

Bản án số: 40/2017/DS-PT  
Ngày: 14-9-2017  
V/v tranh chấp hợp đồng góp vốn

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Hiền

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Công Đường  
Bà Nguyễn Thị Kim Dung

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Quỳnh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:**  
Ông Vũ Đức Thiệu - Kiểm sát viên

Ngày 14 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 34/2017/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng góp vốn mua căn hộ.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2017/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27/2017/QĐ-PT ngày 09/8/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2017/QĐ-PT ngày 28/8/2017 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thúy H

Địa chỉ: P1208 – N09B1, khu đô thị mới D, quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H

Địa chỉ: Số 45/3 đường H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.  
(Theo văn bản ủy quyền ngày 15/3/2017). Bà Hoa có mặt.

**- Bị đơn:** Công ty cổ phần S - N

Địa chỉ: 06 đường B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phương B - Tổng giám đốc Công ty cổ phần S - N. Ông B vắng mặt.

**- Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Nguyễn Thúy H.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/01/2017 và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 03/7/2015, bà Nguyễn Thúy H ký với Công ty cổ phần S – N 08 Hợp đồng góp vốn mua căn hộ số: 0131/2015/HĐGV, 0132/2015/HĐGV, 0133/2015/HĐGV, 0134/2015/HĐGV, 0135/2015/HĐGV, 0136/2015/HĐGV, 0141/2015/HĐGV, 0144/2015/HĐGV để đầu tư mua các căn hộ tại dự án B – Khu dân cư C, thành phố N. Thực hiện hợp đồng, bà H đã góp 2.362.500.000 đồng như thỏa thuận.

Theo các hợp đồng trên, Công ty cổ phần S – N cam kết sẽ có trách nhiệm ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà H khi đủ điều kiện mua bán theo quy định của pháp luật nhưng không quá 10 tháng kể từ ngày ký hợp đồng góp vốn. Mục f khoản 4.2 Điều 4 của các hợp đồng trên quy định: nếu quá 10 tháng mà Công ty cổ phần S - N vẫn chưa đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ thì Công ty cổ phần S - N phải trả lại tài sản góp vốn đã nhận, đồng thời, bồi thường một khoản tiền tương đương với tài sản đã nhận cho bên góp vốn.

Đến nay, đã quá thời hạn cam kết trong các hợp đồng góp vốn mua căn hộ nhưng Công ty cổ phần S - N vẫn không khởi công xây dựng công trình và thực hiện các cam kết đã thỏa thuận.

Theo thỏa thuận tại văn bản số 16/CV-TCKT ngày 18/11/2016 của Công ty cổ phần S - N, Công ty cổ phần S - N cam kết thanh toán cho bà H số tiền đã góp là 2.362.500.000 đồng, bồi thường số tiền là 1.537.500.000 đồng, tổng cộng là 3.900.000.000 đồng, đã trả 600.000.000 đồng, còn lại 3.300.000.000 đồng trả trước ngày 09/12/2016, nếu không sẽ bồi thường thêm 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, Công ty cổ phần S - N đã không thực hiện đúng như cam kết.

Do đó, bà Nguyễn Thúy H khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần S – N hoàn trả cho bà số tiền đã góp vốn và bồi thường tổng cộng 4.300.000.000 đồng như đã cam kết.

Bị đơn Công ty cổ phần S - N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, không thể hiện ý kiến.

Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2017/DS-ST ngày 10/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa đã áp dụng Điều 122, 128, 137, 305 Bộ luật dân sự 2005; Điều 357, 468 Bộ luật dân sự 2015; Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở; tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố các Hợp đồng góp vốn mua căn hộ số 0131/2015/HĐGV, 0132/2015/HĐGV, 0133/2015/HĐGV, 0134/2015/HĐGV, 0135/2015/HĐGV, 0136/2015/HĐGV, 0141/2015/HĐGV, 0144/2015/HĐGV ký ngày 03/7/2015 giữa bà Nguyễn Thúy

H với Công ty cổ phần S - N vô hiệu. Buộc Công ty cổ phần S - N phải trả cho bà Nguyễn Thúy H 2.088.171.000 đồng (hai tỷ không trăm tám mươi tám triệu một trăm bảy mươi một nghìn đồng), trong đó, nợ gốc 1.762.500.000 đồng đã góp vốn mua căn hộ và tiền lãi chậm trả 325.671.000 đồng. Bà H phải chịu 72.423.000 đồng án phí sơ thẩm; Công ty cổ phần S - N phải chịu 72.176.000 đồng án phí sơ thẩm.

Ngày 19/7/2017, bà Nguyễn Thúy H có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án buộc Công ty cổ phần S - N phải trả cho bà 4.300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bị đơn Công ty cổ phần S - N vắng mặt nhưng trình bày ý kiến tại Đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 13/9/2017 như sau: Bản án sơ thẩm áp dụng qui định tại Điều 122, 128, 137, 305 Bộ luật Dân sự năm 2005 để tuyên các hợp đồng đã ký giữa Công ty cổ phần S - N với bà Nguyễn Thúy H là đúng. Tuy nhiên, bản án buộc Công ty cổ phần S - N phải trả thêm lãi chậm thanh toán 325.671.000 đồng theo Điều 305 Bộ luật Dân sự là trái với qui định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự. Công ty đề nghị xác định Công ty chỉ phải trả cho nguyên đơn 1.762.500.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu như sau: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 122, 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 tuyên bố các hợp đồng góp vốn vô hiệu và buộc Công ty cổ phần S - N phải trả lại tiền góp vốn và bồi thường cho bà H là đúng qui định của pháp luật. Tuy nhiên, việc xem xét số tiền bồi thường trên cơ sở lãi suất của Ngân hàng Nhà nước là chưa phù hợp, vì sau khi không thực hiện được hợp đồng, hai bên đã có thỏa thuận tại Công văn số 16/CV-TCKT ngày 18/11/2016. Vì vậy, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Bị đơn Công ty cổ phần S - N vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên theo qui định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[2] Nội dung của 08 Hợp đồng góp vốn mua căn hộ số 0131/2015/HĐGV-TM1, 0132/2015/HĐGV-TM1, 0133/2015/HĐGV-TM1, 0134/2015/HĐGV-TM1, 0135/2015/HĐGV-TM1, 0136/2015/HĐGV-TM1, 0141/2015/HĐGV-TM1, 0144/2015/HĐGV-TM1 ngày 03/7/2015 được ký giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thúy H (bên B, bên góp vốn) ký với bị đơn Công ty cổ phần S - N (bên A, bên nhận góp vốn) thể hiện:

#### ***“Điều 3. Mục đích của thỏa thuận góp vốn***

*Bên B góp vốn để đảm bảo việc mua căn hộ sau khi bên A đã khởi công xây dựng và đủ điều kiện bán căn hộ theo qui định của pháp luật. Việc mua bán căn hộ sẽ được thể hiện trong hợp đồng mua bán căn hộ giữa hai bên.*

## **Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của bên A**

....

### **4.2. Nghĩa vụ của bên A**

....

*c. Bên A có trách nhiệm ký hợp đồng mua bán căn hộ khi đủ điều kiện theo qui định của pháp luật nhưng không quá 10 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng góp vốn...*

*f. Nếu quá 10 tháng mà bên A vẫn chưa đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán với bên B thì bên A trả lại ngay cho bên B các khoản tài sản góp vốn đã nhận, đồng thời bồi thường ch bên B một khoản tiền tương đương với tài sản góp vốn.*

*g. Khi dự án đủ điều kiện nếu bên A từ chối ký hợp đồng mua bán cho bên B, hoặc bên thứ 3 do bên B chỉ định thì bên A phải bồi thường cho bên B số tiền gấp 3 lần tổng tài sản đã góp vốn.*

.....

## **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của bên B**

.....

### **5.2 Nghĩa vụ của bên B.**

.....

*c. Nếu bên B từ chối ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với bên A ....thì bên B bị mất tài sản góp vốn.”*

[3] Điểm c khoản 1 Điều 9 của Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 hướng dẫn Luật Nhà ở<sup>1</sup> qui định một trong những quyền của chủ đầu tư dự án phát triển khu nhà ở, dự án khu đô thị mới 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 là: “*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 tỉ lệ góp vốn theo thỏa thuận.*”

[4] Theo những điều khoản thỏa thuận trên giữa Công ty cổ phần S - N với bà Nguyễn Thúy H và qui định của pháp luật về góp vốn xây dựng nhà ở giữa chủ đầu tư với các tổ chức, cá nhân góp vốn thì 08 hợp đồng được ký giữa hai bên có tiêu đề là Hợp đồng góp vốn mua căn hộ nhưng thực chất là hợp đồng đặt cọc, tiền góp vốn thực chất là tiền đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ khi Công ty cổ phần S - N đủ điều kiện bán

<sup>1</sup> Nghị định này có hiệu lực đến ngày 09/12/2015 theo qui định tại Điều 87 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

căn hộ và những hợp đồng đặt cọc này không vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định những hợp đồng này là hợp đồng góp vốn, từ đó, tuyên bố vô hiệu do chủ đầu tư là Công ty cổ phần S - N chưa đảm bảo điều kiện về huy động vốn được qui định tại điểm b khoản 3 Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP là không đúng.

[5] Quá trình thực hiện 08 hợp đồng trên, do không đảm bảo các điều kiện để thực hiện việc mua bán căn hộ theo đúng thời hạn đã thỏa thuận là 10 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng, Công ty cổ phần S - N, bằng văn bản số 16/CV-TCKT ngày 18/11/2016, đã cam kết thanh toán cho bà H số tiền đã góp là 2.362.500.000 đồng, bồi thường số tiền là 1.537.500.000 đồng, tổng cộng là 3.900.000.000 đồng, Công ty đã trả 600.000.000 đồng, còn lại 3.300.000.000 đồng sẽ trả trước ngày 09/12/2016, nếu không sẽ bồi thường thêm 1.000.000.000 đồng. Bà H chấp nhận phương án giải quyết của Công ty cổ phần S - N. Như vậy, đây là thỏa thuận mới của các bên và không trái pháp luật nên Công ty cổ phần S - N phải thực hiện đúng cam kết.

[5] Công ty cổ phần S - N đã không thực hiện đúng như cam kết ngày 18/11/2016. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Công ty cổ phần S - N phải trả 4.300.000.000 đồng theo như cam kết là có căn cứ, kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận.

[6] Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận với số tiền 4.300.000.000đ, tính thành tiền án phí là:  $112.000.000đ + 300.000.000đ \times 0.1\% = 112.300.000$  đồng.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 26, Điều 29 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, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy H; buộc bị đơn Công ty cổ phần S - N phải trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thúy H 4.300.000.000 đồng (bốn tỉ ba trăm triệu đồng), trong đó tiền đặt cọc là 1.762.500.000 đồng và tiền bồi thường là 2.537.500.000 đồng.

2. Án phí:

- Bị đơn Công ty cổ phần S - N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.300.000 đồng.

- Nguyên đơn Nguyễn Thúy H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thúy H 56.150.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm và 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp lần lượt theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0005962 ngày 23/01/2017 và số AA/2016/0001739 ngày 24/7/2017 đều của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N.

Qui định chung:

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- TAND thành phố Nha Trang;
- Chi cục THADS thành phố N;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

**Lê Thị Hiền**

