TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 44/2020/DS-GĐT
Ngày: 10/3/2020
V/v: *Tranh chấp hợp đồng góp vốn.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường.

Các thẩm phán: Ông Phạm Hồng Phong.

Ông Tô Chánh Trung.

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Trịnh Xuân Luyến- Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Trí Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 10/3/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm vụ án dân sự về "*Tranh chấp hợp đồng góp vốn*", giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn**: Bà Huỳnh Lưu TT- Sinh năm 1970.

Địa chỉ: Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Bị đơn**: Công ty RĐ.

Địa chỉ: Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Đ- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm giữ chức vụ Tổng giám đốc.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Huỳnh Lưu TT trình bày:

Ngày 11/9/2010 tại Văn phòng Công ty RĐ, địa chỉ: số 06 NQC, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Huỳnh Lưu TT đặt cọc 150.000.000 đồng mua đất nền ROYAL HILL ký hiệu nền L47 tại SEA LINKS Mũi Né - Phan Thiết - Bình

Thuận. Diện tích 352,36m^2, đơn giá 9.680.000đ/m^2 thành tiền: 3.410.844.800 đồng.

Ngày 16/9/2010, bà TT tiếp tục nộp 361,626.720 đồng bằng chuyển khoản qua Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, đồng thời hai bên ký hợp đồng góp vốn đầu tư dự án khu biệt thự ROYAL HILL số 76/ROHILL/RDG.

Trong quá trình góp tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền L47 phía bà TT yêu cầu Công ty RĐ cung cấp chứng từ thể hiện công ty có quyền hợp pháp đối với lô đất đem ra giao dịch, nhưng phía Công ty RĐ không xuất trình được. Do đó bà TT ngưng nộp số tiền còn lại cho Công ty RĐ.

Ngày 18/01/2014, Công ty RĐ gửi thông báo số 56/TB/TH-RĐ với nội dung chấm dứt hợp đồng góp vốn đầu tư đất nền L47 thuộc dự án khu biệt thự ROYAL HILL và tuyên bố đơn phương thanh lý hợp đồng theo quy định tại điểm c, khoản 7.1, Điều 7 của hợp đồng. Vì vậy, bà TT yêu cầu:

Tuyên hợp đồng góp vốn đầu tư dự án khu biệt ROYAL HILL số 76/ROHILL/RDG, địa chỉ nền biệt thự: L47 tại Sea link-Mũi Né, Thành phố Phan Thiết, Bình Thuận vô hiệu vì: Vi phạm pháp Luật đất đai, Luật kinh doanh bất động sản.

Công ty RĐ chưa được cấp quyền sử dụng đất hợp pháp với lô đất đem ra giao dịch. Giao dịch giữa đôi bên là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải là hợp đồng góp vốn. Việc lập ‘"hợp đồng góp vốn” là giả tạo nhằm che dấu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc Công ty RĐ phải trả lại cho bà TT số tiền 511.626.720 đồng và bồi thường thiệt hại khoản tiền lãi hàng tháng là 330.510.850 đồng. Tổng cộng 842.137.572 đồng.

Bị đơn có người đại diện là bà Đinh Thị NB trình bày:

Ngày 16/9/2010, Công ty RĐ ký hợp đồng góp vốn đầu tu dự án khu biệt thự ROYAL HILL số 76/ROHILL/RDG, địa chỉ nền biệt thự L47 tại Sea Link - Mũi Né, Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận với bà TT.

Bà TT đồng ý ký hợp đồng với Công ty RĐ và Công ty đồng ý nhận góp vốn thông qua hình thức ký hợp đồng góp vốn đầu tư, huy động vốn bằng tiền mặt và phân chia sản phẩm là nhà ở, cụ thể là một căn biệt thự L47 sau khi dự án hoàn thành.

Giai đoạn 01, bà TT phải góp 3.410.844,800 đồng: Giai đoạn 02 bà TT sẽ tiếp tục ký kết các phụ lục chi tiết để góp vốn xây dựng căn biệt thự L47, khi bà TT hoàn tất 02 giai đoạn thì phía công ty sẽ tiến hành các thủ tục pháp lý theo đúng quy định của pháp luật để bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Bà TT chỉ góp được số tiền 511,626.720 đồng tương đương 15% giá trị góp vốn giai đoạn 01. Từ tháng 11/2010 đến nay, bà TT không thực hiện thêm bất kỳ lần góp vốn nào theo quy định trong phụ lục hợp đồng và không có bất kỳ phản hồi nào khi Công ty chúng tôi gửi thông báo.

Ngày 18/01/2014, Công ty RĐ gửi thông báo số 56/TB/TH-RĐ với nội dung "Chấm dứt hợp đồng góp vốn đầu tư nền L47 thuộc dự án khu biệt thự ROYAL HILL" cho bà TT; Ngày 30/6/2014 Công ty RĐ tiếp tục có thông báo số 56/TB/TH-RĐ "Thanh lý hợp đồng góp vốn đầu tư nền L47 thuộc dự án khu biệt thự ROYAL HILL" trong thông báo này có đề cập đến lãi chậm thanh toán tính đến ngày 30/6/2014 là 1.319.655.853 đồng.

Nay bà TT yêu cầu tuyên hợp đồng góp vốn đầu tư số 76/Rohill/RDG dự án khu biệt thự ROYAL HILL, địa chỉ nền biệt thự: L47 tại Sea link Mũi Né, Thành phố Phan Thiết, Bình Thuận vô hiệu vì: Vi phạm pháp Luật đất đai; Luật kinh doanh bất động sản. Công ty chưa được cấp quyền sử dụng đất hợp pháp với lô đất đem ra giao dịch. Giao dịch giữa hai bên là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải là Hợp đồng góp vốn. Buộc Công ty RĐ phải trả lại cho bà TT số tiền 511.626.720 đồng và bồi thường thiệt hại khoản tiền lãi hàng tháng là 330.510.850 đồng; Tổng cộng: 842.137.572 đồng. Công ty chúng tôi không đồng ý ý kiến này vì:

Bà TT đã vi phạm tiến độ góp vốn dẫn đến phát sinh tiền lãi chậm góp vốn theo quy định của Hợp đồng tính đến ngày 30/6/2014 là 1.319.655.853 đồng. Lẽ ra Công ty yêu cầu bà TT trả số tiền trên. Tuy nhiên, Công ty chỉ lấy lại số tiền 511.626.720 đồng, không yêu cầu bà TT phải trả thêm số tiền chênh lệch của 1.319.655.853 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 17/01/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Lưu TT về "Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng góp vốn đầu tư dự án biệt thự ROYAL HILL số 76/ROHILL/RDG ngày 16/9/2010".

Xác định: Hợp đồng góp vốn đầu tư dự án khu biệt thự ROYAL HILL, Phường Hàm Tiến, Thành phố Phan Thiết số 76/ROHILL/RDG ngày 16/9/2010 được ký giữa Công ty RĐ và bà Huỳnh Lưu TT là giao kết hợp đồng dân sự đúng pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Lưu TT buộc Công ty RĐ phải trả 511.626.720 đồng tiền đã nộp và 330.510.852 đồng tiền bồi thường thiệt hại về tiền lãi.

Chấp nhận yêu cầu của Công ty RĐ là không phải trả lại cho bà Huỳnh Lưu TT số tiền 511.626.720 đồng do vi phạm hợp đồng.

Ngoài ra, Tòa cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/01/2017, bà Huỳnh Lưu TT kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 90/2017/DS-PT ngày 25/7/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Lưu TT; Sửa một phần bản án

dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 17/01/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Phan Thiết.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Lưu TT về "Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng góp vốn đầu tư dự án biệt thự ROYAL HILL số 76/ROHILL/RDG ngày 16/9/2010".

Xác định: Hợp đồng góp vốn đầu tư dự án khu biệt thự ROYAL HILL, Phường Hàm Tiến, Thành phố Phan Thiết số 76/ROHILL/RDG ngày 16/9/2010 được ký giữa Công ty RĐ và bà Huỳnh Lưu TT là giao kết hợp đồng dân sự đúng pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Lưu TT buộc Công ty RĐ phải trả 511.626.720 đồng tiền đã nộp và 330.510.852 đồng tiền bồi thường thiệt hại về tiền lãi.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 28/6/2018, bà Huỳnh Lưu TT có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 261/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 19/11/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm huỷ toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 17/01/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Ngày 11/9/2010, tại Văn phòng Công ty RĐ, bà Huỳnh Lưu TT (bên B) và Công ty RĐ (Bên A) ký Hợp đồng góp vốn đầu tư Dự án khu biệt thự Royal Hill - Phường Hàm Tiến - Thành phố Phan Thiết số 76/ROHILL/RĐG (gọi tắt là Hợp đồng 76). Theo đó, bên B đồng ý góp vốn để đầu tư xây dựng Dự án khu biệt thự Royal Hill do bên A làm chủ đầu tư. Tương ứng với số tiền góp vốn đầu tư, sau khi dự án hoàn thành thì bên B sẽ nhận 01 biệt thự theo các quy chuẩn chung được duyệt cùng với giấy tờ pháp lý là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở; Giá trị hợp đồng: nền đất có ký hiệu L47; diện tích 352,36m^2; đơn giá 9.680.000 đồng/m^2; Tầng cao xây dụng 02 tầng; Tổng giá trị nền đất là 3.410.844.800 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà TT đã góp là 511.626.720 đồng tương đương 15% giá trị hợp đồng. Từ tháng 11/2010 đến nay bà TT không tiếp tục góp vốn theo quy định tại Phụ lục Hợp

đồng 76 nên ngày 18/01/2014 Công ty RĐ gửi thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng. Bà TT không đồng ý, do đó, bà TT khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng 76 vô hiệu.

[2]. Điều 39 Luật nhà ở 2005 quy định: *Trường hợp chủ đầu tư huy động vốn từ tiền ứng trước của người có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở thì chỉ được áp dụng trong trường hợp thiết kế nhà ở đã được phê duyệt và đã được xây dựng xong phần móng*.

Điều 9 Nghị định 71/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật nhà ở quy định: *Chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng góp vốn với điều kiện sau khi đã giải phóng mặt bằng của dự án và đã thực hiện khởi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án.*

Do đó, điều kiện ký kết hợp đồng góp vốn để huy động vốn đầu tư xây dựng hạ tầng cơ sở kỹ thuật nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chủ đầu tư phải giải phóng mặt bằng xong và đã thực hiện khởi công xây dựng công trình hạ tầng.

Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chưa thu thập các tài liệu, chứng cứ làm rõ tại thời điểm Công ty RĐ ký kết hợp đồng góp vốn với bà TT thì Công ty RĐ đã giải phóng mặt bằng và tiến hành khởi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án hay chưa. Từ đó, mới xem xét Hợp đồng 76 có hiệu lực pháp luật hay không? Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chỉ căn cứ vào Quyết định 1712/QĐ-UBND ngày 26/6/2009 và Quyết định 1543/QĐ- UBND ngày 18/7/2011 của UBND tỉnh Bình Thuận để xác định tính có hiệu lực của Hợp đồng 76 là chưa đủ cơ sở.

Mặt khác, tại Điều 2, Điều 7 Hợp đồng góp vốn thì Công ty RĐ phải hoàn tất cơ sở hạ tầng và bàn giao nền đất dự kiến 24 tháng, kể từ ngày ký Hợp đồng và nếu có chậm thực hiện, thì chậm tối đa không quá 6 tháng kể từ ngày đến hạn. Do đó, đến ngày 16/3/2013 là hạn cuối cùng để Công ty RĐ bàn giao nền đất cho bà TT. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm không thu thập tài liệu chứng cứ để chứng minh thời điểm Công ty RĐ hoàn tất cơ sở hạ tầng là khi nào? có đúng tiến độ đã cam kết hay không, trong khi đến năm 2016 thì Công ty RĐ mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô L47. Chỉ khi làm rõ những vấn đề nêu trên thì mới có đủ căn cứ để xác định lỗi của Công ty RĐ và bà TT trong việc Hợp đồng góp vốn. Từ đó mới có cơ sở giải quyết đúng đắn vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ Luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận kháng nghị số 261/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 19/11/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Huỷ toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 90/2017/DS-PT ngày 25/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 17/01/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận giữa nguyên đơn là bà Huỳnh Lưu TT với bị đơn là Công ty RĐ; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- TAND TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận;
- Chi cục THADS thành phố Phan Thiết;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GĐKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

TM.ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Cường