

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1164/2018/DS-PT

Ngày: 30/11/2018

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng góp vốn xây dựng nhà ở

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Tuyết Mai

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Chí Sang
2. Ông Trịnh Đắc Phú

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đỗ Đức Toàn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 28 và ngày 30 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 489/2018/TLPT-DS ngày 05/10/2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng góp vốn xây dựng nhà ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 55/2018/DS-ST ngày 22/8/2018 của Tòa án nhân dân Quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4995/2018/QĐ-PT ngày 29/10/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 9587/2018/QĐ-PT ngày 21/11/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Ngọc Bích T, sinh năm: 1973

Địa chỉ: KP2, phường X, thành phố C, tỉnh V

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: Số 311 F30 đường B, KP1, phường N, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Bà Phan Phạm Thạch A, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: số 256 đường M, Phường L, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Mai Long Đ, sinh năm 1978 là Luật sư Văn phòng Luật sư J thuộc Đoàn Luật sư tỉnh H

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH G Quận Z

Địa chỉ: 936 đường F, phường D, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Lê Trung H, sinh năm 1971 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 936 đường F, phường D, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Mạnh Ê, sinh năm 1977

Địa chỉ: số 256 đường M, Phường L, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thanh Ô, sinh năm 1977 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 143/25 Đường S, Phường S, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 270 Đường Q, Phường W, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phạm Ngọc Bích T có bà Nguyễn Thị P đại diện theo ủy quyền, bị đơn bà Phan Phạm Thạch A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Mạnh Ê.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện nộp ngày 25/01/2016, nguyên đơn là bà Phạm Ngọc Bích T có ông Ngô Trí U đại diện ủy quyền trình bày:

Ngày 22/01/2007, bà Phan Phạm Thạch A giới thiệu cho bà Phạm Ngọc Bích T mua lô đất ký hiệu Q19 dự án khu dân cư P, phường D, Quận Z, thành phố Hồ Chí Minh. Giá thỏa thuận là 2.940.600.000 (hai tỷ chín trăm bốn mươi triệu sáu trăm nghìn) đồng. Bà đã thanh toán đủ số tiền này cho Bà A. Cụ thể đặt cọc tiền mặt 160.000.000 (một trăm sáu mươi triệu) đồng, thanh toán chuyển khoản lần 1 ngày 01/02/2007 từ tài khoản của Bà T cho tài khoản bà Phan Phạm Thạch A số tiền 950.000.000 (chín trăm năm mươi triệu) đồng, chuyển khoản lần 2 ngày 14/02/2007 từ tài khoản của bà Phạm Thị Ngọc O cho tài khoản Bà A 1.830.600.000 (một tỷ tám trăm ba mươi triệu sáu trăm nghìn) đồng. Ngày 20/3/2007, Bà T ký hợp đồng trực tiếp với công ty TNHH phát triển nhà Quận Z (nay là Công ty TNHH G Quận Z) là chủ đầu tư của dự án trên. Bà A có chuyển trả cho bà 10% giá trị hợp đồng được công ty chiết khấu là 226.200.000 (hai trăm hai mươi sáu triệu hai trăm nghìn) đồng. Thực tế Bà A đã nhận của Bà T 2.714.400.000 (hai tỷ bảy trăm mười bốn triệu bốn trăm nghìn) đồng, trong đó có số tiền 678.600.000 (sáu trăm bảy mươi tám triệu sáu trăm nghìn) đồng là tiền công môi giới Bà A được hưởng và 2.035.800.000 (hai tỷ không trăm ba mươi lăm triệu tám trăm nghìn) đồng Bà A có trách nhiệm nộp vào công ty G Quận Z. Ngày 20/5/2015, công ty TNHH G Quận Z (nay gọi tắt là Công ty G Quận Z) yêu cầu bà nộp lại số tiền 226.200.000 (hai trăm hai mươi sáu triệu hai trăm nghìn) đồng do không được hưởng chiết khấu vì còn thiếu khoản tiền chưa thanh toán của hợp đồng là 452.400.000 (bốn trăm năm mươi hai triệu bốn trăm nghìn) đồng. Đồng thời, phía công ty G Quận Z yêu cầu bà thanh toán lãi do chậm đóng là 109.321.737 (một trăm lẻ chín triệu ba trăm hai mươi một nghìn bảy trăm ba mươi bảy) đồng. Bà đã tự thanh toán các khoản tiền mà công ty yêu cầu để giải quyết dứt điểm mối quan hệ giữa bà với công ty. Do đó, Bà T khởi kiện, yêu cầu Bà A trả lại cho bà 452.400.000 + 262.000.000

+ 109.321.737 = 823.721.737 (tám trăm hai mươi ba triệu bảy trăm hai mươi một nghìn bảy trăm ba mươi bảy) đồng.

Ngày 22/8/2017, Bà T có đơn thay đổi nội dung khởi kiện, Bà T cho rằng Bà A chỉ là người môi giới và đã chiếm giữ số tiền bà nộp cho Công ty G Quận Z nhưng không nộp. Tổng số tiền chiếm giữ là 1.131.400.000 (một tỷ một trăm ba mươi một triệu bốn trăm nghìn) đồng. Ngoài ra, do Bà A không thực hiện việc thanh toán tiền cho công ty G Quận Z đúng hạn nên đã gây thiệt hại cho Bà T phải đóng tiền lãi chậm trả cho công ty G Quận Z. Vì vậy, Bà T yêu cầu Bà A thanh toán cho bà những khoản sau:

1. Số tiền Bà A đã nhận nhưng không đóng cho công ty G Quận Z là 1.131.400.000 (một tỷ một trăm ba mươi một triệu bốn trăm nghìn) đồng.

2. Số tiền lãi Bà T đã nộp theo yêu cầu của công ty G Quận Z là 109.321.737 (một trăm lẻ chín triệu ba trăm hai mươi một nghìn bảy trăm ba mươi bảy) đồng.

3. Số tiền lãi Bà A phải thanh toán cho Bà T do chiếm giữ số tiền 1.131.400.000 (một tỷ một trăm ba mươi một nghìn bốn trăm) đồng. Tạm tính từ ngày 04/3/2007 đến ngày 4/9/2017 là 1.069.173.000 (một tỷ không trăm sáu mươi chín nghìn một trăm bảy mươi ba) đồng.

Tại biên bản hòa giải ngày 06/3/2018, đại diện ủy quyền của Bà T rút lại phần yêu cầu thứ 3 nêu trên. Tổng số tiền Bà T yêu cầu Bà A thanh toán là $1.131.400.000 + 109.321.737 = 1.240.721.737$ (một tỷ hai trăm bốn mươi triệu bảy trăm hai mươi một nghìn bảy trăm ba mươi bảy) đồng.

Tại bản tự khai và các biên bản khác, bị đơn là bà Phan Phạm Thạch A đồng thời là đại diện ủy quyền của ông Trần Mạnh Ê, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà và ông Ê là vợ chồng. Trước đây ông bà có nhận góp vốn nền Q19 của công ty G Quận Z. Sau đó, vợ chồng bà đã sang nhượng lại quyền góp vốn mua nền Q19 cho Bà T. Mọi thỏa thuận giao dịch đều thực hiện trực tiếp với Bà T. Sau khi Bà T ký hợp đồng trực tiếp với công ty G Quận Z thì các bên thanh lý hợp đồng, giao dịch đã hoàn thành. Bà không biết ông Nguyễn C là ai và cũng không còn giữ bất kỳ tài liệu nào liên quan đến giao dịch giữa bà và Bà T nên không nhớ được nội dung cụ thể của giao dịch. Những gì giao nhận qua chuyển khoản thể hiện trên chứng từ ngân hàng thì bà xác nhận nội dung là đúng. Bà cũng yêu cầu tòa án xác định thời hiệu của vụ án vì giao dịch diễn ra đã hơn 10 năm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là công ty TNHH G Quận Z có ông Trần Thanh N đại diện ủy quyền trình bày: Từ ngày 23/01/2007 đến ngày 15/3/2007, công ty G Quận Z đã nhận góp vốn với bà Phan Phạm Thạch A và ông Trần Mạnh Ê nền Q19 khu dân cư P, phường D, Quận Z, thành phố Hồ Chí Minh. Theo đề nghị của Bà A, ngày 20/3/2007, công ty đã ký hợp đồng trực tiếp với Bà T, hợp đồng số 35/HD-PTN-QLT. Ngày 11/11/2015, công ty ký phụ lục

hợp đồng với Bà T do ông U đại diện ủy quyền. Số tiền cụ thể đã nộp vào của hợp đồng này là:

Ngày 23/01/2007, ông Ê nộp 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Ngày 05/02/2007, ông Ê nộp 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Ngày 27/02/2007, Bà A nộp 516.000.000 (năm trăm mười sáu triệu) đồng.

Ngày 15/3/2007, ông Ê nộp 515.000.000 (năm trăm mười lăm triệu) đồng.

Ngày 02/7/2007 Bà T nộp 452.400.000 (bốn trăm năm mươi hai triệu bốn trăm nghìn) đồng.

Ngày 22/5/2015 ông U nộp 678.600.000 (sáu trăm bảy mươi tám triệu sáu trăm nghìn) đồng.

Các lần nộp tiền đều có chứng từ.

Việc tranh chấp giữa các bên Công ty không có ý kiến.

Tại bản án sơ thẩm số 55/2018/DS-ST ngày 22/8/2018 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 67/2018/QĐ-SCBS ngày 06/9/2018 của Tòa án nhân dân Quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Phạm Ngọc Bích T, buộc bà Phan Phạm Thạch A và ông Trần Mạnh Ê có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Bà T số tiền 681.000.000 (sáu trăm tám mươi một nghìn) đồng. Thực hiện một lần ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Ngọc Bích T về việc buộc bà Phan Phạm Thạch A thanh toán số tiền lãi 1.069.173 (một tỷ không trăm sáu mươi chín triệu một trăm bảy mươi ba nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Bà Phan Phạm Thạch A và ông Trần Mạnh Ê phải chịu án phí là 31.240.000 (ba mươi một triệu hai trăm bốn mươi nghìn) đồng.

Bà Phạm Ngọc Bích T phải chịu án phí là 22.112.000 (hai mươi hai triệu một trăm mười hai nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Phạm Ngọc Bích T đã nộp là 9.283.044 (chín triệu hai trăm tám mươi ba nghìn không trăm bốn mươi bốn) đồng theo biên lai thu số AC/2012/04150 ngày 29/01/2016 và số tiền tạm ứng bà Nguyễn Thị P đã nộp là 28.292.595 (hai mươi tám triệu hai trăm chín mươi hai nghìn năm trăm chín mươi lăm) đồng theo biên lai thu số AE/2014/0008614 ngày 09/11/2017 của Chi cục thi hành án Quận Z. Bà T được hoàn trả số tiền chênh lệch là 15.463.639 (mười lăm triệu bốn trăm

sáu mươi ba nghìn sáu trăm ba mươi chín) đồng. Bà A và ông Ê chưa nộp án phí. Các đương sự còn lại không phải nộp án phí.

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 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.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án hợp lệ./.

Ngày 28/8/2018, bà Nguyễn Thị P là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Ngọc Bích T có đơn kháng cáo.

Ngày 16/9/2018, bị đơn bà Phan Phạm Thạch A có đơn kháng cáo.

Ngày 19/9/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Mạnh Tiến có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút, thay đổi hoặc bổ sung yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Phạm Ngọc Bích T do bà Nguyễn Thị P đại diện kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét buộc Bà A phải trả cho bà số tiền 1.131.000.000 đồng mà Bà A đang chiếm giữ và 109.321.737 đồng số tiền lãi phạt chậm thanh toán mà Công ty G Quận Z phạt Bà T do lỗi của Bà A gây nên. Tổng cộng là 1.240.321.737 đồng.

Bị đơn bà Phan Phạm Thạch A kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Ngọc Bích T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Mạnh Ê do ông Huỳnh Thanh Ô đại diện theo ủy quyền có đơn xin rút đơn kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Phan Phạm Thạch A cho rằng:

Ngày 04/5 hoặc ngày 05/3 của ngày thanh lý bên chúng tôi không thừa nhận vì đây là bản photocopy nên không có giá trị và suy đoán buộc Bà A phải thanh toán hết số tiền còn lại cho Công ty là không đúng.

Kết luận trong bản án sơ thẩm không phù hợp với chứng cứ và sự thật khách quan của vụ án vì bản photocopy của bản thanh lý hợp đồng hứa mua, hứa bán với nội dung bên A là bà Phan Phạm Thạch A và bên B là bà Phạm Ngọc Bích T thống nhất thanh lý hợp đồng về việc chuyển nhượng mua nền đất Q19 tại dự án Khu dân cư P, phường D, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Điều này chứng tỏ hai bên không còn nợ nần, trách nhiệm và nghĩa vụ với nhau.

Ngày tháng ghi trong bản photocopy thanh lý hợp đồng hứa mua, hứa bán mà nguyên đơn cung cấp không hợp lý và không đúng, đã có sự chỉnh sửa.

Bà A đã chuyển nhượng quyền góp vốn mua nền Q19 của Bà A cho Bà T nên Bà T đã lên ký hợp đồng với công ty. Bà A đã góp vốn và thanh toán cho công ty 70% tổng giá trị của hợp đồng nên sau khi thanh lý Bà T sẽ tiếp tục có trách nhiệm góp vốn và thanh toán cho Công ty theo tiến trình của hợp đồng quy định.

Như vậy, chứng cứ trong vụ án đều thể hiện bị đơn góp vốn nhận chuyển nhượng nền đất Q19 với Công ty G Quận Z rồi sau đó ký hợp đồng chuyển nhượng mua nền Q19 này lại cho nguyên đơn là có thật.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bà A.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 55/2018/DS-ST ngày 22/8/2018 của Tòa án nhân dân Quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo bị đơn bà Phan Phạm Thạch A.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Ngọc Bích T do bà Nguyễn Thị P đại diện, bị đơn bà Phan Phạm Thạch A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Mạnh Ê do ông Huỳnh Thanh Ô đại diện thực hiện trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét.

Về tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty G Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Phan Lê Trung H đại diện có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Mạnh Ê do ông Huỳnh Thanh Ô đại diện trình bày rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Do vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với việc rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Ê do ông Đông đại diện.

Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Ngọc Bích T và bị đơn bà Phan Phạm Thạch A, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại công văn số 3000/KTST-DDB2 ngày 28/8/2002 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố về việc ý kiến thỏa thuận về quy hoạch - kiến trúc xây dựng khu nhà ở tỷ lệ 1/500 khu dân cư P diện tích 34,86 ha tại phường D, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Văn bản số 887/QĐ-PTN-ĐTPT ngày 24/9/2003 của Ủy ban nhân dân Quận Z về việc chấp thuận cho công ty Cổ phần Đầu tư R làm chủ đầu tư khu dân cư 34 ha T.

Công văn số 13/TT-PTN-ĐTPT ngày 12/01/2005 của công ty Quản lý và phát triển nhà Quận Z về việc thỏa thuận chuyển nhượng 10% quỹ đất xây dựng nhà ở tại Khu dân cư P (dự án 143 ha T) giữa công ty Cổ phần Đầu tư R và Công ty Quản lý và Phát triển nhà Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 103457 ngày 09/5/1998 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho công ty Quản lý và phát triển nhà Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ những căn cứ pháp lý trên có cơ sở để xác định Công ty G Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh được ký hợp đồng góp vốn đối với nền Q19 khu dân cư P, phường D, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đồng thời, căn cứ vào công văn số 1488/CI.2-KHKD của Công ty TNHH G Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/9/2016 (bút lục 63) và thư xác nhận về việc thanh toán tiền hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở tại Dự án Khu dân cư P, phường D, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh gửi cho bà Phạm Ngọc Bích T ngày 28/7/2015 (bút lục 16), và tại bản thanh lý hợp đồng hứa mua hứa bán (bút lục 25) các bên xác nhận nội dung là đúng thể hiện Công ty TNHH G Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận góp vốn của bà Phan Phạm Thạch A và ông Trần Mạnh Ê đối với nền Q19 và đồng ý chuyển hợp đồng sang nhượng cho Bà T theo đề nghị của Bà A.

Đồng thời, việc Bà A chuyển nhượng góp vốn nền Q19 cho bà Phạm Ngọc Bích T là không trái quy định của pháp luật.

Do vậy, có căn cứ để xác định việc Bà A chuyển nhượng quyền góp vốn mua nền Q19 cho bà Phạm Ngọc Bích T là có thật nên số tiền 2.714.000.000 đồng Bà A đã nhận đủ của Bà T tại bản thanh lý hợp đồng hứa mua hứa bán (bút lục 25) là tiền giá trị nền Q19 mà Bà A đã chuyển nhượng cho Bà T chứ không phải như lời khai nại của Bà T cho rằng Bà A sử dụng số tiền 2.714.000.000 đồng để thay Bà T thanh toán toàn bộ số tiền góp vốn đối với nền Q19 cho Công ty TNHH G Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc giao dịch chuyển nhượng quyền góp vốn mua nền Q19 là phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa Bà T và Bà A nhưng các đương sự không xuất trình được bất kỳ tài liệu chứng cứ bản chính nào liên quan đến việc mua bán nền Q19 ngoài bản thanh lý hợp đồng hứa mua hứa bán (được các bên xác nhận nội dung là đúng).

Tuy nhiên, tại phiên tòa Bà A trình bày bà và Bà T thỏa thuận bà đồng ý chuyển nhượng lại quyền mua nền đất Q19 cho Bà T để Bà T được đứng tên

trực tiếp với Công ty khi bà đóng đủ 50% giá trị hợp đồng, sau đó bà thay mặt Bà T đóng 20% tiếp theo của hợp đồng và kết thúc quyền và nghĩa vụ liên quan đến nền đất Q19. Phần 30% còn lại của Hợp đồng cũng như quyền và nghĩa vụ liên quan đến nền Q19 Bà T tiếp tục thực hiện. Điều này chỉ được Bà A tự nguyện thừa nhận nên Hội đồng xét xử ghi nhận làm cơ sở để xem xét vụ án.

Tại bản án sơ thẩm cho rằng, khi Bà A và Bà T thanh lý hợp đồng hứa mua hứa bán là chấm dứt quyền và nghĩa vụ với nhau, sau khi Bà T ký hợp đồng trực tiếp với Công ty TNHH G Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh mà Bà A lại nộp 20% giá trị của Hợp đồng 35/HĐ-PTN-QLN với số tiền là 452.400.000 đồng là đợt thứ hai của Hợp đồng. Điều này, chứng tỏ phía nguyên đơn cho rằng trong số tiền chuyển cho Bà A 2.714.000.000 đồng đã bao gồm 2.262.000.000 đồng phải đóng cho Công ty TNHH G Quận Z là đúng với thực tế các bên đã tiến hành giao dịch là suy diễn và thiếu căn cứ. Bởi lẽ, tại bản thanh lý hợp đồng hứa mua hứa bán (bút lục 25) chỉ thể hiện giá trị chuyển nhượng nền Q19 là 2.714.000.000 đồng là Bà A đã nhận đủ và Bà A chuyển trả đủ số tiền dư cho Bà T là 226.200.000 đồng. Đồng thời, Bà A tiến hành làm thủ tục để Bà T đứng tên ký hợp đồng trực tiếp với chủ đầu tư dự án và Bà T đã ký Hợp đồng trực tiếp với Công ty TNHH G Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh số Hợp đồng 35/HĐ-PTN-QLN ngày 20/3/2007 (bút lục 17 đến 21).

Như vậy, tại bản thanh lý Hợp đồng hứa mua hứa bán này do đôi bên không thống nhất ngày nên không có cơ sở xác định được thời gian của bản thanh lý hợp đồng hứa mua hứa bán. Mặt khác, không thể hiện bất cứ thỏa thuận nào mà Bà A có nghĩa vụ phải nộp tiền các đợt tiếp theo của Hợp đồng. Như bản án sơ thẩm đã phân tích ở phần trên, thực tế Bà T và Bà A không có mối quan hệ thân thích nào nên không có chuyện Bà T giao một số tiền lớn để Bà A nộp tiền nhận góp vốn nền đất Q19 cho Bà T. Bên cạnh đó, phía Bà T cũng không xuất trình được bất kỳ một chứng cứ nào chứng minh cho việc Bà A có nghĩa vụ nộp tiền các đợt tiếp theo của Hợp đồng số 35/HĐ-PTN-QLN mà Bà T đã ký với Công ty.

Ngày 20/3/2007, Bà T trực tiếp ký hợp đồng số 35/HĐ-PTN-QLN với Công ty TNHH G Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh thì giao dịch phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa Bà T với Công ty nên Bà T có nghĩa vụ phải nộp số tiền góp vốn mua nền Q19 còn lại cho Công ty theo Hợp đồng đã ký chứ không phải Bà A thanh toán tiền góp vốn còn lại cho Công ty.

Đối với số tiền với Công ty TNHH G Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh tính lãi chậm thanh toán là 109.321.737 đồng Tòa cấp sơ thẩm đã cho rằng phía Công ty không xuất trình được chứng cứ nào để chứng minh đã thông báo chính thức giao nền cho Bà T. Việc Công ty TNHH G Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh tính lãi và Bà T tự nộp phần lãi này không phải do lỗi của Bà A. Nhưng Bà T và Công ty TNHH G Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh không tranh chấp Hợp đồng 35/HĐ-PTN-QLN trong vụ án này nên không xem xét. Bà T được quyền khởi kiện Công ty TNHH G Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh về số tiền lãi 109.321.737 đồng bằng vụ kiện khác là đúng theo quy định của pháp luật nên giữ nguyên phần này.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy cần thiết phải sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Ngọc Bích T về việc buộc bà Phan Phạm Thạch A và ông Trần Mạnh Ê liên đới thanh toán cho Bà T số tiền 1.131.000.000 đồng.

Việc nguyên đơn tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn về việc buộc bà Phan Phạm Thạch A thanh toán số tiền lãi 1.069.173.000 đồng do chiếm giữ số tiền 1.131.400.000 đồng từ thời gian ngày 04/3/2007 đến ngày 04/9/2017 đã được Tòa cấp sơ thẩm đình chỉ là đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về chi phí giám định, Bà T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn bà Phạm Ngọc Bích T không phải chịu án phí trên phần số tiền 1.069.171.000 đồng yêu cầu đã rút trước khi ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử và phải chịu án phí trên phần yêu cầu không được chấp nhận là 1.131.000.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm do sửa án nên các đương sự không phải chịu.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 01/7/2009.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Ngọc Bích T do bà Nguyễn Thị P đại diện.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phan Phạm Thạch A.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với việc rút kháng cáo của người có quyền lợi quyền nghĩa vụ liên quan ông Trần Mạnh Ê do ông Huỳnh Thanh Ô đại diện.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 55/2018/DS-ST ngày 22/8/2018 của Tòa án nhân dân Quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Không Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Ngọc Bích T, buộc bà Phan Phạm Thạch A và ông Trần Mạnh Ê có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Bà T số tiền 1.131.000.000 (Một tỷ một trăm ba mươi một triệu) đồng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Ngọc Bích T về việc buộc bà Phan Phạm Thạch A thanh toán số tiền lãi 1.069.173.000 (Một tỷ không trăm sáu mươi chín triệu một trăm bảy mươi ba ngàn) đồng.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Ngọc Bích T phải chịu án phí là 45.930.000 (Bốn mươi lăm triệu chín trăm ba mươi nghìn) đồng nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Phạm Ngọc Bích T đã nộp là 9.283.044 (Chín triệu hai trăm tám mươi ba nghìn không trăm bốn mươi bốn) đồng theo

biên lai thu số AC/2012/04150 ngày 29/01/2016 và số tiền tạm ứng bà Nguyễn Thị P đã nộp là 28.292.595 (Hai mươi tám triệu hai trăm chín mươi hai nghìn năm trăm chín mươi lăm) đồng theo biên lai thu số AE/2014/0008614 ngày 09/11/2017 của Chi cục thi hành án Quận Z. Bà T còn phải nộp số tiền án phí là 8.354.361 (Tám triệu ba trăm năm mươi bốn ngàn ba trăm sáu mươi một) đồng. Tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng cho bà Phạm Ngọc Bích T theo biên lai thu số 0015545 ngày 04/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng cho bà Phan Phạm Thạch A theo biên lai thu số 0015595 ngày 17/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng cho ông Trần Mạnh Ê theo biên lai thu số 0015639 ngày 26/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận Z;
- Chi cục THADS Quận Z;
- Các đương sự;
- Lưu (T/18).

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

Huỳnh Tuyết Mai