

Số: 221/2020/DS-PT

Ngày: 25/6/2020

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 HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Thu Thiện

Bà Nguyễn Thị Lan Anh

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 75/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2020 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng góp vốn*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019 DS-ST, ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 294/2020/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1950 (*vắng mặt*);

Hộ khẩu thường trú: Khối 3, phường Nam Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1980; Hộ khẩu thường trú: Xóm 1, An Trai, xã Vân Canh, huyện Hoài Đức, Hà Nội (*văn bản ủy quyền ngày 09/6/2015. Bà Hiền có mặt tại phiên tòa*).

Bị đơn: Công ty cổ phần xây dựng đô thị SH;

Trụ sở: Số 70 An Dương, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc Hồng - Giám đốc Công ty;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 370 Đê La

Thành, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (*Văn bản ủy quyền ngày 25/7/2016. Ông Minh có mặt tại phiên tòa*).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần TC;

Trụ sở: Thôn Đa Phúc, xã Sài Sơn, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Kim Thành - Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Việt Anh, chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tuần Châu Hà Nội (*Theo Giấy ủy quyền số 03/2020 ngày 23/6/2020. Ông Việt Anh có mặt tại phiên tòa*).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Quang H và người đại diện theo ủy quyền của ông H thống nhất trình bày:

Ngày 29/3/2011, ông Nguyễn Quang H (bên B) và Công ty cổ phần xây dựng đô thị SH (sau đây gọi tắt là Công ty SH) (bên A) ký kết Hợp đồng góp vốn số 08/2011/HĐGV (sau đây gọi tắt là HĐ 08/2011/HĐGV), theo đó bên B góp vốn bằng tiền mặt cho bên A để bên A sử dụng vốn góp của bên B góp với chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần TC (sau đây gọi tắt là Công ty Tuần Châu) triển khai dự án khu nhà ở sinh thái “TUAN CHAU ECO PACK” thuộc dự án: Khu sinh thái Tuần Châu Hà Nội. Mục đích góp vốn: *Bên B tự nguyện cho bên A vay để hưởng lãi suất hoặc quyền mua đất nền dự án nêu trên*. Thời hạn góp vốn là 18 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng (HĐ). Đối lại việc ký kết, thực hiện HĐ, bên A cam kết dành cho bên B quyền được mua đất nền dự án (đất ở lâu dài) với diện tích 150m² giá ưu đãi là 16.200.000đồng/1m² ngay sau khi dự án đủ điều kiện bán.

Theo HĐ, ông H góp vốn cho Công ty SH làm 3 đợt với tổng số tiền là 2.430.000.000đồng. Thực tế ông H đã góp 2 đợt: Đợt 1, ngày 01/4/2011, số tiền: 1.215.000.000đồng; Đợt 2, ngày 25/4/2011, số tiền 729.000.000đồng. Tổng số tiền ông H đã góp cho Công ty SH là 1.944.000đồng. Số tiền còn lại ông H sẽ góp vào đợt 3 là 486.000.000đồng, khi dự án hoàn thiện, nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật, có văn bản thông báo và bàn giao đất cho ông H (nếu ông H nhận quyền mua đất nền).

Sau khi ký kết HĐ và chuyển tiền, thời hạn HĐ đã hết nhưng ông H chưa nhận được thông báo nào cũng như bất kỳ quyền lợi gì liên quan đến quyền được mua đất nền dự án như cam kết trong HĐ. Công ty SH cũng không hợp tác để giải quyết vướng mắc liên quan đến quyền lợi của các bên. Do vậy ông H khởi kiện đề

ngợi Tòa án buộc Công ty SH phải hoàn trả cho ông H gấp đôi số tiền đã nhận của ông với tổng số tiền là 3.888.000.000đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu tuyên HĐ 08/2011/HĐGV ngày 29/3/2011 giữa ông H và Công ty SH vô hiệu và giải quyết hậu quả của HĐ vô hiệu: Buộc Công ty SH hoàn trả ông số tiền đã nộp 1.944.000.000đồng và bồi thường thiệt hại tương ứng khoản tiền lãi vay trên số tiền đã nộp tính từ ngày 26/4/2011, tạm tính đến ngày 30/12/2018 là 1.283.000.000đồng.

Ngày 04/9/2019 nguyên đơn rút yêu cầu bồi thường thiệt hại tương ứng khoản tiền lãi vay trên số tiền đã nộp. Đề nghị tuyên HĐ 08/2011/HĐGV ngày 29/3/2011 giữa ông H và Công ty SH vô hiệu và giải quyết hậu quả của HĐ vô hiệu, cụ thể: Giá trị quyền sử dụng đất nền dự án, theo biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá có giá trị là: 17.000.000đ/1m². Tổng 150m² x 17.000.000đ/1m² = 2.550.000.000đồng. Tổng giá trị HĐ 08/2011/HĐGV là 2.430.000.000đồng, ông H đã chuyển cho Công ty SH số tiền: 1.944.000đồng. Như vậy tiền chênh lệch do HĐ vô hiệu là: 2.550.000.000đồng - 2.430.000.000đồng = 120.000.000đồng.

Công ty SH ký Hợp đồng góp vốn để chuyển nhượng đất nền khi không đủ điều kiện huy động vốn và chuyển nhượng đất nền dự án nên Công ty SH phải chịu 100% lỗi, cụ thể: Công ty SH đã nhận của ông H 1.944.000đồng + 120.000.000đồng = 2.053.000.000đồng, buộc Công ty SH thanh toán cho ông H số tiền 2.053.000.000đồng.

Lý do xác định HĐ 08/2011/HĐGV vô hiệu vì: Bản chất của HĐ 97-03/HĐGV và HĐ 08/2011/HĐGV là huy động vốn để thực hiện dự án khu nhà ở sinh thái “TUAN CHAU ECO PACK”. Tuy nhiên theo quy định của pháp luật thì chủ đầu tư cấp 2 chỉ được ký HĐ huy động vốn khi đã có HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký với chủ đầu tư cấp 1, trường hợp chưa chuyển quyền sử dụng đất từ chủ đầu tư cấp 1 sang chủ đầu tư cấp 2 thì việc huy động vốn phải được chủ đầu tư cấp 1 đồng ý bằng văn bản. Chủ đầu tư cấp 1 phải có văn bản thông báo cho Sở xây dựng nơi có dự án biết trước ít nhất 15 ngày tính đến ngày ký HĐ huy động vốn. HĐ 197-03/HĐGV thì Công ty Tuần Châu là chủ đầu tư cấp 1, Công ty SH tham gia đầu tư vào dự án thông qua Hợp đồng góp vốn để được hưởng lãi suất hoặc quyền mua đất nền dự án, mục đích không phải nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở. Do vậy Công ty SH không thỏa mãn điều kiện là chủ đầu tư cấp 2 mà chỉ là góp vốn để hưởng lợi nhuận,

không được quyền huy động vốn. Công ty SH và Công ty Tuần Châu cũng không có thỏa thuận nào về việc Công ty SH được huy động vốn từ các cá nhân, tổ chức khác để góp cho Công ty Tuần Châu, vì vậy căn cứ HĐ 197-03/HĐGV Công ty SH ký HĐ 08/2011/HĐGV với ông H để huy động góp vốn cho Công ty Tuần Châu là vi phạm điều cấm của pháp luật, vô hiệu theo Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 (BLDS 2005).

Mặc dù sau khi ký HĐ 08/2011/HĐGV, ngày 29/3/2011 ông H đã có đơn đăng ký mua 150m² đất nền tại dự án. Tuy nhiên theo quy định tại khoản 5 Điều 16 Nghị định 71/2010/NĐ-CP về nghĩa vụ của chủ đầu tư thì: ...chủ đầu tư không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán nền chưa xây dựng nhà ở cho các hộ gia đình, cá nhân mà chủ đầu tư phải thực hiện xây dựng nhà ở để bán, theo quy định của Nghị định này; đối với những trường hợp khác thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Dự án khu nhà ở sinh thái “TUAN CHAU ECO PACK” là dự án phát triển nhà ở tại thành phố nên theo quy định trên thì chủ đầu tư không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán nền chưa xây dựng nhà ở. Mặt khác đất nền dự án không phải là đối tượng được phép chuyển nhượng. Như vậy thỏa thuận giữa Công ty SH và ông H vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Bị đơn Tại bản tự khai đề ngày 26/7/2016 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Công ty SH trình bày:

Ngày 24/11/2010 Công ty SH và Công ty Tuần Châu ký Hợp đồng số 197-03/HĐGV về việc góp vốn để Công ty Tuần Châu đầu tư phát triển khu du lịch sinh thái và vui chơi giải trí Tuần Châu Hà Nội (HĐ 197-03/HĐGV).

Căn cứ HĐ nêu trên, Công ty SH và ông H đã ký HĐ 08/2011/HĐGV về việc ông H tự nguyện góp vốn để thực hiện dự án trên. Tại mục 2.2 điều 2 HĐ ghi rõ: “*mục đích sử dụng tiền góp vốn: Bên A sử dụng vốn góp của bên B để góp với chủ đầu tư dự án Công ty Tuần Châu để triển khai dự án khu nhà ở sinh thái “TUAN CHAU ECO PACK” thuộc dự án: Khu sinh thái Tuần Châu Hà Nội.* Điểm 2.3 Điều 2 HĐ thể hiện: “*mục đích góp vốn: bên B tự nguyện cho bên A vay để hưởng lãi suất hoặc quyền mua đất nền dự án*”. Tuy nhiên cùng ngày 29/3/2011, ông H đã có phiếu đăng ký mua 150m² đất nền tại dự án cùng với các cam kết khác liên quan đến việc mua đất nền và được Công ty SH xác nhận, phê duyệt. Theo điều 5.5 của HĐ đã ký: “*Bên B khi đã nhận quyền ưu đãi mua đất nền dự án theo điều 6.1 thì không được hưởng lãi suất theo điều 5.1 của hợp đồng*”. Do đó việc

thực hiện quyền lợi theo HĐ là ông H được mua đất nền tại dự án chứ không phải cho vay hưởng lãi suất.

Về việc thực hiện HĐ: Ông Huy đã thực hiện nghĩa vụ góp vốn theo HĐ, Công ty SH đã thực hiện các điều khoản đã ký kết với ông H, sử dụng đúng mục đích của số tiền ông H đã góp vốn.

Ngày 23/10/2012 Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội có Quyết định số 4798/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500, sau khi có quy hoạch chủ đầu tư đã triển khai công tác thiết kế, thẩm định thiết kế cơ sở và thi công san nền, hạ tầng.

Ngày 21/11/2012 Công ty SH và Công ty Tuần Châu đã ký biên bản xác định rõ vị trí, số hiệu các ô đất được quyền mua tại dự án, bên A đã liên hệ với ông H để lựa chọn vị trí ô đất, do ông H ở xa nên bên A đã đánh dấu ô đất của ông H trên bản đồ. Thời gian đó do hạ tầng chung của dự án chưa xây dựng xong nên ông H không triển khai việc ký kết và nhận bàn giao với chủ đầu tư.

Với trách nhiệm thực hiện đúng cam kết trong HĐ, ngày 22/3/2016 Công ty SH đã có Công văn số 135/CV-CT gửi ông H, nội dung giải thích rõ các quyền lợi, nghĩa vụ của các bên trong HĐGV, yêu cầu ông H đến công ty làm việc và có kế hoạch về thời gian nhận bàn giao đất tại hiện trường và ký kết HĐ với chủ đầu tư. Công ty cam kết và bảo đảm ông H được quyền mua đất nền dự án. Tuy nhiên ông H đơn phương khởi kiện yêu cầu Công ty SH hoàn trả lại tiền vốn góp bao gồm cả gốc và lãi, Công ty SH không đồng ý vì không đúng với các điều khoản tại HĐ đã ký kết. HĐ 08/2011/HĐGV vẫn còn hiệu lực pháp luật vì vậy Công ty SH đề nghị ông H làm việc với Công ty SH và có kế hoạch về thời gian để nhận bàn giao đất tại hiện trường và ký kết với chủ đầu tư. Như vậy Công ty SH đã thực hiện đúng nghĩa vụ theo HĐ là ông H được quyền mua đất nền tại dự án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Công ty cổ phần Tuần Châu Hà Nội trình bày:

Ngày 24/11/2010 Công ty Tuần Châu có ký HĐ 197-03/HĐGV với Công ty SH, với nội dung góp vốn để được quyền mua 5.000m² đất nền tại dự án khu nhà ở sinh thái “TUAN CHAU ECO PACK” thuộc dự án: Khu sinh thái Tuần Châu Hà Nội tại xã Sài Sơn, huyện Quốc Oai, Hà Nội. Công ty SH được quyền mua đất nền dự án ngay sau khi dự án đủ điều kiện bán theo quy định của pháp luật hoặc hưởng lãi suất. Trong HĐ không quy định thời điểm bàn giao đất, chỉ quy định thời hạn góp vốn là 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Căn cứ Quyết định số 4798/2012/QĐ-UBND ngày 23/10/2012 Công ty Tuần Châu đã có buổi làm việc với Công ty SH bằng biên bản làm việc ngày 21/11/2012, bàn giao mốc giới 16 ô đất theo đúng quy hoạch được phê duyệt. Ngày 18/5/2015 đã bàn giao lô đất cho Công ty SH. Công ty khẳng định đến thời điểm hiện tại Công ty đã giao đất và làm đầy đủ các thủ tục với cơ quan Nhà nước, đủ các điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật, nay Công ty sẵn sàng phối hợp với Công ty SH bàn giao lô đất mà ông H đã ký HĐ mua đất với Công ty SH, do có tranh chấp nên các bên chưa bàn giao lô đất nói trên.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DSST ngày 22 tháng 10 năm 2019
Toà án nhân dân quận Tây Hồ đã xét xử:**

- Không chấp nhận cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang H đối với Công ty cổ phần xây dựng đô thị SH về việc tuyên bố Hợp đồng góp vốn số 08/2011/HĐGV ngày 29/3/2011 giữa ông Nguyễn Quan Huy với Công ty cổ phần xây dựng đô thị SH vô hiệu.

- Không chấp nhận cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang H về việc buộc Công ty cổ phần xây dựng đô thị SH thanh toán cho ông Nguyễn Quang H số tiền 2.053.000.000đ(hai tỷ không trăm năm mươi ba triệu đồng).

- Buộc ông Nguyễn Quang H và Công ty cổ phần xây dựng đô thị SH tiếp tục thực hiện các điều khoản đã ký kết tại Hợp đồng góp vốn số 08/2011/HĐGV lập ngày 29/3/2011 giữa bên góp vốn là ông Nguyễn Quang H, bên nhận góp vốn là Công ty cổ phần xây dựng đô thị SH.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/11/2019, nguyên đơn ông Nguyễn Quang H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm cho rằng, bản án nhận định đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện, có sai lầm trong việc áp dụng quy định của pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông H. Ngày 19/11/2019, nguyên đơn kháng cáo bổ sung yêu cầu tuyên bố Hợp đồng góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả Hợp đồng góp vốn vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn không có đơn kháng cáo, nhất trí với bản án sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định trong Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội sau khi phân tích, đánh giá nội dung vụ án phát biểu:

Hợp đồng góp vốn số 08/2011/HĐGV giữa Công ty SH với ông H được lập thành văn bản, các bên hoàn toàn tự nguyện khi ký Hợp đồng, có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự. Trong phần mục đích của Hợp đồng có hai nội dung để ông H tự lựa chọn là cho Công ty SH vay để hưởng lãi suất tiền gửi hoặc nhận quyền mua ưu đãi đến nền dự án. Ngày 29/3/2011, ông H có Phiếu đăng ký được mua 150m² đất nền dự án thuộc dự án khu nhà ở sinh thái Tuần Châu Eco Park như ông H đã lựa chọn việc được mua đất nền dự án, không lựa chọn hưởng lãi suất từ số tiền góp vốn vào Công ty SH.

Căn cứ khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai năm 2013, quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; căn cứ Điều 41 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 thấy, Toà án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào trình bày của Công ty Tuần Châu và Công ty SH về việc có đủ tư cách pháp nhân tham gia Hợp đồng mà không làm rõ dự án khu nhà ở sinh thái Tuần Châu Eco Park có đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để phân lô bán nền hay không, Công ty Tuần Châu có được UBND thành phố Hà Nội cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền hay không là không đúng; chưa làm rõ chủ đầu tư đã hoàn thành hạ tầng dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật hay chưa?; chưa làm rõ Công ty Tuần Châu đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính của dự án đối với Nhà nước hay chưa?.

Do chưa làm rõ những tình tiết như đã phân tích ở nội dung nêu trên nên Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, huỷ bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ về Toà án nhân dân quận Tây Hồ để giải quyết theo thẩm quyền.

Những nhận xét của Tòa án:

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

1. Về tố tụng:

Nguyên đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

2. Về Nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1 Căn cứ xác định thỏa thuận góp vốn có hiệu lực

Dự án khu nhà ở sinh thái “TUAN CHAU ECO PACK” thuộc dự án: Khu sinh thái Tuần Châu Hà Nội tại xã Sài Sơn, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội, do Công ty Tuần Châu là chủ đầu tư theo Quyết định số 2612, ngày 21/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây thu hồi 9.781,5m² đất của Ban quản lý các dự án đầu tư hạ tầng du lịch Hà Tây, giao 1.986.378,7m² đất tại xã Sài Sơn, huyện Quốc Oai cho Công ty cổ phần Tuần Châu thuê để thực hiện dự án khu nhà ở sinh thái và vui chơi giải trí Tuần Châu Hà Tây.

Ngày 24/11/2010, Công ty Tuần Châu ký Hợp đồng số 197-03/HĐGV với Công ty SH, nội dung: Công ty SH góp vốn để được quyền mua 5.000m² đất nền thuộc dự án nêu trên ngay sau khi dự án đủ điều kiện bán theo quy định của pháp luật hoặc hưởng lãi suất. Trên cơ sở Hợp đồng số 197-03/HĐGV, Công ty SH và ông H đã ký Hợp đồng số 08/2011/HĐGV, ông H tự nguyện góp vốn để thực hiện dự án nêu trên.

Sau khi ký Hợp đồng số 08/2011/HĐGV ông H đã nộp cho Công ty SH tổng số tiền là 1.944.000đồng, thể hiện tại Giấy báo ngày 01/4/2011 của Ngân hàng TMCP Vietcombank và giấy nộp tiền kèm lệnh chi ngày 25/4/2011. Công ty SH xác nhận ông H đã nộp đủ số tiền như nêu trên.

Ông Huy khởi kiện cho rằng, bản chất của Hợp đồng số 197-03/HĐGV và Hợp đồng số 08/2011/HĐGV là huy động vốn để thực hiện khu nhà ở sinh thái “TUAN CHAU ECO PACK”. Công ty Tuần Châu là chủ đầu tư cấp 1, Công ty SH tham gia đầu tư vào dự án thông qua Hợp đồng góp vốn để được hưởng lãi suất hoặc quyền mua đất nền dự án, mục đích không phải là nhận chuyển nhượng đất đã có hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở, không thỏa mãn điều kiện là chủ đầu tư cấp 2, không được quyền huy động vốn. Công ty SH và Công ty Tuần Châu cũng không có thỏa thuận nào về việc Công ty SH được huy động vốn từ các cá nhân, tổ chức khác để góp cho Công ty Tuần Châu. Căn cứ Hợp đồng số 197-03/HĐGV, Công ty SH ký Hợp đồng số 08/2011/HĐGV với ông H để huy động vốn cho Công

ty Tuần Châu là vi phạm điều cấm của pháp luật nên Hợp đồng vô hiệu theo Điều 128 BLDS 2005.

Xét thấy: Nội dung các bên thoả thuận trong Hợp đồng góp vốn số 08/2011/HĐGV (Điều 2 và Điều 6) thể hiện: *Bên B tự nguyện cho bên A vay để hưởng lãi suất hoặc quyền mua đất nền dự án nêu trên.* Đối lại việc ký kết, thực hiện Hợp đồng, *bên A cam kết dành cho bên B quyền được mua đất nền dự án (đất ở lâu dài) với diện tích 150m² giá ưu đãi là 16.200.000đồng/1m² ngay sau khi dự án đủ điều kiện bán.*

Ngay sau khi ký kết Hợp đồng, ông H đã chuyển tiền cho Công ty SH. Ngày 29/3/2011 ông H có đơn đăng ký mua 150m² đất nền tại dự án, trong đó có nội dung: *Theo các điều khoản quy định về quyền lợi và nghĩa vụ tại HĐ 08/HĐGV, ông H đăng ký được mua đất nền dự án thuộc Dự án khu nhà ở sinh thái “TUAN CHAU ECO PACK” với diện tích 150m² đất và cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật và chủ đầu tư đối với các vấn đề liên quan tới Luật đất đai, Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản.*

Như vậy, việc ông H góp vốn cho Công ty SH là hoàn toàn tự nguyện. Các bên thoả thuận và ký kết Hợp đồng để nhằm hướng tới *quyền được mua đất nền dự án hoặc được hưởng lãi suất*, trên cơ sở đó ông H đã lựa chọn hình thức là quyền được mua đất nền dự án. Do vậy tại thời điểm ông H góp vốn và thoả thuận việc sử dụng vốn góp với Công ty SH là thể hiện sự tự nguyện, đúng ý chí của các bên, thoả thuận này không trái với quy định của pháp luật.

Về nguồn gốc diện tích đất mà ông H đăng ký mua: Trước thời điểm các bên giao kết Hợp đồng góp vốn, ngày 21/7/2008 UBND tỉnh Hà Tây đã có Quyết định số 2612 thu hồi 9.781,5m² đất của Ban quản lý các dự án đầu tư hạ tầng du lịch Hà Tây và giao 1.986.378,7m² đất tại xã Sài Sơn, huyện Quốc Oai cho Công ty Cổ phần Tuần Châu thuê để thực hiện dự án khu nhà ở sinh thái và vui chơi giải trí Tuần Châu.

Ngày 23/10/2012 UBND thành phố Hà Nội có Quyết định số 4798/QĐ-UBND phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500 với mục tiêu: Cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt. Sau khi có quy hoạch chủ đầu tư đã triển khai công tác thiết kế, thẩm định thiết kế cơ sở và thi công san nền, hạ tầng.

Căn cứ Quyết định số 4798/2012/QĐ-UBND ngày 23/10/2012 Công ty Tuần Châu đã bàn giao mốc giới 16 ô đất cho Công ty SH theo đúng quy hoạch được phê

duyet. Tại biên bản bàn giao ngày 18/5/2015 thể hiện: Công ty Tuần Châu bàn giao cho Công ty SH 14 ô đất nhà vườn và 03 ô đất biệt thự với tổng diện tích 3.010,9m² trong dự án khu nhà ở sinh thái “TUAN CHAU ECO PACK” thuộc dự án: Khu sinh thái Tuần Châu Hà Nội tại xã Sài Sơn, huyện Quốc Oai, Hà Nội đã được phê duyệt. Tại hiện trường các ô đất nhà vườn và ô đất biệt thự phân lô theo quy hoạch đã được san lấp bằng phẳng, bốn góc được chôn cọc bê tông, định vị đúng tọa độ, đánh số theo thiết kế quy hoạch, có mốc định danh ô đất.

Xét thấy, khi xác lập giao dịch, ông H góp vốn cho Công ty SH để được quyền ưu tiên mua bất động sản là đất nền dự án. Mặc dù diện tích đất ông H đăng ký để được quyền mua khi góp vốn chưa được hình thành ô thửa, vị trí, kích thước dài, rộng, nhưng sau khi được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, giao đất, Công ty SH và Công ty Tuần Châu đã thực hiện theo đúng Hợp đồng. Tại văn bản số 135/CV- CT Công ty SH gửi ông H thể hiện: Công ty yêu cầu ông H đến Công ty làm việc và có kế hoạch về thời gian nhận bàn giao đất tại hiện trường và ký kết hợp đồng với chủ đầu tư. Công ty cam kết và bảo đảm ông H được quyền mua đất nền dự án.

Như vậy dự án khu nhà ở sinh thái “TUAN CHAU ECO PACK” được cơ quan nhà Nước có thẩm quyền phê duyệt và đã được triển khai thực hiện. Công ty SH đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình, sử dụng tiền vốn góp của ông H góp với chủ đầu tư để triển khai dự án, Công ty Tuần Châu khẳng định đã hoàn thiện xong các thủ tục pháp lý, đủ các điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật, diện tích đất mà ông H đăng ký mua đã được đánh dấu trên bản đồ, Công ty Tuần Châu cam kết sẵn sàng phối hợp với Công ty SH để bàn giao lô đất mà ông H đã ký mua đất với Công ty SH.

Do đó xác định giao dịch dân sự thể hiện dưới hình thức Hợp đồng góp vốn số 08/2011/HĐGV ngày 29/3/2011 giữa ông Nguyễn Quang H và Công ty cổ phần xây dựng đô thị SH là hoàn toàn tự nguyện, ông H đã tìm hiểu rõ đối tượng và tự nguyện góp vốn để được quyền ưu tiên mua đất nền, đồng thời cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật và chủ đầu tư đối với các vấn đề liên quan tới Luật đất đai, Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản như hai bên đã thỏa thuận. Nội dung Hợp đồng phù hợp với Điều 122 BLDS nên không bị coi là vô hiệu. Nay nguyên đơn - ông H có yêu cầu tuyên Hợp đồng vô hiệu và buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 2.053.000.000 đồng là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Toà án cấp sơ thẩm nhận định, đánh giá và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

Trên cơ sở đó Toà án cấp phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của ông H cũng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị huỷ bản án sơ thẩm.

3. Về án phí: Do nguyên đơn được xác định là người cao tuổi nên theo quy định của pháp luật ông H được miễn nộp tiền án phí.

Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn - Công ty SH không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, 125, 294, 388, 389 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 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.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST, ngày 22/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Tây Hồ về phần nội dung và sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Tuyên Xử:

1. Không chấp nhận cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang H đối với Công ty cổ phần xây dựng đô thị SH về việc: tuyên bố Hợp đồng góp vốn số 08/2011/HĐGV ngày 29/3/2011 giữa ông Nguyễn Quang H với Công ty cổ phần xây dựng đô thị SH vô hiệu và buộc Công ty cổ phần xây dựng đô thị SH thanh toán cho ông Nguyễn Quang H số tiền 2.053.000.000 đồng.

2. Ông Nguyễn Quang H và Công ty cổ phần xây dựng đô thị SH có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện các điều khoản đã ký kết tại Hợp đồng góp vốn số 08/2011/HĐGV lập ngày 29/3/2011, giữa bên góp vốn là ông Nguyễn Quang H, bên nhận góp vốn là Công ty cổ phần xây dựng đô thị SH.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Quang H được miễn nộp tiền án phí. Ông Huy không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông H số tiền đã nộp 54.880.000 đồng theo Biên lai thu số 05658, ngày 16/6/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Tây Hồ và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0003800, ngày 12/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Tây Hồ.

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 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.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;.
- Tòa án nhân dân quận Tây Hồ;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Tây Hồ;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trần Thị Thu Nam