

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

Bản án số: 366/2023/DS-ST
Ngày: 21/8/2023
V/v tranh chấp hợp đồng góp vốn

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Út

Các hội thẩm nhân dân:

- Bà Phạm Thị Mai
- Ông Nguyễn Xuân Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Trúc Quỳnh – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2023/TLST-DS ngày 9 tháng 01 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng góp vốn” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 362/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Căn hộ C07 – 08 Chung cư Cao ốc Xanh, số 144C Đường A3, phường B3, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị H, sinh năm 1972; địa chỉ: 1155/21B Tỉnh lộ A4, Khu phố 2, phường B4, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền công chứng 03/11/2022).

2. *Bị đơn:* Bà Trịnh Thị Bích T1, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Căn hộ A14.14 Block A Chung cư S C, số 5B Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày: Bà Nguyễn Thị Minh T và bà Trịnh Thị Bích T1 có

ký thỏa thuận góp vốn mua căn hộ C2-12 Block A Dự án S C - Số 5B - Đường A, Phường B, Quận C để cho thuê. Mỗi bên góp vốn 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng, cụ thể thỏa thuận như sau:

Bà T1 góp bằng vốn tự có và vay thêm Ngân hàng góp đủ 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng. Bà T góp 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng tiền mặt chuyển vào tài khoản của bà T1 và góp thêm khoản vay Ngân hàng 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Số tiền vay 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng này sẽ do bà T1 đứng tên trên hợp đồng vay, bà T chịu trách nhiệm thanh toán gốc và lãi hàng tháng.

Bà T1 sẽ đứng tên chủ sở hữu căn hộ, đồng thời chịu trách nhiệm đứng ra cho thuê hoặc tự thuê căn hộ trên để làm văn phòng. Số tiền thu từ việc thuê căn hộ mỗi tháng sẽ chia đều cho hai bên, mỗi bên 50%. Hàng tháng bà T1 sẽ lấy phần tiền bà T được chia từ việc cho thuê căn hộ trên để thanh toán tiền gốc và lãi cho Ngân hàng.

Tiếp đó bà T đã chuyển vào tài khoản 0721000527984 tại Ngân hàng VCB của bà T1 570.00.000 đồng theo Ủy nhiệm chi ngày 13/05/2020; ngày 29/04/2020 bà T chuyển tiếp vào tài khoản cho bà T1 số tiền 30.000.00 đồng vào tài khoản 290420...9001 tại Ngân hàng I.

Theo Thông báo ngày 27/04/2020 Ngân hàng T đồng ý cho vay 900.000.000 đồng, trong thông báo này bà T1 là người đứng tên vay 900.000.000 đồng nhưng thực tế trong đó bà T1 chỉ vay 600.000.000 đồng và bà T vay 300.000.000 đồng; Ngân hàng đã giải ngân chuyển tiền vào tài khoản của bên bán căn hộ là bà Nguyễn Thị Lan A1

Vào ngày 20/05/2020 Công ty cổ phần tập đoàn H T xác nhận đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng căn hộ C2 - 12 - Block A - Dự án S C - số 5B Phố Quang - phường 2 - quận Tân Bình từ ông bà Nguyễn Chí D, bà Nguyễn Thị Lan A1 sang tên bà T1.

Từ ngày 20/05/2020 đến ngày 25/06/2022 bà T1 thuê căn hộ trên làm văn phòng cho Công ty Cổ phần đầu tư A2 (MST: 0313244727), do bà T1 làm Giám đốc. Hai bên thỏa thuận tiền thuê căn hộ trên là 8.000.000 (tám triệu) đồng/tháng. Hàng tháng bà T1 sẽ lấy số tiền 4.000.000 (bốn triệu) đồng là phần bà T được chia để trả gốc và lãi cho Ngân hàng cho khoản vay 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng mà bà T1 đứng tên để vay cho bà T.

Từ ngày 25/05/2020 đến ngày 26/04/2021 bà T đã chuyển thêm 11.773.575 đồng cho bà T1 để trả phần lãi bà T vay Ngân hàng.

Vào ngày 25/06/2022, bà T1 bán căn hộ trên với giá là 1.830.000.000 (một tỷ tám trăm ba mươi triệu) đồng. Bà T1 là người đứng ra giao dịch mua bán và nhận tiền. Việc mua bán kết thúc vào ngày 25/06/2022 bà T1 nhận đủ số tiền trên. Theo email bà T1 gửi cho bà T ngày 03/08/2022, bà T1 xác nhận đã bán căn hộ với giá tiền là 1.830.000.000 đồng. Ngoài ra, bà T1 còn gửi đính kèm email là bảng tính chi tiết số tiền trả lại cho bà T sau khi bán nhà và các khoản

khấu trừ trước khi trả lại tiền cho bà T. Cụ thể: Chi phí khấu trừ phát sinh khi bán nhà gồm:

- + Phí môi giới: 18.000.000 đồng
- + Thuế thu nhập (2%): 36.000.000 đồng
- + Phí công chứng: 2.500.000 đồng
- + Phí đăng báo: 450.000 đồng
- + Phí đăng rao vặt: 350.000 đồng
- + Phí vệ sinh nhà trước khi bàn giao: 500.000 đồng
- + Lãi vay ngoài để tất toán ngân hàng (4%): 6.232.000 đồng
- + Phí làm tủ bếp + máy hút: 20.000.000 đồng
- Tổng cộng: 84.032.000 đồng

Mỗi bên phải chịu 42.016.000 đồng. Ngoài ra bà T1 còn kê thêm chi phí : Lãi phạt trả tiền Ngân hàng trước thời hạn: 24.424.878 đồng

Bà T vay ngân hàng 300.000.000 đồng phải chịu phạt là: 8.141.626 đồng

Bà T1 vay ngân hàng 600.000.000 đồng phải chịu phạt là: 16.283.252 đồng và bà T1 còn kê thêm khoản lỗ mua bán nhà là: 54.032.000 đồng

Tất cả các khoản trên là bà T1 tự kê ra và không có chứng từ cụ thể chứng minh. Sau đó, bà T1 tự tính số tiền phải trả lại cho bà T là 559.842.374 đồng. Cụ thể theo bảng tính phần của bà T như sau:

- + Góp vốn mua nhà tiền mặt: 600.000.000 đồng
- + Góp vốn vay ngân hàng: 35.000.000 đồng
- + Lỗ mua bán: 27.016.000 đồng
- + Lãi phạt trả tiền ngân hàng: 8.141.626 đồng
- + Trả gốc: 30.000.000 đồng
- + Trả lại cho bà T: 559.842.374 đồng

Bà T1 cũng xác nhận đã chuyển khoản cho bà T 500.000.000 đồng, số tiền còn lại 59.842.374 đồng bà T1 vẫn chưa chuyển. Sau khi gửi email bà T1 chuyển vào tài khoản cho bà T 500.000.000 đồng, sau đó bà T liên lạc thì bà T1 không nghe máy, nhắn tin không trả lời.

Theo tính toán của bà T từ ngày 20/06/2020 đến ngày 20/07/2022, tổng số tiền bà T nhận từ việc cho thuê căn hộ là 100.000.000 đồng, bà T đã trả tiền gốc ngân hàng là 65.000.000 đồng (mỗi tháng 2.500.000 đồng) và tiền lãi là 25.714.575 đồng, ngoài ra còn chuyển thêm vào tài khoản của bà T1 11.733.575 đồng để trả lãi. Tổng cộng trả lãi là: 37.733.448.150 đồng.

Nếu số tiền bán căn hộ là 1.830.000.000 đồng, chia theo tỷ lệ góp vốn 50//50 thì bà T sẽ được nhận là 915.000.000 đồng.

Số tiền bà T phải trả cho Ngân hàng do tất toán trước hạn đối với khoản vay là 235.000.000 đồng, đóng lãi phạt là 8.141.000 đồng, thuế thu nhập 2% khi bán nhà (nếu có chứng từ)18.000.000 đồng, phí môi giới (nếu có chứng từ) là 9.000.000 đồng, phí công chứng (nếu có chứng từ) là 1.250.000 đồng, phí đăng báo-rao vặt-vệ sinh là 630.000 đồng. Tổng cộng là: 272.041.000 đồng. Ngoài ra khoản tiền lãi vay ngoài 4% là 6.232.000 là bà T1 vay để trả tiền cho chính

khoản vay ngoài của bà T1 và việc làm máy hút, tủ bếp bà T1 làm để phục vụ cho hoạt động của công ty bà T1 nên bà T không chấp nhận thanh toán khoản tiền này.

Như vậy, số tiền bà T sẽ nhận lại sau khi góp vốn là: 915.000.000 đồng - 272.041.000 đồng = 642.959.000 đồng.

Bà T1 đã chuyển vào tài khoản của bà T 500.000.000 đồng, còn lại bà T1 còn nợ số tiền 142.959.000 đồng, bà T làm tròn là: 140.000.000 đồng

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận Tân Bình xem xét giải quyết buộc bà T1 phải trả cho bà T số tiền còn thiếu là 140.000.000 (một trăm bốn mươi) triệu đồng **và không yêu cầu bà T1 phải trả tiền lãi.**

Bị đơn, bà Trịnh Thị Bích T1 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, Tòa án mời làm việc, hòa giải và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay:

Bà Trần Thị H đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, theo đó yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Trịnh Thị Bích T1 trả lại số tiền sau khi chuyển nhượng căn hộ do bà T và bà T1 cùng góp vốn để mua căn hộ là 140.000.000 đồng. Trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung: Xét thấy các chứng cứ trong hồ sơ vụ án và phân tranh tụng tại phiên tòa đã đầy đủ, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

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 lời trình bày và tranh luận của đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Pháp luật về tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Minh T có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng góp vốn với bị đơn bà Trịnh Thị Bích T1. Bị đơn, bà Trịnh Thị Bích T1 có địa chỉ cư trú cuối cùng tại quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình 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.

Bị đơn, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Pháp luật về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 140.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Căn cứ hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ thể hiện bà T và bà T1 có góp tiền để cùng mua căn hộ số C2 - 12- Block A - Dự án S C - Số 5B Đường A - Phường B - quận C với số tiền 1.800.000.000 đồng. Bà T góp tiền mặt 600.000.000 đồng, vay ngân hàng 300.000.000 đồng, bà T1 góp 300.000.000 đồng tiền mặt và vay ngân hàng 600.000.000 đồng. Tổng cộng khoản vay của cả hai là 900.000.000 đồng do bà T1 đứng tên, và thế chấp căn hộ đã mua để bảo đảm cho khoản vay.

Đại diện nguyên đơn xác định, bà T1 bán căn hộ được 1.830.000.000 đồng và chấp nhận bản tính do bà T1 lập gửi email cho bà T, chỉ không chấp nhận phí làm tủ bếp và máy hút là 20.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi làm tủ bếp và máy hút bà T1 có báo cho bà T được biết. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn cho rằng bà T không đồng ý cho bà T1 lắp thêm bếp và máy hút là không có căn cứ chấp nhận. Bởi tin nhắn của bà T1 gửi cho bà T do đại diện nguyên đơn nộp cho Tòa án không thể hiện ý chí của bà T không đồng ý cho bà T1 lắp thêm bếp và máy hút. Hơn nữa, việc lắp thêm bếp và máy hút làm tăng thêm giá trị căn hộ.

Nguyên đơn đồng ý số tiền bán căn hộ chia đôi sau khi trừ đi các chi phí như phân liệt kê do bà T1 lập. Như vậy, sau khi trừ đi tất cả các chi phí gồm: Phí môi giới: 18.000.000 đồng, thuế thu nhập 2% 36.000.000 đồng, phí công chứng 2.500.000 đồng, phí đăng bài chợ tốt 450.000 đồng, phí đăng rao vặt 350.000 đồng, vệ sinh nhà cửa bàn giao 500.000 đồng, lãi vay ngoài 4% tất toán Ngân hàng 6.232.000 đồng, phí làm tủ bếp + máy hút 20.000.000 đồng, lãi phạt tất toán khoản vay trước hạn của bà T là 8.141.626 đồng. Tổng các chi phí chia đôi mỗi người phải chịu 42.016.000 đồng cộng với phần lãi phạt tất toán khoản vay trước hạn của bà T 8.141.626 đồng, tổng chi phí bà T phải chịu là 50.157.626

đồng. Như vậy, số tiền bán căn hộ chia đôi mỗi người được nhận 915.000.000 đồng trừ đi số tiền bà T còn nợ Ngân hàng là 235.000.000 đồng, trừ chi phí phần bà T phải chịu 50.157.626 đồng ($915.000.000 \text{ đồng} - 235.000.000 \text{ đồng} - 50.157.626 \text{ đồng} = 629.842.374 \text{ đồng}$) thì bà T sẽ nhận được lại số tiền 629.842.374 đồng. Bị đơn chỉ mới trả cho bà T số tiền 500.000.000 đồng nên còn phải trả thêm cho bà T số tiền 129.842.374 đồng, đồng thời nguyên đơn có chuyển dư số tiền 11.733.575 đồng cho bà T1 để trả lãi cho Ngân hàng. Như vậy, tổng số tiền bà T1 có trách nhiệm trả cho bà T là 141.575.949 đồng nhưng nguyên đơn yêu cầu làm tròn 140.000.000 đồng là có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Về án phí: Do bà Trịnh Thị Bích T1 có nghĩa vụ thanh toán tiền còn nợ cho nguyên đơn nên phải có nghĩa vụ chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Minh T:

Buộc bà Trịnh Thị Bích T1 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Minh T số tiền 140.000.000 (một trăm bốn mươi triệu) đồng.

Phương thức và thời hạn trả: Trả làm một lần toàn bộ số tiền trên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thi hành tại cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2/ Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm là 7.000.000 (bảy triệu) đồng do bà Trịnh Thị Bích T1 phải nộp.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Minh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.500.000 (ba triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0032590 ngày 19/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Về quyền kháng cáo:

Bà Nguyễn Thị Minh T được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Trịnh Thị Bích T1 vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- VKSND Q.Tân Bình;
- Chi cục THADS Q.Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

(ĐÃ KÝ VÀ ĐÓNG DẤU)

Trần Thị Hồng Út