

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 653/2017/DS-PT

Ngày: 25-7-2017

Vv tranh chấp hợp đồng góp vốn
đầu tư

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: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Minh Quang
2. Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương – Thư ký Tòa án, 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 Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 25 tháng 7 năm 2017 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 152/2017/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng góp vốn đầu tư”.

Do bản án sơ thẩm số 57/2016/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 975/2017/QĐPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4055/2017/QĐ-PT ngày 10/7/2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Mạch Khánh L.

Địa chỉ cư trú : 48/5 Đường N, Phường Q, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Bá T–
Luật sư thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn : Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thương mại Sản xuất NT.

Trụ sở : B9/59 ấp 2, xã B, huyện B, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Văn C – đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 31 tháng 5 năm 2017).

Địa chỉ cư trú : 59Bis/D phía sau, đường Y, phường C, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Ngô Thị Thanh L – đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 31 tháng 5 năm 2017).

Địa chỉ cư trú : 46 đường số 3, Phường A, quận G, Tp. Hồ Chí Minh.

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

Ông Nguyễn Phan D, sinh năm 1982

Người đại diện hợp pháp của ông D: Bà Mạch Khánh L – Đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền số 04024 ngày 30/5/2017 lập tại Văn phòng công chứng H).

Địa chỉ cư trú: 48/5 Đường N, Phường Q, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn - Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thương mại Sản xuất NT.

(Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn - Bà Mạch Khánh L, lời khai của bà L và người đại diện hợp pháp của bà L trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Ngày 13 tháng 10 năm 2010, Bà Mạch Khánh L đã ký hợp đồng góp vốn đầu tư số 204/2010/HĐ-GVĐT với Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thương mại Sản xuất NT (Sau đây viết tắt là Công ty NT). Nội dung hợp đồng hai bên thỏa thuận bà L mua một nền đất số 31, lô F, tổng trị giá là 461.890.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi một triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng), thuộc dự án đầu tư xây dựng khu dân cư cụm công nghiệp V tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty NT làm chủ đầu tư; thời điểm công ty giao nền dự kiến là cuối tháng 12/2010, đến cuối quý 2/2011 thì Công ty NT phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngay thời điểm ký hợp đồng bà L đã nộp cho Công ty NT số tiền 441.890.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi một triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng), tương đương 95% giá trị hợp đồng.

Ngày 13/01/2011, Công ty NT tiến hành giao nền đất cho bà L nhưng không thể xây nhà ở ngay được vì chưa làm xong cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Bà L liên lạc với Công ty NT yêu cầu thực hiện đúng hợp đồng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L thì Công ty NT hứa hẹn nhưng không thực

hiện. Cụ thể Công ty NT đã gửi cho bà L các thông báo của Công ty NT như sau:

Thông báo số 71/TB/2011 ngày 12/11/2011 về việc gia hạn thời gian cấp sổ đỏ các lô đất nền trong khu dân cư, khu công nghiệp V dự kiến thời gian vào cuối tháng 02/2012.

Thông báo số 30/TB/2012/KDC ngày 20/6/2012 về việc gia hạn thời gian cấp sổ đỏ các lô đất nền trong khu dân cư, khu công nghiệp V dự kiến thời gian vào cuối tháng 10/2012.

Thông báo số 82/TB/KDC/2012 ngày 07 tháng 12 năm 2012 về việc gia hạn thời gian cấp sổ đỏ các lô đất nền trong khu dân cư, khu công nghiệp V dự kiến thời gian vào cuối tháng 3/2013.

Thông báo về việc điều chỉnh quy hoạch tháng 01/2012 cơ bản hoàn thành thủ tục vào cuối tháng 6/2013. Thông báo trễ hẹn và dự kiến hoàn thành vào quý 1 năm 2014. Thông báo tiếp tục trễ hẹn và dự kiến hoàn thành vào tháng 9/2014.

Thông báo số 55/TB/NT/2014 ngày 27/9/2014 về việc trễ hẹn và dự kiến hoàn thành thủ tục vào quý I/2015.

Nhận thấy Công ty NT có dấu hiệu chiếm dụng vốn, bà L đã ủy quyền cho luật sư Phạm Bá T làm việc trực tiếp với Công ty NT và Công ty đã có biên bản cam kết sẽ bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L hạn cuối vào tháng 9 năm 2014, nếu không giao sẽ bồi thường theo hợp đồng đã ký kết.

Tuy nhiên cho đến nay, Công ty NT vẫn không thực hiện như đã cam kết.

Nay bà L yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng số 204/2010/HĐ-GVĐT ngày 13/10/2010 ký kết giữa bà với Công ty NT, buộc Công ty NT hoàn trả cho bà L số tiền đã góp là 441.890.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi một triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng) và bồi thường gấp đôi số tiền trên, là 441.890.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi một triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng) theo điều 8 của hợp đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và không có bất cứ lời khai hoặc ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại cấp sơ thẩm. Sau khi kháng cáo, ngày 26/6/2017, Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thanh L đại diện theo ủy quyền của bị đơn có lời khai như sau:

Công ty NT cũng xác nhận như lời trình bày của nguyên đơn nêu trên về quá trình ký hợp đồng và các nội dung hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Thực hiện hợp đồng, ngày 13/01/2011, Công ty NT đã tiến hành bàn giao nền nhà có ký hiệu số 31 lô F cho bên B góp vốn là Bà Mạch Khánh L. Nền nhà giao cho bà L đã có cơ sở hạ tầng, có thể xây dựng ngay. Việc giao nhận nền thể hiện tại Biên bản bàn giao nền lần 1 số 06/BB-NT/2011 ngày 13/01/2011. Tại

thời điểm giao nhận nền Bà Mạch Khánh L không có bất kỳ khiếu nại gì về nền đất mà Công ty giao.

Công ty đã liên tục cố gắng hết sức mình hoàn thiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng. Tuy nhiên, qui định pháp luật về đất đai thay đổi liên tục nên thời gian để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kéo dài hơn dự kiến.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng góp vốn, không có bất kỳ điều khoản nào qui định Công ty phải bồi thường cho bên góp vốn do chậm trễ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bản chất của hợp đồng góp vốn là góp vốn đầu tư, có lợi cùng hưởng, khó khăn cùng chia. Vì vậy, Công ty đề nghị nguyên đơn cùng chia sẻ khó khăn với Công ty. Công ty không đồng ý chấm dứt hợp đồng với nguyên đơn và không đồng ý bồi thường cho bà L số tiền là 441.890.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi một triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 57/2016/DS- ST ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Mạch Khánh L đối với Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thương mại Sản xuất NT về việc tranh chấp hợp đồng góp vốn đầu tư.

Hủy bỏ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 204/2010/HĐ-GVĐT ngày 13 tháng 10 năm 2010 giữa Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thương mại Sản xuất NT với Bà Mạch Khánh L.

Buộc Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thương mại Sản xuất NT phải trả Bà Mạch Khánh L số tiền là 883.780.000 đồng (Tám trăm tám mươi ba triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng).

Các đương sự thực hiện việc giao và nhận tiền tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, Bà Mạch Khánh L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thương mại Sản xuất NT chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền nói trên, thì hàng tháng Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thương mại Sản xuất NT còn 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.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/9/2016, Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thương mại Sản xuất NT nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người đại diện hợp pháp của Công ty NT trình bày nội dung kháng cáo:

Công ty NT không nhận được thông báo của Tòa án nhân dân huyện B về việc kiện của bà L nên Công ty không được tham gia hòa giải, tham gia phiên tòa để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Việc Tòa sơ thẩm viện dẫn Công ty NT không hoàn thành cơ sở hạ tầng để hủy hợp đồng góp vốn đầu tư số 204/2010 giữa Công ty với bà L là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Việc Công ty NT trình bày cho rằng không nhận được các văn bản tổng đạt của Tòa án là không đúng, thể hiện tại các văn bản tổng đạt của Tòa án. Việc Công ty không tham gia tố tụng là hoàn toàn do lỗi của Công ty.

Do Công ty NT vi phạm hợp đồng góp vốn đầu tư nên đề nghị Hội đồng xét xử Căn cứ Điều 8 của Hợp đồng xử hủy hợp đồng, buộc bị đơn hoàn trả số tiền đã nhận cho nguyên đơn là 441.890.000 đồng (bốn trăm bốn mươi một triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng) và bồi thường gấp đôi số tiền trên.

Tại phần tranh luận:

- Đại diện Công ty NT trình bày: Qua các tài liệu công bố tại phiên tòa thể hiện Công ty đã được Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt hợp lệ theo đúng qui định, do đó Công ty NT rút ý kiến về vấn đề tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về vấn đề bồi thường thiệt hại của nguyên đơn.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ y án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn rút một phần kháng cáo về tố tụng của cấp sơ thẩm, tuy nhiên sau khi kiểm sát về tố tụng của cấp sơ thẩm, nhận thấy cấp sơ

thậm có vi phạm một số lỗi về hình thức khi ban hành các văn bản do vậy kiến nghị cấp sơ thẩm khắc phục.

+ Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn và nguyên đơn đều trình bày hợp đồng góp vốn ngày 13/10/2010 chỉ là hình thức, thực tế giao dịch trên là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai. Khi ký hợp đồng trên Công ty chỉ có chức năng hoạt động thực hiện dự án đất công nghiệp mà chưa có chức năng thực hiện dự án đất khu dân cư, việc này nguyên đơn và bị đơn đều biết nhưng vẫn ký kết để thực hiện hợp đồng giả cách trên. Do đó hợp đồng trên là giao dịch vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm ký kết. Khi hai bên ký kết hợp đồng đều biết hợp đồng trên là giả cách nên hai bên đều có lỗi ngang nhau trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu. Do tài sản hình thành trong tương lai và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng chưa có đơn giá nên không thể tiến hành định giá nên căn cứ vào lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước làm căn cứ bồi thường do hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, tuyên hợp đồng góp vốn giữa hai bên vô hiệu. Công ty phải hoàn trả lại tiền gốc cho nguyên đơn và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn bằng $\frac{1}{2}$ lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước qui định trên số tiền 441.890.000 đồng (bốn trăm bốn mươi một triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng) kể từ ngày ký hợp đồng đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH 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 tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về yêu cầu kháng cáo của Công ty NT, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo lời khai của các bên đương sự thể hiện tại thời điểm nguyên đơn với bị đơn ký Hợp đồng góp vốn đầu tư số 204/2010/HĐ-GVĐT ký ngày 13/10/2010 thì Công ty NT chưa hoàn thành cơ sở hạ tầng. Điều này cũng phù hợp với sự thỏa thuận của các bên đương sự được ghi nhận trong Điều 3 của hợp đồng góp vốn như sau: “Dự kiến đến cuối tháng 12/2010 : Hoàn thiện cơ sở hạ tầng gồm hệ thống điện, cấp, thoát nước để giao nền cho bên B”. Tại Văn bản số 1647/UBND ngày 07/7/2016 của Ủy ban nhân dân huyện B trả lời văn bản xác minh số 391 của Tòa án nhân dân huyện B thể hiện Công ty NT chưa hoàn thiện xong các hạng mục cơ sở hạ tầng. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Công ty NT khai cho đến thời điểm hiện nay Công ty mới hoàn thành khoảng 90% cơ sở hạ tầng. Như vậy, có căn cứ để kết luận tại thời điểm Công ty NT ký Hợp đồng góp vốn đầu tư số 204/2010/HĐ-GVĐT ngày 13/10/2010 thì Công ty NT là chủ đầu tư chưa hoàn thành cơ sở hạ tầng.

[2] Xét bản chất của Hợp đồng góp vốn ký ngày 13 tháng 10 năm 2010 giữa Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thương mại Sản xuất NT với Bà

Mạch Khánh L là hình thức chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai.

Căn cứ Khoản 1 Điều 14; Khoản 2 Điều 71 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 và Điều 4 Nghị định 153 ngày 15/10/2007 qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản qui định đối với mua bán, chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai theo hình thức ứng tiền trước, trả chậm, trả dần thì chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản và khách hàng được thỏa thuận trong hợp đồng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo hình thức ứng tiền trước nhưng phải đảm bảo nguyên tắc: “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”.

Như vậy, việc Công ty chưa hoàn thành cơ sở hạ tầng nhưng đã ký hợp đồng góp vốn với Bà Mạch Khánh L và ngay khi ký hợp đồng đã nhận của bà L số tiền tương đương 90% giá trị hợp đồng là vi phạm qui định về điều kiện góp vốn chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai.

Do đó “Hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng khu dân cư cụm công nghiệp V, Xã P, Huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh” số 204/2010/HĐ-GVĐT ngày 13/10/2010 ký giữa Công ty NT với bà L bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 và Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3] Tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu “Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...Bên có lỗi phải bồi thường.”

Trong giao dịch này, các bên biết việc Công ty chưa hoàn thiện cơ sở hạ tầng nhưng vẫn tiến hành ký hợp đồng góp vốn chuyển nhượng nên hai bên đều có lỗi như nhau trong việc làm cho giao dịch giữa các bên bị vô hiệu. Do đó Công ty phải bồi thường $\frac{1}{2}$ thiệt hại cho nguyên đơn. Do đây là tài sản hình thành trong tương lai và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng chưa có đơn giá nên không thể tiến hành định giá được. Do đó thiệt hại được tính dựa trên cơ sở số tiền nguyên đơn đã giao cho bị đơn lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước qui định (9%/năm) tính từ thời điểm hai bên ký hợp đồng là ngày 13/10/2010 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Cụ thể :

$441.890.000 \text{ đồng} \times 9\%/\text{năm} \times 5 \text{ năm } 11 \text{ tháng } 26 \text{ ngày} = 238.178.710 \text{ đồng} : 2 = 119.089.335 \text{ đồng}.$

Công ty phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 441.890.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi một triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng) và bồi thường số tiền 119.089.335 đồng (Một trăm mười chín triệu không trăm tám mươi chín nghìn ba trăm ba mươi lăm đồng), tổng cộng hai khoản là 560.979.355 đồng (Năm trăm sáu mươi triệu chín trăm bảy mươi chín nghìn ba trăm năm mươi lăm đồng). Thi hành một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Từ những cơ sở đã phân tích nêu trên, xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng vô hiệu. Buộc bị đơn hoàn trả số tiền đã nhận của nguyên đơn và bồi thường thiệt hại như đã phân tích trên.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm tuyên hợp đồng góp vốn giữa hai bên vô hiệu. Bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận và bồi thường $\frac{1}{2}$ thiệt hại theo mức lãi suất cơ bản tính từ thời điểm hai ký hợp đồng đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn, cụ thể là:

$$20.000.000 \text{ đồng} + 4\% (560.979.355 \text{ đồng} - 400.000.000 \text{ đồng}) = 26.439.174 \text{ đồng}.$$

Nguyên đơn phải chịu án phí trên yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là:

$5\% \times (883.780.000 \text{ đồng} - 560.979.355 \text{ đồng}) = 16.140.032 \text{ đồng}$ (Mười sáu triệu một trăm bốn mươi nghìn không trăm ba mươi hai đồng). Được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn đã nộp là 19.256.700 đồng theo biên lai thu số 08256 ngày 06/01/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi căn trừ bà L còn được nhận lại số tiền 3.116.668 đồng (ba triệu một trăm mười sáu nghìn sáu trăm sáu mươi tám đồng).

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, căn cứ Khoản 2 Điều 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án Công ty NT không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 200.000 đồng cho Công ty NT theo biên lai thu số 0020876 ngày 29/9/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123; 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 ; Khoản 1 Điều 14; Khoản 2 Điều 71 Luật kinh doanh bất động sản năm

2006 ;Điều 4 Nghị định 153 ngày 15/10/2007 của qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản; Khoản 2 Điều 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điều 6, 7, 9, 26, 30 của Luật Thi hành án dân sự;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thương mại Sản xuất NT.

2. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 57/2016/DS- ST ngày 09/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Mạch Khánh L đối với Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thương mại Sản xuất NT về việc tranh chấp hợp đồng góp vốn đầu tư.

Tuyên hợp đồng hợp tác đầu tư số 204/2010/HĐ-GVĐT ngày 13 tháng 10 năm 2010 giữa Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thương mại Sản xuất NT với Bà Mạch Khánh L là hợp đồng vô hiệu.

Buộc Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thương mại Sản xuất NT phải hoàn trả Bà Mạch Khánh L số tiền là 441.890.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi một triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng) và bồi thường số tiền 119.089.335 đồng (Một trăm mười chín triệu không trăm tám mươi chín nghìn ba trăm ba mươi lăm đồng), tổng cộng hai khoản là 560.979.355 đồng (Năm trăm sáu mươi triệu chín trăm bảy mươi chín nghìn ba trăm năm mươi lăm đồng). Thi hành một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất theo qui định tại Điều 357; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2.2.Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty NT phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 26.439.174 đồng (Hai mươi sáu triệu bốn trăm ba mươi chín nghìn một trăm bảy mươi tư đồng).

Bà Mạch Khánh L phải chịu án phí trên yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 16.140.032 đồng (Mười sáu triệu một trăm bốn mươi nghìn không trăm ba mươi hai đồng). Được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà L đã nộp là 19.256.700 đồng (Mười chín triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn bảy trăm đồng) theo biên lai thu số 08256 ngày 06/01/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi căn trừ bà L còn được nhận lại số tiền 3.116.668 đồng (Ba triệu một trăm mười sáu nghìn sáu trăm sáu mươi tám đồng).

3.Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty NT không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) cho Công ty NT theo biên lai thu số 0020876 ngày 29/9/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án này 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.

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 Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi Cục THA DS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa