

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 179/2023/DS-PT

Ngày: 22-5-2023

V/v tranh chấp hợp đồng giữ
chỗ và hợp tác đầu tư

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Ông Nguyễn Văn Tài;

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Trung Dũng;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 334/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022, về việc: “Tranh chấp hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 293/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A; địa chỉ: số 140, đường B2, khu đô thị S, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A: Bà Nguyễn Thị Xuân T, sinh năm 1980; địa chỉ: số 140, đường B2, khu đô thị S, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 7 năm 2022); có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đăng H, sinh năm 1987; địa chỉ: khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Ông Lê Văn M, sinh năm 1964; địa chỉ: phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền, (văn bản ủy quyền ngày 27/12/2022); có mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Nguyễn Đăng H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A (viết tắt là Công ty A) trình bày:* Công ty A là chủ đầu tư khu nhà ở Suối Giữa thuộc phường T và phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, cụ thể như sau:

Ngày 07/3/2008, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã có Văn bản số 556/UBND-SX về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty A được đầu tư xây dựng khu đô thị tại ấp 4, xã T, thị xã T (nay là phường T, thành phố T), tỉnh Bình Dương với diện tích khoảng 40ha. Đồng thời yêu cầu Công ty A liên hệ với các cơ quan chức năng để lập thủ tục đền bù, quy hoạch và xây dựng theo quy định; lập dự án khu đô thị trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định.

Ngày 31/8/2009, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 3887/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án tổng thể bồi thường, hỗ trợ và tái định cư công trình khu đô thị xã T và xã C, thị xã T (nay là phường T và phường C, thành phố T), tỉnh Bình Dương.

Ngày 17/6/2013, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương có Văn bản số 1643/UBND-KTN về việc chấp thuận đầu tư dự án khu nhà ở thương mại T và Văn bản số 3845/UBND-KTN ngày 17/8/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận đổi tên dự án từ khu nhà ở thương mại T thành khu nhà ở Suối Giữa và điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đến năm 2021.

Ngày 05/02/2018, Công ty A và ông Nguyễn Đăng H ký Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0038/HĐHTĐT/AC, cụ thể như sau:

Sau khi xem xét hồ sơ pháp lý và thực địa dự án, hai bên thỏa thuận thống nhất ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư tại dự án “Khu nhà ở thương mại T” (nay là khu nhà ở Suối Giữa) tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương với nội dung:

Sau khi ông Nguyễn Đăng H đặt số tiền 392.700.000 đồng để giữ chỗ nền đất thuộc dự án “Khu nhà ở thương mại T” tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Công ty A làm chủ đầu tư thì Công ty A đồng ý cho ông Nguyễn Đăng H cùng tham gia hợp tác đầu tư theo hình thức góp vốn đầu tư hạ tầng vào dự án. Sau khi dự án được hoàn thành thì ông Nguyễn Đăng H sẽ nhận được 02 nền gồm: 01 nền nhà thuộc lô A12, mã nền 24, đường D1, có diện tích là 75m², 01 nền nhà thuộc lô A12, mã nền 25, đường D1, có diện tích là 112m². Số tiền góp vốn tổng cộng là 1.309.000.000 đồng và được góp cụ thể như sau:

+ Đợt 1: 30% tổng giá trị góp vốn (tương đương với số tiền giữ chỗ) khi Công ty A tiến hành phát quang, làm sạch mặt bằng dự án;

+ Đợt 2: 20% tổng giá trị góp vốn khi Công ty A tiến hành san lấp mặt bằng đạt 50% trên tổng dự án hoặc san lấp mặt bằng toàn bộ các tuyến đường

nội bộ của dự án và trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Công ty A có thông báo góp vốn đợt 02;

+ Đợt 3: 20% tổng giá trị góp vốn khi Công ty A tập kết máy móc, triển khai đổ nguyên vật liệu (làm đường), lắp đặt hệ thống thoát nước và trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Công ty A có thông báo góp vốn đợt 03;

+ Đợt 4: 25% tổng giá trị góp vốn khi Công ty A hoàn thiện 2/3 công tác thi công hạ tầng hoặc đủ điều kiện xây dựng nhà và trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Công ty A có thông báo góp vốn đợt 04;

+ Đợt 5: 05% tổng giá trị góp vốn còn lại khi Công ty A làm thủ tục cấp sổ từng lô mang tên Công ty A và bàn giao cho bên B hoặc thủ tục hoàn công nhà và trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Công ty A có thông báo góp vốn đợt 05.

Ngoài ra, hợp đồng còn quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên, trách nhiệm khi vi phạm hợp đồng.

Sau khi ký hợp đồng thì ông Nguyễn Đăng H đã nộp cho Công ty A số tiền giữ chỗ, tương đương với 30% tổng giá trị góp vốn của đợt 1 là: 392.700.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 30/10/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định số 3174/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với chủ đầu tư là Công ty A. Theo nội dung của quyết định này xác định Công ty A vi phạm quy định về huy động vốn hoặc chiếm dụng vốn trái phép tại dự án khu nhà ở Suối Giữa tại phường T và phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương được quy định tại điểm d khoản 4 Điều 57 của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, với mức phạt là 285.000.000 đồng, đồng thời buộc Công ty A phải khắc phục hậu quả, bồi thường thiệt hại cho (nếu có) cho bên mua, bên thuê mua.

Sau khi có quyết định trên của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương, Công ty A đã nhiều lần liên hệ thỏa thuận với các trường hợp đã ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác với Công ty A để giải quyết hậu quả theo đúng tinh thần của quyết định trên, tuy nhiên nhiều trường hợp không đồng ý thỏa thuận giải quyết với Công ty A.

Để thực hiện đúng Quyết định số 3174/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. Nay, Công ty A khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương với yêu cầu cụ thể như sau:

+ Tuyên bố Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0038/HĐHTĐT/AC ngày 05/02/2018 giữa Công ty A và ông Nguyễn Đăng H là vô hiệu;

- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A có trách nhiệm hoàn lại toàn bộ số tiền 392.700.000 đồng đã nhận từ ông Nguyễn Đăng H và chịu phạt với mức phạt đã cam kết là 0,05%/ngày, với số tiền tạm tính đến ngày khởi kiện là 313.374.600 đồng; tổng cộng là 706.074.600 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Đăng H trình bày: ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty A.

Ngày 05/02/2018, giữa ông H và Công ty A có ký Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0038/HĐHTĐT/AC, ông H mua 02 nền đất thông qua công ty môi giới bất động sản nhưng hiện nay ông không nhớ rõ thông tin, địa chỉ của công ty môi giới này. Theo hợp đồng đã ký với Công ty A thì ông phải đặt số tiền 392.700.000 đồng để giữ chỗ 02 nền đất. Tuy nhiên, ngoài số tiền 392.700.000 đồng đã nộp cho Công ty Á Châu (theo phiếu thu) thì số tiền thực tế ông phải nộp thêm trên hợp đồng là 935.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền Công ty A đã thu của ông là 1.327.700.000 đồng. Hiện nay, đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty A thì ông không đồng ý và yêu cầu Công ty A tiếp tục hợp đồng với ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần đầu tư thương mại A đối với bị đơn ông Nguyễn Đăng H về việc “Tranh chấp hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư”.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0038/HĐGC&HTĐT/AC ngày 05/02/2018 đã ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A và ông Nguyễn Đăng H là vô hiệu.

1.2. Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A có trách nhiệm trả cho lại cho ông Nguyễn Đăng H số tiền đã nhận và tiền phạt, tổng cộng là 706.074.600 đồng (bảy trăm lẻ sáu triệu không trăm bảy mươi bốn nghìn sáu trăm đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07 tháng 10 năm 2022, bị đơn ông Nguyễn Đăng Huy kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án dẫn đến thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, giải quyết vụ án về nội dung chưa phù hợp làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo, ngày 05/3/2018, giữa Công ty A và ông Nguyễn Đăng Huy ký Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0038/HĐHTĐT/AC với nội dung chính như sau:

Sau khi ông Nguyễn Đăng H đặt cọc số tiền 392.700.000 đồng để giữ chỗ nền đất thuộc dự án “Khu nhà ở thương mại T” tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Công ty A làm chủ đầu tư thì Công ty A đồng ý cho ông H cùng tham gia hợp tác đầu tư theo hình thức góp vốn đầu tư hạ tầng vào dự án. Sau khi dự án được hoàn thành thì ông H sẽ nhận được 02 nền gồm 01 nền nhà thuộc lô A12, mã nền 24, đường D1, có diện tích là 75m², 01 nền nhà thuộc lô A12, mã nền 25, đường D1, có diện tích là 112m². Số tiền góp vốn tổng cộng là 1.309.000.000 đồng. Ngoài ra, hợp đồng còn quy định về thời gian, số tiền của từng đợt góp vốn; quyền và nghĩa vụ của các bên, trách nhiệm khi vi phạm hợp đồng.

Xét giao dịch dân sự giữa ông H và Công ty A thấy rằng: theo quy định tại khoản 3 Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở thì: *“Việc huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này phải thông qua hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh; chủ đầu tư chỉ được ký kết các hợp đồng này sau khi có đủ điều kiện sau đây: a) Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt theo quy định của pháp luật; b) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thực hiện xong giải phóng mặt bằng theo tiến độ thực hiện dự án được phê duyệt; c) Đã có biên bản bàn giao mốc giới của dự án; d) Đã có thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở Xây dựng nơi có dự án. Chủ đầu tư phải có văn bản kèm theo giấy tờ chứng minh đủ điều kiện huy động vốn quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này gửi Sở Xây dựng đề nghị có văn bản thông báo đủ điều kiện được huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở”*.

Tại Công văn số 3598/SXD-QHKT ngày 05/9/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương có nội dung: *“Năm 2008, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương có Văn bản số 556/UBND-SX ngày 07/3/2008 về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A đầu tư xây dựng khu đô thị tại xã T với diện tích khoảng 40ha. Dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố T phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết với tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2577/QĐ-UBND*

ngày 03/8/2015. Dự án chưa được thẩm định thiết kế cơ sở và chưa được cấp có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

2. Dự án Khu nhà ở Suối Giữa chưa được Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai; hợp tác đầu tư theo quy định của pháp luật nhà ở, kinh doanh bất động sản. Do vậy, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại A chưa đủ điều kiện để thực hiện kinh doanh sản phẩm bất động sản để huy động vốn tại dự án”.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 19 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở thì: “1. Việc ký hợp đồng huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại chỉ được thực hiện thông qua các hình thức quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 69 của Luật Nhà ở; trường hợp ký hợp đồng huy động vốn không đúng với quy định tại Điều 68, Điều 69 của Luật Nhà ở và quy định tại Điều này thì không được pháp luật công nhận, chủ đầu tư bị xử phạt vi phạm theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại cho người tham gia góp vốn”. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương xác định Công ty A vi phạm quy định về huy động vốn hoặc chiếm dụng vốn trái phép tại dự án khu nhà ở Suối Giữa tại phường T và phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương được quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 57 của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng nên ngày 30/10/2020 Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định số 3174/QĐ-XPVPHC về việc xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với chủ đầu tư là Công ty A với hình phạt chính là số tiền 285.000.000 đồng; đồng thời, buộc Công ty A phải khắc phục hậu quả, bồi thường thiệt hại cho (nếu có) cho bên mua, bên thuê mua... Mặt khác, theo điểm a khoản 2 Điều 19 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở thì “Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết quy định tại điểm này chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng; chủ đầu tư không được áp dụng hình thức huy động vốn quy định tại điểm này hoặc các hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn, trừ trường hợp góp vốn thành lập pháp nhân mới để được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở”. Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 1 của hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư các bên đã thỏa thuận: “Sau khi dự án đã hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng, Bên B sẽ nhận lại số nền nhà (đất thổ cư) hoặc căn hộ được duyệt theo quy hoạch

(Sau đây gọi tắt là “nền nhà”) với chi tiết, đặc điểm và giá trị quy định tại điều 2 và điều 3 của hợp đồng này”.

Với tài liệu, chứng cứ trên có đủ cơ sở xác định việc Công ty A huy động vốn thông qua “Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư” với ông H thực tế là hình thức chuyển nhượng đất. Do đó, Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0038/HĐHTĐT/AC ngày 05/02/2018 đã ký giữa Công ty A với ông Nguyễn Đăng Huy là vô hiệu theo quy định tại Điều 123, Điều 407 của Bộ luật Dân sự nên yêu cầu khởi kiện của Công ty A là có căn cứ.

Tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Tại Phiếu thu ngày 07/02/2018 thể hiện Công ty A đã nhận của ông H 392.700.000 đồng nên Công ty A có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông H 392.700.000 đồng là phù hợp.

Xét về phần lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và phần bồi thường thiệt hại, nhận thấy Công ty A nhận thức được dự án nhà ở nêu trên chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng nhưng vẫn ký “Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư” là hình thức chuyển nhượng đất cho ông H, đây là hình thức huy động vốn trước khi đủ điều kiện chuyển nhượng đất; còn ông H không tìm hiểu dự án và các quy định của pháp luật trước khi ký hợp đồng nên cả 02 bên cùng có lỗi. Tuy nhiên lỗi chính là Công ty A khi đưa ra các thông tin về dự án chưa đúng dẫn đến nhà đầu tư bị nhầm lẫn nên ký kết hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông H chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Việc ông H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là bao quát toàn diện khi giải quyết vụ án, trường hợp này xác định hợp đồng bị vô hiệu nên phải giải quyết luôn hậu quả của hợp đồng vô hiệu mới đảm bảo quyền lợi cho các bên.

Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư ký kết giữa Công ty A với ông H vô hiệu, để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm cần định giá đất để tính giá trị chênh lệch giữa giá đất tại thời điểm ông H đặt tiền giữ chỗ với giá đất tại thời điểm giải quyết tranh chấp mới đảm bảo quyền lợi cho ông H.

Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận việc phía Công ty A đồng ý bồi thường cho ông H theo mức phạt đã cam kết trong hợp đồng là 0,05%/ngày với số tiền tính đến ngày khởi kiện là 313.374.600 đồng là chưa phù hợp, vì hợp đồng này đã vô hiệu không được áp dụng để giải quyết hậu quả.

Ngoài ra, theo chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện ngày 29/8/2022, Cơ quan Cảnh sát điều tra (Công an tỉnh Bình Dương PC03) có Công văn số 2399/CSKT(Đ1) gửi Văn phòng Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bình Dương thông báo cho Văn phòng Cơ quan Cảnh sát điều tra về nội dung đơn trình báo của tập thể người dân về việc Công ty A có dấu hiệu lừa đảo, chiếm đoạt tài sản của tập thể người dân thông qua việc ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư tại dự án khu nhà ở Suối Giữa. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh kết quả giải quyết tin báo tố giác của tập thể người dân đối với dự án trên tại Văn phòng Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bình Dương mà giải quyết vụ án là chưa đảm bảo.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không tham gia tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào tài liệu là bản photo copy do nguyên đơn giao nộp mà không thu thập bản chính cũng như thu thập hồ sơ dự án khu nhà ở Suối Giữa, chưa thu thập chứng cứ tại cơ quan có thẩm quyền để biết dự án đã triển khai đến giai đoạn nào, chỉ căn cứ Quyết định số 3174/QĐ-XPVPHC ngày 30/10/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với chủ đầu tư là Công ty A và Công văn trả lời của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương để tuyên hợp đồng vô hiệu mà không xem xét đến quyền lợi của người mua, theo chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện ngày 15/4/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định số 1036/QĐ-UBND về việc cho Công ty A sử dụng đất để thực hiện dự án khu nhà ở Suối Giữa tại phường T, C, thành phố T (đợt 1), theo đó có bản thống kê diện tích, bản đồ quy hoạch điều chỉnh tổng mặt bằng. Như vậy, trong trường hợp này, cần phải xem dự án đã thực hiện đến giai đoạn nào, vị trí lô đất tại đâu, thẩm định giá trị đất để có căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định Công ty A không chứng minh được thiệt hại thực tế xảy ra, ông H vắng mặt không có lý do. Do đó, không có cơ sở để xem xét giải quyết về phân bồi thường thiệt hại, là ảnh hưởng quyền lợi của đương sự. Tòa án cấp phúc thẩm nếu xem xét, định giá để tính bồi thường là không đảm bảo hai cấp xét xử theo quy định tại Điều 17 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Để đảm bảo quyền lợi cho đương sự, Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm để cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ đầy đủ, giải quyết vụ án đảm bảo quyền lợi cho các bên. Kháng cáo của ông H là có cơ sở chấp nhận.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[4] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, khoản 3 Điều 308, Điều 310; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đăng Huy.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 124/2022/DS-ST ngày 28-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí phúc thẩm: Trả lại cho ông H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0000218 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính, Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Tài