

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BÌNH CHÁNH  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 351/2022/DS-ST  
Ngày: 19-8-2022  
V/v tranh chấp hợp đồng góp  
vốn đầu tư xây dựng

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Kim Định.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Trần Thị Đúng.
2. Ông Vũ Huy Hoàng.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Đặng Thị Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa:*** Bà Phan Mỹ Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 642/2017/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2017 về “Tranh chấp hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 173/2022/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 163/2022/QĐST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2022 và Thông báo về việc dời ngày mở phiên tòa xét xử ngày 21 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà **Nguyễn Thị Bích H**, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: A đường B, phường C, quận D, thành phố Hồ Chí Minh

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* ông **Huỳnh Kim C**, sinh năm: 1980. Địa chỉ: G, phường H, quận Y, thành phố Hồ Chí Minh – là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền ngày 24/7/2015) - Có mặt.

***- Bị đơn:*** **Công ty cổ phần A.**

Địa chỉ: Đường S, tổ Y, phường Z, thành phố X, tỉnh Q.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông **Trần Văn H**, sinh năm: 1979, (vắng mặt không lý do).

Địa chỉ: L, Phường K, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh – là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Giấy ủy quyền ngày 19/11/2018).

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

- 1/ **Lương Thị Hồng O**, sinh năm: 1980 (vắng mặt không lý do).
  - 2/ **Lương Thị N**, sinh năm: 1956 (vắng mặt không lý do).
  - 3/ **Ngô Xuân Tr**, sinh năm: 1999 (vắng mặt không lý do).
  - 4/ **Nguyễn Minh T**, sinh năm: 2007 (vắng mặt không lý do).
  - 5/ **Nguyễn Minh Ngh**, sinh năm: 1975 (vắng mặt không lý do).
- Cùng địa chỉ: W kT, ấp U, xã F, huyện SThành phố Hồ Chí Minh.
- 6/ **Công ty cổ phần đầu tư- kinh doanh nh.**

Địa chỉ: A Đường M, phường Đa K, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của công ty:* Bà **Lại Thị Diễm H**, sinh năm: 1972 (vắng mặt - Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Z, Phường E, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh – là người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần đầu tư- kinh doanh nh (giấy ủy quyền ngày 23/10/2018).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện ngày 05/6/2015, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Kim C trình bày:***

Công ty cổ phần A là công ty hợp tác đầu tư dự án căn hộ cao cấp tọa lạc tại lô số 4 khu 6B tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh với Công ty cổ phần đầu tư – kinh doanh nh theo các giấy tờ cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

Ngày 15/01/2008, bà H và Công ty cổ phần A có ký với nhau Hợp đồng góp vốn số NTP.01038/HĐGV.6B/08 đầu tư xây dựng Khu căn hộ cao cấp Quốc Cường Gia Lai II tại lô số 4-Khu 6B đường Nguyễn Tri Phương nối dài, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, bà H góp vốn đầu tư dự án để nhận lại căn hộ số A16.11, diện tích 124 m<sup>2</sup>, tầng 16 Khu căn hộ cao cấp Quốc Cường Gia Lai II với tổng giá trị góp vốn là 2.427.064.948 đồng (Hai tỷ bốn trăm hai mươi bảy triệu không trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm bốn mươi tám đồng) và được chia thành 18 đợt góp vốn với thời gian bàn giao căn hộ là trong vòng 30 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (tức chậm nhất là ngày 15/7/2010) (thời gian này có thể sớm hơn hoặc trễ hơn 03 tháng).

Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng góp vốn trên, bà H đã đặt cọc 194.165.196 đ (Một trăm chín mươi tư triệu một trăm sáu mươi lăm nghìn một trăm chín mươi sáu đồng) và thanh toán đợt 2, đợt 3, đợt 4, đợt 5, đợt 6, đợt 7, đợt 8 với tổng cộng số tiền là 1.213.532.474 đồng (một tỷ hai trăm mười ba triệu năm trăm ba mươi hai nghìn bốn trăm bảy mươi bốn đồng) cho căn hộ W kT, ấp U, xã F, huyện SThành phố Hồ Chí Minh theo các Phiếu thu do Công ty cổ phần A lập.

Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng và kiểm tra thực tế bà H đã phát hiện Công ty cổ phần A không thực hiện đúng các cam kết về tiến độ thi công và hoàn thành dự án đã nêu trong hợp đồng góp vốn. Theo thỏa thuận trong hợp đồng là Công ty cổ phần A phải giao nhà cho bà H trong thời hạn 30 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (tức ngày 15/7/2010) nhưng cho đến nay đã quá thời hạn trên, công trình đã hoàn thành nhưng công ty vẫn không bàn giao căn hộ cho phía bà H mặc dù bà H đã nhiều lần khiếu nại đến công ty, điều này đã gây thiệt hại rất lớn đến quyền lợi chính đáng của bà H.

Mặt khác, bản chất của hợp đồng góp vốn này thực chất là mua bán căn hộ chung cư chứ không phải hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng.

Do đó, nay bà H yêu cầu chấm dứt hợp đồng góp vốn với Công ty cổ phần A đồng thời yêu cầu Công ty cổ phần A có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã nhận của bà H là 1.213.532.474 đồng (một tỷ hai trăm mười ba triệu năm trăm ba mươi hai nghìn bốn trăm bảy mươi bốn đồng) và tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà, tính lãi là 2.641.253.428 đồng (kể từ ngày 16/7/2010 - 19/8/2022, là 12 năm 01 tháng 03 ngày, với mức lãi suất là 1,5%/năm).

Tại phiên tòa, người đại diện của bà H xin thay đổi yêu cầu về phần tiền lãi, người đại diện của bà H yêu cầu Công ty cổ phần A trả số tiền lãi cho bà H là 1.224.454.265 đồng, tính lãi bắt đầu từ ngày 03/6/2011 đến ngày 19/8/2022, tổng là 11 năm 02 tháng 16 ngày, với mức lãi suất là 9%/năm.

***Bị đơn Công ty cổ phần A có người đại diện hợp pháp là ông Trần Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Hồng O, bà Lương Thị N, Ngô Xuân Tr, Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Minh Ngh vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của họ.***

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần đầu tư- kinh doanh nh có người đại diện là bà Lại Thị Diễm H vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt, bà Hằng trình bày trong bản tự khai ngày 24/10/2018 như sau:*** Trước đây, công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà có ký hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Lô 4 – 6B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty cổ phần A số 502/HĐ-HT ngày 29/6/2007.

Ngày 25/8/2014, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra quyết định số 4223/QĐ-UBND chấp thuận cho Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà chuyển nhượng dự án khu dân cư lô số 4 – khu 6B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh thuộc khu đô thị mới Nam thành phố cho Công ty cổ phần A.

Ngày 28/8/2014, Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án cho Công ty cổ phần A. Do vậy, Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà đã chuyển giao toàn bộ dự án đồng thời chấm dứt mọi nghĩa vụ và quyền lợi liên quan đến dự án khu dân cư Lô số 4 –Khu 6B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty cổ phần A sẽ tự chịu trách nhiệm trước pháp luật mọi vấn đề liên quan đến khách hàng cũng như

các đối tác khác tại dự án khu dân cư Lô số 4 – Khu 6B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh.

Trong vụ án này, Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh nhà không có ý kiến hay yêu cầu gì và cũng không liên quan đến vụ án này.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H đối với bị đơn Công ty cổ phần A.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, quá trình thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty cổ phần A chấm dứt hợp đồng góp vốn với Công ty cổ phần A đồng thời yêu cầu Công ty cổ phần A có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã nhận của bà H là 1.213.532.474 đồng (một tỷ hai trăm mười ba triệu năm trăm ba mươi hai nghìn bốn trăm bảy mươi bốn đồng) và tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà đây là tranh chấp hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các bên tranh chấp về việc góp vốn đầu tư xây dựng căn hộ tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, nguyên đơn bà H yêu cầu nơi thực hiện để giải quyết nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn Công ty cổ phần A có Người đại diện hợp pháp là ông Trần Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Hồng O, bà Lương Thị N, Ngô Xuân Tr, Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Minh Ngh vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án mặc dù được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần đầu tư - kinh doanh nhà có người đại diện là bà Lại Thị Diễm H vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập vào năm 2008, thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và các văn bản hướng dẫn làm cơ sở để giải quyết vụ án.

[4] Do không có đương sự nào yêu cầu áp dụng thời hiệu, nên Tòa án không xem xét thời hiệu.

[5] Về yêu cầu khởi kiện của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[5.1] Tòa án triệu tập bị đơn Công ty cổ phần A có Người đại diện hợp pháp là ông Trần Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Hồng O, bà Lương Thị N, Ngô Xuân Tr, Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Minh Ngh đến Tòa án để ghi nhận ý kiến, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tham gia phiên tòa giải quyết vụ án nêu trên nhưng bị đơn Công ty cổ phần A có người đại diện hợp pháp là ông Trần Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Hồng O, bà Lương Thị N, Ngô Xuân Tr, Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Minh Ngh không đến Tòa để giải quyết vụ án và cũng không có văn bản nào thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, bị đơn Công ty cổ phần A có người đại diện hợp pháp là ông Trần Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Hồng O, bà Lương Thị N, Ngô Xuân Tr, Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Minh Ngh đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình và phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện, lời trình bày, các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để làm chứng cứ giải quyết vụ án.

[5.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích H có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Kim C trình bày:

Ngày 15/01/2008, bà H và Công ty cổ phần A ký kết hợp đồng góp vốn số NTP.01038/HĐGV.6B/08 về việc đầu tư xây dựng Khu căn hộ cao cấp Quốc Cường Gia Lai II tại lô số 4, khu 6B đường Nguyễn Tri Phương nối dài, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, bà H góp vốn đầu tư dự án để nhận lại căn hộ số A16.11, diện tích 124m<sup>2</sup>, tầng 16 Khu căn hộ cao cấp Quốc Cường Gia Lai II với tổng giá trị góp vốn là 2.427.064.948 đồng và được chia thành 18 đợt góp vốn với thời gian bàn giao căn hộ là trong vòng 30 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (tức chậm nhất là ngày 15/7/2010) (thời gian này có thể sớm hơn hoặc trễ hơn 03 tháng). Theo các phiếu thu do Công ty cổ phần A lập thì bà H đã đặt cọc 194.165.196 đồng và thanh toán đến đợt 8 với tổng cộng số tiền là 1.213.532.474 đồng cho căn hộ A16.11 tầng 16, thuộc dự án khu căn hộ The EASTER CITY khu 6B, đường Phạm Hùng, ấp 5A, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 29/6/2007, Công ty Cổ phần đầu tư Nhà có ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư dự án lô 4-6B xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh với công ty Quốc Cường Gia Lai. Do đó, thời điểm 15/01/2008, bà H và Công ty cổ phần A ký kết hợp đồng góp vốn số NTP.0138/HĐGV.6B/08 về việc đầu tư xây dựng Khu căn hộ cao cấp Quốc Cường Gia Lai II tại lô số 4, khu 6B đường Nguyễn Tri Phương

nổi dài, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật nhà ở: “c) *Ký hợp đồng, văn bản góp vốn hoặc hợp đồng, văn bản hợp tác đầu tư với tổ chức, cá nhân để đầu tư xây dựng nhà ở và bên tham gia góp vốn hoặc bên tham gia hợp tác đầu tư chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) hoặc được phân chia sản phẩm là nhà ở trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận; trong trường hợp các bên thỏa thuận phân chia sản phẩm là nhà ở thì chủ đầu tư chỉ được phân chia cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở và phải tuân thủ quy định về số lượng nhà ở được phân chia nêu tại điểm d khoản 3 điều này;*”

Căn cứ vào quyết định số 101/QĐ-BQLKN ngày 02/11/2009, thì Khu dự án dân cư lô số 4-Khu 6B do Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh nhà làm chủ đầu tư.

Ngày 25/8/2014, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định 4233/QĐ-UBND về chấp thuận chuyển nhượng dự án Khu dân cư lô số 4-Khu 6B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh thuộc khu đô thị Nam Thành phố theo đó “duyet cho phép Công ty Cổ Phần đầu tư kinh doanh nhà chuyển đổi 300 căn hộ nhà thương mại thành 572 căn nhà ở xã hội tại chung cư lô A dự án Khu dân cư lô số 4- Khu 6B Đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh....”. Xác định Công ty Cổ Phần đầu tư kinh doanh chuyển nhượng toàn bộ dự án này cho Công ty cổ phần A.

Theo đó xác định, thời điểm từ sau ngày 25/8/2014, Công ty cổ phần A mới được cơ quan nhà nước công nhận là chủ đầu tư dự án Khu dân cư lô số 4-Khu 6B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh thuộc khu đô thị Nam Thành phố. Căn hộ được cấp phép là nhà ở xã hội. Do đó, đối tượng của hợp đồng: căn hộ mà các bên xác định giao dịch là căn hộ nhà ở thương mại nhưng theo giấy phép được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp năm 2014 thì đây là dự án căn hộ nhà ở xã hội.

Mặt khác, bản chất của hợp đồng góp vốn này thực chất là mua bán căn hộ chung cư chứ không phải hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng.

Do đó, nay bà H yêu cầu hủy hợp đồng góp vốn với Công ty cổ phần A đồng thời yêu cầu Công ty cổ phần A có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã nhận của bà H là 1.213.532.474 đồng (một tỷ hai trăm mười ba triệu năm trăm ba mươi hai nghìn bốn trăm bảy mươi bốn đồng) và tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà, tính lãi là 1.224.454.265 đồng, tính lãi bắt đầu từ ngày 03/6/2011 đến ngày 19/8/2022, tổng là 11 năm 02 tháng 16 ngày, với mức lãi suất là 9%/năm.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm các bên ký hợp đồng thì Công ty cổ phần A chưa hoàn thành phần xây dựng cơ bản hạ tầng kỹ thuật và cũng chưa có đủ điều kiện giao dịch theo quy định tại Điều 7 Luật kinh doanh bất động sản và Điều 91 Luật nhà ở.

Tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 có quy định điều kiện hiệu lực của giao dịch dân sự:

*1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:*

*a) Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự;*

*b) Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;*

*c) Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.*

*2. Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định.*

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng căn hộ cao cấp Quốc Cường Gia Lai số NTP.0138/HĐGV.6B/08 đầu tư xây dựng Khu căn hộ cao cấp Quốc Cường Gia Lai II tại lô số 4-Khu 6B đường Nguyễn Tri Phương nối dài, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/01/2008 giữa bà H và Công ty cổ phần A được coi là vô hiệu vì đối tượng của hợp đồng không còn. Theo quy định tại các Điều 127, 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên tại thời điểm xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Qua các phân tích trên xác định hợp đồng góp vốn số NTP.0138/HĐGV.6B/08 ngày 15/01/2008 về việc đầu tư xây dựng Khu căn hộ cao cấp Quốc Cường Gia Lai II tại lô số 4, khu 6B đường Nguyễn Tri Phương nối dài, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty cổ phần A và bà Nguyễn Thị Bích H tại thời điểm phát sinh tranh chấp (cụ thể sau ngày 25/8/2014) là vô hiệu do đối tượng của hợp đồng là căn hộ số A16.11, diện tích 124m<sup>2</sup>, tầng 16 Khu căn hộ cao cấp Quốc Cường Gia Lai II không tồn tại theo quy định tại Điều 410 bộ luật dân sự 2005 nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy hợp đồng góp vốn số NTP.0138/HĐGV.6B/08 ngày 15/01/2008. Nên buộc Công ty cổ phần A phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích H số tiền đã nhận là 1.213.532.474 đồng.

Căn cứ những quy định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn, tuyên bố Hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng căn hộ cao cấp Quốc Cường Gia Lai số NTP.0138/HĐGV.6B/08 ngày 15/01/2008 giữa bà Nguyễn Thị Bích H và Công ty cổ phần A là vô hiệu, buộc bị đơn trả cho bà H số tiền 1.213.532.474 (một tỷ, hai trăm mười ba triệu, năm trăm ba mươi hai nghìn, bốn trăm bảy mươi bốn) đồng.

Nguyên đơn chỉ yêu cầu một mình Công ty cổ phần A chịu trách nhiệm trả tiền cho nguyên đơn, không yêu cầu ai khác cùng chịu trách nhiệm trả tiền, còn bị đơn vắng mặt không thể hiện ý kiến của mình do đó không có cơ sở để xác định ai cùng chịu trách nhiệm liên đới trả số tiền này cho bị đơn.

[5.2] Xét yêu cầu bị đơn trả số tiền lãi là 1.224.454.265 đồng, tính lãi bắt đầu từ ngày 03/6/2011 đến ngày 19/8/2022, tổng là 11 năm 02 tháng 16 ngày,

với mức lãi suất là 9%/năm. Hội đồng xét xử xét thấy Công ty cổ phần A là chủ đầu tư dự án nhưng không tuân thủ các quy định của pháp luật trước khi ký hợp đồng bán căn hộ cho khách hàng nên Công ty hoàn toàn có lỗi trong việc làm cho hợp đồng bị vô hiệu nên phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của nguyên đơn với yêu cầu phải trả tiền lãi theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định là 9%/năm, tính từ thời điểm chậm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự 2005 về trách nhiệm dân sự do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự:

*2. Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.*

Căn cứ theo hợp đồng góp vốn số NTP.0138/HĐGV.6B/08 ngày 15/01/2008 thì các bên có thỏa thuận tại mục 8.1 Điều 8 Hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng căn hộ cao cấp Quốc Cường Gia Lai số NTP.0138/HĐGV.6B/08 với mức lãi suất chậm giao căn hộ là 1,5%/tháng/số tiền mà khách hàng đã góp, thời gian tính lãi bắt đầu là ngày 03 tháng 6 năm 2011. Tuy nhiên do hợp đồng này vô hiệu như đã phân tích ở trên, nên căn cứ vào khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự 2005, căn cứ Điều 1 của Quyết định 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 về thì mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố thì mức lãi suất cơ bản là 9%/năm. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty cổ phần A trả số tiền lãi là 1.224.454.265 đồng, tính lãi bắt đầu từ ngày 03/6/2011 đến ngày 19/8/2022, tổng là 11 năm 02 tháng 16 ngày, với mức lãi suất là 9%/năm.

[6] Từ những lý lẽ đã viện dẫn; Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Công ty cổ phần A trả cho bà H số tiền là 1.213.532.474 đồng và 1.224.454.265 đồng tiền lãi, tổng cộng là 2.437.986.739 đồng.

[7] Qua xem xét thẩm định tại chỗ tài sản đang tranh chấp ngày 23/7/2019 thì: ‘Căn hộ A16.11 tầng 16, thuộc dự án khu căn hộ cao cấp Quốc Cường gia lai II, khu 6B đường Nguyễn Tri Phương nối dài, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp. HCM có hiện trạng là căn hộ đã xây dựng hoàn thiện và đưa vào sử dụng.... nhưng ban quản lý chung cư không xác định được người thực tế cư trú tại căn hộ chung cư này...’.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 (một triệu) đồng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H đã nộp tạm ứng chi phí và tự nguyện chịu chi phí này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[9] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 6 và khoản 2 Điều 26 của 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 đối với số tiền phải trả là 2.437.986.739 đồng, cách tính là 72.000.000 đồng + 2% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 2.000.000.000 đồng, thành tiền án phí bị đơn phải chịu là 80.759.735 đồng và 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng. Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 40, 147, 156, 157, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 122, Điều 127, Điều 128; Điều 137, Điều 305 và Điều 410 Bộ luật dân sự 2005

Căn cứ các Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản 2006;

Căn cứ các Điều 38, Điều 39 Luật Nhà ở 2005;

Căn cứ Điểm e khoản 3 Điều 9 và khoản 5 Điều 60 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

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 khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H:

1.1. Hủy Hợp đồng góp vốn số NTP.0138/HĐGV.6B/08 ngày 15/01/2008 về việc đầu tư xây dựng Khu căn hộ cao cấp Quốc Cường Gia Lai II tại lô số 4, khu 6B đường Nguyễn Tri Phương nối dài, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp. HCM giữa Công ty cổ phần A và bà Nguyễn Thị Bích H.

1.2. Buộc Công ty cổ phần A phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích H số tiền đã nhận là 1.213.532.474 (một tỷ, hai trăm mười ba triệu, năm trăm ba mươi hai nghìn, bốn trăm bảy mươi bốn) đồng và 1.224.454.265 (một tỷ, hai trăm hai mươi bốn triệu, bốn trăm năm mươi bốn nghìn, hai trăm sáu mươi lăm) đồng tiền lãi, tổng cộng là 2.437.986.739 (hai tỷ, bốn trăm ba mươi bảy triệu, chín trăm tám mươi sáu nghìn, bảy trăm ba mươi chín) đồng.

Các bên giao nhận tiền tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp Công ty cổ phần A chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 (một triệu) đồng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H tự nguyện chịu chi phí này. Bà Nguyễn Thị Bích H đã nộp đủ chi phí này.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Công ty cổ phần A phải chịu 81.059.735 đồng (tám mươi một triệu, không trăm năm mươi chín nghìn, bảy trăm ba mươi lăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 38.135.325 (ba mươi tám triệu, một trăm ba mươi lăm nghìn, ba trăm hai mươi lăm) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2012/09436 ngày 30 tháng 6 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND TP.HCM;
- VKSND H.BC;
- THADS H.BC;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.



**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Phạm Thị Kim Định**

