

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Bản án số 01/2024/DS-PT

Ngày 03 - 01 - 2024

“V/v tranh chấp hợp đồng góp vốn”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Minh Châu

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 220/2023/TLPT-DS ngày 27/10/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng góp vốn”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 29-6-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 230/2023/QĐ-PT ngày 20-11-2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 251/2023/QĐ-PT ngày 13-12-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh N, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số D khu phố D, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Khải T, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C L, khu phố M, thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị Y, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ D cụm C, phường N, quận T, Thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Lê Ngọc M, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số D khu phố D, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Văn Thị Lê Minh K, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số F N, tổ H, khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Ông Kim Quang T1, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B, tổ A, khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Ông Hồ Minh T2, sinh năm 1976 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị Hà L, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số I H, tổ D, khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Ông Đỗ Văn T3, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ D, cụm C, phường N, quận T, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T3: Bà Phạm Thị Y, sinh năm 1967 (vắng mặt); địa chỉ: Tổ D, cụm C, phường N, quận T, Thành phố Hà Nội.

+ Ông Đào Thiên B, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Nguyễn Đình T4, sinh năm 1972 (vắng mặt) và bà Lê Thị Lan K1, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: A lô F, đường số A, khu dân cư P, tổ E, khu phố A, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T5;

Địa chỉ: Tỉnh lộ 44A, ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T5 – Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* ông Nguyễn Minh N, sinh năm 1965; là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Theo đơn khởi kiện, các bản khai và quá trình tố tụng tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Minh N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 16/3/2021, ông N và bà Y có lập văn bản thỏa thuận góp vốn để mua 44.879,9 m² đất gồm các thửa 319, 326, 327, 243, 225, 226, 255, 341, 342 tờ bản đồ số 5 và số 11 xã L, huyện Đ với số tiền ông N góp là 400.000.000 đồng và phần diện tích đất mà ông N nhận được là 1000m². Tuy nhiên, bà Y đã nhận đủ tiền góp mua đất của ông N và cũng đã nhận chuyển nhượng xong các thửa đất trên nhưng cho đến nay bà Y không chia cho ông N 1000m² như đã thỏa thuận, mặc dù ông N đã yêu cầu chia đất cho ông N nhưng bà Y không thực hiện. Do đó ông N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Y phải trả cho ông N 1000 m² đất trong tổng số 44.879,9 m² đất gồm các thửa 319, 326, 327, 243, 225, 226, 255, 341, 342 tờ bản đồ số 5 và số 11 xã L, huyện Đ theo đúng thỏa thuận hoặc bà Y phải thanh toán tiền giá trị đất cho ông N theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán đối với phần diện tích 1000 m². Hiện nay bản thỏa thuận góp vốn đã thất lạc, nếu bị đơn đã thừa nhận thì nguyên đơn không cần phải nộp nữa. Nguyên đơn không đồng ý văn bản góp vốn vô hiệu vì bà Y và ông N đều có năng lực pháp luật dân sự, các bên tham gia giao dịch là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của việc góp vốn không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, các thửa đất nêu trong văn bản góp vốn để mua là được phép nhận chuyển nhượng. Bà Y đã thực hiện xong việc nhận chuyển nhượng, việc góp vốn là có thật và có lập thành văn bản nên được xem là hợp pháp, công việc góp vốn thì phía ông N đã thực hiện xong, bà Y đã nhận tiền góp vốn đã mua xong đất. Riêng việc chia đất theo tỷ lệ vốn góp thì bà Y không thực hiện nên bà Y là người vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận, do đó ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi cho ông N là đúng pháp luật, nên không thể xem là giao dịch vô hiệu được. Căn cứ Điều 414 Bộ luật dân sự quy định mà giải quyết cho nguyên đơn. Nếu Tòa án xác định vô hiệu thì nguyên đơn đề nghị xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu và bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Bà Y có lỗi 100% và phải bồi thường toàn bộ thiệt hại giá trị tài sản cho ông N theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông N thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể ông Nguyễn Minh N yêu cầu như sau:

- Yêu cầu được nhận bằng đất phần diện tích 1.000 m² trong tổng số diện tích 44.879,9 m² thuộc các thửa 319, 326, 327, 243, 225, 226, tờ bản đồ số 5 và các thửa số 341, 342, 255 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu 05 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm các hợp đồng sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6108, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2022 tại Văn phòng C; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6110, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2022 tại Văn phòng C; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6107, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2022 tại Văn phòng C; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6111, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2022 tại Văn phòng C; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công

chứng 6109, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T5.

2. Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Phạm Thị Y trình bày:

Bà Y thừa nhận có ký Bản thỏa thuận góp vốn ngày 16/3/2021 với ông Nguyễn Minh N, thừa nhận có nhận 400.000.000 đồng góp vốn của ông N. Bà Y không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, bà Y yêu cầu tuyên bố Bản thỏa thuận góp vốn ngày 16/3/2021 giữa bà Phạm Thị Y và ông Nguyễn Minh N là vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo đúng quy định pháp luật.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Kim Quang T1, bà Văn Thị Lê Minh K trình bày: Đề nghị tòa án giải quyết theo pháp luật và xin xét xử vắng mặt.

- Ông Hồ Minh T2, bà Nguyễn Thị Hà L trình bày:

Ông T2 bà L là người sử dụng đất chung với bà Phạm Thị Y, ông Đỗ Văn T3, ông Kim Quang T1, bà Văn Thị Lê Minh K các thửa đất: thửa 243, 225, 226, tờ bản đồ số 5 xã L; thửa 326, 327 tờ bản đồ số 5 xã L, thửa 341, 342 tờ bản đồ số 11 xã L; thửa 319 tờ bản đồ số 5 xã L; thửa 255 tờ bản đồ số 11 xã L, đã được cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung đối với những thửa đất này. Ông T2 bà L không đồng ý việc bà Y cho ông N góp vốn vì việc góp vốn sau khi bà Y và ông T2 bà L đã mua các thửa đất trên. Việc bà Y muốn cho ai góp vốn chung vô những thửa đất này phải được sự đồng ý của Ông T2 bà L. Ông T2 bà L không đồng ý việc góp vốn của ông N hay bất cứ ai góp vốn vô những thửa đất chung của Ông T2 bà L như đã nêu. Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

- Ông Đào Thiên B, bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày: Đề nghị tòa án giải quyết theo pháp luật và xin xét xử vắng mặt.

- Ông Nguyễn Đình T4, bà Lê Thị Lan K1 trình bày: Đề nghị tòa án giải quyết theo pháp luật và xin xét xử vắng mặt.

- Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T5 trình bày: Công chứng viên thực hiện công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 6107, 6108, 6109, 6110, 6111, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD theo đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: “yêu cầu vô hiệu tuyên 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 6107, 6108, 6109, 6110, 6111, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD của nguyên đơn, Văn phòng công chứng không đồng ý vì: Công chứng viên sau khi tiếp nhận hồ sơ đã tiến hành kiểm tra tài liệu do người yêu cầu công chứng cung cấp, nhận thấy: Yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng và Giấy tờ mà các bên yêu cầu công chứng cung cấp cho Công chứng viên là đúng theo quy định của pháp luật; việc giao kết 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 6107, 6108, 6109, 6110, 6111, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2022 là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc; các chủ thể tham gia ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đúng là các chủ thể có tên trên

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận, không có ghi nhận hạn chế các quyền của chủ sử dụng đất; tại thời điểm ký và điểm chỉ vào Hợp đồng, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; về trình tự thực hiện công chứng: Công chứng viên đã thực hiện trình tự, thủ tục công chứng theo đúng quy định, đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ của công chứng viên theo quy định của Luật công chứng. Đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T5.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 29-6-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh N đối với bà Phạm Thị Y về việc yêu cầu bà Phạm Thị Y phải trả cho ông Nguyễn Minh N 1000 m² đất trong tổng số 44.879,9 m² đất gồm các thửa 319, 326, 327, 243, 225, 226, 255, 341, 342 tờ bản đồ số 5 và số 11 xã L, huyện Đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh N đối với bà Phạm Thị Y về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu 05 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm các hợp đồng sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6108, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2022 tại Văn phòng C; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6110, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2022 tại Văn phòng C; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6107, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2022 tại Văn phòng C; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6111, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2022 tại Văn phòng C; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6109, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T5.

3. Xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đây là không bị vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6108, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T5.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6110, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T5.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6107, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T5.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6111, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T5.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6109, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T5.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Y về việc bà Y yêu cầu tuyên bố Bản thỏa thuận góp vốn ngày 16/3/2021 giữa bà Phạm Thị Y và ông Nguyễn Minh N là vô hiệu. Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo đúng quy định pháp luật.

5. Tuyên bố Bản thỏa thuận góp vốn ngày 16/3/2021 giữa bà Phạm Thị Y và ông Nguyễn Minh N là vô hiệu.

6. Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Phạm Thị Y phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Minh N số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Bà Phạm Thị Y không phải bồi thường cho ông Nguyễn Minh N.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

5. Nội dung kháng cáo:

Ngày 07/7/2023, Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Minh N, là nguyên đơn trong vụ án, có nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, trường hợp Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm thì đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm về giải quyết hậu quả của Bản thỏa thuận góp vốn ngày 16/3/2021 giữa bà Phạm Thị Y và ông Nguyễn Minh N bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo hướng: Buộc bà Phạm Thị Y phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Minh N số tiền được thể hiện trong các hợp đồng chuyển nhượng tương ứng 1000 m² là 843.399.535đ (Tám trăm bốn mươi ba triệu ba trăm chín mươi chín ngàn năm trăm ba mươi năm đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Minh N đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, một số đương sự có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Minh N thì thấy:

[2.1] Xét tính có hiệu lực của Bản thỏa thuận góp vốn ngày 16/3/2021 giữa ông Nguyễn Minh N và bà Phạm Thị Y thì thấy:

Bản thỏa thuận góp vốn ngày 16/3/2021 giữa ông Nguyễn Minh N và bà Phạm Thị Y có nội dung *“Ông Nguyễn Minh N góp số tiền 400.000.000 đồng (tương ứng 1.000 m² trong số diện tích 44.877,9 m² thuộc các thửa 319, 326, 327, 243, 225, 226, 255, 341, 342, tờ bản đồ số 05, 11 tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). Sau này nếu có mua bán hay sang nhượng lại cho người khác thì phải có sự trao đổi, bàn bạc, thỏa thuận của tất cả những người góp vốn, nếu ai tự ý mua bán, sang nhượng với ai dưới bất kỳ hình thức nào mà không có sự thỏa thuận của các bên góp vốn sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và giao dịch đó không có giá trị. Đồng thời chịu mọi chi phí và tổn hại do mình giao dịch gây ra”*.

Xét thấy, chủ thể tham gia ký kết Bản thỏa thuận góp vốn có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập, ký kết hoàn toàn tự nguyện và mục đích và nội dung của giao dịch dân sự thể hiện: ông Nhật g 400.000.000 đồng cho bà Y để nhận diện tích đất tương ứng là 1.000 m² là không vi phạm điều cấm của luật. Căn cứ vào Điều 116, Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015, nội dung thỏa thuận tại Bản thỏa thuận góp vốn ngày 16/3/2021 giữa ông N và bà Y có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông N về việc buộc bà Y phải giao lại 1.000 m² đất nằm trong số diện tích 44.877,9 m² thuộc các thửa 319, 326, 327, 243, 225, 226, 255, 341, 342, tờ bản đồ số 05, 11 tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì thấy:

Căn cứ vào các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 365805 và CG 365806 ngày 20-3-2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thì: Thửa đất 326, 327, tờ bản đồ số 5, có tổng diện tích 7.511,5 m², tọa lạc tại xã L đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ chính lý sang tên các ông (bà) Kim Quang T1, Văn Thị Lê Minh K, Đỗ Văn T3, Phạm Thị Y, Hồ Minh T2 và bà Nguyễn Thị Hà L ngày 18-02-2021.

Căn cứ vào các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 841960 ngày 31-7-2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thì: Thửa đất 255, tờ bản đồ số 11, có diện tích 2.571 m², tọa lạc tại xã L đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ chỉnh lý sang tên các ông (bà) Kim Quang T1, Văn Thị Lê Minh K, Đỗ Văn T3, Phạm Thị Y, Hồ Minh T2 và bà Nguyễn Thị Hà L ngày 18-02-2021.

Căn cứ vào các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 252600, số CG 365801 ngày 20-3-2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thì: Thửa đất 243, 225, 226, tờ bản đồ số 5, có tổng diện tích 4.799,1 m², tọa lạc tại xã L đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ chỉnh lý sang tên các ông (bà) Kim Quang T1, Văn Thị Lê Minh K, Đỗ Văn T3, Phạm Thị Y, Hồ Minh T2 và bà Nguyễn Thị Hà L ngày 18-02-2021.

Căn cứ vào các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 365592 và số 365593 ngày 26-4-2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thì: Thửa đất 319, tờ bản đồ số 5, có diện tích 25.395,0 m², tọa lạc tại xã L đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ chỉnh lý sang tên các ông (bà) Kim Quang T1, Văn Thị Lê Minh K, Đỗ Văn T3, Phạm Thị Y, Hồ Minh T2 và bà Nguyễn Thị Hà L ngày 18-02-2021.

Căn cứ vào các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 328948 ngày 27-4-2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thì: Thửa đất 341, 342, tờ bản đồ số 11, có tổng diện tích 4.601,3 m², tọa lạc tại xã L đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ chỉnh lý sang tên các ông (bà) Kim Quang T1, Văn Thị Lê Minh K, Đỗ Văn T3, Phạm Thị Y, Hồ Minh T2 và bà Nguyễn Thị Hà L ngày 18-02-2021.

Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở để xác định: Các thửa 319, 326, 327, 243, 225, 226 tờ bản đồ số 5 và các thửa 341, 342, 255 tờ bản đồ số 11, xã L thể hiện tại Bản thỏa thuận góp vốn ngày 16-3-2021 có tổng diện tích là 44.877,9 m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của các đồng sử dụng là các ông (bà) Kim Quang T1, Văn Thị Lê Minh K, Đỗ Văn T3, Phạm Thị Y, Hồ Minh T2 và bà Nguyễn Thị Hà L. Việc góp vốn giữa bà Y và ông N lập ngày 16/3/2021 được lập sau ngày ông (bà) T1, K, T2, L, T3, Y được đăng ký sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 18/02/2021.

Theo thỏa thuận tại Bản thỏa thuận góp vốn ngày 16/3/2021 thì ông N sẽ được hưởng giá trị tương đương diện tích đất 1.000 m² trong phần sở hữu của bà Y. Tuy nhiên, tại thời điểm ký bản thỏa thuận góp vốn ngày 16/3/2021 giữa bà Y và ông N thì các ông (bà) Kim Quang T1, Văn Thị Lê Minh K, Đỗ Văn T3, Phạm Thị Y, Hồ Minh T2 và bà Nguyễn Thị Hà L chưa thỏa thuận phân chia phần quyền sử dụng đất riêng cho bà Y. Khi ký bản thỏa thuận góp vốn thì bà Y và ông N cũng không thông báo cho các ông bà T1, K, T3, T2 và L biết là không đúng với quy định tại khoản Điều 218 Bộ luật Dân sự 2015 về định đoạt tài sản chung “2. Việc định đoạt tài sản chung hợp nhất được thực hiện theo thỏa thuận của các chủ sở hữu chung hoặc theo quy định của pháp luật”. Đồng thời, tại thời điểm hiện nay,

diện tích đất trên vẫn chưa được phân chia theo phần cho bà Y; các ông bà T1, K, T3, T2 và L không đồng ý phân chia đất cho bà Y, ông N. Do vậy, không thể xác định được vị trí phần diện tích đất của bà Y được hưởng nằm ở đâu trong tổng diện tích đất trên để phân chia theo yêu cầu khởi kiện của ông N.

Mặt khác, diện tích đất 1.000 m² giữa bà Y và ông N thỏa thuận trong bản thỏa thuận góp vốn ngày 16/3/2021 không xác định được nằm ở vị trí nào trong tổng diện tích đất 44.877,9 m²; không xác định được diện tích 1.000 m² được chia tỷ lệ là bao nhiêu trong từng thửa 319, 326, 327, 243, 225, 226 tờ bản đồ số 5 và các thửa 341, 342, 255 tờ bản đồ số 11. Đồng thời Bản thỏa thuận góp vốn không có nội dung thỏa thuận sau khi góp 400.000.000 đồng thì trách nhiệm của bà Y phải giao 1000 m² đất trên thực tế cho ông N.

Do đó, ông N khởi kiện yêu cầu bà Y phải giao 1.000 m² đất nằm trong tổng số 44.877,9 m² là không có căn cứ và không thể thực hiện được.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định: Ông N yêu cầu bà Y giao lại diện tích đất 1.000 m² được các bên thỏa thuận tại Bản thỏa thuận góp vốn ngày 16/3/2021 là không thể thực hiện được và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn – bà Y để tuyên bố bản thỏa thuận góp vốn ngày 16/3/2021 bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự 2015 “*Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu*” là có căn cứ.

[2.3] Xét việc giải quyết hậu quả của bản thỏa thuận góp vốn ngày 16/3/2021 vô hiệu theo yêu cầu phản tố của bị đơn – bà Phạm Thị Y thì thấy:

Bản thỏa thuận góp vốn ngày 16/3/2021 bị vô hiệu do không thể buộc bà Y giao lại diện tích đất 1.000 m² trên thực tế cho ông N; do đó, cần thiết phải giải quyết hậu quả của Bản thỏa thuận góp vốn ngày 16/3/2021 theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào kết quả định giá tài sản thể hiện tại Biên bản định giá ngày 29/12/2022 của Hội đồng định giá tài sản do Tòa án thành lập thì: Tổng diện tích đất 44.877,9 m² có giá trị theo giá thị trường là: 16.427.130.000 đồng; tương ứng với 366.041.000 đồng/1.000m².

Ngày 22/8/2022, toàn bộ diện tích đất 44.877,9 m² đã được các ông bà T1, K, T3, T2, L và bà Y ký hợp đồng chuyển nhượng cho các ông (bà) Đào Thiên B, Nguyễn Thị Thanh H, Nguyễn Đình T4 và Lê Thị Lan K1; tổng giá trị chuyển nhượng của 44.877,9 m² là 37.850.000.000 đồng, tương ứng 843.399.535 đồng/1.000 m².

Như vậy so sánh giá trị chuyển nhượng đất ngày 22/8/2022 là cao hơn rất nhiều so với giá của Hội đồng định giá tài sản ngày 29/12/2022 là 477.358.535 đồng/1.000m² và cao hơn rất nhiều so với số tiền ông N đã góp vốn ngày 16/3/2021 là 443.399.535 đồng/1.000 m².

Tại biên bản hòa giải ngày 08/11/2022, bà Y tự nguyện giao cho ông N 1.900.000.000 đồng tương đương 1.000 m², nhưng nguyên đơn không đồng ý; đến ngày 28/12/2022 thì bà Y không đồng ý giao số tiền 1.900.000.000 đồng. Vì vậy,

Hội đồng xét xử không có căn cứ để buộc bà Y giao số tiền 1.900.000.000 đồng cho ông N.

Do đó, cần xác định số tiền trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/8/2022 là số tiền mà ông N được hưởng phát sinh từ số tiền đã góp 400.000.000 đồng (năm 2021) tương ứng với 1.000m² và buộc bà Y phải thanh toán cho ông N số tiền 843.399.535 đồng là phù hợp.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc bà Y trả lại cho ông N số tiền 400.000.000 đồng là chưa đúng quy định của pháp luật về nguyên tắc của hợp đồng góp vốn là cùng được hưởng lợi nhuận và cùng chịu rủi ro trên phần vốn góp của mình. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa nội dung này của bản án sơ thẩm.

[2.4] Xét yêu cầu của ông N về việc tuyên bố 5 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 6017, 6018, 6019, 6110, 6111 quyền số 01/2022/TPCC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T5 giữa ông Kim Quang T1, bà Văn Thị Lê Minh K, ông Hồ Minh T2, bà Nguyễn Thị Hà L, ông Đỗ Văn T3 bà Phạm Thị Y với ông Đào Thiên B, bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Nguyễn Đình T4, Lê Thị Lan K1 bị vô hiệu thì thấy:

Bản thỏa thuận góp vốn ngày 16/3/2021 có nội dung: *“Sau này nếu có mua bán hay sang nhượng lại cho người khác thì phải có sự trao đổi, bàn bạc, thỏa thuận của tất cả những người góp vốn, nếu ai tự ý mua bán, sang nhượng với ai dưới bất kỳ hình thức nào mà không có sự thỏa thuận của các bên góp vốn sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và giao dịch đó không có giá trị. Đồng thời chịu mọi chi phí và tổn hại do mình giao dịch gây ra”*. Tuy nhiên, trong bản góp vốn này không có chữ ký của những người góp vốn và đứng tên chung trên Giấy chứng nhận với bà Y. Vì vậy, nội dung thỏa thuận này không có giá trị pháp lý đối với quyền định đoạt chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các ông (bà) ông Kim Quang T1, bà Văn Thị Lê Minh K, ông Hồ Minh T2, bà Nguyễn Thị Hà L, ông Đỗ Văn T3, bà Phạm Thị Y. Đồng thời, ông N chỉ có quyền được hưởng giá trị của phần diện tích đất trên số tiền đã chuyển nhượng như đã phân tích ở trên; nên việc ký kết chuyển nhượng đất ngày 22/8/2022 giữa các bên không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N. Do đó, các ông (bà) Kim Quang T1, bà Văn Thị Lê Minh K, ông Hồ Minh T2, bà Nguyễn Thị Hà L, ông Đỗ Văn T3 bà Phạm Thị Y với ông Đào Thiên B, bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Nguyễn Đình T4, bà Lê Thị Lan K1 được quyền liên hệ tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên phát sinh trong Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 6017, 6018, 6019, 6110, 6111 quyền số 01/2022/TPCC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T5 theo quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông N là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Minh N đối với nội dung hủy bản án sơ thẩm hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn và buộc bà Phạm Thị Y phải làm thủ

tục sang tên, bàn giao đất cho ông N 1.000 m² trong tổng số 44.877,9 m² thuộc thửa 319, 326, 327, 243, 225, 226 tờ bản đồ số 5 và các thửa 341, 342, 255 tờ bản đồ số 11, xã L, huyện Đ theo thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn ngày 16/3/2021.

[3] Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Ông Nguyễn Minh N phải nộp 2.581.010 đồng, đã nộp xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Minh N phải chịu án phí do yêu cầu không được chấp nhận, mức án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Bà Y phải chịu án phí của số tiền phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông N, cụ thể: 36.000.000 đồng + (43.399.535 đồng x 3%) = 37.301.986 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông N phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015,

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 29-6-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ; cụ thể như sau:

Áp dụng: Điều 116, 117, 118 và Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 27, 29 Nghị Quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh N về việc buộc bà Phạm Thị Y phải làm thủ tục sang tên, bàn giao đất cho ông N 1.000 m² trong tổng số 44.877,9 m² thuộc thửa 319, 326, 327, 243, 225, 226 tờ bản đồ số 5 và các thửa 341, 342, 255 tờ bản đồ số 11, xã L, huyện Đ thể hiện tại Bản thỏa thuận góp vốn ngày 16/3/2021.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh N về việc tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 6017, 6018, 6019, 6110, 6111 quyền số 01/2022/TPCC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T5 giữa ông Kim Quang T1, bà Văn Thị Lê Minh K, ông Hồ Minh T2, bà Nguyễn Thị Hà L, ông Đỗ Văn T3 bà Phạm Thị Y với ông Đào Thiên B, bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Nguyễn Đình T4, bà Lê Thị Lan K1 bị vô hiệu.

3. Các ông (bà) Kim Quang T1, bà Văn Thị Lê Minh K, ông Hồ Minh T2, bà Nguyễn Thị Hà L, ông Đỗ Văn T3 bà Phạm Thị Y với ông Đào Thiên B, bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Nguyễn Đình T4, bà Lê Thị Lan K1 được quyền liên hệ tới Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên

phát sinh trong Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 6017, 6018, 6019, 6110, 6111 quyền số 01/2022/TPCC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T5 theo quy định của pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Y:

Tuyên bố Bản thỏa thuận góp vốn ngày 16/3/2021 giữa bà Phạm Thị Y và ông Nguyễn Minh N bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

Bà Phạm Thị Y phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Minh N số tiền 843.399.535đ (Tám trăm bốn mươi ba triệu ba trăm chín mươi chín ngàn năm trăm ba mươi năm đồng).

5. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên cho người được thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải thanh toán thêm cho người được thi hành án số tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Minh N phải chịu, đã nộp xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Minh N phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí ông N đã nộp theo biên lai số 0009919 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đất Đỏ; ông N được hoàn trả lại 2.200.000đ (Hai triệu hai trăm ngàn đồng).

Bà Phạm Thị Y phải chịu 37.301.986đ (Ba mươi bảy triệu ba trăm linh một ngàn chín trăm tám mươi sáu đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà Y đã nộp theo biên lai số 0010102 ngày 28/12/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đất Đỏ; bà Y còn phải nộp 37.001.986đ (Ba mươi bảy triệu không trăm linh một ngàn chín trăm tám mươi sáu đồng).

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0010389 ngày 07/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; ông N đã nộp xong.

9. 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, 7a, 7b 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.

10. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 03/01/2024).

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Đất Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Cao Xuân Long