

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN TÂN PHÚ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 04 /2022/DS-ST

Ngày: 14 -01-2022

V/v Tranh chấp hợp đồng

góp vốn mua bán căn hộ

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Quang Cảnh

2. Bà Nguyễn Thị Thanh Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thanh Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa : Bà Đặng Thị Thu Hương– Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 427/2020/TLST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 422/2021/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2021 và Quyết định xét xử số 19/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2022 ; Quyết định hoãn phiên tòa số 466/2021/QĐST-DS ngày 28/12/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Việt H – sinh năm 1978 (Có mặt)

Địa chỉ: 0.12 B07 chung cư V, số 02 P, phường Th, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn:

Công ty cổ phần A

Địa chỉ: Số 1, đường số A ấp 3, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Nam Kh – sinh năm 1982 (Có mặt)

Công ty cổ phần L

(Nay được đổi thành tên: Công ty cổ phần Ph)

Địa chỉ trụ sở: 81 H, phường Ph, quận H, Thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ văn phòng: Tầng M 83/16 T, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bá T – sinh năm 1987 (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/5/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Trần Việt H trình bày:

Ngày 28/8/2009 ông ký hợp đồng góp vốn đầu tư dự án A, hợp đồng số 28/3009/HĐGV-TĐT để thực hiện góp vốn vào dự án với quyền mua căn hộ của Công ty cổ phần L (Nay tên mới Công ty cổ phần Ph). Ông góp vốn để mua 11 căn hộ. Tại thời điểm góp vốn, dự án chưa thực hiện thi công xong phần móng nên chưa đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán căn hộ. Tuy nhiên trong hợp đồng góp vốn ghi cụ thể ký hiệu các căn hộ mà ông chọn mua. Sau đó ông đã chuyển nhượng cho người khác 04 căn hộ trong tổng số 11 căn ông mua. Việc chuyển nhượng này cũng được sự đồng ý của Công ty L (Ph). Hiện tại số tiền góp vốn để mua căn hộ tại Công ty L (Ph) là 07 căn hộ, cụ thể: B2-2.02; B2-3.02; B2-4.02; B2-5.02; B3-6.02; B3-7.02; B2-10.02. Tổng số tiền góp vốn là 1.087.443.000đồng.

Lý do ông chưa ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty L (Ph) vì công ty thực hiện dự án không đúng tiến độ như đã cam kết. Sau khi xây dựng xong phần móng, Công ty L (Ph) có kêu gọi những người mua căn hộ tiếp tục đóng thêm tiền nhưng Công ty L (Ph) không thực hiện xây dựng dự án đúng tiến độ như thỏa thuận. Hiện tại dự án vẫn đang dở dang, chưa xây xong phần thô. Khi ký hợp đồng góp vốn, ông được phía công ty L (P) có giao cho ông văn bản ủy quyền của Công ty A. Hiện tại Công ty A đang là đơn vị tiếp quản lại toàn bộ dự án. Nay ông yêu cầu Công ty A và Công ty L (Ph) phải trả lại số tiền mà ông đã góp để mua các căn hộ là 1.087.443.000đồng. Thanh toán số tiền trên một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông không yêu cầu bồi thường.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay, bị đơn Công ty A do Ông Trần Nam Kh là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Dự án A số 348 T, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là dự án do Công ty A làm chủ đầu tư, được phê duyệt theo Quyết định số 107/QĐ-SXD-PTN ngày 28/07/2009 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu căn hộ thu nhập thấp và tái định cư T.

Ngày 27/07/2009 Công ty A ký Hợp đồng với Công ty Cổ phần L (tên mới: Công ty cổ phần Ph) và giao dự án cho Công ty này triển khai thực hiện theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh bất động sản số 07/HĐĐT với nguyên tắc: Công ty Ph được thay mặt tổ chức, triển khai việc kinh doanh nhưng số tiền thu được do việc bán các căn hộ phải nộp vào tài khoản của Công ty A để trả lãi cho

Ngân hàng. Công ty L (Ph) khi bán căn hộ cho khách hàng phải thu tiền mua căn hộ của khách hàng và nộp về cho Công ty A.

Ngày 28/8/2009, Công ty L (Ph) ký hợp đồng góp vốn đầu tư với ông Trần Việt H theo hợp đồng số 28/2009/HĐGV-TĐT để đăng ký quyền chọn mua 11 căn hộ thuộc tầng 2, block B. Theo số liệu của Công ty L (Ph) cung cấp cho Công ty A thì đến nay số căn hộ còn lại của ông Trần Việt H là 7 căn. Chi tiết như sau:

STT	MÃ CĂN HỘ	DIỆN TÍCH	Giá trị góp vốn	Ghi chú
1	B2-2.02	57,0	147.231.000	
2	B2-3.02	57,0	147.231.000	
3	B2-4.02	57,0	147.231.000	
4	B2-5.02	57,0	147.231.000	
5	B3-6.02	68,0	175.644.000	
6	B3-7.02	68,0	175.644.000	
7	B2-10.02	57,0	147.231.000	
	Tổng	421,0	1.087.443.000	

Tháng 4/2013, nhận thấy Công ty L (Ph) trực tiếp điều hành, quản lý thực hiện dự án bộc lộ hạn chế về năng lực, không rõ ràng về thu chi tài chính và khả năng không đáp ứng nhu cầu hoàn thiện dự án để bàn giao nhà cho khách hàng, có thể dẫn đến các vấn đề pháp lý phát sinh. Công ty L (Ph) tạm ngưng thi công dự án kéo dài làm ảnh hưởng đến việc hợp tác của hai bên. Do vậy Công ty A chính thức đề nghị Công ty L (Ph) bàn giao nguyên trạng dự án để Công ty A tiếp tục quản lý, điều hành, tìm kiếm hướng giải quyết, hoàn thiện dự án và bàn giao căn hộ cho khách hàng đã mua.

Ngày 30/5/2013, Công ty L (Ph) và Công ty A ký biên bản bàn giao điều hành nguyên trạng dự án. Các nội dung, số liệu trong biên bản bàn giao chỉ có giá trị khi Công ty L (Ph) chuyển giao số liệu, hồ sơ đã được kiểm toán đầy đủ. Trước và sau khi nhận lại dự án, Công ty A đã nhiều lần làm việc với Công ty L (Ph) và yêu cầu cung cấp các hồ sơ liên quan đến đầu tư xây dựng dự án như : Hợp đồng thi công xây dựng, các hóa đơn chứng từ nhà thầu, hồ sơ quyết toán, nghiệm thu công trình..., Hợp đồng mua bán với khách hàng, hóa đơn, chứng từ, các lần giao dịch chuyển nhượng ... để Công ty A đề nghị kiểm toán. Tuy nhiên, Công ty Ph vẫn chưa cung cấp các hồ sơ liên quan đến đầu tư xây dựng, cung

cấp chưa đầy đủ các hồ sơ liên quan đến các khách hàng và hoàn toàn chưa kiểm toán số liệu trong biên bản bàn giao.

Đối với hồ sơ của ông Trần Việt H, Công ty L (Ph) chưa cung cấp hồ sơ, chứng từ liên quan đến việc ông H có nộp tiền đúng tiến độ, Công ty L (Ph) đã xuất hóa đơn tài chính hay không đều chưa thể hiện. Ông H chuyển nhượng 04 căn hộ cho người khác chưa thể hiện thời gian cụ thể. Khi thi công xong phần móng mà các bên vẫn không tiến hành ký hợp đồng mua bán theo đúng các điều khoản quy định của Hợp đồng góp vốn.

Nội dung của hợp đồng góp vốn đầu tư số: 28/2009/HĐGV-TĐT quy định:

“Bên A đồng ý để bên B góp vốn đầu tư phần móng cho dự án A. Sau khi bên A hoàn thành việc xây dựng phần móng cho dự án trên, bên A sẽ chuyển sang ký kết hợp đồng mua bán các căn hộ với thông tin chi tiết được mô tả tại phụ lục 01 của hợp đồng này. Người đứng tên trên hợp đồng mua bán do bên B chỉ định. (Điều 1)

Sau khi thực hiện xong cơ sở hạ tầng, Bên A có trách nhiệm chuyển từ Hợp đồng góp vốn sang hợp đồng mua bán cho bên B các căn hộ theo mô tả chi tiết tại phụ lục 01 của hợp đồng này. Đồng thời trích chuyển số tiền mà bên B đã góp vốn sang giá trị thanh toán cho 20% tổng giá trị các căn hộ nêu trên. (Mục 4.2, điều 4).

Thời gian ký Hợp đồng mua bán chính thức là 15 ngày kể từ ngày bên A gửi văn bản thông báo cho bên B ngày công bố chính thức bán dự án (Mục 4.4, điều 4).

Trường hợp ngay sau khi bên A công bố bán dự án mà bên B không hợp tác với bên A để tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán các căn hộ tại Phụ lục 01, bên B sẽ mất 50% giá trị góp vốn và bên A chỉ thanh toán lại cho bên B số tiền còn lại sau khi chuyển nhượng được phần vốn góp trên cho bên thứ 3 (Mục 4.5, điều 4)”.

Từ những nội dung nêu trên, Công ty A có ý kiến đối với vụ kiện của ông Trần Việt H như sau:

Hồ sơ dự án A ghi nhận việc thi công xây dựng và nghiệm thu xong phần móng vào ngày 22/8/2010. Tuy nhiên, thời điểm Công ty L (Ph) ký hợp đồng góp vốn đầu tư số 28/2009/HĐGV-TĐT với ông Trần Việt H là ngày 28/ 8/2009 trước thời điểm nghiệm thu phần móng là 12 tháng. Theo quy định Luật Nhà ở năm 2005 và Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 09/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2005 thì việc đưa vào kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

Khoản 1 điều 39 Luật nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005 quy định như sau: “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. Tổng số tiền huy động trước khi bàn giao nhà ở cho người có nhu cầu không được vượt quá 70% giá trị nhà ở ghi trong hợp đồng”.

Khoản 7 điều 15 của Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở “Chủ đầu tư thỏa thuận với người có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở để huy động vốn ứng trước theo quy định tại khoản 1 Điều 39 của Luật Nhà ở”.

Hợp đồng góp vốn đầu tư số 28/2009/HĐGV-TĐT ngày 28/8/2009 giữa Công ty L (Ph) với ông Trần Việt H là vi phạm Luật nhà ở năm 2005; Nghị định số 90/2006/NĐ-CP, như vậy Hợp đồng góp vốn trên là vô hiệu tại thời điểm ký kết.

Bởi các lý lẽ nêu trên, đề nghị quý Tòa xem xét và tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, tuyên vô hiệu hợp đồng góp vốn. Công ty A không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Công ty L (Ph) giao kết hợp đồng với ông H, phải chịu trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận cho ông H.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, bị đơn Công ty cổ phần đầu tư xây dựng L (Tên mới Công ty cổ phần Ph), gọi tắt Công ty L (Ph) do ông Nguyễn Bá T là người đại diện theo pháp luật trình bày :

Công ty cổ phần Ph (Tên cũ là: Công ty cổ phần L). Địa chỉ trụ sở chính: số 81 H, Quận H, TP.Đà Nẵng; GCNĐKKD số: 0400533041 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp.

Sau khi ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh bất động sản số 07/HĐĐT ngày 27/7/2009, thì việc thực hiện Hợp đồng được tóm tắt như sau:

Công ty A thừa nhận với tư cách là chủ đầu tư của Dự án nên đã có lập Hợp đồng ủy quyền ngày 24/7/2009, ủy quyền cho Công ty L (Ph) được quyền thay mặt và nhân danh Công ty A điều hành và giám sát các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh Dự án A và Dự án V. Công ty L (Ph) được phép sử dụng toàn bộ hồ sơ pháp lý của 2 dự án trên lập phương án vay vốn để đầu tư và dùng tài sản là giá trị quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trong tương lai của 2 dự án trên để thế chấp, cầm cố, đảm bảo nợ vay của ngân hàng với mục đích phục vụ đầu tư kinh doanh cho 2 dự án trên.

Ngoài vốn vay của Ngân hàng mà Công ty L (Ph) đã sử dụng đầu tư vào dự án, Công ty L (Ph) còn bán căn hộ cho khách hàng để lấy tiền đầu tư vào dự án. Cụ thể tại Dự án A bán 347 căn hộ tương ứng 300 hợp đồng và 300 khách hàng thu được 150.607.608.530 đồng.

Hiện trạng xây dựng của Dự án A khi bàn giao cho Công ty A ước chừng đã xây dựng gần xong 1 Khối toà nhà và khoản tầng 7 của Khối toà nhà còn lại, chiếm tỉ lệ xây dựng đạt 70% công trình Dự án A.

Trong vụ án tranh chấp này, Công ty L (Ph) hoàn toàn không có lỗi. Công ty L (Ph) đã chịu thiệt hại về tài chính rất nặng nề do hành vi vi phạm Hợp đồng hợp tác kinh doanh của chủ đầu tư là Công ty A. Công ty L (Ph) cũng không sử dụng nguồn vốn từ việc thu tiền của khách hàng vào mục đích nào khác ngoài việc đầu tư xây dựng dự án. Khi được yêu cầu bàn giao Dự án, Công ty L (Ph) đã bàn giao toàn bộ các khách hàng mua dự án cho Công ty A. Công ty A cũng đã cam kết sẽ chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật với các khách hàng đã mua căn hộ. Công ty A đã cam kết chịu trách nhiệm pháp lý đối với khách hàng mua dự án nên Công ty L (Ph) mới đồng ý chuyển giao dự án cho Công ty A, cụ thể:

Căn cứ biên bản bàn giao điều hành dự án A, quận T ký ngày 30/5/2013. Các cam kết của Công ty A với Thanh tra thành phố Hồ Chí Minh về việc thừa nhận sẽ bàn giao căn hộ cho các khách hàng trong đó có nguyên đơn ông Trần Việt H (theo nội dung kết luận thanh tra số 48 ngày 18/11/2016 của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh. Thể hiện: Công ty A cam kết chịu trách nhiệm bàn giao nhà hoặc trả lại tiền cho khách hàng mua nhà tại dự án A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung của biên bản trên thể hiện Công ty A tiếp nhận lại toàn bộ dự án và chịu trách nhiệm với khách hàng do Công ty L (Ph) nhân danh Công ty A thực hiện giao dịch. Tại mục 8 của biên bản bàn giao điều hành thể hiện bên B là Công ty A chịu trách nhiệm khi xử lý hợp đồng với khách hàng và chịu trách nhiệm pháp lý nếu xảy ra tranh chấp. Danh sách khách hàng mà Công ty L (Ph) tiến hành bàn giao cho Công ty A có tên ông Trần Việt H. Công ty L (Ph) bàn giao số tiền cụ thể của từng hợp đồng mua bán, trong đó có số tiền của ông H đã nộp. Việc Công ty A cho rằng chưa làm rõ tiến độ nộp tiền của ông H hay xuất hóa đơn tài chính cho ông H là không cần thiết. Vì ông H nộp tiền có phiếu thu và Công ty L (Ph) xác nhận số tiền ông H đã nộp là đúng. Do đó, Công ty A phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của bên ủy quyền sau khi nhận bàn giao từ bên được ủy quyền.

Bên cạnh đó, trách nhiệm luôn đi liền với quyền lợi mà đối với các khách hàng mua căn hộ, hiện nay, Dự án A vẫn tồn tại và vẫn đang thuộc sở hữu của chủ đầu tư là Công ty A. Công ty A là bên tiếp nhận lại toàn bộ dự án sau khi ký biên bản bàn giao. Công ty A hoàn toàn có đủ điều kiện để thực hiện nghĩa vụ pháp lý của mình với nguyên đơn ông H. Hiện nay, Công ty L (Ph), không có quyền định đoạt tài sản của dự án, nên càng không thể có trách nhiệm liên đới với Công ty A trong việc trả lại tiền cho ông H. Do đó, Công ty L (Ph) đề nghị Toà án xem xét đánh giá toàn diện chứng cứ trong vụ án và sự thật khách quan. Hiện nay, Công ty A vẫn đang trả tiền gốc cho các khách hàng mua căn hộ tại dự án trên. Công ty L (Ph) đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông H về việc buộc Công ty L (Ph) phải chịu trách nhiệm liên đới với Công ty A để trả số tiền 1.087.443.000đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú phát biểu quan điểm:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hợp đồng góp vốn, xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ. Do bất động sản tọa lạc tại quận Tân Phú nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Phú.

Thời hạn tố tụng: Thời gian chuẩn bị xét xử đúng theo quy định của pháp luật.

Về người tham gia tố tụng : Xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng.

Về thu thập chứng cứ : Thu thập chứng cứ đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Ông H khởi kiện yêu cầu Công ty A và Công ty L (Ph) phải trả lại cho ông số tiền là 1.087.443.000đồng, thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông H không yêu cầu bồi thường.

Căn cứ lời trình bày của các bên và chứng cứ thu thập được thể hiện: Công ty L (Ph) và Công ty A có ký hợp đồng ủy quyền và hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh bất động sản. Công ty L (Ph) được quyền ký bán căn hộ cho

khách hàng. Ngày 30/5/2013 Công ty L (Ph) và Công ty A đã thống nhất bàn giao lại toàn bộ dự án, hợp đồng mua bán căn hộ của các khách hàng, số tiền mà Công ty L (Ph) đã nhận của khách hàng mua căn hộ, bàn giao toàn bộ cho Công ty A chịu trách nhiệm. Việc bàn giao được lập biên bản, hiện tại dự án do Công ty A đang trực tiếp quản lý, do đó Công ty A phải chịu trách nhiệm đối với khách hàng đã mua căn hộ tại dự án A, quận T. Do đó, việc ông H yêu cầu Công ty L (Ph) liên đới cùng Công ty A chịu trách nhiệm trả lại cho ông số tiền đã giao là không đủ căn cứ để xem xét. Căn cứ Điều 586 Bộ luật dân sự năm 2005 đề nghị Hội đồng xét xử buộc Công ty A chịu trách nhiệm trả lại tiền cho ông H.

Công ty A cho rằng Công ty L (Ph) và ông Trần Việt H cần làm rõ trách nhiệm và quyền lợi của các bên trong việc thực hiện không đúng các điều khoản của hợp đồng góp vốn số 28/2009/HĐGV-TĐT. Việc thực hiện không đúng các điều khoản của hợp đồng góp vốn dẫn đến hợp đồng số 28/2009/HĐGV-TĐT vô hiệu tại thời điểm ký kết.

Tại Điều IV của Hợp đồng góp vốn có quy định “ Sau khi thực hiện xong cơ sở hạ tầng, bên A (công ty Ph) có trách nhiệm chuyển từ hợp đồng góp vốn sang hợp đồng mua bán cho bên B (ông Trần Việt H) các căn hộ mô tả chi tiết tại phụ lục 01 của hợp đồng này, đồng thời trích số tiền mà bên B đã góp vốn sang giá trị thanh toán 20% tổng giá trị các căn hộ nêu trên”

Tuy nhiên, giữa ông H và Công ty L (Ph) chưa thực hiện giao kết hợp đồng mua bán căn hộ như đã thỏa thuận trong hợp đồng góp vốn. Sau đó, Công ty L (Ph) và Công ty A đã tiến hành bàn giao dự án cho Công ty A tiếp nhận. Công ty A là chủ đầu tư của dự án và đã nhận bàn giao toàn bộ dự án thì phải chịu trách nhiệm trực tiếp với khách hàng. Căn cứ các Điều 25, 26 Luật Kinh doanh bất động sản ; Điều 39 Luật nhà ở năm 2005; Điều 125 Bộ luật dân sự năm 2005, Công ty L (Ph) ký hợp đồng góp vốn với ông H là chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết. Nay Công ty A yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng góp vốn là có cơ sở để xem xét. Căn cứ Điều 290 Bộ luật dân sự năm 2005 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Việt H.

Công ty A không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét.

Tại phiên tòa sơ thẩm, thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét, đơn khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ tranh chấp “Hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ”. Do bất động sản tọa lạc tại

quận Tân Phú nên Toà án nhân dân quận Tân Phú thụ lý giải quyết vụ án theo qui định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng:

Xét, tại đơn khởi kiện ngày 14/5/2016, ông Trần Việt H yêu cầu Công ty A và Công ty L (Ph) phải trả lại cho ông số tiền là 1.087.443.000đồng.

Tại nội dung Quyết định tách vụ án số 783/2020/QĐST-DS ngày 14/12/2020, ghi nguyên đơn là ông Trần Việt H; bị đơn Công ty A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty L (Ph)

Căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định Công ty L (Ph) là người bị nguyên đơn khởi kiện, do đó xác định lại tư cách tham gia tố tụng của Công ty L (Ph) là bị đơn trong vụ án dân sự.

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

Xét, nguyên đơn ông H yêu cầu Công ty A và Công ty L (Ph) phải trả lại cho ông số tiền 1.087.443.000đồng và không yêu cầu bồi thường. Ông H yêu cầu thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Công ty A không đồng ý vì cho rằng Hợp đồng góp vốn giữa công ty L (Ph) với ông H là vô hiệu và xử lý theo điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng, Công ty L (Ph) nhận tiền của ông H phải chịu trách nhiệm trả lại tiền cho ông H. Công ty L (Ph) xác định trách nhiệm thanh toán tiền cho ông H là nghĩa vụ của Công ty A nên không đồng ý cùng Công ty A thanh toán tiền cho ông H.

Hội đồng xét xử xét thấy, nội dung Hợp đồng góp vốn thể hiện ông H góp tiền với mục đích mua căn hộ (Có phụ lục mô tả ký hiệu của các căn hộ đính kèm hợp đồng) và số tiền góp vào để thi công phần móng của dự án. Nội dung hợp đồng góp vốn thể hiện điều kiện để các bên xác lập giao dịch hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai là phù hợp với lời thừa nhận của ông H và Công ty L (Ph). Do đó, việc giao kết hợp đồng giữa hai bên là góp vốn mua bán căn hộ hình thành trong tương lai. Tại thời điểm ký hợp đồng góp vốn mua căn hộ giữa Công ty L (Ph) với ông H, dự án chưa được thực hiện.

Dự án A, quận T do Công ty A làm chủ đầu tư. Công ty A chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt dự án. Ngày 23/6/2010 UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 2734/QĐ-UBND về việc thuận cho Công ty A sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu căn hộ thu nhập thấp và tái định cư T, phường H, quận P. Ngày 20/8/2010 dự án này được nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công đài móng tầng hầm công trình. Theo thỏa thuận tại nội dung hợp đồng góp vốn, sau thời điểm này, các bên tiến hành thực hiện xác lập hợp đồng mua bán căn hộ nhưng vẫn chưa thực hiện. Do đó các điều kiện thỏa thuận trong hợp đồng góp vốn không xảy ra.

Căn cứ Điều 39 Luật nhà ở năm 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....*”

Căn cứ Điều 14 Luật kinh doanh bất động sản có hiệu lực năm 2007 quy định: “*Chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản và khách hàng được thỏa thuận trong hợp đồng về việc mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành*

trong tương lai theo hình thức ứng tiền trước và phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

Việc ứng tiền trước được thực hiện nhiều lần, lần đầu chỉ được thực hiện khi chủ đầu tư đã xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ cho bất động sản theo nội dung, tiến độ của dự án đã được phê duyệt, các lần huy động tiếp theo phù hợp với tiến độ thực hiện đầu tư tạo lập bất động sản”.

Căn cứ Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính Phủ quy định ,trường hợp chủ đầu tư dự án phát triển khu nhà ở, dự án khu đô thị mới (chủ đầu tư cấp I) có nhu cầu huy động vốn để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích xây dựng nhà ở và đầu tư xây dựng nhà ở trong khu nhà ở, khu đô thị đó thì chỉ được huy động vốn theo các hình thức sau đây:

“.....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”.

Xét, giữa Công ty L (Ph) và ông H xác lập giao dịch là hợp đồng góp vốn theo hình thức mua nhà ở hình thành trong tương lai, tuy nhiên dự án chưa đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm xác lập giao dịch.

Căn cứ Điều 125 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định “*Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về điều kiện phát sinh hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc hủy bỏ*”. Điều kiện thỏa thuận trong hợp đồng góp vốn tuy không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên các bên chưa thực hiện, do đó sự thỏa thuận không phát sinh hiệu lực. Nay Công ty A yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng góp vốn là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả vô hiệu: Căn cứ Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*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...*”. Căn cứ Hợp đồng góp vốn ký ngày 22/8/2009, ông H đã nộp cho Công ty L (Ph) tổng cộng số tiền là 1.087.443.000đồng và được Công ty L (Ph) và Công ty A xác nhận.

Xét, ông H chỉ yêu cầu lấy lại số tiền đã nộp và không yêu cầu bồi thường. Công ty A không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Hội đồng xét xử xét thấy ông H không yêu cầu bồi thường, Công ty A không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên ghi nhận.

[4]Về trách nhiệm thanh toán tiền:

Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty L (Ph) thực hiện việc giao dịch ký Hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ với ông H theo hợp đồng ủy quyền ký giữa Công ty L (Ph) với Công ty A. Công ty L (Ph) thực hiện giao dịch này nhân danh Công ty A. Tại biên bản bàn giao điều hành dự án A quận T ký ngày 30/5/2013; Biên bản bàn giao hợp đồng và bàn giao tiền ký ngày 05/06/2013 giữa Công ty L (Ph) với

Công ty A thể hiện : Công ty A tiếp nhận lại toàn bộ dự án và chịu trách nhiệm với khách hàng do Công ty L (Ph) nhân danh Công ty A thực hiện giao dịch. Tại mục 8 của biên bản bàn giao điều hành thể hiện bên B là Công ty A chịu trách nhiệm khi xử lý hợp đồng với khách hàng và chịu trách nhiệm pháp lý nếu xảy ra tranh chấp.

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, thể hiện việc chuyển giao thực hiện nghĩa vụ đối với các giao dịch tại dự án A, quận P đã được bị đơn là Công ty A thừa nhận.

Do đó Công ty A phải chịu trách nhiệm đối với các giao dịch đã được xác lập, nên không đủ căn cứ để buộc Công ty L (Ph) cùng Công ty A chịu trách nhiệm trả lại tiền cho ông H. Ngoài ra nội dung Kết luận thanh tra số 48 ngày 18/11/2016 của Thanh Tra Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện Công ty A cam kết chịu trách nhiệm bàn giao nhà hoặc trả lại tiền cho khách hàng mua nhà tại dự án A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Như đã nhận định ở trên, ông H yêu cầu Tòa án buộc bị đơn Công ty A, Công ty Ph phải chịu trách nhiệm trả lại tiền là chưa phù hợp. Căn cứ Điều 290, Điều 298 Bộ luật dân sự năm 2005 Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, buộc Công ty A phải trả lại cho ông H số tiền là 1.087.443.000đồng.

[6] Về thời hạn thanh toán: Công ty A phải thanh toán số tiền trên cho ông H một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn ông H được chấp nhận nên bị đơn Công ty A phải chịu tiền án phí trên số tiền phải trả là 1.087.443.000đồng = 36.000.000 đồng + 3%(287.443.000 đồng) = 44.623.300đồng.

Hoàn lại tiền tạm nộp án phí cho nguyên đơn ông H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tổ tụng dân sự ;
- Điều 122, Điều 125, Điều 127, Điều 290, Điều 298 Bộ luật dân sự năm 2005 ;
- Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 ;
- Điều 14, Điều 25, Điều 26 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 ;
- Điều 39 Luật nhà ở năm 2005 ;
- Điều 26 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Việt H.

2. Tuyên bố Hợp đồng góp vốn số 28/3009/HĐGV-TĐT ký gày 28/8/2009 giữa Công ty cổ phần L (nay là Công ty cổ phần Ph) với ông Trần Việt H là vô hiệu.

3. Trách nhiệm trả tiền:

Buộc Công ty A có trách nhiệm trả cho ông Trần Việt H số tiền 1.087.443.000 đồng (Một tỉ không trăm tám mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi ba ngàn đồng).

Thời hạn thanh toán: Thanh toán một lần ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Trần Việt H có đơn yêu cầu thi hành án, mà Công ty A chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: 44.623.300 đồng (Bốn mươi bốn triệu sáu trăm hai mươi ba ngàn ba trăm đồng) Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và khai thác công trình giao thông 584 phải chịu.

Hoàn lại cho ông Trần Việt H số tiền tạm ứng án phí là 22.538.000 (Hai mươi hai triệu năm trăm ba mươi tám ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0018312 ngày 24/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận G

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

Trong 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 thoả 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.

Nơi nhận :

- TAND TP.HCM ;
- VKSND Q.Tân Phú ;
- Chi cục THA DS Q.Tân phú ;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Hương