toán xong nợ cho ngân hàng và được ngân hàng đồng ý sang tên, không buộc Công ty HQ thực hiện nghĩa vụ này. Đồng thời, bản án phúc thẩm đã tuyên không chấp nhận yêu cầu của ông H, bà T về việc buộc Công ty HQ bồi thường thiệt hại do không sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho ông H bà T là 452.240.250 đồng nên lời trình bày của ông H, bà T không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

[3.2] Về yêu cầu thanh toán thuế giá trị gia tăng 40.950.000 đồng

Điều 2.1 Hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở quy định:Tổng giá trị hợp đồng giai đoạn 1: 756.000.000 đồng (Giá này chưa bao gồm thuế VAT).

Điều 3.2 Hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở quy định nghĩa vụ của ông H, bà T như sau: thực hiện các nghĩa vụ về tài chính có liên quan đến căn nhà: Thuế VAT, lệ phí trước bạ và lệ phí khác theo quy định của nhà nước để thực hiện các thủ tục theo quy định.

Điều 1.2 phụ lục 1 hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở quy định: Công ty HQ hỗ trợ cho ông H, bà T chi phí xây dựng nhà trên Lô đất số tiền là 1.500.000 đồng/1m^2 nếu ông H, bà T xây dựng đúng thời gian thỏa thuận (hết ngày 31/12/2007), cụ thể: ông H, bà T sẽ thanh toán theo đơn giá sau khi cấn trừ 157.000.000 đồng, đồng thời, ông H và bà T phải giao các hóa đơn mua vật tư xây dựng cho Công ty HQ. Thực tế, ông H, bà T đã được Công ty HQ hỗ trợ số tiền xây dựng nêu trên, ông H, bà T cũng đã giao các hóa đơn mua vật tư xây dựng cho Công ty HQ để Công ty BD xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho Công ty HQ theo hợp đồng tham gia góp vốn hợp tác đầu tư xây dựng giữa Công ty BD và Công ty HQ và Công ty HQ xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho ông H, bà T theo quy định pháp luật dựa trên hợp đồng đã ký kết giữa Công ty HQ và ông H, bà T.

Hợp đồng giữa Công ty HQ và ông H, bà T là hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở, không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đất chưa xây dựng gì. Ông H, bà T là bên nhận góp vốn để xây dụng nhà ở theo dự án xây dựng nhà ở khu thương mại Tam Bình do Công ty BD là chủ đầu tư đã được nhà nước phê duyệt (đã xây dựng đường nội bộ, đường điện, trạm biến áp, hệ thống chiếu sáng…), ông H, bà T cũng đã được Công ty HQ hỗ trợ chi phí xây dựng trên lô đất dự án 157.000.000 đồng. Ông H, bà T là bên góp vốn để nhận nền đất và cũng đã được hỗ trợ chi phí xây dựng nhà trên nền đất dự án khu thương mại Tam Bình nên theo quy định của pháp luật và thỏa thuận hợp đồng đã viện dẫn nêu trên ông H, bà T phải chịu thuế VAT là đúng quy định

pháp luật. Tòa Sơ thẩm buộc ông H, bà T phải thanh toán cho Công ty HQ tiền thuế VAT theo giá trị vốn góp trong hợp đồng 756.000.000 đồng, trong đó giá đất chịu thuế là 409.500,000 đồng, thuế giá trị gia tăng là 40.950.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0002259 ngày 07/4/2017 là có căn cứ.

[3.3] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc Tòa sơ thẩm không triệu tập ông Lê Tịnh Đ (Lê Tịnh T) tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở lập ngày 07/11/2017 được ký kết giữa Công ty HQ và ông H, bà T không liên quan đến ông Lê Tịnh Đ. Công ty HQ xác định không biết ông Lê Tịnh Đ là ai, không biết việc ông H, bà T giao tiền đặt cọc 84.000.000 đồng cho ông Độ. Giấy đặt cọc giữa ông Lê Tịnh Đ và ông H, bà T có logo của Công ty HQ không đủ cơ sở để xác định Công ty HQ là người nhận tiền đặt cọc. Ông H, bà T không chứng minh được ông Độ là người của Công ty HQ. Mặt khác, trong quá trình xét xử sơ thẩm, ông H, bà T không yêu cầu Công ty HQ trả lại tiền chênh lệch 84.000.000 đồng và xác định giá trị còn lại của hợp đồng chưa thanh toán là 37.800.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, ông H, bà T không cung cấp được địa chỉ của ông Lê Tịnh Đ nên Tòa án không thể triệu tập ông Độ để làm rõ việc nhận tiện tiền đặt cọc giữa ông H, bà T và ông Độ. Tòa sơ thẩm không đưa ông Lê Định Độ vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có nguyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, Tòa sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Việt H, sinh năm: 1957, bà Trần Ngọc T, sinh năm: 1957, là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc HQ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Việt H, bà Trần Ngọc T được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 296, Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 401; Điều 406; Điều 468 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thuế giá trị gia tăng;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

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 kháng cáo của bị đơn-ông Nguyễn Việt H và bà Trần Ngọc T, giữ nguyên bản án sơ thẩm Số 834/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc HQ.

Buộc ông Nguyễn Việt H và bà Trần Ngọc T có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc HQ tổng cộng số tiền 78.750.000 (Bảy mươi tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng; bao gồm 5% giá trị còn lại 37.800.000 (Ba mươi bảy triệu tám trăm nghìn) đồng và thuế giá trị gia tăng 40.950.000 (Bốn mươi triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng của Hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở lập ngày 07/11/2007. Thanh toán một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 án tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí :

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Việt H, bà Trần Ngọc T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc HQ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc HQ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.968.750 (Một triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án Số AA/2017/0037562 ngày 17/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Việt H và bà Trần Ngọc T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Q.TĐ, TP.HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Q.TĐ;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Thoa