TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 647/2018/DS-ST
Ngày: 27-11-2018
V/v tranh chấp về chuyển nhượng hợp đồng góp vốn.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thành Trung

2. Bà Lê Thị Chúc.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Chiêm Tiền Quí Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh*** *tham gia phiên tòa:*

Bà Trần Thị Yến Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 27/11/2018 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 7, Tp.HCM xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 80/2016/TLST-DS ngày 21/4/2016 về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 215/2018/QĐST-DS ngày 01 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim K, sinh năm 1961; địa chỉ: 69/12C Nguyễn Khắc Nhu, phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: 150/11A Huỳnh Văn Bánh, Phường 12, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

Bị đơn: Ông Tăng Tùng H, sinh năm 1961 và bà Trịnh Thị Thu L, sinh năm 1963; cùng địa chỉ: 87 đường Q, phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện hợp pháp của bà L và ông H: Bà Mạc Trang E, sinh năm 1992; Địa chỉ: 23 đường H, phường U, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh - là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 20/05/2016) (vắng mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH MTV Y; địa chỉ trụ sở: 83A đường Z, phường X, quận M, Thành phố Hà Nội; Người đại diện hợp pháp của Công ty: ông Tạ Quốc S, sinh năm 1976, địa chỉ liên hệ: /, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 85/2018/GUQ ngày 29/8/2018) (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim K trình bày:

Thông qua Công ty TNHH Đất V, bà được biết phía bị đơn là ông Tăng Tùng H, bà Trịnh Thị Thu L có phần vốn góp vào dự án đất ở Phước Kiển, Nhà Bè theo Hợp đồng góp vốn đầu tư số 26/HĐGV-CNPN ngày 04/10/2004 với Công ty Vật tư vận tải và Xây dựng Công trình giao thông – chi nhánh phía Nam nên vào ngày 19/9/2007 bà có ký kết "Biên nhận đặt cọc" với vợ chồng bị đơn ông H, bà L có nội dung thỏa thuận như sau: bị đơn đồng ý bán lại cho bà lô đất, số lô H42, diện tích 206m^2 với giá 5.000.000đ/m^2, tổng giá bán 1.030.000.000đ (một tỷ không trăm ba mươi triệu đồng), địa chỉ lô đất: H42 khu dân cư Phước Kiển, giai đoạn 3, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Cũng trong ngày 19/9/2007, bà đã đặt cọc cho bị đơn số tiền là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Tiếp đến các bên thỏa thuận đến ngày 10/10/2007 hai bên sẽ cùng nhau đến Công ty Vật tư vận tải và Xây dựng Công trình giao thông – chi nhánh phía Nam để làm thủ tục sang tên cho bà và bà sẽ thanh toán tiếp số tiền 433.231.000đ (bốn trăm ba mươi ba triệu hai trăm ba mươi mốt ngàn đồng) cho bị đơn. Tại trụ sở của Công ty vận tư vận tải và xây dựng công trình giao thông phía Nam, bị đơn trực tiếp làm việc với Công ty, còn bà ngồi bên ngoài. Một lúc sau, bị đơn ra thông báo đã làm xong thủ tục chuyển đổi tên trên hợp đồng qua tên bà và bà được nhân viên của Công ty thông báo là thủ tục đang chờ lãnh đạo Công ty về ký, hẹn các bên hôm sau đến lấy. Mặc dù chưa cầm được hợp đồng sang tên qua cho mình nhưng vì tin tưởng nên bà đã giao tiếp số tiền 392.031.000đ vì được bị đơn giảm cho số tiền 41.200.000đ. Như vậy, tổng số tiền mà phía nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn là 492.031.000đ (bốn trăm chín mươi hai triệu không trăm ba mươi mốt ngàn đồng). Khoảng 02 ngày sau, bà tự đến Công ty để nhận hợp đồng nhưng bà gặp và được ông Phú – Giám đốc chi nhánh phía Nam của Công ty thông báo là Công ty không đồng ý việc bị đơn chuyển nhượng Hợp đồng góp vốn đầu tư số 26/HĐGV-CNPN ngày 04/10/2004 cho bà và khuyên bà nên gặp lại bị đơn để lấy lại tiền. Sau đó, bà K nhận được thông tin cho biết là phần đất dự án mà bà nhận chuyển nhượng đã bị thu hồi nên bà có đến gặp bị đơn yêu cầu trả lại số tiền đã nhận của bà nhưng bị đơn viện dẫn nhiều lý do trong đó có lý do cho rằng dự án chưa bị thu hồi nên không thanh toán. Sau đó đến năm 2013, bà có khởi kiện bị đơn tại Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè. Quá trình giải quyết, Tòa án Nhà Bè được UBND huyện Nhà Bè trả lời cho biết phần đất dự án trên chỉ mới được UBND huyện Nhà Bè chấp thuận địa điểm, chưa được giao đất và chủ đầu tư dự án đã có văn bản xin rút dự án vì vậy phía nguyên đơn mới rút đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè và nộp đơn khởi kiện tại TAND Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh, là nơi bị đơn cư trú.

Bà xác định đối tượng của Biên nhận đặt cọc này là chuyển nhượng Hợp đồng góp vốn đầu tư số 26/HĐGV-CNPN ngày 04/10/2004 được ký kết giữa bị đơn đối với Công ty vận tư vận tải và xây dựng công trình giao thông phía Nam

và đối với lô đất có địa chỉ: H42 khu dân cư Phước Kiển giai đoạn 3, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 206m^2.

Tại thời điểm ký kết Biên nhận đặt cọc, bà được bị đơn cho xem Hợp đồng góp vốn đầu tư số 26/HĐGV-CNPN ngày 04/10/2004 và sơ đồ nền chứ bà không trực tiếp đến xem hiện trạng vị trí lô đất.

Nguyên đơn xác định là hoàn toàn không biết đến văn bản của Công ty Vật tư vận tải và Xây dựng Công trình giao thông – chi nhánh phía Nam đồng ý cho phía bị đơn sang nhượng lại hợp đồng góp vốn này. Mặc khác, đối với Biên bản thanh lý hợp đồng (hợp đồng số 26/HĐGV-CNPN ký ngày 04/10/2004) số 144/TLHĐ-CNPN ngày 10/10/2007 do bị đơn cung cấp là bản photo, không có mộc dấu của Công ty Vật tư vận tải và Xây dựng Công trình giao thông – chi nhánh phía Nam nên bà không thừa nhận đây là chứng cứ của vụ án.

Do dự án khu dân cư Phước Kiển, giai đoạn 3, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Tranco là không có nên đối tượng nhận đặt cọc chuyển nhượng là Hợp đồng góp vốn đầu tư số 26/HĐGV-CNPN ngày 04/10/2004 của nền nhà H42 không còn tồn tại nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 7 hủy Biên nhận đặt cọc ngày 19/9/2007, bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc là 492.031.000đ (bốn trăm chín mươi hai triệu không trăm ba mươi mốt ngàn đồng) và tiền lãi tạm tính từ 10/10/2007 đến 10/5/2016 là 380.093.000đ (ba trăm tám mươi triệu không trăm chín mươi ba ngàn đồng).

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể rút yêu cầu buộc bị đơn trả tiền lãi 380.093.000đ (ba trăm tám mươi triệu không trăm chín mươi ba ngàn đồng); vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy Biên nhận đặt cọc ngày 19/9/2007, bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc là 492.031.000đ (bốn trăm chín mươi hai triệu không trăm ba mươi mốt ngàn đồng). Trả ngay khi Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Mạc Trang E trình bày tại bản tự khai ngày 01/6/2016, biên bản hòa giải ngày 09/6/2016:

Chi nhánh phía Nam của Công ty vật tư vận tải và xây dựng công trình giao thông nay là Công ty TNHH MTV Y là chủ đầu tư dự án khu dân cư Phước Kiển, Nam Sài Gòn – giai đoạn 3.

Ngày 23/9/2004, bị đơn lập phiếu đăng ký góp vốn đầu tư xây dựng hạ tầng và nhà gửi cho Công ty Tranco đề nghị được cùng góp vốn để thực hiện dự án và được Công ty Tranco chấp nhận. Ngày 04/10/2004, Công ty Tranco và bị đơn ký kết Hợp đồng góp vốn đầu tư số 26/HĐGV-CNPN. Thực hiện hợp đồng này bị đơn đã thanh toán cho Công ty Tranco số tiền 267.491.000đ (hai trăm sáu mươi bảy triệu bốn trăm chín mươi mốt ngàn đồng).

Sau đó đến ngày 19/9/2007 giữa bị đơn và nguyên đơn ký kết Biên nhận đặt cọc và bị đơn đã nhận số tiền 492.031.000đ (bốn trăm chín mươi hai triệu không trăm ba mươi mốt ngàn đồng) như nguyên đơn trình bày là đúng. Mục đích của Biên nhận đặt cọc là nhằm thỏa thuận về việc bị đơn chuyển nhượng hợp đồng góp vốn trên cho nguyên đơn.

Bà xác nhận vào ngày 10/10/2007 phía bị đơn và nguyên đơn có đến Công ty Vật tư vận tải và Xây dựng Công trình giao thông – chi nhánh phía Nam để làm các thủ tục sang nhượng như đúng thỏa thuận trong biên nhận đặt cọc.

Bị đơn xác định bị đơn đã được sự đồng ý sang nhượng lại hợp đồng từ phía chủ đầu tư bằng văn bản.

Cũng trong ngày 10/10/2007, giữa bị đơn và Công ty Vật tư vận tải và Xây dựng Công trình giao thông – chi nhánh phía Nam có ký kết "Biên bản thanh lý hợp đồng" số 144/TLHĐ-CNPN, và bị đơn đã nhận lại đủ số tiền vốn góp đã góp cho Công ty Vật tư vận tải và Xây dựng Công trình giao thông – chi nhánh phía Nam là 267.491.000đ (hai trăm sáu mươi bảy triệu bốn trăm chín mươi mốt ngàn đồng).

Bị đơn xác nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng góp vốn đầu tư với Công ty Vật tư vận tải và Xây dựng Công trình giao thông – chi nhánh phía Nam phía bị đơn hoàn toàn không biết năng lực pháp lý, nguồn gốc, các giấy tờ pháp lý liên quan đến dự án, đến chủ đầu tư dự án. Vì tin tưởng nên đồng ý ký kết hợp đồng góp vốn này.

Phía bị đơn hoàn toàn không biết dự án đã bị thu hồi, chỉ sau khi đến tham gia tố tụng tại TAND Quận 7 được photo tài liệu chứng cứ thì mới được biết đến các công văn trả lời của UBND huyện Nhà Bè cho biết phần đất dự án chỉ mới được UBND huyện Nhà Bè chấp thuận địa điểm chưa được giao đất và chủ đầu tư dự án đã có văn bản xin rút dự án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý. Vì đối tượng của Biên nhận đặt cọc là việc chuyển nhượng hợp đồng và giao dịch chuyển nhượng hợp đồng cũng đã hoàn tất theo đúng thỏa thuận tại Biên nhận đặt cọc. Phần việc phía sau là của nguyên đơn đối với chủ dự án thì không liên quan đến bị đơn.

Bị đơn không yêu cầu Tòa án xem xét hợp đồng góp vốn đầu tư giữa bị đơn với Công ty Vật tư vận tải và Xây dựng Công trình giao thông – chi nhánh phía Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV Y, trình bày:

Trước đây Công ty có tên là Công ty Vật tư vận tải và Xây dựng Công trình giao thông (Tranco) đến ngày 15/4/2007 đổi tên thành Công ty Y và ngày 25/6/2010 được đổi tên như hiện nay là Công ty TNHH MTV Y.

Ngày 23/12/2003, UBND huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 525/CV-UB chấp thuận cho Công ty Vật tư vận tải và Xây dựng Công trình giao thông – Tranco nay là Công ty TNHH MTV Vận tải và Xây dựng – Tranco đầu tư dự án thành phần tại dự án khu dân cư Phước Kiển, huyện Nhà Bè giai đoạn 3. Công ty Tranco có nghĩa vụ lập dự án đầu tư thành phần, lập quy hoạch chi tiết 1/500 và đầu tư dự án. Ngày 29/4/2003, Tổng Giám đốc Công ty Tranco lập ủy quyền số 297/2002/TGĐ giao cho ông Nguyễn Văn Phú – Giám đốc chi nhánh phía Nam có nhiệm vụ: thay mặt Tổng Giám đốc giao dịch các

thủ tục ban đầu và ký kết các văn bản có liên quan cho quá trình chuẩn bị làm nhà đầu tư thứ cấp tại dự án khu dân cư Phước Kiển, huyện Nhà Bè, giai đoạn 3.

Sau một thời gian dài, do tình tài chính Công ty yếu kém, thị trường bất động sản không thuận lợi, Công ty Tranco vẫn không thể triển khai dự án đúng quy định, không đền bù giải phóng mặt bằng đúng tiến độ, không đóng góp xây dựng hạ tầng, không lập quy hoạch 1/500 và đến nay diện tích thuộc phạm vi dự án vẫn không có bất kỳ hoạt động đầu tư nào. Đồng thời năm 2008 Công ty Sadeco là nhà đầu tư cấp 1 của dự án đã có công văn số 169 gửi UBND huyện Nhà Bè xin không làm chủ đầu tư dự án.

Bởi các lý do như trên, UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản số 121/TB ngày 02/7/2008 thu hồi chủ trương đầu tư của các nhà đầu tư, trong đó có Công ty Tranco vì chưa thực hiện thủ tục bồi thường đất dự án. Như vậy, Công ty Tranco đến năm 2008 vẫn chưa có đất để bán và bị chấm dứt tư cách chủ đầu tư thành phần. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn Phú ngay từ năm 2002 đã tự ý lập 202 Hợp đồng bán đất nền cho cá nhân, trong đó có Hợp đồng góp vốn đầu tư số 26/HĐGV-CNPN ngày 04/10/2004 với ông Tăng Tùng H, bà Trịnh Thị Thu L. Số tiền cá nhân thu về hiện là 41 tỷ đồng không được đưa vào xây dựng dự án. Việc bán đất khi dự án chưa đủ điều kiện về cơ sở hạ tầng, chưa có đủ diện tích để bán, vượt quá thẩm quyền theo Giấy ủy quyền số 297 đã vi phạm nghiêm trọng các quy định của pháp luật và hiện đang được Cơ quan cảnh sát điều tra – Bộ Công an điều tra làm rõ. Do đó, việc đặt cọc chuyển nhượng hợp đồng góp vốn giữa nguyên đơn và bị đơn, Công ty không chấp nhận vì chưa có đất để chuyển nhượng.

Đối với Biên bản thanh lý hợp đồng số 144/TLHĐ-CNPN không có đóng dấu, nên không hợp lệ, không đủ căn cứ để xác định đây là tài liệu của chi nhánh Công ty phát hành nên những nội dung trong Biên bản thanh lý hợp đồng này là không chính xác. Công ty xác nhận qua kiểm tra sổ sách kế toán của Công ty, Công ty không có trả lại số tiền 267.491.000đ (hai trăm sáu mươi bảy triệu bốn trăm chín mươi mốt ngàn đồng) cho ông H, bà L như ông H, bà L đã trình bày.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Công ty xác định đối với vụ kiện này, Công ty không có ý kiến, không có yêu cầu độc lập.

Tại phiên tòa hôm nay:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Mạc Trang E đã được Tòa án đã tống đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng gồm: Thông báo yê cầu cung cấp chứng cứ số 08/2018/TB-TA ngày 10/01/2018; Thông báo hòa giải; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Giấy triệu tập tham gia về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 215/2018/QĐST-DS ngày 01 tháng 10 năm 2018;Quyết định hoãn phiên tòa số 223/2018/QĐST-HPT ngày 29 tháng 10 năm 2018 nhưng bà Mạc Trang E vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Mạc Trang E theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 phát biểu ý kiến:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

* Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định về thẩm quyền thụ lý đúng quy định tại các Điều từ 26 đến Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Việc xác định tư cách tham gia tố tụng đúng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các điều từ 93 đến 97 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho đương sự đúng quy định tại Điều 195, 196 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Thực hiện đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 về thời hạn chuẩn bị xét xử.

* Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:

- Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

- Nguyên đơn và người đại diện đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn và người đại diện chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

II. Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào lời trình bày và thừa nhận của các bên cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở cho rằng: ngày 04/10/2004 giữa Công ty TNHH MTV Y chi nhánh phía Nam và vợ chồng ông Tăng Hùng H, bà Trịnh Thị Thu L có ký Hợp đồng góp vốn đầu tư số 26/HĐGV-CNPN. Theo đó, ông H bà L góp vốn đầu tư để nhận lại nền nhà số H42 có diện tích 206m2 . Ngày 19/9/2007, giữa ông H bà L với bà Nguyễn Thị Kim K ký kết " Biên nhận đặt cọc" và giao số tiền cọc là 100.000.000đ, sau đó bà K thanh toán tiếp số tiền 392.031.000đ. Theo nội dung đặt cọc thì ông H, bà L đồng ý bán lại cho bà K lô đất H42 với giá 1.030.000.000đ, số tiền còn lại sẽ được bà K thanh toán trực tiếp cho Công ty Tranco. Ngày 10/10/2007, giữa ông H, bà L và Công ty Tranco ký Biên bản thanh lý hợp đồng, theo đó, Công ty Tranco hoàn trả lại số tiền đã nhận góp vốn cho vợ chồng ông H, bà L. Sau đó, dự án KDC Phước kiển giai đoạn 3, huyện Nhà Bè không được phê duyệt và bị thu hồi nên ông H, bà L và bà K không thể tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất. Bà K yêu cầu ông H, bà L trả lại tiền cọc đã nhận và tiền lãi phát sinh từ ngày 10/10/2017.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý. Vì phía bị đơn đã thực hiện đầy đủ theo đúng thỏa thuận đặt cọc ngày 19/9/2007. Phần

việc phía sau là của nguyên đơn đối với chủ dự án thì không liên quan đến bị đơn.

Đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty Tranco cho rằng, việc Chi nhánh phía Nam của Công ty ký Hợp đồng góp vốn với khách hàng là chủ trương riêng của Giám đốc chi nhánh, việc này Công ty không được biết.

Xét thấy: dự án KDC Phước Kiểng giai đoạn 3, huyện Nhà Bè mới chỉ có Công văn của UBND Huyện Nhà Bè về chấp thuận địa điểm đầu tư theo Công văn số 52/CV-UB ngày 23/12/2002, chưa phê duyệt đồ án quy hoạch. Ngày 22/7/2008, UBND Huyện Nhà Bè có công văn thu hồi chủ trương đầu tư đối với dự án này. Như vậy, việc Công ty Tranco Chi nhánh phía Nam ký Hợp đồng góp vốn bằng việc chuyển nhượng nền đất có ký hiệu H42 là việc làm trái với quy định của pháp luật, Công ty Tranco chi nhánh phía Nam chưa được nhà nước giao đất, do đó, chưa đủ điều kiện về chủ sở hữu để chuyển nhượng.

Việc ông H, bà L ký "Biên nhận đặt cọc" với bà K, mục đích là chuyển nhượng lại Hợp đồng góp vốn, chuyển nhượng lô đất có ký hiệu H42 khi chưa phải là chủ sở hữu đã vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 128 BLDS 2005. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 137 BLDS về xử lý hậu quả pháp lý thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo Biên nhận đặt cọc, bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 492.031.000đ, đại diện của bị đơn xác nhận bị đơn đã nhận số tiền này, do đó yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Về yêu cầu tính lãi trên số tiền cọc mà bị đơn đã nhận: Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu nên không xét.

Bởi các lẽ trên, đề nghị HĐXX tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả toàn bộ số tiền cọc đã nhận.

Đình chỉ đối với yêu cầu tính lãi của nguyên đơn.

Về án phí: bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa;

Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

XÉT THẤY:

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, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ vào đơn khởi kiện và yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu hủy "Biên nhận đặt cọc" ngày 19/9/2007, bị đơn phải trả lại số tiền 492.031.000đ (bốn trăm chín mươi hai triệu không trăm ba mươi mốt ngàn đồng) và phải trả tiền lãi tạm

tính từ 10/10/2007 đến 10/5/2016 là 380.093.000đ (ba trăm tám mươi triệu không trăm chín mươi ba ngàn đồng), đối với bị đơn là ông Tăng Tùng H, bà Trịnh Thị Thu L có địa chỉ 87 đường 45, khu phố 4, phường Tân Quy, Quận 7, Tp.HCM thì đây không phải là tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc" vì theo Biên nhận đặt cọc ngày 19/9/2007, nguyên đơn đã thực hiện việc đặt cọc số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), đến ngày 10/10/2007, nguyên đơn đã thực hiện theo thỏa thuận, thanh toán tiếp cho bị đơn số tiền 392.031.000đ (ba trăm chín mươi hai triệu không trăm ba mươi mốt ngàn đồng) để làm thủ tục sang tên từ bị đơn qua cho nguyên đơn theo Hợp đồng góp vốn đầu tư số 26/HĐGV-CNPN ngày 04/10/2004 tại Công ty Tranco. Như vậy, đây là tranh chấp về chuyển nhượng hợp đồng góp vốn được quy định tại Điều 121 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2. Về hình thức

Đối với người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Mạc Trang E mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ để để cung cấp chứng cứ, tham gia phiên họp để kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt đại diện theo ủy quyền của bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

3. Về yêu cầu của đương sự:

3.1 Về yêu cầu của nguyên đơn hủy "Biên nhận đặt cọc" ngày 19/9/2007, bị đơn phải trả lại số tiền là 492.031.000đ (bốn trăm chín mươi hai triệu không trăm ba mươi mốt ngàn đồng), Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào "Biên nhận đặt cọc" ngày 19/9/2007 và lời trình bày xác nhận của đại diện theo ủy quyền của bị đơn, đủ căn cứ kết luận: giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim K và bị đơn ông Tăng Tùng H, bà Trịnh Thị Thu L có thỏa thuận: ông H, bà L đồng ý nhận cọc số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) để bán lại cho bà K lô đất H42 khu dân cư Phước Kiển giai đoạn 3, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 206m^2 với giá 1.030.000.000đ (một tỷ không trăm ba mươi ngàn đồng). Tiếp theo vào ngày 10/10/2007, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim K đã thanh toán cho bị đơn ông Tăng Tùng H, bà Trịnh Thị Thu L số tiền 392.031.000đ (ba trăm chín mươi hai triệu không trăm ba mươi mốt ngàn đồng) khi ra làm thủ tục sang tên tại Công ty Tranco. Số tiền còn lại bà K tự thanh toán tiếp cho Công ty Tranco – chi nhánh phía Nam.

Căn cứ vào lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác nhận lô đất H42 khu dân cư Phước Kiển giai đoạn 3, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 206m^2 ghi trong Biên nhận đặt cọc ngày 19/9/2007 là do bị đơn ký Hợp đồng góp vốn đầu tư số 26/HĐGV-CNPN ngày 04/10/2004 với Công ty Tranco - chi nhánh phía Nam. Bị đơn cho rằng việc bị đơn ký Biên nhận đặt cọc với nguyên đơn phía Công ty Tranco – chi nhánh phía Nam biết và

đồng ý, là đã thực hiện đúng quy định tại khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng góp vốn đầu tư số 26/HĐGV-CNPN; sau đó giữa bị đơn và Công ty Tranco đã ký Biên bản thanh lý Hợp đồng số 144/TLHĐ-CNPN ngày 10/10/2007 nên phần việc còn lại của việc chuyển nhượng theo Biên nhận đặt cọc là trách nhiệm của nguyên đơn với Công ty Tranco – chi nhánh phía Nam. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã yêu cầu đại diện theo ủy quyền bị đơn cung cấp các tài liệu chứng cứ cho lời trình bày trên nhưng đại diện theo ủy quyền của bị đơn không cung cấp được bản chính Biên bản thanh lý Hợp đồng, mặt khác chữ ký trong văn bản photo này không thể hiện bên A là ai, không có đóng mộc dấu Công ty, phía đại diện theo ủy quyền của Công ty Tranco không thừa nhận văn bản trên là do Công ty phát hành, ngoài ra bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh Công ty Tranco – chi nhánh phía Nam đồng ý cho việc bị đơn ký Biên nhận đặt cọc, nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày này của bị đơn.

Căn cứ vào nội dung Biên nhận đặt cọc và lời trình bày của các đương sự thì đối tượng các bên đặt cọc là Hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng của bên bị đơn với Công ty Tranco là phần đất có ký hiệu là H42 diện tích 206m^2 dự án khu dân cư Phước Kiển, giai đoạn 3, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của Công ty Tranco và công văn số 2102/UBND-QLĐT ngày 28/9/2016 và công văn số 1953/UBND-TNMT ngày 24/8/2018 của UBND huyện Nhà Bè, đủ căn cứ kết luận: hiện trên địa bàn huyện Nhà Bè,Thành phố Hồ Chí Minh không có dự án khu dân cư Phước Kiển giai đoạn 3 do Công ty Tranco làm chủ đầu tư.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, căn cứ vào Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy bỏ "Biên nhận đặt cọc" ngày 19/9/2007, buộc bị đơn là ông Tăng Tùng H, bà Trịnh Thị Thu L phải có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim K số tiền 492.031.000đ (bốn trăm chín mươi hai triệu không trăm ba mươi mốt ngàn đồng)

3.2 Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả tiền lãi tạm tính từ 10/10/2007 đến 10/5/2016 là 380.093.000đ (ba trăm tám mươi triệu không trăm chín mươi ba ngàn đồng):

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút lại yêu cầu này. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu mà nguyên đơn là bà K đã rút.

Đối với Hợp đồng góp vốn đầu tư số 26/HĐGV-CNPN ngày 04/10/2004 được ký kết giữa Công ty Vật tư vận tải và Xây dựng Công trình giao thông – chi nhánh phía Nam với ông Tăng Tùng H, bà Trịnh Thị Thu L, các đương sự không có yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải nộp án phí dân dự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bởi những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 121, 122, 127 và Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Căn cứ Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015

- Căn cứ Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án, Luật phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

- Áp dụng Luật thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung năm 2014;

Xử:

1. Về hình thức: xử vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Mạc Trang E.

2. Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

2.1 Hủy bỏ "Biên nhận đặt cọc" ngày 19/9/2007 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim K và ông Tăng Tùng H và bà Trịnh Thị Thu L.

Buộc bị đơn là ông Tăng Tùng H và bà Trịnh Thị Thu L có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim K số tiền là 492.031.000đ (bốn trăm chín mươi hai triệu không trăm ba mươi mốt ngàn đồng)

Trong trường hợp ông Tăng Tùng H, bà Trịnh Thị Thu L chậm thi hành khoản tiền phải thi hành thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành cho theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thanh toán.

2.2 Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền lãi là 380.093.000đ (ba trăm tám mươi triệu không trăm chín mươi ba ngàn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Tăng Tùng H và bà Trịnh Thị Thu L liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 23.681.240đ (hai mươi ba triệu sáu trăm tám mươi mốt ngàn hai trăm bốn mươi đồng)

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim K số tiền tam ứng dân sự sơ thẩm đã nộp là 18.694.395đ (mười tám triệu sáu trăm chín mươi bốn ngàn ba trăm chín mươi lăm đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AD/2014/0009269 ngày 21/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án 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.

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm đến Tòa án nhân dân

Thành phố Hồ Chí Minh. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(đã ký và đóng dấu)

Trần Thị Ngọc Phương

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân – Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 – Tp.HCM;
- Chi cục THADS Quận 7- Tp. HCM ;
- Các đương sự;
- Lưu (TK.Nhân).