

TÒA ÁN NHÂN DÂN
Thành phố H

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 661/2023/DS-PT

Ngày: 15/6/2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng góp vốn.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN Thành phố H

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Mai Thị Mỹ Tiên**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Lê Thị Anh Minh**

2. Bà **Huỳnh Thị Như Hà**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Trần Võ Quỳnh Ngọc** - Thư ký
Tòa án nhân dân Thành phố H *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa:* Ông **Bạch Ngọc Hiếu** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06/6/2023 và 15/6/2023, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố H, đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 157/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 04 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng góp vốn”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 4493/2022/DS-ST ngày 15/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố G, Thành phố H bị nguyên đơn kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3768/2023/QĐXX-PT ngày 14/4/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 11293/2023/QĐ-PT ngày 18/5/2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 7910/2023/QĐPT-DS ngày 06/6/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **A**, sinh năm 1966

Địa chỉ: 104/63 Đường I, Phường J, quận K, Thành phố H

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hằng: ông **B**, sinh năm 1987 (Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 032246, Quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2022)- có mặt.

Địa chỉ: 91 đường L, Phường M, Quận N, Thành phố H.

Bị đơn: **Công ty C**

Người đại diện theo pháp luật: ông **D** – Giám đốc

Địa chỉ: 45A đường O, Phường P, quận Q, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông **E** (Hợp đồng ủy quyền ngày

29/10/2021)- có mặt

Địa chỉ: 303 đường R, phường J, Quận M, Thành phố H.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông F, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: nhà số 20 (B27 cũ) đường S, khu phố T, phường U, Quận V, Thành phố H.

3.2. Ông G, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: 135C đường W, Phường N, quận X, Thành phố H.

3.3. Ông H, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: 758/28/32 đường Y, Phường Z, quận X, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, đại diện nguyên đơn có ông B trình bày:

Ngày 02/8/2003, Công ty C cùng với Ban Đại diện Dầu khí (sau đổi tên thành Ban đại diện cho các thành viên góp vốn) và bà A ký kết Hợp đồng góp vốn đầu tư triển khai dự án khu biệt thự vườn số: 99/DA-BTV với nội dung: bà A góp vốn vào Dự án khu biệt thự vườn tại phường I, Quận H nay là thành phố G, Thành phố H. Giá trị góp vốn là 44 lượng vàng SJC và sẽ được hoàn vốn dưới hình thức nhận lại nền biệt thự diện tích 465 m² sau khi đã trừ đi diện tích dùng làm vỉa hè làm đường của Dự án. Ngày 21/3/2010, các bên cùng nhau ký kết Phụ lục số: 01 của Hợp đồng số 99/DA-BTV, bà Hằng được nhận một nền biệt thự ký hiệu C22 với diện tích 336m² sau khi đã trừ diện tích đất phải trích ra dùng làm vỉa hè, đường, cây xanh, công trình. Giá trị vốn góp đầu tư cho nền C22 được xác định lại là 59,136 lượng vàng SJC, cộng với chi phí nhựa hóa đường nội bộ và hệ thống thoát nước là 204.753.000 (Hai trăm lẻ bốn triệu bảy trăm năm mươi ba ngàn đồng).

Ngày 20/3/2010, các bên cùng nhau ký kết Biên bản xác nhận tình trạng góp vốn đầu tư triển khai Dự án khu nhà ở tại phường I, Quận H (nay là thành phố G), Thành phố H, công ty C đã nhận được số vàng 37,12 lượng vàng SJC.

Ngày 30/3/2010 bà A đã góp đủ số vốn còn lại là 22,016 lượng vàng SJC và số tiền chi phí nhựa hóa đường nội bộ và hệ thống thoát nước mưa, nước bẩn là 204.753.000đ (Hai trăm lẻ bốn triệu bảy trăm năm mươi ba ngàn đồng).

Ngày 21/3/2010, Công ty C và bà A ký kết Biên bản bàn giao nền nhà biệt thự có mã nền C22, diện tích 336m² vị trí cụ thể theo “Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất” tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân Quận H lúc đó duyệt theo Quyết định số 507/QĐ-UBND, nhưng trên thực tế tính đến thời điểm hiện nay bà Hằng vẫn chưa nhận được nền nhà. Hợp đồng góp vốn giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật, bà Hằng đã hoàn tất nghĩa vụ góp

vốn thể hiện qua các văn bản xác nhận của Công ty C và Ban đại diện cho các thành viên góp vốn trong Hợp đồng. Công ty C trì hoãn không giao nền biệt thự ký hiệu C22 theo đúng thỏa thuận đã gây thiệt hại đặc biệt nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hằng được pháp luật bảo vệ, nên bà Hằng yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, bàn giao ngay cho bà Hằng nền đất ký hiệu: C22 có diện tích 336m² thuộc Dự án khu nhà ở tại phường I, Quận H (nay là thành phố G), Thành phố H cùng các giấy tờ pháp lý liên quan đến việc xác lập quyền sử dụng đất nền biệt thự C22 theo đúng nội dung đã thỏa thuận tại “Hợp đồng góp vốn đầu tư triển khai dự án khu biệt thự - vườn” số 99/DA-BTV ngày 02/8/2003 và Phụ lục Hợp đồng số 01 đã ký kết giữa các bên.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/11/2022, nguyên đơn bà A tiếp tục yêu cầu: Buộc Công ty C phải có nghĩa vụ bàn giao ngay trên thực tế nền biệt thự ký hiệu C22 có diện tích 336m²; phải thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền biệt thự ký hiệu C22 và giao toàn bộ bản chính các giấy tờ liên quan trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Quá thời hạn này, bà A được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất theo luật định. Kèm theo đơn khởi kiện bổ sung, bà A còn có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm thực hiện hành vi mua bán, chuyển nhượng cho thuê, tặng cho, cầm cố, thế chấp” đối với nền biệt thự C22 diện tích là 336m² thuộc dự án khu nhà ở tại phường I.”

Tại bản tự khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn có ông E trình bày:

Bị đơn xác nhận về “Hợp đồng dịch vụ” số: 01/04A ngày 29/3/2002 với ông F và ông H (đại diện cho những người đóng góp vốn), về việc triển khai dự án Khu biệt thự kết hợp kinh tế vườn tại phường I Quận H (nay là Thành phố G), Thành phố H và “Hợp đồng góp vốn đầu tư triển khai dự án khu biệt thự vườn” số: 99/DA-BTV ngày 02/08/2003 giữa công ty C cùng với Ban Đại diện Dầu khí (sau đổi tên thành Ban đại diện cho các thành viên góp vốn) và bà A.

Bị đơn cũng xác nhận vào ngày 20 và 21/3/2010, Công ty C có tổ chức buổi bốc thăm để các cá nhân góp vốn (trong đó có bằng Hằng) được bốc thăm nền biệt thự làm đối tượng thu hồi vốn. Cùng thời điểm bốc thăm, công ty C và các cá nhân góp vốn cũng đã ký “Phụ lục của Hợp đồng góp vốn” trong đó nêu rõ số vốn góp và tiến độ góp vốn, chỉ định rõ nền biệt thự; đồng thời Công ty và bà A đã ký “Biên bản xác nhận tình trạng góp vốn đầu tư” và “Biên bản bàn giao nền nhà”. Tuy nhiên bị đơn cho rằng tất cả các Văn bản nêu trên chỉ là hình thức và thủ tục, trên thực tế thì việc bàn giao nền đất chưa thực hiện.

Về mặt pháp lý, “Hợp đồng góp vốn” số 99/DA-BTV ngày 02/8/2003 được ký kết dựa trên nguồn gốc ban đầu là Hợp đồng dịch vụ số 01/04A ngày 29/3/2002, để triển khai dự án Khu biệt thự kết hợp kinh tế vườn tại phường I Quận H, Thành phố H. Hợp đồng số 01/04A được Công ty C ký kết với 02 cá nhân

là ông F và ông H. Theo thông tin được thể hiện tại Hợp đồng thì 02 cá nhân này là đại diện cho cán bộ công nhân viên của Tập đoàn J để ký kết. Nhưng trong suốt quá trình bàn bạc để ký hợp đồng, ông F và ông H không cung cấp được Giấy ủy quyền hợp lệ cho bên Công ty C. Hợp đồng góp vốn mà Công ty ký kết với bà A là các khoản chia nhỏ ra nhằm hợp thức hóa việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hiện nay, dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh tại phường I, thành phố G, Thành phố H chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, chưa được kết nối với hệ thống giao thông cũng như không đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải. Dự án chưa được Công ty hoàn thành các nghĩa vụ tài chính. Căn cứ Khoản 1 Điều 194 Luật đất đai; Điều 41 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Khoản 17 Điều 1 Nghị định 148/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, thì chủ đầu tư Dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền tại khu vực nằm trong địa bàn các phường của các đô thị loại đặc biệt.

Công ty C có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án tuyên bố “Hợp đồng góp vốn đầu tư triển khai dự án khu biệt thự - vườn” số 99/DA-BTV ngày 02/8/2003 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 21/3/2010, giữa bà A và bị đơn là vô hiệu. Công ty C chấp nhận trả lại toàn bộ số vàng đã nhận là 59,136 lượng SJC và số tiền 204.753.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 03/02/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông F trình bày:

Năm 2002 trước nhu cầu về nhà ở cán bộ công nhân viên của Công ty J do ông K (đã chết) nguyên là Tổng cục phó tổng cục dầu khí đã giới thiệu Công ty C đến tiếp xúc, chào dự án nhà đất với Công ty J, trong đó có dự án khu nhà vườn tại phường I, Quận H (nay là thành phố G), Thành phố H. Tổ công tác của Công ty J gồm ông L (nguyên Phó giám đốc công ty J đã nghỉ hưu), ông H (Phó phòng thăm dò Công ty J), ông M nguyên Chủ tịch công đoàn bộ phận Công ty J (đã nghỉ hưu) ông N- nguyên trưởng phòng kế hoạch trực tiếp làm việc thương thảo với Công ty C về nội dung liên quan đến dự án, địa điểm, giá nền nhà và tiến độ đầu tư, thời hạn nộp tiền.

Ngày 18/3/2002 tại cuộc họp Công ty J, ông L phó giám đốc Công ty đã báo cáo kết quả kiểm tra Hồ sơ pháp lý của Công ty C, kết quả thị sát địa điểm của dự án, kết quả thương thảo với Công ty C, điều kiện và thời gian đặt cọc mà Công ty C đưa ra. Sau khi thảo luận và thống nhất tại cuộc họp, giám đốc Công ty J đã có ý kiến chỉ đạo cho tổ công tác và Công đoàn Công ty J hỗ trợ cán bộ công nhân viên Công ty và các đơn vị trong ngành dầu khí có nhu cầu, có khả năng tài chính tiến hành các thủ tục với Công ty C để triển khai dự án. Cùng ngày ông L ra thông báo ghi rõ; “Đây là việc làm mang tính chất tập thể tự nguyện không kinh doanh với sự hỗ trợ của Ban giám đốc, Đảng ủy Công ty và Công đoàn cơ sở công ty J. Công đoàn J chỉ có trách nhiệm giúp đỡ công nhân viên và có nhu cầu mua nền nhà đảm

phán với Công ty C để hoàn tất các thủ tục cần thiết, trong trường hợp có rủi ro không phải do chủ quan của công đoàn J thì mọi thành viên đều chịu trách nhiệm”.

Sau khi đi công tác về, nghiên cứu thông báo trên, ông N Chủ tịch công đoàn cơ sở J đã lên gặp Giám đốc Công ty J từ chối trách nhiệm như ghi trong thông báo. Từ đó, Công ty J không có người đại diện làm đầu mối để tiếp tục làm việc với Công ty C về dự án nữa. Công đoàn cơ sở J từ chối trách nhiệm giúp cán bộ công nhân viên công ty, không tiếp tục làm việc với Công ty C để hoàn tất các thủ tục cần thiết. Ông H đề nghị ông G lúc đó là kế toán trưởng Công ty J và ông tham gia làm ban đại diện làm việc với Công ty C để tiếp tục triển khai dự án với tư cách là cá nhân.

Ngày 21/3/2002, ông có văn bản đề nghị giám đốc Công ty J xem xét hỗ trợ về thời gian và phương tiện để ông cùng với một số thành viên khác có nhu cầu nhà ở đồng ý địa điểm, chấp nhận giá nên do Công ty C chào hàng bằng tiền cá nhân cùng tham gia dự án, trên nguyên tắc tự nguyện, tự chịu trách nhiệm để Công ty C tiếp tục triển khai dự án.

Ngày 25/3/2002, ông H ký thông báo về việc Công ty và Công đoàn J không có điều kiện thay mặt cho cán bộ công nhân viên trong việc triển khai dự án khu nhà vườn tại phường I, Quận H nữa và ông với tư cách là cá nhân tiếp tục tham gia dự án, đồng thời đề nghị thành viên không muốn tiếp tục tham gia dự án nữa thì rút và nhận lại tiền cọc lần 1. Ngày 27/3/2002, ông ký thông báo cho các thành viên không muốn tham gia dự án nữa tới rút nhận lại tiền cọc đến hết ngày 29/3/2002, đồng thời đề nghị các thành viên tiếp tục tham gia dự án với tư cách là cá nhân phải theo tới cùng. Bằng các thông báo do ông H ký ngày 25/3/2002 và ông G ký ngày 27/3/2002, kết luận tại hội nghị thành viên họp trước khi ký Hợp đồng góp vốn, Ban đại diện đã thông báo về trình trạng dự án, tư cách cá nhân và Ban đại diện là đầu mối làm việc với Công ty C để các thành viên cân nhắc tiếp tục tham gia dự án hay rút lại tiền đã đặt cọc.

Về quá trình triển khai dự án của Công ty C được như sau:

Ngày 10/9/2002, Ủy ban nhân dân Quận H lúc đó có Công văn số: 1174/QLĐT, về việc thuận địa điểm đầu tư xây dựng khu nhà ở dạng kinh tế vườn để kinh doanh tại phường I, Quận H (nay là Thành phố G), Thành phố H. Ngày 28/01/2003, Sở quy hoạch kiến trúc Thành phố H có công văn số: 313/KTST-QH hướng dẫn quy hoạch địa điểm xây dựng dự án.

Ngày 28/8/2003, Sở quy hoạch kiến trúc Thành phố H có công văn số: 3139/KTST- QH thỏa thuận sơ bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu dân cư nhà vườn tại phường I, Quận H, Thành phố H với diện tích 70ha.

Ngày 02/01/2004, Ủy ban nhân dân Quận H có công văn số: 05/UB-QLĐT, về việc thỏa thuận quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, quy mô 22,9 ha.

Ngày 29/6/2004, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 3051/QĐ-UB về việc thu hồi 174,165m² tại phường I, Quận H và tạm giao cho Công ty C 207.432m² để chuẩn bị triển khai dự án.

Ngày 23/7/2004, Ủy ban nhân dân Quận H ban hành giấy phép san lấp số 57/GP-UB cấp cho Công ty C để tiến hành san lấp mặt bằng dự án quy mô 207.432m²

Ngày 07/8/2006, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số: 3605/QĐ-UB, về việc giao đất cho Công ty C tại phường I, Quận H để đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh với diện tích 180.258m².

Ngày 13/9/2007, Ủy ban nhân dân Quận H ban hành Quyết định 251/QĐ-UBND về việc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, trong đó có 183 nền nhà biệt thự.

Ngày 30/12/2009, Ủy ban nhân dân Quận H ban hành quyết định 507/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, trong đó tổng số nền biệt thự của dự án là 216 nền.

Ngày 21/3/2010, Công ty C và Ban đại diện tổ chức cho các thành viên bốc thăm nhận nền tại dự án theo quy hoạch chi tiết điều chỉnh tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại quyết định số 507/QĐ-UBND ngày 30/12/2009.

Bà A là thành viên đã ký kết “Hợp đồng góp vốn” số 99/DA-BTV ngày 02/8/2003 và phụ lục Hợp đồng số 01 với Công ty C là tự nguyện góp vốn đầu tư dự án. Bà Hằng đã góp vốn cho Công ty C thông qua Ban đại diện là 37,12 lượng vàng SJC và bốc nhận nền nhà ký hiệu C22 và đã hoàn tất thủ tục ký và nhận các biên bản giao nền và biên bản xác nhận tình trạng góp vốn. Ban đại diện đã hoàn thành trách nhiệm theo quy định tại hợp đồng, ông không có yêu cầu độc lập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 4493/2022/DS-ST ngày 15/12/2022, Tòa án nhân dân thành phố G, Thành phố H đã tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, về việc yêu cầu Công ty C bàn giao nền biệt thự ký hiệu C22 diện tích 336m² và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà A tại Dự án Khu xây dựng khu nhà ở phường I (nay là thành phố G), Thành phố H

Không chấp nhận yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà A về việc “Cấm thực hiện hành vi: mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, cầm cố thế chấp” đối với nền biệt thự ký hiệu C22 có diện tích 336m² tại Dự án Khu xây dựng khu nhà ở phường I (nay là thành phố G), Thành phố H2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: tuyên bố Hợp đồng góp vốn đầu tư triển khai dự án khu biệt thự - vườn số 99/DA ngày 03/8/2003 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 21/3/2010 bị vô hiệu.Ti

Buộc Công ty C phải trả cho bà A số tiền là 4.144.393.320 (Bốn tỷ một trăm bốn mươi bốn triệu ba trăm chín mươi ba ngàn ba trăm hai mươi) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 22/12/2022, nguyên đơn- bà A kháng cáo yêu cầu xem xét hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm số 4493/2022/DS-ST ngày 15/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố G, với các căn cứ sau:

- + Không triệu tập đầy đủ người tham gia tố tụng;
- + Không tiến hành mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ;
- + Chưa xác minh làm rõ tình trạng pháp lý của dự án; chưa đo vẽ, định giá.
- Bị đơn đề nghị y án sơ thẩm.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Căn cứ các tài liệu mà Tòa cấp sơ thẩm thu thập cùng với tài liệu, chứng cứ mới do người kháng cáo cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm, trong đó theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 18/3/2010 thể hiện tọa độ góc ranh của nền C22, cho thấy vị trí nền C22 được xác định rõ, nhưng Tòa cấp sơ thẩm chưa tiến hành định giá là chưa giải quyết toàn diện vụ án.

Các bên khai Dự án hiện tại là đất trống, nhưng căn cứ bản vẽ nêu trên, có thể thực hiện việc đo đạc để xác định lại vị trí nền C22, làm căn cứ giải quyết vụ án.

Ngoài ra, hồ sơ còn thể hiện tại Công văn số 33 ngày 22/01/2018, Cơ quan An ninh điều tra- Bộ Công an có yêu cầu ngăn chặn đối với Dự án, Tòa cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh làm rõ hiện nay cơ quan này còn yêu cầu ngăn chặn hay không; đã giải quyết vấn đề dân sự liên quan trong vụ án hình sự chưa; chưa làm rõ hiện nay Dự án có tiếp tục thế chấp tại tổ chức tín dụng nào hay không, thời điểm hiện nay Dự án có được tiếp tục triển khai hay không, có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận không? Những thiếu sót này không đủ để giải quyết vụ án một cách toàn diện, khách quan. Vì lẽ đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 4493/2022/DS-ST ngày 15/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 15/12/2022, Tòa án nhân dân thành phố G đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án số 4493/2022/DS-ST, bị đơn có mặt tại phiên tòa. Đến ngày 22/12/2022 nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố

tụng dân sự 2015, thì kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét.

[2] Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về Hợp đồng góp vốn liên quan đến quyền sử dụng đất tại dự án nhà ở Khu biệt thự kết hợp kinh tế vườn tại phường I, thành phố G, Thành phố H, nên Tòa án nhân dân thành phố G thụ lý giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông G, ông H đã được tổng đạt xét xử hợp lệ 02 lần, căn cứ theo quy định tại Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[4] Về nội dung: Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập cùng với tài liệu, chứng cứ mới do người kháng cáo cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Căn cứ “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6350-LCP-2011.00898 ngày 22/11/2011” tại Văn phòng Công chứng Toàn Cầu (huyện Nhà Bè), giữa Công ty C và Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn G, theo đó tài sản mà Công ty thế chấp cho Ngân hàng là diện tích đất 118,197m² tại phường I, theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ban đại diện dự án (những thành viên góp vốn) đã bàn giao cho Công ty C vào ngày 05/5/2003- đây là chứng cứ mới do đại diện của nguyên đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm;

Căn cứ “Biên bản bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa Ban đại diện dự án và Công ty C” lập ngày 05/5/2003;

Nhận thấy trong quan hệ tranh chấp giữa bà A và Công ty C có liên quan đến quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn G, huyện F, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh G tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót.

[4.2] Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- bà A, thì bà yêu cầu: “Buộc Công ty C phải có nghĩa vụ bàn giao ngay trên thực tế nền biệt thự ký hiệu C22 có diện tích 336m² bằng cách mở cửa hàng rào hiện hữu, tạo đường đi chiều ngang 12m dẫn tới nền biệt thự C22, theo Biên bản giao nền nhà ngày 21/3/2010 và Quyết định số 507/QĐ-UBND ngày 30/12/2009 kèm theo Bản vẽ do Ủy ban nhân dân Quận 9 duyệt;

Đồng thời buộc Công ty C phải thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền biệt thự ký hiệu C22 và giao toàn bộ bản chính các giấy tờ liên quan trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Quá thời hạn này, bà A được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo luật định.

Để xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cần phải tiến hành thu thập chứng cứ để làm rõ các vấn đề liên quan nhằm xem xét tình

trạng pháp lý của Dự án, như: Chủ đầu tư đã thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước chưa? Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận chưa; khu đất Dự án có đang thế chấp hay có bị ngăn chặn- cấm chuyển nhượng không? Hiện nay Dự án có được tiếp tục triển khai hay không? Ngoài ra cũng cần phải tiến hành đo vẽ để xác định vị trí và tiến hành định giá đối với nền đất tranh chấp để xem xét giải quyết toàn diện vụ án. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm đã chưa thu thập chứng cứ đầy đủ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ của các bên đương sự.

[4.3] Tòa cấp sơ thẩm đã ban hành “Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải” vào các ngày 18/10/2022 và 05/11/2022, nhưng chỉ lập Biên bản ngày 18/10/2022 (ngày này nguyên đơn và một số người liên quan vắng mặt), mà không lập Biên bản ngày 05/11/2022 và cũng không “Thông báo kết quả về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải” cho đương sự vắng mặt biết- là vi phạm thủ tục tố tụng.

[5] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn- bà A, hủy bản án sơ thẩm. Xét đề nghị này phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[6] Từ những phân tích nêu trên và xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đầy đủ, có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, nên phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở được chấp nhận.

Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân Thành phố H nhận được các “Đơn kiến nghị” của một số người là đương sự trong các vụ án tương tự mà hiện nay Tòa án nhân dân thành phố G đang thụ lý, xét những người này không là đương sự trong vụ án giữa bà A và Công ty C, nên các đơn này không được xem xét giải quyết trong vụ án và sẽ được lưu tham khảo.

[7] Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015 và khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, do kháng cáo được chấp nhận và bản án bị hủy để xét xử lại, người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nên được hoàn trả tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 3 Điều 148; Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Luật Đất đai 2003;

Căn cứ Nghị quyết 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 kháng cáo của nguyên đơn- bà A;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 4493/2022/DS-ST ngày 15/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố G, Thành phố H, về việc “Tranh chấp hợp đồng góp vốn”, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố G xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm được xác định khi vụ án được giải quyết lại.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà A không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho bà A 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số AA/2022/0007552 ngày 28/12/2022 của Chi cục Thi hành án thành phố G.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Lê Thị Anh Minh

Huỳnh Thị Như Hà

Mai Thị Mỹ Tiên

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND TP. G, TP.HCM
- Chi cục THADS TP. G;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Mai Thị Mỹ Tiên