

Bản án số:22/2025/KDTM-ST
Ngày: 26-6-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng góp vốn

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Hồng Phúc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hà Văn Trường
Ông Nguyễn Văn Chương

- Thư ký phiên tòa: Ông Khuất Cao Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân Tp.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp.Vũng Tàu tham gia phiên tòa:
Không tham gia.

Ngày 26 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu xét xử vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 12/2024/TLST-KDTM ngày 19 tháng 01 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng góp vốn*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2025/QĐXXST-KDTM ngày 27 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên Tòa ngày 16-4-2025; thông báo mở lại phiên Tòa ngày 16/6/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH tư vấn- Dịch vụ- Thương mại B - Người đại diện theo pháp luật ông Phạm Nguyễn Vũ - Chủ tịch hội đồng thành viên.

Địa chỉ: Tầng 1- Tòa nhà Packsimex , số 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 01, Thành phố Hồ Chí M.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phùng Nguyễn L, sinh năm 1976

Địa chỉ: 271/1 Tổ 8 Phan Đăng Lưu, KP Hương Điền, phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972

Địa chỉ: 15- đường Võ Văn Tần, phường Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà H: Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1977

Địa chỉ: Khu phố 3, phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2- Bà Nguyễn Thị Ngọc G, sinh năm 1966

Địa chỉ: 127/20/22 - đường Phạm Hồng Thái, phường 7, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

-Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà L: Ông Trần Văn X, sinh năm 1978

Địa chỉ: 5B/47B đường N1, khu dân cư Phú Hồng Thịnh 8, phường Bình Chánh, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19-12-2023 và qua quá trình làm việc tại Tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/01/2018, nhóm cổ đông góp vốn gồm: Công ty TNHH Tư vấn-Dịch vụ-Thương mại B - Người diện theo pháp luật công ty thời điểm này là ông Phạm Quốc Dũng; nguyên Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty B và bà Nguyễn Thị H; bà Nguyễn Thị Ngọc G có ký Biên bản thỏa thuận góp vốn dự án khu biệt thự du lịch Thanh Bình phường 10, thành phố Vũng Tàu.

Nội dung Biên bản thỏa thuận góp vốn ngày 18/01/2018 dự án khu biệt thự du lịch Thanh Bình phường 10, thành phố Vũng Tàu cụ thể thống nhất như sau:

Nhóm cổ đông góp vốn gồm: Công ty TNHH Tư vấn-Dịch vụ-Thương mại B - Người đại diện theo pháp luật của công ty thời điểm này là ông Phạm Quốc Dũng, nguyên chủ tịch HĐQT Công ty B cùng bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Ngọc Gg có ký biên bản thỏa thuận góp vốn

Nội dung Biên bản thỏa thuận góp vốn các bên góp vốn mua lại một phần dự án của khu biệt thự Thanh Bình với tổng diện tích góp vốn là 20.974,70m² theo Giấy CNQSDĐ số BA 657202 do UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 22/6/2010 thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ số 95 tại địa chỉ : phường 10, thành phố Vũng Tàu. Cụ thể thống nhất như sau:

- Công ty Thanh Bình có quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng hưởng 40% cổ phần của dự án;

- Bên B bà Nguyễn Thị Ngọc G và Bên C bà Nguyễn Thị Hiền phải thanh toán toàn bộ phần tiền vay vốn của Ngân hàng bao gồm cả phần gốc và lãi đối với tài sản sẽ hưởng 60% cổ phần của dự án, bà Nguyễn Thị H 30%, bà Nguyễn Thị Ngọc Gg 30%.

- Mảnh đất này đang thế chấp tại Ngân hàng, bà H và bà L có trách nhiệm phải thanh toán toàn bộ phần tiền vay tại ngân hàng bao gồm cả gốc và lãi.

- Ba bên cùng tiến hành lập thủ tục xin cơ quan chức năng Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho phép công ty B được chuyển nhượng một phần dự án theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 657202 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 22/6/2010 thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ số 95 tại phường 10, thành phố Vũng Tàu để sang nhượng cho Công ty cổ phần Sáng tạo Ý tưởng An Minh.

- Phần diện tích công ra vào đường D4 và D5, các cổ đông cùng bỏ tiền đền bù, giải tỏa để làm đường đi cho dự án phần diện tích 1000m² thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25 tại Phường 10, thành phố Vũng Tàu đang tranh chấp.

Theo nội dung trong biên bản thỏa thuận góp vốn nêu trên, các bên đã cùng góp tiền để làm đường đi công ra vào dự án, có diện tích khoảng 1.000m² thuộc đường D4 một phần thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại địa chỉ: phường 10, thành phố Vũng Tàu. Nguồn gốc đất là do công ty Thanh Bình nhận chuyển nhượng của ông Vũ Quang Á.

Ngày 26/01/2018, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 483A/HĐND/HCM được ký giữa Công ty B (Bên bán) và bà Lương (Bên mua) với nội dung: Bên A đồng ý bán cho Bên B và Bên B đồng ý mua của Bên A 01 lô đất nông nghiệp tại Khu Biệt thự B thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25, phường 10, thành phố Vũng Tàu.

Diện tích 1000m² ngang mặt đường D4 là 20m, chiều sâu từ mặt đường D4 vào là 50m. Tổng giá trị hợp đồng là 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng).

Bản chất đây là Hợp đồng giả cách che giấu cho thỏa thuận tại “Biên bản thỏa thuận góp vốn Dự án khu biệt thự du lịch B phường 10, Tp. Vũng Tàu” ký kết ngày 18/01/2018.

Việc ký Hợp đồng chuyển nhượng này chỉ nhằm mục đích hợp thức hóa cho việc bà G thay mặt đại diện cho nhóm cổ đông góp vốn gồm Công ty B, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Ngọc G đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm đường đi vào khu đất thương mại dịch vụ của Dự án Khu biệt thự B.

Cùng ngày 26/01/2018, có phiếu thu của Công ty B thể hiện nội dung bà G đã nộp số tiền 2.400.000.000 đồng cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 483A/HĐND/HCM. Thực tế bà Lương không nộp số tiền này cho Công ty B. Đây chỉ là chứng từ giả nhằm hợp pháp hóa cho Hợp đồng giả cách về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 483A/HĐND/HCM.

Ngày 03/5/2018, tại Biên bản bàn giao về việc bàn giao đất cho khách hàng tại Khu Biệt thự Du lịch B, Phường 10, Thành phố Vũng Tàu” giữa Công ty B (Bên giao) và bà Lương (Bên nhận) có nội dung: tiến hành bàn giao đất thực địa đối với diện tích 1.000m² thuộc đường D4 một phần thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại địa chỉ phường 10, thành phố Vũng Tàu; kích thước thực tế được các bên đo đạc là 1006m² đất theo Sơ đồ vị trí đo vẽ ngày 03/5/2018 của Công ty TNHH Đo đạc bản vẽ và xây dựng M.

Mục đích bàn giao đất: hợp thức hóa cho việc bà G thay mặt đại diện cho nhóm cổ đông góp vốn gồm Công ty B, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Ngọc G đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm đường đi vào khu đất thương mại dịch vụ của Dự án Khu biệt thự B. Thực tế không có đất để giao.

Ngày 28/6/2018, “Biên bản làm việc” giữa Công ty B đại diện là ông Nguyễn Vũ Long - PGĐ (Bên A) với bà H (Bên B) và bà G (Bên C) có nội dung:

Tổng số tiền quyết toán làm các công trình tại khu diện tích đất 20.974,70m² số sổ BA 657202 là 418.940.000 đ (Bốn trăm mười tám triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng) thì bà H, bà G và Công ty B bỏ tiền ra góp vốn thực tế là:

- + Bà Nguyễn Thị H: 144.640.000 đồng
- + Bà Nguyễn Thị Ngọc G: 165.000.000 đồng
- + Công ty B: 109.300.000 đồng

Như vậy, thực tế số tiền bà G góp vốn đối với diện tích khoảng 1000m² đất thuộc một phần thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25 để làm đường đi cho dự án ra vào đường D4 là 418.940.000 đồng không phải 2.400.000.000 (hai tỷ bốn trăm triệu đồng) phần của bà G, bà H được che dấu bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo số 483A/HĐND/HCM ngày 26/01/2018.

Cũng tại Biên bản làm việc này, bà G cũng đã xác nhận nội dung: “Tôi đồng ý với ý kiến và yêu cầu của Công ty B. Không xâm phạm vào phần đất dự án đang quản lý của Công ty B, bà G đã xác nhận việc bà G chỉ góp vốn số tiền là 165.000.000 đồng và cam kết không xâm phạm vào phần đất dự án này của Công ty B.

Sau đó, ông Phạm Quốc D, nguyên chủ tịch HĐQT Công ty B đã bị khởi tố bị can, bắt tạm giam về tội “*Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản*”. Ông Phạm Quốc Dũng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 483A/HĐND/HCM về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01 lô đất nông nghiệp tại khu biệt thự du lịch B (thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25 tại phường 10, TP. Vũng Tàu, diện tích: 1.000m², ngang mặt đường D4 là 20m, chiều dài từ mặt đường D4 vào là 50m) đến nay vẫn chưa thực hiện xong các thủ tục xin cấp giấy CNQSDĐ tại lô đất nói trên.

Đến nay, không thực hiện được việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại lô đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25 tại địa chỉ phường 10, TP. Vũng Tàu, diện tích: 1.000m² do phần đất này là đất công, hiện đang do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý.

Việc Công ty TNHH Tư vấn - Dịch vụ - Thương mại B do ông Phạm Quốc D, nguyên chủ tịch HĐQT Công ty B) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 483A/HĐND/HCM ngày 26/01/2018 với bà Nguyễn Thị Ngọc G tại thời điểm giấy chứng nhận QSDĐ trên chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp cho công ty B là trái quy định pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vì vậy, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 483A/HĐND/HCM ký kết ngày 26/01/2018 giữa Công ty B (Bên bán) và bà G (Bên mua) đối với QSDĐ diện tích khoảng 1.000m² thuộc đường D4 một phần thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại địa chỉ: phường 10, thành phố Vũng Tàu và văn bản thỏa thuận góp vốn ngày 18/01/2018 là vô hiệu.

Công ty TNHH Tư vấn - Dịch vụ - Thương mại B cho bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Ngọc G số tiền đã góp vốn đối với việc nhận chuyển nhượng QSDĐ diện tích khoảng 1.000m² (thuộc đường D4 một phần thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại địa chỉ: phường 10, thành phố Vũng Tàu) theo Biên bản thỏa thuận góp vốn “Dự án khu biệt thự du lịch B phường 10, thành phố Vũng Tàu” ngày 18/01/2018, cụ thể:

+Đối với bà Nguyễn Thị H: Công ty B đồng ý trả cho bà H số tiền góp vốn là 144.640.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng).

+ Đối với bà Nguyễn Thị Ngọc G: Công ty B đồng ý trả cho bà H số tiền góp vốn là 165.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

-Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G ông Trần Văn X trình bày: Bị đơn bà G đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Tư vấn - Dịch vụ -Thương mại B về hợp đồng góp vốn giữa bà G, bà H và Công ty B vô hiệu. Bà G yêu cầu Công ty B thanh toán nốt số tiền như văn bản thỏa thuận ngày 28/6/2018

-Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H ông Nguyễn Thành trình bày: Bà H xác nhận ngày 18/01/2018, nhóm cổ đông góp vốn gồm: Công ty TNHH Tư vấn-Dịch vụ-Thương mại B. Đại diện công ty thời điểm này là ông Phạm Quốc D, nguyên chủ tịch HĐQT Công ty B. Bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Ngọc G có ký Biên bản thỏa thuận góp vốn “Dự án khu biệt thự du lịch B phường 10, thành phố Vũng Tàu.

Theo nội dung trong biên bản thỏa thuận góp vốn nêu trên, các bên đã cùng góp tiền để làm đường đi công ra vào dự án, có diện tích khoảng 1.000m², thuộc đường D4. Theo biên bản làm việc giữa Công ty B, bà H và bà G thì số tiền các bên đã góp vốn đối với diện tích khoảng 1000m² đất thuộc một phần thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25 để làm đường đi cho dự án ra vào đường D4 tổng là: 418.940.000 đồng (Bốn trăm mười tám triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng) cụ thể: bà Nguyễn Thị H đã góp 144.640.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng), bà Nguyễn Thị Ngọc G đã góp 165.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng) và ông Phạm Quốc D Công ty B đã góp 109.300.000 đồng (Một trăm lẻ chín triệu ba trăm nghìn đồng).

Sau đó, ông Phạm Quốc D, nguyên chủ tịch HĐQT Công ty Thanh Bình đã bị khởi tố bị can, bắt tạm giam về tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản”. Ông Phạm Quốc D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 483A/HĐNĐ/HCM về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01 lô đất nông nghiệp tại khu biệt thự du lịch B (thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25 tại phường 10, TP. Vũng Tàu, diện tích: 1.000m², ngang mặt đường D4 là 20m, chiều dài từ mặt đường D4 vào là 50m đến nay vẫn chưa thực hiện xong các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại lô đất nói trên.

Nay không thực hiện được việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại lô đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25 tại địa chỉ phường 10, thành phố Vũng Tàu, diện tích 1.000m² do phần đất này là đất công, hiện đang do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý.

Công ty TNHH dịch vụ Thương mại B khởi kiện ngày 19/01/2024, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã thụ lý vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2024/TLST-KDTM về việc “Tranh chấp Hợp đồng góp vốn” giữa Nguyên đơn là Công ty TNHH Tư vấn - Dịch vụ - Thương mại B và Bị đơn là Bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Ngọc Gg.

Bà H đồng ý việc khởi kiện của nguyên đơn tuyên vô hiệu đối với Biên bản thỏa thuận góp vốn “Dự án khu biệt thự du lịch B phường 10, thành phố Vũng Tàu” đã ký kết ngày 18/01/2018 giữa Công ty TNHH Tư vấn-Dịch vụ-Thương mại B, bà Nguyễn Thị H. Còn về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích khoảng 1.000m² thuộc đường D4 một phần thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại phường 10, thành phố Vũng Tàu không biết vì sao không ghi tên bà H mà

chỉ ghi một mình tên bà G việc chuyển nhượng đất này là không có thật; chỉ thực hiện khi xin cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty B.

Bà H đồng ý nhận lại số tiền thực góp là 144.640.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng) và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại Tòa ;Nhận định của Tòa án:

[1] Về tố tụng: Giữa nguyên đơn Công ty TNHH Tư vấn-Dịch vụ-Thương mại B (viết tắt Công ty B) và bị đơn bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Ngọc G có ký Biên bản thỏa thuận góp vốn “Dự án khu biệt thự du lịch B

Nay có sự tranh chấp nên xác định đây là vụ án Kinh doanh thương mại “*Tranh chấp hợp đồng góp vốn*”; theo quy định tại điều 30 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Ngọc G cư trú tại thành phố Vũng Tàu; theo quy định tại điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G ông Trần Văn X vắng mặt đến lần thứ hai không lý do và không bị trở ngại khách quan; theo quy định tại điều 227, 238 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G và người đại diện theo ủy quyền của bà G là ông X.

Vụ án không có sự thu thập tài liệu chứng cứ do đó căn cứ Điều 21 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên Viện kiểm sát không tham gia.

[2] Về nội dung: Giữa nguyên đơn Công ty TNHH dịch vụ Thương mại B và bị đơn bà Nguyễn Thị H và Nguyễn Thị Ngọc G đều xác nhận ngày 18/01/2018, nhóm cổ đông góp vốn gồm: Công ty TNHH Tư vấn-Dịch vụ-Thương mại B. Người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Quốc D, nguyên chủ tịch HĐQT Công ty B cùng bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị G ký Biên bản thỏa thuận góp vốn dự án khu biệt thự du lịch B phường 10, thành phố Vũng Tàu.

Theo nội dung trong biên bản thỏa thuận góp vốn nêu trên, các bên đã cùng góp tiền để làm đường đi công ra vào dự án, có diện tích khoảng 1.000m², thuộc đường D4. Theo biên bản làm việc giữa Công ty B, bà H và bà G thì số tiền các bên đã góp vốn đối với diện tích khoảng 1000m² đất thuộc một phần thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25 để làm đường đi cho dự án ra vào đường D4 tổng là: 418.940.000 đồng (Bốn trăm mười tám triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng) cụ thể: bà Nguyễn Thị H đã góp 144.640.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng), bà Nguyễn Thị G đã góp 165.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng) và ông Phạm Quốc Dũng Công ty Thanh Bình đã góp 109.300.000 đồng (Một trăm lẻ chín triệu ba trăm nghìn đồng).

Cùng ngày 18/01/2028 Công ty TNHH dịch vụ Thương mại B và bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G 483A/HĐND/HCM về việc chuyển nhượng quyền sử dụng

đất 01 lô đất nông nghiệp tại khu biệt thự du lịch B (thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25 tại phường 10, TP. Vũng Tàu, diện tích: 1.000m², ngang mặt đường D4 là 20m, chiều dài từ mặt đường D4 vào là 50m; giá 1.000m² là 2.400.000.000đ(Hai tỷ bốn trăm triệu đồng) nguyên đơn Công ty B viết phiếu thu tiền nhưng thực chất bà Lương không bỏ tiền ra; phiếu thu không.

Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn Công ty TNHH dịch vụ Thương mại B và bị đơn bà Nguyễn Thị H và Nguyễn Thị G đều xác nhận ngày 18/01/2018, nhóm cổ đông góp vốn gồm: Công ty TNHH Tư vấn-Dịch vụ-Thương mại B cùng bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị G có ký Biên bản thỏa thuận góp vốn dự án khu biệt thự du lịch B phường 10, thành phố Vũng Tàu và cùng ngày Công ty TNHH dịch vụ Thương mại B và bị đơn bà Nguyễn Thị G ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 483A/HĐNĐ/HCM về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01 lô đất nông nghiệp tại khu biệt thự du lịch B. Thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25 tại phường 10, thành phố Vũng Tàu, diện tích: 1.000m², ngang mặt đường D4 là 20m, chiều dài từ mặt đường D4 vào là 50m; giá 1.000m² là 2.400.000.000đ(Hai tỷ bốn trăm triệu đồng) nguyên đơn Công ty B viết phiếu thu tiền nhưng thực chất bà G không bỏ tiền ra; phiếu thu không là có căn cứ.

Nhận thấy; việc nguyên đơn và bị đơn bà H, bà G đều xác nhận việc lập biên bản thỏa thuận góp vốn dự án khu biệt thự du lịch B phường 10, thành phố Vũng Tàu đã ký kết ngày 18/01/2018 và cùng ngày Công ty TNHH dịch vụ Thương mại B và bị đơn bà Nguyễn Thị G ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 483A/HĐNĐ/HCM về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01 lô đất nông nghiệp tại khu biệt thự du lịch B, thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25 tại phường 10, thành phố Vũng Tàu, diện tích 1.000m² là giải cách là có căn cứ.

Bởi lẽ các bên thỏa thuận góp vốn để đầu tư cơ sở hạ tầng đường D4 vào khu dự án của Công ty B thuộc cùng thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25 tại phường 10, thành phố Vũng Tàu, diện tích 1.000m² khi bà G, bà H xin cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đất số 85, tờ bản đồ số 25 tại phường 10, thành phố Vũng Tàu, diện tích 1.000m² đến nay vẫn chưa thực hiện được do đó Công ty TNHH dịch vụ Thương mại B và bị đơn bà Nguyễn Thị G ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 483A/HĐNĐ/HCM về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01 lô đất nông nghiệp tại khu biệt thự du lịch B, thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25 tại phường 10, thành phố Vũng Tàu, diện tích 1.000m² là vô hiệu.

Theo biên bản làm việc ngày 28/6/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn bà H, bà G đã thỏa thuận chấm dứt thỏa thuận góp vốn; Công ty B trả bà G 165.000.000đ(Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng); trả cho bà H 144.640.000đ(Một trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm ngàn đồng); nhận thấy đây mới là số tiền bị đơn bà G và bà H thực tế bỏ ra góp vốn.

[3] Về chứng cứ: Biên bản làm việc ngày 28/6/2018; biên bản thỏa thuận góp vốn ngày 18/01/2018; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/01/2018(bút lục từ số 22 đến số 24).

[4] Từ những chứng cứ trên Hội đồng xét xử có đủ căn cứ nhận định:

Giữa nguyên đơn Công ty TNHH Tư vấn- Dịch vụ và Thương mại B và bị đơn bà Nguyễn Thị H và bị đơn bà Nguyễn Thị G có ký kết biên bản góp vốn ngày 18/01/2018 là có thật và tiền vốn góp của bà Lương là 165.000.000đ(Một trăm sáu

mười lăm triệu đồng); tiền vốn góp của bà H là 144.640.000đ(Một trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm ngàn đồng).

Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 483A/HĐND/HCM về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01 lô đất nông nghiệp tại khu biệt thự du lịch B, thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25 tại phường 10, thành phố Vũng Tàu, diện tích 1.000m² 2.400.000.000đ(Hai tỷ bốn trăm triệu đồng) nguyên đơn Công ty B viết phiếu thu tiền nhưng thực chất bà G không bỏ tiền ra; phiếu thu không là có căn cứ.

[5] Từ những phân tích nhận định ở trên có đủ căn cứ xem xét:

1- Tuyên bố Biên bản thỏa thuận góp vốn dự án khu biệt thự du lịch B phường 10, thành phố Vũng Tàu đã ký kết ngày 18/01/2018 và cùng ngày Công ty TNHH dịch vụ Thương mại B và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 483A/HĐND/HCM giữa Công ty TNHH Tư vấn- Dịch vụ và Thương mại B và bị đơn bà Nguyễn Thị G về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; 01 lô đất nông nghiệp tại khu biệt thự du lịch B, thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25 tại phường 10, thành phố Vũng Tàu, diện tích 1.000m² là vô hiệu.

Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do đó không xem xét.

2- Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự :

+ Công ty TNHH dịch vụ Thương mại B hoàn trả cho bà Nguyễn Thị G 165.000.000đ(Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng) ;

+ Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H 144.640.000đ(Một trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành nghĩa vụ phải thực hiện thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Về án phí KDTMST: Nguyên đơn Công ty TNHH Tư vấn -Dịch vụ- Thương mại B yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng góp vốn và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do đó thuộc trường hợp chịu án phí không có giá ngạch.

Nguyên đơn Công ty B tự nguyện chịu xét chấp nhận. Công ty TNHH Tư vấn -Dịch vụ -Thương mại B phải nộp 3.000.000đ(Ba triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty B đã nộp theo biên lai thu số 0002202 ngày 17/01/2024; Công ty TNHH Tư vấn-Dịch vụ-Thương mại B được hoàn lại phần chênh lệch là 4.700.000đ(Bốn triệu bảy trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 30, Điều 35, khoản 1, điểm b, khoản 2 Điều 227, Điều 228 , Điều 156 và khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; căn cứ Điều 117, Điều 122 và Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

[1] Tuyên xử:

1-Tuyên bố Biên bản thỏa thuận góp vốn dự án khu biệt thự du lịch Thanh Bình phường 10, thành phố Vũng Tàu đã ký kết ngày 18/01/2018 và cùng ngày Công ty TNHH dịch vụ Thương mại B và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất số 483A/HĐND/HCM giữa Công ty TNHH Tư vấn- Dịch vụ và Thương mại B và bị đơn bà Nguyễn Thị G về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 01 lô đất nông nghiệp tại khu biệt thự du lịch B, thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 25 tại phường 10, thành phố Vũng Tàu, diện tích 1.000m² là vô hiệu.

Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do đó không xem xét.

2- Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự :

+ Công ty TNHH dịch vụ Thương mại B hoàn trả cho bà Nguyễn Thị G 165.000.000đ(Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng ;

+ Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H 144.640.000đ(Một trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành nghĩa vụ phải thực hiện thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[[2]Án phí KDTMST: Nguyên đơn Công ty Bphải chịu 3.000.000đ(Ba triệu đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty Thanh Bình đã nộp theo biên lai thu số 0002202 ngày 17/01/2024 ; Công ty TNHH dịch vụ Thương mại B được hoàn lại phần chênh lệch 4.700.000đ(Bốn triệu bảy trăm ngàn đồng).

[3] Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt quyền kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi 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 6,7,7b 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án ND tỉnh BR-VT;
- Viện kiểm sát ND Tp-VT ;
- Cơ quan Thi hành án dân sự Tp- VT;
- Lưu hồ sơ.

Trịnh Hồng Phúc

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

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

Nơi nhận:

- Tòa án ND tỉnh BR-VT
- Viện kiểm sát ND Tp-VT
- Các đương sự;
- Thi hành án dân sự Tp- VT
- Lưu hồ sơ.