

Bản án số: 464/2025/DS-PT
Ngày: 05-5-2025
V/v “Tranh chấp hợp đồng góp
vốn nhận quyền sử dụng đất và
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: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng

Bà Huỳnh Thị Như Hà.

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:
Ông Đồng Văn Nam – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 4 và 05 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
204/DSPT ngày 24 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng góp vốn
nhận quyền sử dụng đất và xây dựng nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 5651/2024/DS-ST ngày 19/12/2024 của Tòa án
nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1166/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 3
năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Minh N, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Số E đường M, phường N, quận H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Tăng Văn H, sinh năm 1980 (Có mặt).

Địa chỉ: Số E đường A, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn
bản ủy quyền ngày 15/05/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Đỗ H - Công ty L3, Đoàn luật
sư Thành phố H (Có mặt).

Bị đơn: Công ty TNHH X;

Trụ sở: Số E đường T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Phước C - Giám đốc (Có mặt).

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Võ Kim B1, sinh năm 1981 (Có mặt).

Địa chỉ: 1 Cô B, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 18/3/2025).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị H1, sinh năm 1957 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số E đường M, phường N, quận H, Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/5/2024 và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Phan Minh N có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Tăng Văn H trình bày:

Ngày 15/5/2004, ông Phan Minh N và Công ty TNHH X (gọi tắt là Công ty) ký Hợp đồng góp vốn số 18/HĐ-CTTT để nhận quyền sử dụng đất nền nhà ở tại Khu nhà ở Công ty X là dự án Thành phần của Dự án Khu dân cư T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông N góp vốn để nhận một nền nhà ký hiệu B29, diện tích 149,1m², vị trí mặt tiền đường, giá trị của hợp đồng là 745.500.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng). Hợp đồng thỏa thuận chia thành ba đợt thanh toán:

- Đợt 1: Ngày 15/05/2004, ông N thanh toán số tiền 596.400.000 đồng (80% giá trị hợp đồng) ngay sau khi ký hợp đồng.

- Đợt 2: Ngày 03/4/2009, ông N thanh toán số tiền 74.550.000 đồng (10% giá trị hợp đồng) khi Công ty giao nền nhà cho ông N.

- Đợt 3: Sẽ thanh toán phần tiền còn lại (10% giá trị hợp đồng) khi Công ty trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông N cho ông N.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

- Ông N đã thanh toán Đợt 1 và Đợt 2 theo đúng hợp đồng.

- Công ty đã tiến hành bàn giao nền nhà B29 cho ông Phan Minh N theo Biên bản giao nền nhà ngày 07/4/2009 kèm theo hồ sơ lô đất. Khi nhận bàn giao nền đất thì phía Công ty chưa có giấy phép xây dựng nên có báo là khi nào xây dựng được thì Công ty sẽ thông báo cho ông N biết để liên hệ Công ty làm thủ tục xây dựng.

- Từ khi ký hợp đồng cho đến ngày 17/11/2023 (ngày mà lần đầu tiên ông N nhận được thông báo của Công ty) thì ông Phan Minh N không nhận được bất kỳ thông báo nào của Công ty X liên quan đến việc đã có giấy phép xây dựng hay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như thông báo đóng tiền Đợt 3 cho nền nhà B29 của ông N.

- Ngày 17/11/2023, ông N nhận được Thư mời số 14/2023/TM của Công ty gửi qua đường bưu điện tới địa chỉ nhà ông N tại số 5 đường M, phường B, quận H, Thành phố Hà Nội, mời ông N 10h00 ngày 24/11/2023 đến văn phòng Công ty gặp Giám đốc Công ty giải quyết Hợp đồng số 18/HĐ-CTTT.

Ngày 24/11/2023, đúng hẹn ông N có mặt tại văn phòng Công ty, nhân viên Công ty là bà Trần Kim H2 đưa cho ông N Biên bản làm việc đề ngày 24/11/2023

in sẵn nội dung làm việc độc diễn của Công ty, qua đó Công ty tự phán quyết với ông N như sau: “Bên A: Quyết định tuyên bố đơn phương chấm dứt hợp đồng với Bên B căn cứ khoản 1, Điều 4 của Hợp đồng. Lỗi hoàn toàn do bên B. Số tiền 670.950.000 đồng Bên A nhận, Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B”. Tiếp theo bà H2 đưa ra cho ông N xem bản copy các Thông báo và nói rằng Công ty có gửi cho ông N qua bưu điện nhưng không có người nhận nên bị hoàn trả.

Các thông báo trên ông N đều không nhận được nên ông N hoàn toàn không biết được những nội dung của các thông báo này là gì cho tới buổi làm việc ngày 24/11/2023 thì mới được bà H2 cho xem và biết nội dung những thay đổi là lộ trình thực hiện hợp đồng.

Địa chỉ: Số E đường M, phường B, quận H, Thành phố Hà Nội mà ông N đã cung cấp cho Công ty khi ký hợp đồng là nơi cư trú duy nhất của gia đình ông N hơn 70 năm nay, không ở chung với hộ gia đình nào khác, là nhà mặt phố và ông N mở cửa hàng may, sửa quần áo tại tầng 1 (tầng trệt) hoạt động tất cả các ngày trong tuần nên lúc nào cũng có người ở nhà. Công ty đã thiếu trách nhiệm không triệt để thông báo cho ông N mà chỉ dựa vào dịch vụ của bưu điện.

Trong Biên bản làm việc ngày 24/11/2023, Công ty cũng đã xác nhận ngày 17/11/2023 Công ty gửi thư mời số 14/2023/TM vẫn ghi địa chỉ như mọi thư trước (theo địa chỉ ông N đã cung cấp cho Công ty ghi trong Hợp đồng) ông N nhận được thư mời đã có mặt tại văn phòng Công ty.

Từ khi ký Hợp đồng góp vốn số 18/HĐ-CTTT ngày 15/5/2004 ông N luôn chờ để nhận thông báo của Công ty cho việc tiến hành xây dựng, ông N không hề từ chối nhận thông báo vì chỉ còn 10% giá trị hợp đồng là 74.550.000 đồng là hoàn tất. Ông N biết rằng nếu không đóng theo thỏa thuận thì sẽ mất đi lô đất 150m² mặt tiền đường 40m đường T, hiện nay rất có giá trị.

Công ty cáo buộc ông N từ khi ký hợp đồng mười mấy năm không liên lạc với Bên A để cập nhật tình hình xây dựng là không đúng vì khi nhận giao nền ngày 07/4/2009 Công ty có báo khi nào có giấy phép xây dựng thì thông báo ông N biết để làm thủ tục. Do ông N ở Hà Nội nên ông N nhờ bà Hồ Thị Kim H3 là người đã giới thiệu vợ chồng ông N góp vốn nhận nền của dự án này, làm cầu nối tiếp nhận các thông báo của Công ty. Bà H3 cũng góp vốn và đã nhận nền B42 gần nền nhà của ông N. Bà H3 thông tin cho ông N biết đã vài lần liên hệ với người của Công ty là cô Hiền kế toán trưởng đồng thời cũng là em vợ của ông C – Giám đốc Công ty X cả bằng điện thoại lẫn tới Công ty trực tiếp nhưng không thấy thông báo gì từ Công ty về triển khai xây dựng.

Ông N được biết ngày 29/12/2023 Công ty có gửi thông báo số 118/CTTT-PKT gửi đến các khách hàng đứng tên Hợp đồng góp vốn được gia hạn thời gian xây dựng đến ngày 30/3/2024.

Ngày 23/01/2024, ông N chủ động từ Hà Nội vào đến văn phòng Công ty nộp đơn đề nghị Công ty cấp thông báo khởi công để thực hiện xây dựng nhà nhưng theo chỉ đạo của ông C qua điện thoại cho cô H2 nhân viên Công ty không nhận, nói ông gửi đơn qua bưu điện chuyển đến Công ty. Tuy nhiên, ông N làm gay gắt:

“Đã đến tận văn phòng Công ty trao tận tay mà bắt đưa theo đường vòng gửi bưu điện”, cô H2 lại xin ý kiến ông C qua điện thoại khi đó Công ty mới nhận đơn của ông N và ghi chú trên đơn sẽ chuyển đơn này cho Công ty tư vấn luật, chứ ông Giám đốc Chiêu không nhận đơn của ông N.

Ngày 29/01/2024, Công ty X gửi công văn số 06/CTTT qua đường bưu điện cho ông N trả lời đơn của ông N rằng trường hợp của ông N đã chấm dứt hợp đồng theo nội dung Biên bản ngày 24/11/2023.

Ông N đã thanh toán được 90% giá trị góp vốn theo Hợp đồng góp vốn số 15/HĐ-CTTT ngày 10/04/2004 và đợi Công ty thông báo xây dựng. Chính Công ty là bên vi phạm Hợp đồng khi hết 12 tháng kể từ khi giao nền nhưng Công ty vẫn chưa có giấy phép xây dựng, đến năm 2016 mới có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án đứng tên Công ty X, chứ không như thỏa thuận trong Hợp đồng là sẽ trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Bên B.

Trong khi suốt thời gian từ năm 2009 đến năm 2022, các nền nhà liền kề xung quanh ông N cũng chưa có ai được phép xây nhà ở. Theo thông tin ông N biết thì năm 2016 có một hộ dân xin xây dựng nhưng Công ty không cho, tháng 8/2023 chỉ mới có ba hộ được phép xây dựng và mới vừa xây xong gần đây.

Việc Công ty X tuyên bố đơn phương chấm dứt hợp đồng và chỉ hoàn trả lại số tiền 670.950.000 đồng tương đương với 90% giá trị góp vốn là hành vi trái pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của ông N vì ông N đã bỏ ra một số tiền rất lớn cách đây 20 năm để góp vốn nhận nền nhà, tuy nhiên đến nay hợp đồng bị hủy nên ông N không thể nhận nền nhà này nữa.

Hiện nay nền nhà B29 theo Chứng thư thẩm định ngày 19/9/2024 có giá thị trường là 51.843.411.900 đồng. Như vậy, thiệt hại của ông N do hành vi vi phạm Hợp đồng của Công ty X gây ra là: 51.843.411.900 đồng – 745.500.000 đồng = 51.097.911.900 đồng. Do đó, ông N khởi kiện yêu cầu Tòa xem xét, giải quyết các yêu cầu sau:

- Tuyên hủy Hợp đồng góp vốn số 18/HĐ-CTTT ký ngày 15/5/2004 giữa ông Phan Minh N và Công ty X;
- Yêu cầu Công ty TNHH X phải hoàn trả lại cho ông N số tiền mà ông N đã nộp cho Công ty Đợt 1, Đợt 2 là 670.950.000 đồng;
- Yêu cầu Công ty TNHH X phải bồi thường thiệt hại cho ông N số tiền 51.097.911.900 đồng.

Tổng cộng số tiền Công ty TNHH X phải trả cho ông N là: 51.768.861.900 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xác định yêu cầu: Tuyên hủy Hợp đồng góp vốn số 18/HĐ-CTTT ký ngày 15/5/2004 giữa ông N và Công ty X; Yêu cầu Công ty X phải hoàn trả cho ông N số tiền đã nộp cho Công ty Đợt 1, Đợt 2 là 670.950.000 đồng; bồi thường thiệt hại số tiền đã thanh toán tương đương với 90% giá trị hợp đồng theo giá tại Chứng thư thẩm định giá, bằng 45.988.120.710 đồng.

Bị đơn Công ty TNHH X có ông Trần Phước C là người đại diện theo pháp luật và ông Võ Kim B1 là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty TNHH X(Công ty) là chủ sở hữu, sử dụng Khu Nhà ở Công ty X, thuộc dự án Khu dân cư T (174), phường T, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 2987/KTS-ĐB ngày 07/09/2001 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố và Quyết định số 6600/QĐ-UB ngày 30/12/2004 của Ủy ban nhân Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty - Bên nhận góp vốn (Bên A) và ông Phan Minh N - Bên góp vốn (Bên B) ký Hợp đồng góp vốn số 18/HĐ-CTTT ngày 15/05/2004 về việc góp vốn nhận nền nhà ở tại Khu Nhà ở Công ty X, thuộc dự án Khu dân cư T (174), phường T, Quận 2, (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh với các nội dung sau: Bên B góp vốn cho Bên A để nhận 01 (một) nền nhà (lô số 5) có ký hiệu B29; Diện tích 149,1m² với giá trị góp vốn là 5.000.000 đồng/m² x 149,1m² = 745.500.000 đồng để Bên B xây dựng nhà theo quy hoạch đã duyệt. Giá trên không bao gồm các khoản lệ phí, chi phí, phí... theo quy định tại khoản 5 Điều 1 của Hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

- Ngày 15/5/2004, ông Phan Minh N đã nộp cho Bên A số tiền 596.400.000 đồng (Năm trăm chín mươi sáu triệu, bốn trăm nghìn đồng) theo phiếu thu số 01/05.

- Bên A đã giao nền và Bên B nhận nền theo Biên bản giao nền nhà số 01 BB/CTTT ngày 07/4/2009. Ông Phan Minh N đã nộp cho Bên A số tiền Đợt 2 là 74.550.000 đồng (Bảy mươi bốn triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) theo phiếu thu số 02/4 ngày 03/4/2009.

- Từ sau khi ký hợp đồng; Giao nhận nền theo Biên bản giao nền nhà số 01/BB/CTTT ngày 07 tháng 4 năm 2009 và thanh toán Đợt 2 ngày 03/4/2009 Bên B đã không liên hệ với Bên A để cập nhật tình hình và tiến hành khởi công xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản 5 Điều 4 của Hợp đồng là “chậm nhất là sau 12 tháng kể từ ngày được giao nền nhà, phải tiến hành khởi công xây dựng nhà ở”. Sau đó, phía Công ty nhiều lần liên hệ với ông N yêu cầu xây dựng nhà ở nhưng ông N không thực hiện.

- Căn cứ Biên bản số 01/CTTT V/v Bàn giao nền nhà Khu dân cư T ngày 07/4/2009. Bên A đã xây dựng hàng rào phía sau vào cuối năm 2009 với kinh phí là 14.000.000 đồng, hàng rào bằng sắt phía trước kinh phí là 2.000.000 đồng. Đồng thời do ông N không liên lạc nộp tiền, không triển khai xây dựng nhà nên hàng năm Bên A phải chi tiền phát dọn cây cỏ ba lần vào các ngày lễ lớn như: 30/04, Lễ Quốc khánh và tết Nguyên đán theo yêu cầu của chính quyền địa phương với kinh phí bình quân 2.000.000 đồng/năm;

- Tháng 01/2016, phần nền đất của ông N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Công ty X (do chưa xây dựng nhà) số CC 901474, thửa đất số 389, tờ bản đồ số 18. Sau khi Bên A nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Bên A đã phát hành Thông báo số 02/CTTT-PKT ngày 03/02/2016 V/v: Thông báo dự án Khu dân cư Trung Tiến được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến từng địa chỉ

ghi trong hợp đồng góp vốn, nhận nền nhà xây dựng nhà ở, trong đó có Bên B nhưng Bên A vẫn không thấy Bên B liên lạc với Bên A, Bên B cũng không thông báo bất kỳ thông tin thay đổi gì cho Bên A.

- Trong thông báo có trích quy định ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: “Công ty chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở sau khi đã đầu tư xây dựng nhà ở theo quy hoạch được duyệt và Công ty có trách nhiệm thực hiện ngay thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho khách hàng nhận chuyển nhượng theo quy định” nhưng Bên B không liên hệ với Bên A để triển khai xây dựng nhà và cũng không liên lạc hay thông báo lý do gì cho Bên A.

- Gần đây nhất vào ngày 21/8/2023 và ngày 17/10/2023, Công ty lại tiếp tục gửi văn bản số 106/2023/TB-PKT đến ông N, yêu cầu đến Công ty làm việc. Do những vi phạm của ông N nên tại buổi làm việc ngày 24/11/2023, Bên A (Công ty) quyết định: Căn cứ khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng, Bên A tuyên bố đơn phương chấm dứt hợp đồng với bên B. Lỗi hoàn toàn do Bên B; Số tiền 670.950.000 đồng Bên A đã nhận, Bên A sẽ hoàn trả lại cho Bên B.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Đại diện theo pháp luật của bị đơn đề nghị hủy Hợp đồng góp vốn số 18/HĐ-CTTT ký ngày 15/5/2004 giữa ông Phan Minh N và Công ty X; Công ty TNHH X trả lại cho ông N số tiền nộp cho Công ty Đợt 1 và Đợt 2 là 670.950.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại do ông N là bên vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1 trình bày:

Bà Lê Thị H1 là vợ ông Phan Minh N, bà xác nhận quá trình góp vốn nhận nền đất giữa ông N và Công ty X như ông N trình bày. Bà H1 thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông N. Bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 5651/2024/DS-ST ngày 19/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 130, Điều 131, Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ các Điều 423; Điều 427; Điều 468 và Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 6, Điều 30, khoản 1 Điều 78 Luật Đất đai năm 1993 sửa đổi, bổ sung năm 1998, năm 2001;

Căn cứ Điều 16, Điều 24 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ về thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Luật Người cao tuổi năm 2009;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2018;

Căn cứ Điều 12, Điều 14, Điều 15, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Minh N:

1.1. Tuyên hủy Hợp đồng góp vốn số 18/HĐ-CTTT ngày 15/5/2004 về việc góp vốn nhận nền nhà ở tại Khu nhà ở Công ty X giữa Công ty TNHH X và ông Phan Minh N.

1.2. Công ty TNHH X hoàn trả lại cho ông Phan Minh N số tiền góp vốn 670.950.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).

1.3. Buộc Công ty TNHH X phải bồi thường thiệt hại cho ông Phan Minh N với số tiền 45.988.120.710 đồng (Bốn mươi lăm tỷ chín trăm tám mươi tám triệu một trăm hai mươi nghìn bảy trăm mười đồng).

Tổng cộng số tiền Công ty TNHH X phải thanh toán cho ông Phan Minh N là 46.659.070.710 đồng (Bốn mươi sáu tỷ sáu trăm năm mươi chín triệu không trăm bảy mươi nghìn bảy trăm mười đồng), trong đó số tiền hoàn trả là 670.950.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) và số tiền bồi thường thiệt hại là 45.988.120.710 đồng (Bốn mươi lăm tỷ chín trăm tám mươi tám triệu một trăm hai mươi nghìn bảy trăm mười đồng). Việc thanh toán được thực hiện một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, bị đơn – Công ty TNHH X còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền còn lại chưa thi hành theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Bị đơn – Công ty TNHH X được tiếp tục sử dụng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 389, Tờ bản số 18; Diện tích: 149,1m²; Địa chỉ: Phường T, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CT53973 ngày 06/01/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí thẩm định giá:

Ông Phan Minh N tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản. Ông Phan Minh N đã nộp đủ tiền.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Do ông Phan Minh N là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Căn cứ Luật Người cao tuổi năm 2009, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, Hội đồng xét xử xét miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông N.

Bị đơn - Công ty TNHH X phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 154.959.071 đồng (Một trăm năm mươi tư triệu chín trăm năm mươi chín nghìn không trăm bảy mươi một đồng). Công ty TNHH X chưa đóng án phí.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về thời hạn kháng cáo và thủ tục thi hành án.

Ngày 25/12/2024, bị đơn là Công ty TNHH X có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 5651/2024/DS-ST ngày 19/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức. Lý do: Bản án sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá khách quan, toàn diện các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Quyết định của bản án sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng góp vốn 18/HĐ-CTTT ngày 15/5/2004, buộc Công ty X phải bồi thường cho ông Phan Minh N là không đúng quy định. Gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của Công ty X. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phan Minh N về việc buộc Công ty bồi thường một số tiền; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Công ty X.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không hòa giải được.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự được bảo đảm để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Nội dung sơ thẩm giải quyết về hủy hợp đồng và hoàn trả số tiền đã nhận được các bên đương sự đồng ý, tranh chấp và nội dung có kháng cáo còn lại là bồi thường thiệt hại. Xét việc bị đơn chấp dứt hợp đồng nhưng không do lỗi của nguyên đơn nên phải bồi thường. Đề nghị sửa một phần án sơ thẩm, áp dụng chứng thư thẩm định giá tại giai đoạn phúc thẩm để buộc bị đơn bồi thường tỷ lệ tương ứng với 90% giá trị hợp đồng cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn được thực hiện đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng và đưa đủ người tham gia tố tụng, việc thực hiện tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ông Phan Minh N (nguyên đơn) và Công ty TNHH X (bị đơn) ký kết Hợp đồng góp vốn số 18/HĐ-CTTT ngày 15/05/2004, nội dung nguyên đơn góp vốn để được nhận nền nhà tại Khu nhà ở Công ty X do bên bị đơn làm chủ đầu tư. Ngày 24/11/2023, bị đơn quyết định đơn phương chấm dứt hợp đồng, theo “Biên bản làm việc ngày 24/11/2023”.

[3] Căn cứ Hợp đồng góp vốn số 18/HĐ-CTTT ngày 15/05/2004; Căn cứ trình bày của nguyên đơn và thừa nhận của bị đơn phù hợp với tài liệu, chứng từ liên quan; có cơ sở xác định ông N đã thực hiện thanh toán đợt 1 và đợt 2 cho Công ty với tổng số tiền 670.950.000 đồng, tương đương với 90% giá trị hợp đồng. Hai đợt thanh toán này, ông N đã thực hiện theo đúng thời hạn mà hai bên đã thoả thuận quy định tại Điều 2 hợp đồng.

Hợp đồng hai bên ký thoả thuận thanh toán đợt 3 của 10% giá trị hợp đồng còn lại như sau: “*Đợt 3: Sẽ thanh toán phần tiền còn lại (10% giá trị hợp đồng) khi Công ty trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông N cho ông N*”. Nội dung quy định này đã xác định rõ nghĩa vụ thanh toán đợt 3 của ông N xảy ra đồng thời với nghĩa vụ của Công ty trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông N cho ông N. Công ty chưa có *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông N* thì chưa đủ điều kiện để buộc ông N thực hiện nghĩa vụ thanh toán đợt 3, vì vậy lý do Công ty đơn phương chấm dứt hợp đồng vì ông N vi phạm điều khoản chậm thanh toán đợt 3 là không đúng. Ông N không có lỗi và không vi phạm điều khoản quy định này.

[4] Căn cứ khoản 5 và khoản 6 Điều 4 Hợp đồng góp vốn số 18/HĐ-CTTT ngày 15/05/2004, quy định về nghĩa vụ của bên B (nguyên đơn) thì “chậm nhất là 12 tháng kể từ ngày được giao nền nhà, phải tiến hành khởi công xây dựng nhà ở” nhưng phải “xây nhà đúng quy hoạch tổng mặt bằng đã được Kiến trúc sư trưởng Thành phố thoả thuận, theo một số thông báo, quy định về thiết kế kiến trúc của bên A (bị đơn)”. Thực tế thời gian từ sau ngày giao nền, có sự điều chỉnh, thay đổi về thiết kế kiến trúc mẫu nhà, như bản án sơ thẩm đã nhận định.

[5] Nguyên đơn thừa nhận có nhận được thư thông báo số 14/2023/TM ngày 17/11/2023 của Công ty nhưng đến ngày 24/11/2023, bị đơn đã quyết định đơn phương chấm dứt hợp đồng. Bị đơn là chủ đầu tư có nhiều lần gửi thư thông báo cho ông N qua bưu điện trước thời điểm 17/11/2023 nhưng không chứng minh được việc trước thời điểm trên nguyên đơn có nhận được các thư thông báo của bị đơn để làm căn cứ tiến hành khởi công xây nhà.

[6] Từ cơ sở chứng cứ nhận định trên, xét việc bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng không vì lý do lỗi của nguyên đơn. Số tiền nguyên đơn thanh toán cho bị đơn từ năm 2004 để nhận nền nhà đã đạt tỷ lệ 90%, nay hợp đồng chấm dứt nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn cùng giá trị tài sản tăng tương ứng phần vốn đã góp. Quyền sử dụng đất nền nhà đã giao cho nguyên đơn, vẫn đứng tên của bị đơn trên giấy chứng nhận, nay thuộc quyền của bị đơn. Về việc xây hàng rào và khoản chi phí xây hàng rào, theo quy định tại khoản 9 Điều 4 Hợp đồng, xét đây không là căn cứ chứng minh về lỗi của các bên và nay phần đất này thuộc bị đơn nên không đề cập xem xét.

[7] Sơ thẩm giải quyết hậu quả khi hai bên chấm dứt hợp đồng, buộc bị đơn hoàn trả số tiền gốc đã góp và bồi thường thiệt hại thực tế cho nguyên đơn, là phù hợp và có căn cứ pháp luật. Tại giai đoạn phúc thẩm, kết quả về thẩm định giá mà sơ thẩm áp dụng đã quá thời hạn có hiệu lực, theo quy định tại Chứng thư là 6 tháng và bị đơn có yêu cầu thẩm định lại. Các bên đương sự cùng đồng ý chỉ định

đơn vị thẩm định giá lại, vì vậy phúc thẩm căn cứ kết quả thẩm định giá mới làm cơ sở xác định thiệt hại thực tế để tính giá trị bồi thường thiệt hại. Cụ thể, theo Chứng thư thẩm định giá số 353/2025/07/CT-SGL của Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL ngày 23/4/2025 thì giá trị tài sản là 39.136.215.300 đồng, vì vậy tính số tiền phải hoàn trả và bồi thường bằng 90% là 35.222.593.770 đồng. Phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm phần giá trị bồi thường và án phí sơ thẩm vì phát sinh tình tiết mới này.

[8] Từ những nhận định nêu trên, xét sơ thẩm đã giải quyết có căn cứ phù hợp pháp luật, vì vậy kháng cáo của bị đơn không có cơ sở để chấp nhận, như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 4 Điều 422, các điều 423, 427, 428 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 án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 5651/2024/DS-ST ngày 19/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Minh N:

1.1. Tuyên hủy Hợp đồng góp vốn số 18/HĐ-CTTT ngày 15/5/2004 về việc góp vốn nhận nền nhà ở tại Khu nhà ở Công ty X giữa Công ty TNHH X và ông Phan Minh N.

1.2. Công ty TNHH X hoàn trả lại cho ông Phan Minh N số tiền góp vốn 670.950.000 đồng.

1.3. Buộc Công ty TNHH X phải bồi thường thiệt hại cho ông Phan Minh N số tiền 34.551.643.770 đồng.

Tổng cộng: 35.222.593.770 đồng (Ba mươi lăm tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, năm trăm chín mươi ba ngàn, bảy trăm bảy mươi đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả) cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Công ty TNHH X được tiếp tục sử dụng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 389, Tờ bản số 18; Diện tích: 149,1m²; Địa chỉ: Phường T, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CT53973 ngày 06/01/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí thẩm định giá:

Ông Phan Minh N tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản. Ông Phan Minh N đã nộp đủ tiền.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí cho ông Phan Minh N.

- Công ty TNHH X phải chịu 142.551.600 đồng.

Án phí phúc thẩm: Công ty TNHH X không phải chịu, được trả lại số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng (Biên lai thu BLTU/24P 0068346 ngày 27/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức).

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 Điều 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 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố Thủ Đức;
- THADS thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.20).

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

Phạm Hồng Giảng