

**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: 119/2022/DS-PT

Ngày 29 – 12 – 2022

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

Bà Nguyễn Thị Quang

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Trung Kiên - 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: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 171/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng góp vốn”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 105/2022/QĐ-PT ngày 23-11-2022, quyết định hoãn phiên tòa số 98/2022/QĐ-PT ngày 14-12-2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị T, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Q, huyện A, thành phố Hải Phòng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Y K, sinh năm 1981; địa chỉ: số X, đường Y, phường T, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh; là đại diện theo ủy quyền (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Y, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Tổ X, đường Y, phường N, quận T, Thành phố Hà Nội (vắng mặt)

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

- Ông Bùi Văn T, sinh năm 1987; địa chỉ: số X, đường Y, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Hải H, sinh năm 1970; địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, quận C, Hà Nội (vắng mặt).

- Bà Văn Thị Lê Minh K, sinh năm 1985; địa chỉ: số X, đường Y, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt)

- Ông Kim Quang T1, sinh năm 1975; địa chỉ: số X, đường Y, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Ông Hồ Minh T2, sinh năm 1976, bà Nguyễn Thị Hà L, sinh năm 1976; địa chỉ: số X, đường Y, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Ông Đỗ Văn T3, sinh năm 1962; địa chỉ: Tô X, đường Y, phường N, quận T, Thành phố Hà Nội (vắng mặt)

4. Người kháng cáo:

Bà Trần Thị T, sinh năm 1966; là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 28-4-2022 và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, nguyên đơn – bà Trần Thị T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Tháng 8/2020, bà Trần Thị T cùng bà Phạm Thị Y, bà Nguyễn Thị Hải H thỏa thuận miệng góp vốn mua chung khu đất có tổng diện tích khoảng 4,5 ha tại xã Long Tân, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại thời điểm này, bà H, bà T, ông T thống nhất giao cho bà Y thay mặt đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thỏa thuận mua chung đất được ghi nhận lại từ thỏa thuận miệng thành Hợp đồng góp vốn văn bản ngày 25/4/2021, giữa bà Nguyễn Thị Hải H đại diện cho 3 người gồm bà H bà T ông T với một bên là Phạm Thị Y. Ngày 20/8/2020, bên chuyển nhượng đất gồm ông Bùi D sinh năm 1974, ông Nguyễn Thành S, sinh năm 1978 cùng bên nhận chuyển nhượng là Phạm Thị Y đại diện bên mua là bà Y bà T bà H, ông T ký giấy xác nhận đặt cọc, nội dung chi tiết trong Giấy đặt cọc đính kèm. Về số tiền góp vốn bà T đã thanh toán đầy đủ để mua 1000m² tại xã Long Tân. Tháng 12/2020, hoàn thành chuyển nhượng sang tên và được cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Phạm Thị Y và ông Hồ Minh T2 (người góp vốn với bà Y) kể từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Hiện nay bà Y đang quản lý toàn bộ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T được biết, vừa qua bà Phạm Thị Y đã giao dịch với khách hàng (Bên mua) và nhận đặt cọc bán toàn bộ khu đất mua chung có tổng diện tích 4,5 ha là tài sản chung, gồm các thửa 319, 326, 327, 243, 235, 226 tờ bản đồ số 5 và các thửa 341, 342, 255 tờ bản đồ số 11, tại xã Long Tân nhưng bà Y không thông báo cho bà T biết. Nay bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phạm Thị Y và các bên liên quan làm thủ tục pháp lý sang tên cho bà T 1.000 m² đất trong tổng số diện tích 45.000 m² thuộc thửa 319, 326, 327, 243, 235, 226, tờ bản đồ số 5 và các thửa 341, 342, 255, tờ bản đồ số 11, tại xã Long Tân, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, bị đơn – bà Phạm Thị Y trình bày:

Bà Y có thỏa thuận cùng với bà T nội dung thể hiện tại hợp đồng góp vốn ngày 25/4/2021; tuy nhiên, bà Y chỉ nhận được tiền của bà Nguyễn Thị Hải H và ông Bùi Văn T; bà T không đưa tiền góp vốn. Do bà T không đưa số tiền 400.000.000 đồng nên thỏa thuận giữa bà Y và bà T không được hai bên thực hiện. Vì vậy, bà Y không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Hải H trình bày:

Bà H đang giữ bản gốc hợp đồng góp vốn ngày 25/4/2021, bản pho to bà T đã nộp cho Tòa án, nội dung hợp đồng thể hiện bà T có góp vốn cùng với bà Y và ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị Hải H, ông Kim Quang T1 và ông Hồ Minh T2, số tiền bà T góp là 400 triệu đồng, tương đương với số đất là 1.000 m² trong tổng số đất xấp xỉ 4.5 ha thuộc tờ số 5, 11 số thửa 319, 326, 327, 243, 235, 226, 255, 341, 342 tại xã Long Tân, huyện Đất Đỏ và bà Y được giao đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hợp đồng này chỉ có một bản gốc, trong khi đó nội dung hợp đồng thể hiện ba người góp vốn gồm bà H, bà T, ông T (Nếu mất bản gốc sẽ ảnh hưởng tới quyền lợi của bà H và ông T), vì vậy bà H chưa thể cung cấp bản gốc cho Tòa được. Trường hợp nếu bà Y yêu cầu bà H, bà H sẽ cung cấp hợp đồng góp vốn cho Tòa án.

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

Ông T2, bà L là người đồng 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 319, 326, 327, 243, 225, 226 tờ bản đồ số 5 và các thửa 341, 342, 255 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã Long Tân, huyện đất Đỏ và 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 bà T 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 biết bà T góp vốn cùng với bà Y, nên không đồng ý việc góp vốn của bà T 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 Kim Quang T1, bà Văn Thị Lê Minh K trình bày:

Ông T1 bà K là người sử dụng đất chung với bà Phạm Thị Y, ông Đỗ Văn T3, ông Hồ Minh T2, bà Nguyễn Thị Hà L đối với các thửa đất: thửa 319, 326, 327, 243, 225, 226 tờ bản đồ số 5 và các thửa 341, 342, 255 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã Long Tân, huyện đất Đỏ, đã được cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung đối với những thửa đất này. Hiện tại Ông T1 bà K vẫn chưa sang nhượng cho bất cứ ai các thửa đất này. Ông T1 bà K không đồng ý việc bà Y cho bà T góp vốn. Việc bà Y muốn cho ai góp vốn chung vô những

thửa đất này phải được sự đồng ý của ông T1 bà K. Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

- Ông *Bùi Văn T* trình bày: không có ý kiến gì.

[4] *Tại bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T đối với bà Phạm Thị Y về việc yêu cầu bà Phạm Thị Y và các bên liên quan làm thủ tục pháp lý sang tên cho bà T 1.000 m² đất trong tổng số diện tích 45.000 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, tại xã Long Tân, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, tiền án phí và quyền kháng cáo.

[5] *Nội dung kháng cáo:*

Ngày 02-8-2022, Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ nhận được đơn kháng cáo của bà Trần Thị T có nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm hoặc buộc bà Y trả giao trả cho bà T diện tích đất 1.000 m² trong tổng diện tích đất xấp xỉ 45.000 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 Long Tân, huyện Đất Đỏ.

[6] *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Đại diện hợp pháp của bà Trần Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo:

+ *Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp, nhận thấy:*

Bà T khởi kiện căn cứ vào “Hợp đồng góp vốn” ngày 25/4/2021 để cho rằng mình có một phần quyền đối với 1.000m² đất nằm trong tổng 45.000m² tọa lạc tại xã Long Tân, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Tuy nhiên xét về mặt pháp lý, bà T chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với 1.000m² đất, bà T cũng chưa được giao đất, sử dụng đất trên thực tế. Mặt khác nội dung hợp đồng các bên cũng thỏa thuận rõ, giao cho bà Y đứng tên đại diện chủ sở hữu QSD đất và giao sổ cho bà Y giữ, bảo quản. Như vậy, căn cứ vào nội dung thỏa thuận tại “Hợp đồng góp vốn” ngày 25/4/2021 cũng là tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp để khởi kiện tranh chấp với bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng góp vốn” là đúng với bản chất, nội dung vụ việc. Kháng cáo của nguyên đơn cho rằng

quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” và yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ.

+ *Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà Phạm Thị Y phải trả lại cho nguyên đơn 1.000m² đất trong tổng số 45.000 m² tọa lạc tại xã Long Tân, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, nhận thấy:*

Theo lời khai của bà T, bà H thì thời điểm các bên thỏa thuận góp vốn và tiến hành góp vốn là tháng 8/2020 nhưng việc thỏa thuận chỉ bằng miệng, đến ngày 25/4/2021 các bên mới lập bản “Hợp đồng góp vốn” để ghi nhận lại sự việc góp vốn trên, trong đó bà Nguyễn Thị Hải H ký tên đại diện cho 03 thành viên góp vốn (bà T, ông T, bà H) còn bà Y ký tên đại diện chủ sở hữu. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Y thừa nhận có ký vào “Hợp đồng góp vốn” ngày 25/4/2021, có sự việc các bên thỏa thuận về việc góp vốn mua chung thửa đất tại xã Long Tân, huyện Đất Đỏ; nhưng bà Y chưa nhận được số tiền góp vốn 400.000.000 đồng của bà T.

Qua xem xét hồ sơ sao lục tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ về nguồn gốc diện tích đất 45.000m² thì thấy: Đất có nguồn gốc do ông Kim Quang T1 cùng vợ là bà Văn Thị Lê Minh K; ông Đỗ Văn T3 cùng vợ là bà Phạm Thị Y; ông Hồ Minh T2 cùng vợ bà Nguyễn Thị Hà L nhận chuyển nhượng của ông Bùi Huy D cùng vợ là bà Nguyễn Thúy H và ông Nguyễn Thành S cùng vợ là bà Bùi Thị Thúy N theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 337, 338, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2020 tại Văn phòng Công chứng Trần Văn T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ngày 18/02/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ đã xác nhận chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà K; ông T3, bà Y và ông T2, bà L toàn bộ diện tích nêu trên.

Xét thấy: “Hợp đồng góp vốn” ngày 25/4/2021 được ký kết sau thời điểm các ông bà Kim Quang T1, Hồ Minh T2, Văn Thị Lê Minh K, Nguyễn Thị Hà L, Phạm Thị Y, Đỗ Văn T3 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ xác nhận chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù “Hợp đồng góp vốn” ngày 25/4/2021 ghi nhận sự việc bà T, bà H và ông T góp vốn mua chung thửa đất với bà Phạm Thị Y, ông Kim Quang T1 và ông Hồ Minh T2 từ tháng 9/2020 nhưng hợp đồng lại không có chữ ký của ông T1, ông T2. Bà Y ký tên đại diện chủ sở hữu nhưng không được sự ủy quyền của các đồng sở hữu, đồng thời lời khai của ông T1, bà K; ông T3, ông T2, bà L cho rằng không biết và không đồng ý về việc bà Y cho bà T, ông T, bà H góp vốn mua chung 45.000m² đất tại xã Long Tân, huyện Đất Đỏ.

Mặt khác, lời khai của nguyên đơn cũng thừa nhận tại thời điểm thỏa thuận góp vốn, bà T không biết những ai đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không biết ai mua chung thửa đất với bà Y đồng thời bà Y cũng xác nhận những người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không biết việc thỏa thuận góp vốn ngày 25/4/2021 giữa bà Y, bà T, bà H và ông T. Căn cứ vào chứng cứ “Hợp đồng góp vốn” và lời khai thừa nhận của các đương sự nêu trên có cơ sở để xác định hợp đồng góp vốn chỉ là thỏa thuận giữa bà T, ông T, bà H và

bà Y; các ông bà T1, T2, K, L, không biết và không liên quan đến “Hợp đồng góp vốn” ngày 25/4/2021.

Bà T cho rằng đã góp 400.000.000 đồng cho bà Y vào khoảng tháng 8, tháng 9/2020 sau khi bà Y đã đặt cọc nhận chuyển nhượng QSD đất của ông Bùi Huy D và ông Nguyễn Thành S, việc góp vốn bằng tiền mặt, giao trực tiếp cho bà Y tại phòng trọ 02 người thuê ở chung nhưng bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh, bà Y không thừa nhận. Mặt khác, toàn bộ quyền sử dụng đất 45.000m² hiện nay bà Y đang đứng tên sở hữu chung với các ông bà T1, T2, Linh, K, T3; bà T khởi kiện buộc bà Y và những người liên quan phải tách thửa sang tên cho bà T 1.000m² đất trong khi các ông bà T1, T2, L, K không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến “Hợp đồng góp vốn” ngày 25/4/2021, việc tách thửa sang tên sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những chủ sở hữu chung thửa đất với vợ chồng bà Y, ông T3 nên không thể thực hiện được trên thực tế. Đồng thời, do bà T không chứng minh được đã giao số tiền góp vốn 400.000.000 đồng cho bà Y nên cũng không có cơ sở để buộc bà Y phải thực hiện nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng góp vốn.

Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà Phạm Thị Y phải trả lại cho nguyên đơn 1.000m² đất trong tổng số 45.000m² tọa lạc tại xã Long Tân, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là không có căn cứ để chấp nhận.

Do đó, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T; căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DSST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Trần Thị T 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, 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 bà Trần Thị T thì thấy:

[2.1] Xét kháng cáo của bà Trần Thị T về những vi phạm tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm thì thấy:

Thứ nhất, tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà Y thừa nhận có ký tên trong hợp đồng góp vốn ngày 25-4-2021 và xác định những nội dung thỏa thuận trong hợp đồng là có thật, các đương sự không có mâu thuẫn về lời khai; nên việc đại diện hợp pháp của bà T tại cấp phúc thẩm cho rằng cần triệu tập bà Nguyễn Thị Hải H, ông Bùi Văn T và người làm chứng là bà Trịnh Ngân H để đối chất làm rõ nội dung bà T và bà Y có thỏa thuận về việc góp vốn là không cần thiết theo quy định tại Điều 100 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Thứ hai, trong vụ án này, bà T căn cứ vào hợp đồng góp vốn ngày 25-4-2021 để yêu cầu bà Y phải trả lại cho bà T 1.000 m² đất. Nhận thấy: hợp đồng góp vốn hiện nay đang có tranh chấp, bà Y cho rằng bà T chưa thực hiện nghĩa vụ giao số tiền 400.000.000 đồng; bà T cũng chưa được bà Y bàn giao 1.000 m² đất trên thực tế và bà T vẫn chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.000 m². Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “tranh chấp hợp đồng góp vốn” và áp dụng quy định của pháp luật về giao dịch dân sự để giải quyết là hoàn toàn phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Việc bà T kháng cáo cho rằng: quan hệ tranh chấp phải xác định theo đơn khởi kiện của đương sự là “đòi tài sản là quyền sử dụng đất” và áp dụng quy định của pháp luật về đòi tài sản để giải quyết là không có căn cứ, nên kháng cáo của bà T là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Trần Thị T về nội dung giải quyết vụ án thì thấy:

[2.2.1] Xét chứng cứ là hợp đồng góp vốn lập ngày 25-4-2021:

Hợp đồng góp vốn có nội dung xác nhận “Ông Bùi Văn T, bà Trần Thị T và bà Nguyễn Thị Hải H vào tháng 9 năm 2020 có góp vốn mua chung thửa đất cùng với bà Phạm Thị Y, ông Kim Quang T1 và ông Hồ Minh T2. Theo đó, mỗi người 400.000.000 đồng tương đương số tiền đất mỗi người là 1.000 m² trong tổng số đất xấp xỉ 4,5 ha thuộc số tờ 5, 11, số thửa 319, 326, 327, 319, 326, 243, 235, 226, 255, 341, 342 tại xã Long Tân, huyện Đất Đỏ. Các bên đồng ý giao cho bà Y giữ và bảo quản. Sau này nếu có mua bán hay chuyển nhượng lại cho người khác thì phải có sự trao đổi, bàn bạc thỏa thuận của 03 người góp vốn và đồng thuận cùng nhau”. Hợp đồng này được ký tên bởi đại diện chủ sở hữu là bà Phạm Thị Y và đại diện 3 thành viên là bà Nguyễn Thị Hải H.

Mặc dù “Hợp đồng góp vốn” ngày 25/4/2021 ghi nhận sự việc bà T, bà H và ông T góp vốn mua chung thửa đất với bà Phạm Thị Y, ông Kim Quang T1 và ông Hồ Minh T2 từ tháng 9/2020 nhưng hợp đồng lại không có chữ ký của ông T1, ông T2. Bà Y ký tên đại diện chủ sở hữu nhưng không được sự ủy quyền của các đồng sở hữu, đồng thời lời khai của ông T1, bà K, ông T3, ông T2, bà L cho rằng không biết và không đồng ý về việc bà Y cho bà T, ông T, bà H góp vốn mua chung 45.000m² đất tại xã Long Tân, huyện Đất Đỏ. Mặt khác, lời khai của nguyên đơn cũng thừa nhận tại thời điểm thỏa thuận góp vốn, bà T không biết những ai đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không biết ai mua chung thửa đất với bà Y đồng thời bà Y cũng xác nhận những người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không biết việc thỏa thuận góp vốn ngày

25/4/2021 giữa bà Y, bà T, bà H và ông T. Căn cứ vào chứng cứ “Hợp đồng góp vốn” và lời khai thừa nhận của các đương sự nêu trên có cơ sở để xác định hợp đồng góp vốn chỉ là thỏa thuận giữa bà T, ông T, bà H và bà Y; các ông bà T1, T2, Khánh, Linh, không biết và không liên quan đến “Hợp đồng góp vốn” ngày 25/4/2021.

Xét thấy, chủ thể tham gia ký kết hợp đồng 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 không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ vào Điều 116, Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015, nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn ngày 25-4-2021 giữa bà T và bà Y có hiệu lực pháp luật.

[2.2.2] Xét yêu cầu của bà T về việc buộc bà Y phải làm thủ tục sang tên, bàn giao đất cho bà T 1.000 m² trong tổng số 45.000 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 Long Tân, huyện Đất Đỏ theo thỏa thuận của Hợp đồng góp vốn ngày 25-4-2021 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 Bà Rịa – Vũng Tàu thì: Thửa đất 326, 327, tờ bản đồ số 5, có tổng diện tích 7.511,5 m², tọa lạc tại xã Long Tân đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ 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 Bà Rịa – Vũng Tàu thì: Thửa đất 255, tờ bản đồ số 11, có diện tích 2.571 m², tọa lạc tại xã Long Tân đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ 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 CE 252600, số CG 365801 ngày 20-3-2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì: Thửa đất 243, 225, 226, tờ bản đồ số 5, có tổng diện tích 4.799,1 m², tọa lạc tại xã Long Tân đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ 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 CG 365592 và số 365593 ngày 26-4-2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì: Thửa đất 319, tờ bản đồ số 5, có diện tích 25.395,0 m², tọa lạc tại xã Long Tân đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ 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 CV 328948 ngày 27-4-2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì: Thửa đất 341, 342, tờ bản đồ số 11, có tổng diện tích 4.601,3 m², tọa lạc tại xã Long Tân đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ 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.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: 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 Long Tân thể hiện tại Hợp đồng góp vốn ngày 25-4-2021 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. Tại hợp đồng góp vốn, các ông (bà) Kim Quang T1, Văn Thị Lê Minh K, Đỗ Văn T3, Hồ Minh T2 và bà Nguyễn Thị Hà L không ký tên vào bản hợp đồng; các đương sự này đều xác định không biết việc góp vốn giữa bà Y và bà T. Các ông (bà) Kim Quang T1, Văn Thị Lê Minh K, Đỗ Văn T3, Hồ Minh T2 và bà Nguyễn Thị Hà L không phân chia cụ thể phần diện tích đất trên cho bà Y; không đồng ý phân chia 1.000 m² đất theo yêu cầu của bà T. Mặt khác, diện tích đất 1.000 m² giữa bà T và bà Y thỏa thuận trong hợp đồng góp vốn ngày 25-4-2021 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. Do vậy, không thể xác định được vị trí để phân chia 1.000 m² đất theo yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T. Căn cứ vào Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015, có đủ cơ sở để xác định thỏa thuận góp vốn giữa bà Trần Thị T và bà Phạm Thị Y thể hiện tại Hợp đồng góp vốn ngày 25-4-2021 bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

Mặt khác, bà T cho rằng đã góp 400.000.000 đồng cho bà Y vào khoảng tháng 8, tháng 9/2020 sau khi bà Y đã đặt cọc nhận chuyển nhượng QSD đất của ông Bùi Huy D và ông Nguyễn Thành S, việc góp vốn bằng tiền mặt, giao trực tiếp cho bà Y tại phòng trọ 02 người thuê ở chung. Tuy nhiên bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh, bà Y không thừa nhận. Do đó, có căn cứ để xác định bà T đã vi phạm thực hiện nghĩa vụ của người góp vốn là giao 400.000.000 đồng cho bà Y; nên mục đích bà Y ký thỏa thuận không đạt được. Căn cứ vào Điều 117, 118 Bộ luật dân sự 2015 thì hợp đồng góp vốn ngày 25-4-2021 không đảm bảo về điều kiện có hiệu lực nên bị vô hiệu.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc buộc bà Y phải làm thủ tục sang tên, bàn giao đất cho bà T 1.000 m² trong tổng số 45.000 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 Long Tân, huyện Đất Đỏ theo thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn ngày 25-4-2021 là hoàn toàn có căn cứ.

[2.3] Về hậu quả pháp lý của giao dịch thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn ngày 25-4-2021 giữa bà T và bà Y bị vô hiệu thì thấy:

Bà Trần Thị T cho rằng, trong khoảng tháng 8 và tháng 9 năm 2020, bà T đã giao cho bà Y số tiền 400.000.000 đồng, nhưng do quên biết và tin tưởng nên đưa tiền cho bà Y không làm giấy tờ; tuy nhiên, bà Y phản đối và khẳng định chưa nhận được khoản tiền nào từ bà T. Xét thấy, nghĩa vụ cung cấp chứng cứ về việc giao tiền thuộc về bà T, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bà T xác định khi giao tiền cho bà Y không có giấy tờ gì, nên không có chứng cứ chứng minh bà Y đã nhận tiền của bà T nhằm thực hiện Hợp đồng góp vốn, nên không có căn cứ để buộc bà Y trả lại cho bà T số tiền 400.000.000 đồng và giải quyết bồi thường thiệt hại.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị T.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà T phải nộp 1.421.120 đồng; bà T đã nộp xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, nên bà T phải chịu 300.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà T phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị T;

Giữ bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 29-8-2022 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 bà T về việc buộc bà Y phải làm thủ tục sang tên, bàn giao đất cho bà T 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 Long Tân, huyện Đất Đỏ theo thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn ngày 25-4-2021.

2. Về chi phí tố tụng: Bà T phải chịu 1.421.120 đồng (Một triệu bốn trăm hai mươi một ngàn một trăm hai mươi đồng); bà T đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị T phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí bà T đã nộp theo biên lai số 0009780 ngày 29/4/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đất Đỏ. Bà T đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị T 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 0009953 ngày 07-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà T đã nộp xong.

5. 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký tên và đóng dấu)**

Cao Xuân Long