

**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 71/2021/DS-PT

Ngày 01 - 6 - 2021

V/v “Tranh chấp về hợp đồng hợp tác”

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 Cao Minh Vỹ

Ông Trịnh Hoàng Anh

- 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 Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 41/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2021, về việc “Tranh chấp về hợp đồng hợp tác”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2021/QĐXX-PT ngày 14-4-2021, quyết định hoãn phiên tòa số 60/2021/QĐ-PT ngày 11-5-2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn N, sinh năm 1974 (có mặt);

Hộ khẩu nơi thường trú và cư trú: Khu dân cư số X, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trịnh Thị H, luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV AV, Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Vũ Đình A, sinh năm 1972 (vắng mặt) và bà Đỗ Thị Kim Y, sinh năm 1975 (có mặt);

Hộ khẩu nơi thường trú và cư trú: Khu dân cư số X, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của ông Vũ Đình A: Bà Đỗ Thị Kim Y, sinh năm 1975; là đại diện theo ủy quyền, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 05-5-2021 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Anh T và ông Phan Tứ H; là luật sư, thuộc Văn phòng Luật sư Họ V, Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

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

3.1. Ông Phạm Quang L, sinh năm 1967 (có mặt) và bà Phạm Phương M, sinh năm 1971 (có mặt);

Hộ khẩu nơi thường trú và cư trú: Khu dân cư số X, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Quang L, bà Phạm Phương M: Bà Trịnh Thị H, luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV AV, Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

3.2. Ông Trần Văn V, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Hộ khẩu nơi thường trú: Số X, Khu phố Y, phường Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Địa chỉ nơi cư trú: Khu dân cư số X, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn V: Ông Trần Văn N, sinh năm 1974; địa chỉ: khu dân cư số X, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền, theo hợp đồng ủy quyền ngày 29-12-2020 (có mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Vũ Đình A, sinh năm 1972 và bà Đỗ Thị Kim Y, sinh năm 1975; là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18-11-2020 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Văn N và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Gia đình ông Trần Văn N, ông Vũ Đình A và gia đình ông Phạm Quang L là chỗ anh em bạn bè cùng quê hương vào Côn Đảo làm ăn và sinh sống.

Do tin tưởng nhau, nên vào khoảng tháng 4 năm 2018, các bên gồm bên thứ nhất là vợ chồng ông Vũ Đình A bà Đỗ Thị Kim Y; bên thứ hai là vợ chồng ông Phạm Quang L và bà Phạm Phương M, bên thứ ba là ông Trần Văn N và ông Trần Văn V, đã tự nguyện thống nhất bằng miệng về việc xác định giá trị thửa đất số 420, tờ bản đồ số 29 có diện tích 300 m² tọa lạc tại đường L, Khu dân cư số X, huyện C thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Vũ Đình A là 09 tỷ đồng để cùng nhau góp tiền xây dựng khách sạn để kinh doanh. Theo đó, bên thứ hai và bên thứ ba có trách nhiệm mỗi bên giao lại cho bên thứ nhất số tiền là 03 tỷ đồng. Khi đó, ông A đã lập xong thiết kế bản vẽ, đã nộp cho Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C để xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật.

Ba bên đã tổ chức Lễ khởi công động thổ xây dựng khách sạn vào khoảng

tháng 7/2018. Khi khách sạn xây dựng sắp xong, ba bên thống nhất đặt tên cho khách sạn là P. Giấy phép đăng ký kinh doanh khách sạn thống nhất để bà Y đứng tên. Ngày 10/5/2019, ba bên có mặt làm Lễ khánh thành và giao cho ông L quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh Khách sạn P.

Ngày 06/9/2019, ba bên đã tổ chức họp tại khách sạn P và đã thống nhất ký nội dung Biên bản thỏa thuận góp vốn kinh doanh khách sạn P (sau đây viết tắt là Biên bản góp vốn ngày 06/9/2019) với các nội dung:

- Mục đích góp vốn: Kinh doanh khách sạn P tại Khu dân cư X, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Số vốn góp, loại tài sản góp vốn của từng thành viên:

- + Ông Vũ Đình A bà Đỗ Thị Kim Y đồng ý bán mảnh đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB367846, thửa đất số 420, tờ bản đồ số 29, diện tích 300m² vào kinh doanh khách sạn P với số tiền định giá là 09 tỷ đồng.

Ông A bà Y góp vào 03 tỷ đồng tương ứng 1/3 giá trị thửa đất. Ông N và ông V đã chuyển khoản cho ông A 03 tỷ đồng tương ứng 1/3 giá trị thửa đất. Ông L và bà M đã chuyển khoản cho ông A 03 tỷ đồng tương ứng 1/3 giá trị thửa đất.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB367846 giao cho bà Phạm Phương M giữ.

- + Về góp vốn xây dựng khách sạn, ba bên đã góp vốn xây dựng khách sạn P với số tiền xây dựng là 11,095 tỷ đồng.

- Thời hạn góp vốn là 10 năm (đến tháng 8/2028), các bên cam kết:

- + Sau 10 năm nếu không tiếp tục hợp tác kinh doanh khách sạn P thì ba bên sẽ được rút vốn theo cách định giá tài sản theo thị trường (gồm mảnh đất số AB367846, thửa đất số 420, tờ bản đồ số 29, diện tích 300m² do ông Vũ Đình A bà Đỗ Thị Kim Y đứng tên và toàn bộ khách sạn P).

- + Nếu bên nào muốn rút vốn kinh doanh trước 10 năm thì sẽ chỉ được nhận lại vốn góp trị giá mảnh đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB367846 là 03 tỷ đồng và 1/3 phần tiền đóng góp xây dựng trên trừ khấu hao tài sản theo thời điểm rút vốn.

- Nguyên tắc chia lợi nhuận: Hàng tháng sau khi tính toán tất cả các khoản thu chi sẽ chia lợi nhuận đều cho ba bên như nhau.

Nguyên đơn khai thêm về việc góp vốn xây dựng khách sạn, vợ chồng ông L đã góp 3,596 tỷ đồng, trong đó đã chuyển khoản cho vợ chồng ông A 02 tỷ đồng, số còn lại thanh toán trực tiếp cho các cơ sở cung cấp vật tư, hàng hóa; hai anh em ông N đã góp 3,696 tỷ đồng, trong đó đã chuyển khoản cho ông A 2,7 tỷ đồng, cán trừ với ông A 300 triệu đồng ông A nợ tiền vận chuyển xe tải, số còn lại thanh toán trực tiếp cho các cơ sở cung cấp vật tư, hàng hóa.

Do sau khi khách sạn đi vào hoạt động, ông N và vợ chồng ông L nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông A bà Y làm các thủ tục đăng ký biến động đất đai và tài sản trên đất cho ba bên đồng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nhưng không được vợ chồng ông A bà Y chấp nhận.

Vì vậy, ông N đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

Đề nghị Tòa án buộc ông Vũ Đình A bà Đỗ Thị Kim Y lập hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tiền đầu tư xây dựng khách sạn giữa ba bên theo các nội dung đã thỏa thuận trong Biên bản thỏa thuận góp vốn kinh doanh khách sạn P ngày 06/9/2019; tiến hành công chứng, đăng bộ sang tên đồng sử dụng thửa đất số 420, tờ bản đồ số 29, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB367846 và đồng sở hữu khách sạn P cho ba bên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo ba phần bằng nhau.

Theo đơn khởi kiện bổ sung thụ lý ngày 04/01/2021, ông Trần Văn N bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 420, tờ bản đồ số 29, diện tích 300m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB367846, do ông Vũ Đình A bà Đỗ Thị Kim Y đứng tên cho Nguyên đơn và vợ chồng ông L, bà M và ông V. Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng góp vốn kinh doanh giữa các đương sự gồm vợ chồng ông A bà Y, vợ chồng ông L bà M, ông N và ông V.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 05/02/2021, ông Trần Văn N xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau: Đề nghị Tòa án công nhận Biên bản góp vốn ngày 06/9/2019 là Hợp đồng hợp tác kinh doanh của ba bên gồm vợ chồng ông A bà Y, vợ chồng ông L bà M, ông N và ông V, có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Tòa án công nhận 300m² đất ở thửa đất số 420, tờ bản đồ số 29, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB367846 và khách sạn P là tài sản chung của ba bên, do hợp tác đầu tư mà có. Đề nghị giao cho Nguyên đơn lập hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với tài sản chung là 300m² đất ở, thửa đất số 420, tờ bản đồ số 29, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB367846 và khách sạn P cho ba bên.

Cơ sở để đưa ra yêu cầu khởi kiện đó là: Các bên ký kết biên bản thỏa thuận ngày 06/9/2019 và thực hiện nội dung biên bản thỏa thuận này là tự nguyện, không ai ép buộc, đúng pháp luật. Nội dung ghi trong mục 4 Biên bản góp vốn trong phần ngoặc đơn là để diễn giải tài sản chung tại thời điểm lập Biên bản ngày 06/9/2019 là quyền sử dụng đất thửa đất theo giấy chứng nhận số AB367846 vợ chồng ông A đang đứng tên. Giá trị thửa đất của vợ chồng ông A đã được các bên thống nhất định giá và ghi vào Biên bản là 09 tỷ đồng – đây là bằng chứng không thể chối cãi, được tính tại thời điểm ba bên cùng đồng ý với giá đó; còn giá đất trên thị trường thì biến động hàng ngày và phụ thuộc vào ý chí của bên mua bên bán. Căn cứ ý chí của các bên thể hiện xuyên suốt trong quá trình hình thành và thực hiện giao dịch, thì yêu cầu của Nguyên đơn đề nghị công nhận Biên bản góp vốn ngày 06/9/2019 là Hợp đồng hợp tác của ba bên có hiệu lực pháp luật là hợp pháp, bởi lẽ về mặt hình thức thì các bên đã lập thành văn bản, phù hợp Khoản 2 Điều 504 của Bộ luật Dân sự; về nội dung thì đầy đủ theo quy định tại Điều 505 của Bộ luật Dân sự; các bên đều đã hoàn thành nghĩa vụ góp tiền, bàn giao đất và giấy tờ đất cho nhau là phù hợp quy định tại Khoản 1, 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Khoản 2 Điều 506 Bộ luật Dân sự, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất thừa đất theo giấy chứng nhận số AB367846 và khách sạn P là tài sản chung của ba bên và giao cho ông N (Nguyên đơn) đại diện lập hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với tài sản chung là 300m² đất ở, thửa đất số 420, tờ bản đồ số 29, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB367846 và khách sạn P cho ba bên theo quy định pháp luật.

Tại bản ý kiến đề ngày 18-01-2021 và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Vũ Đình A, bà Đỗ Thị Kim Y và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Giao dịch này là hợp tác góp vốn kinh doanh. Bị đơn sử dụng quyền sử dụng đất của mình thống nhất với hai bên còn lại để định giá thừa đất là 09 tỷ đồng. Bị đơn công nhận nội dung Nguyên đơn đã trình bày về việc bị đơn đã nhận số tiền 06 tỷ đồng góp vốn mua quyền sử dụng đất; và số tiền góp vốn xây dựng khách sạn của bên ông L và bên ông N và các nội dung khác liên quan là đúng sự thật, trừ ý kiến của Nguyên đơn và ông L nói rằng thừa đất đã bán đoạn cho ba bên với giá 09 tỷ đồng thì Bị đơn không đồng ý. Bị đơn cho rằng, giá trị thừa đất 09 tỷ đồng này là giá do ba bên định giá để làm cơ sở cho các bên chia nhau góp vốn, chứ Bị đơn không bán đất (tức là không chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Bị đơn chỉ thừa nhận đã sử dụng tài sản là thừa đất này để góp vốn xây dựng khách sạn trong thời hạn 10 năm, sau đó thì lấy lại. Cho nên, Bị đơn không đồng ý cho hai bên còn lại cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thừa đất của Bị đơn.

Trước khi xây dựng khách sạn P, trên thừa đất có căn nhà cấp 4, các bên đã tự nguyện tháo dỡ để xây dựng khách sạn. Bị đơn không có yêu cầu giải quyết đối với căn nhà này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chỉ sử dụng quyền sử dụng đất để góp vốn đầu tư xây dựng khách sạn P, chứ không bán đoạn thừa đất này, trong mục 4 Biên bản góp vốn ngày 06/9/2019 ghi rõ các bên thỏa thuận vẫn để cho vợ chồng ông A đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau 10 năm cứ định giá theo thị trường về quyền sử dụng đất và khách sạn P rồi chia ba phần, mỗi bên được lấy 1/3 tổng giá trị tài sản chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng khẳng định đây là hợp đồng góp vốn hợp tác, không phải là giao dịch chuyển nhượng đất, vì giá trị đất thời điểm đó không phải là 9 tỷ; việc xác định 9 tỷ chỉ làm căn cứ để các bên góp vốn. Đây là hợp đồng hợp tác về việc góp vốn có điều kiện. Do vậy, bị đơn thừa nhận quyền sử dụng đất 300 m² và tài sản có trên đất là tài sản chung của các bên tham gia góp vốn, trong quá trình kinh doanh đưa khách sạn vào sử dụng các bên không có sự tranh chấp gì. Do tài sản là quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng bị đơn, nên bị đơn không đồng ý để cho các thành viên hợp tác được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì giữa các bên không có thỏa thuận nào bắt buộc Bị đơn phải làm thủ tục sang tên thừa đất cho các thành viên góp vốn hợp tác. Căn cứ vào biên bản thỏa thuận và việc hợp tác của các bên thì

trong 10 năm thửa đất này vẫn phải đứng tên riêng của vợ chồng Bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm dựa vào nội dung biên bản thỏa thuận để từ đó xác định Bị đơn đã chuyển nhượng đất cho các thành viên hợp tác góp vốn là trái ý chí của Bị đơn và trái pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18-12-2020 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Quang L và bà Phạm Phương M và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, bà M trình bày:

Đồng ý với lời trình bày và các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chỉ bổ sung thêm nội dung căn cứ để các bên đưa ra kết quả định giá thửa đất của vợ chồng ông A 09 tỷ đồng là dựa trên cơ sở so sánh với giá thửa đất của ông Tước nằm kề bên đất của ông A (nằm trong Khu N9) đang rao bán khi đó là 23.000.000đ/m² (diện tích 269m² ông Tước ra giá 06 tỷ đồng); còn đất của cô Tuyền nằm đối diện bên kia đường có diện tích 280m² đã bán với giá 07 tỷ đồng. Khi đó, ông L và ông N trả giá thửa đất của ông A là 08 tỷ đồng, nhưng ông A nói rằng đất của ông nằm mặt tiền đường trục chính, có lợi thế hơn hai thửa đất kia, nên giá phải cao hơn. Từ đó, ba bên đã thống nhất định giá bán thửa đất của ông A là 09 tỷ đồng. Để có tiền thanh toán tiền đất cho ông A, vợ chồng ông L đã phải bán rẻ thửa đất được Nhà nước cấp cho ông L tại đường L, Tp. Vũng Tàu với giá hơn 03 tỷ đồng, việc bán thửa đất này là do chị Oanh (chị gái của cô YẾN) đứng ra bán giùm, nay giá thửa đất này đã lên tới 08-09 tỷ đồng, thì thiệt hại này của vợ chồng ông L ai chia sẻ. Sau khi ông L và ông N đã thanh toán đủ 06 tỷ đồng cho vợ chồng ông A thì giá đất tại Côn Đảo đã tăng lên từng ngày, có giai đoạn giá bán một thửa đất buổi sáng và buổi chiều trong ngày đã chênh nhau gần chục triệu đồng mỗi mét vuông. Đây là lý do vợ chồng ông A không công nhận việc đã bán thửa đất này cho ba bên.

Vì vậy đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên tham gia hợp tác góp vốn thực hiện xây dựng khách sạn P để kinh doanh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Văn V trong bản khai:

Thông nhất toàn bộ lời khai của nguyên đơn và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên tham gia hợp tác góp vốn thực hiện xây dựng khách sạn P để kinh doanh.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã:

Áp dụng: Khoản 1 Điều 30; các Điều 35; 39; 144; 147; 203; 220; 227; 235; 244; 266 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 9 Điều 3, Khoản 1 Điều 28 Luật đầu tư năm 2014; các Điều 117; 129; 404, 407; 504; 505; 506; 507 Bộ luật Dân sự; khoản 10 Điều 3; điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai và điểm a Khoản 1 Điều 84 Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn:

1.1- Công nhận Biên bản thỏa thuận góp vốn kinh doanh khách sạn P ngày 06/9/2019 là Hợp đồng hợp tác kinh doanh, có hiệu lực pháp luật, các bên có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện.

- Thành viên góp vốn, gồm:

Bên thứ nhất, là vợ chồng ông Vũ Đình A, bà Đỗ Thị Kim Y. Cư trú tại Khu dân cư X, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Bên thứ hai, là vợ chồng ông Phạm Quang L, bà Phạm Phương M. Cư trú tại Khu dân cư X, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Bên thứ ba, là anh em ông Trần Văn N, ông Trần Văn V. Cùng cư trú tại Khu dân cư số X, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

- Về mục đích góp vốn: Đầu tư xây dựng, kinh doanh khách sạn P tại Khu dân cư X, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Loại tài sản góp vốn của từng thành viên: Mỗi bên góp vốn bằng 1/3 giá trị 300m² đất ở, thửa đất số 420, tờ bản đồ số 29, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB367846 và 1/3 giá trị xây dựng khách sạn P.

- Thời hạn góp vốn là 10 năm (đến 30/8/2028).

- Quyền rút vốn của thành viên góp vốn:

+ Sau 10 năm, nếu không tiếp tục hợp tác kinh doanh khách sạn P thì ba bên sẽ được rút vốn theo cách định giá tài sản chung gồm 300m² đất ở, thửa đất số 420, tờ bản đồ số 29, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB367846 và khách sạn P theo giá thị trường chia làm ba phần, mỗi bên được nhận 1/3 tổng giá trị tài sản chung này.

+ Nếu bên nào muốn rút vốn trước 10 năm thì sẽ chỉ được nhận lại 03 tỷ đồng là phần vốn đã góp mua lại 1/3 giá trị thửa đất và 1/3 giá trị khách sạn P sau khi trừ khấu hao tài sản tính tại thời điểm rút vốn.

- Nguyên tắc chia lợi nhuận: Hàng tháng, sau khi tính toán tất cả các khoản thu, chi, lợi nhuận được chia làm ba phần bằng nhau, mỗi bên nhận một phần.

1.2. Công nhận diện tích 300m² đất ở, thửa đất số 420, tờ bản đồ số 29, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB367846 và khách sạn P đã được xây dựng trên thửa đất này là tài sản chung của ba bên, gồm: vợ chồng ông Vũ Đình A, bà Đỗ Thị Kim Y; vợ chồng ông Phạm Quang L, bà Phạm Phương M và anh em ông Trần Văn N, ông Trần Văn V. Các bên có quyền và nghĩa vụ tương ứng bằng 1/3 tổng giá trị tài sản chung này.

Nguyên đơn có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với tài sản chung là 300m² đất ở, thửa đất số 420, tờ bản đồ số 29, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB367846 và khách sạn P cho ba bên theo quy định tại Khoản 2 Điều 98 Luật đất đai.

2. Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05 tháng 02 năm 2021, bị đơn – ông Vũ Đình A, bà Đỗ Thị Kim Y làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Các đương sự trong vụ án đều thống nhất đề nghị Tòa án công nhận Biên bản thỏa thuận ngày 06-9-2019 có hiệu lực pháp luật và công nhận diện tích 300 m² thuộc thửa 420, tờ bản đồ số 29 và tài sản có trên đất là khách sạn P tọa lạc tại huyện C là tài sản chung của các bên góp vốn.

Tuy nhiên, các bên góp vốn gồm nguyên đơn ông N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông L, bà M và ông V yêu cầu được đứng tên chung đối với tài sản chung trên; nhưng bị đơn ông A, bà Y không đồng ý để cho các thành viên góp vốn được đứng tên chung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 300 m² thuộc thửa 420, tờ bản đồ số 29.

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: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, có đủ cơ sở để xác định quyền sử dụng đất có diện tích 300 m² thuộc thửa 420, tờ bản đồ số 29 và tài sản có trên đất là khách sạn P tọa lạc tại huyện Côn Đảo là tài sản chung của ông A, bà Y, của ông L, bà M và của ông N, ông V. Do vậy, để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình thì ông A, bà Y, ông L, bà M và ông N, ông V phải được quyền đứng tên chung trên tài sản chung trên. Ghi nhận các nội dung tại Biên bản thỏa thuận ngày 06-9-2019 mà các đương sự đề nghị ghi vào Bản án. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông A, bà Y.

Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm xác định án phí kinh doanh thương mại là không đúng, cần phải sửa bản án theo hướng xác định án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của đương sự và sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

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: Đơn kháng cáo của ông Vũ Đình A, bà Đỗ Thị Kim Y 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.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Đình A, bà Đỗ Thị Kim Y thì thấy:

[2.1] Xác định tài sản chung của các thành viên hợp tác:

Ngày 06-9-2019, các ông (bà) Vũ Đình A, Đỗ Thị Kim Y, Phạm Quang L, Phạm Phương M, Trần Văn V và ông Trần Văn N lập biên bản thỏa thuận góp vốn kinh doanh khách sạn P khu dân cư X, huyện C. Theo đó, các bên thống nhất cùng xây dựng khách sạn P trên thửa đất số 420, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại huyện C. Vì thửa đất này đứng tên vợ chồng ông A bà Y nên các bên đã định giá tài sản này có giá trị là 9.000.000.000 đồng; hai bên tham gia chuyển cho ông A, bà Y mỗi bên 03 tỷ đồng (tương ứng với mỗi bên phải đóng 1/3 giá trị đất) và cùng bỏ tiền ra để xây dựng khách sạn với tổng số tiền 11.095.000.000 đồng.

Như vậy, việc hợp tác đầu tư để kinh doanh khách sạn thể hiện tại Biên bản thỏa thuận góp vốn ngày 06-9-2019 của các ông (bà) Vũ Đình A, Đỗ Thị Kim Y, Phạm Quang L, Phạm Phương M, Trần Văn V và ông Trần Văn N là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc, nội dung hợp tác không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên có giá trị pháp lý.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên tham gia góp vốn đều xác nhận khách sạn P đã đưa vào sử dụng và hàng tháng tất toán các khoản thu chi được chia lợi nhuận đều cho các bên như nhau; đồng thời cùng thừa nhận quyền sử dụng đất diện tích 300 m² thuộc thửa 420, tờ bản đồ số 29 và tài sản có trên đất là khách sạn P là tài sản chung của các bên góp vốn.

Như vậy căn cứ vào Điều 504, 506 Bộ luật Dân sự năm 2015 có đủ cơ sở để xác định quyền sử dụng đất diện tích 300 m² thuộc thửa 420, tờ bản đồ số 29 và tài sản có trên đất là khách sạn P là tài sản chung của các thành viên hợp tác gồm các ông (bà) Vũ Đình A, Đỗ Thị Kim Y, Phạm Quang L, Phạm Phương M, Trần Văn V và ông Trần Văn N.

[2.2] Việc định đoạt tài sản chung và rút khỏi hợp đồng hợp tác:

Do tài sản chung được xác định là quyền sử dụng đất và nhà nên việc định đoạt tài sản phải có thỏa thuận bằng văn bản của tất cả các thành viên theo quy định tại Điều 506 và Điều 510 Bộ luật Dân sự. Căn cứ vào Biên bản thỏa thuận ngày 6-9-2019 mà các thành viên đã thỏa thuận thì: Sau 10 năm (tức là đến tháng 8 năm 2028) nếu không tiếp tục hợp tác kinh doanh khách sạn P thì ba bên sẽ được rút vốn theo cách định giá tài sản theo thị trường; còn bên nào góp vốn trước 10 năm thì sẽ chỉ được nhận lại vốn góp giá trị định giá mảnh đất là 3.000.000.000 đồng và 1/3 phần tiền đóng góp xây dựng trên trừ khấu hao tài sản theo thời điểm rút vốn.

Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận Biên bản thỏa thuận ngày 06-9-2019 có hiệu lực pháp luật và công nhận diện tích 300 m² thuộc thửa 420, tờ bản đồ số 29 và tài sản có trên đất là khách sạn P là tài sản chung của các bên góp vốn là hoàn toàn có cơ sở.

[2.3] Xét kháng cáo của ông Vũ Đình A, bà Đỗ Thị Kim Y cho rằng: Tòa án sơ thẩm giải quyết vụ án xác định tài sản chung trên cơ sở giao dịch chuyển nhượng giữa bên chuyển nhượng là ông A bà Y và bên nhận chuyển nhượng là ông L, bà M, ông N, ông V là không có cơ sở thì thấy:

Tại mục 2.1 của Biên bản thỏa thuận ngày 06-9-2019 thể hiện “Ông Vũ Đình A, bà Đỗ Thị Kim Y đồng ý bán mảnh đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AB 367846 với số tiền định giá là 9.000.000.000 đồng”; Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá đây chính là giao dịch mua bán đất là không chính xác; bởi lẽ, nội dung này chỉ thể hiện ý chí của ông A, bà M là đưa diện tích đất 300 m² vào kinh doanh khách sạn P với giá là 9 tỷ đồng; để từ đó, làm căn cứ cho các bên góp vốn tương ứng với 1/3 giá trị thửa đất là 3 tỷ đồng. Điều này đã thể hiện trong Biên bản ngày 06-9-2019 các bên không có ràng buộc nhau về trách nhiệm sang tên thửa đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, ông A, bà Y cho rằng mục đích không phải ký chuyển nhượng đất cho ông L, bà M, ông N và ông V là có cơ sở.

Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, sau khi bà Y, ông A nhận đủ số tiền góp của ông L, bà M, của ông V, ông N thì ông A, bà Y cũng đã bàn giao đất để cùng nhau xây dựng khách sạn P và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M quản lý. Như vậy, kể từ thời điểm đó, tài sản là QSD đất 300 m² và tài sản có trên đất đã trở thành tài sản chung của các thành viên hợp tác; không còn là tài sản riêng của ông A, bà Y nữa. Vì vậy, các bên tham gia hợp tác đều có quyền và nghĩa vụ là ngang nhau và đều được pháp luật bảo vệ. Điều này đã được thể hiện rõ tại Mục 4 của Biên bản thỏa thuận về thỏa thuận rút vốn trước 10 năm và sau 10 năm được áp dụng cho tất cả các thành viên hợp tác.

Mặt khác, ngoài diện tích đất 300 m² đứng tên ông A, bà Y thì tài sản có trên đất đã được các bên xác định kinh phí bỏ ra xây dựng là 11.095.000.000 đồng; tài sản này chưa có giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu. Trường hợp ông A, bà Y vẫn đứng tên giấy tờ đất thì các thành viên góp vốn không thể hoàn tất các giấy tờ về nhà, điều này sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của họ (trong đó có cả quyền lợi của ông A, bà Y).

Như vậy, tài sản chung là QSD đất 300 m² và tài sản có trên đất là khách sạn P không còn là tài sản riêng của ông A, bà Y nên ý kiến của ông A, bà Y không cho ông L, bà M, ông N và ông V được đứng tên trên giấy tờ đất là không có cơ sở; ảnh hưởng đến việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các thành viên hợp tác có tài sản chung này.

Việc ông A, bà Y, ông L, bà M, ông N và ông V được đứng tên chung trên diện tích đất 300 m² và tài sản trên đất là khách sạn P xuất phát từ việc góp vốn, không phải từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có căn cứ để hủy Biên bản thỏa thuận ngày 06-9-2019 vì vô hiệu do nhầm lẫn như yêu cầu kháng cáo của ông A, bà Y.

Từ những phân tích và nhận định trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông A, bà Y.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Vũ Đình A, bà Đỗ Thị Kim Y phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định án phí kinh doanh thương mại là không có căn cứ nên cần thiết phải sửa nội dung này của Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Đình A, bà Đỗ Thị Kim Y phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Đình A, bà Đỗ Thị Kim Y.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 05-02-2021 của Tòa án nhân dân huyện Côn Đảo;

1. Áp dụng: Điều 35, 39, 147 và Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, 504, 505, 506, 507 Bộ luật Dân sự; Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N về tranh chấp hợp đồng hợp tác:

Công nhận Biên bản thỏa thuận góp vốn kinh doanh khách sạn P ngày 06-9-2019 giữa các thành viên hợp tác là các ông (bà) Vũ Đình A, Đỗ Thị Kim Y; Phạm Quang L, Phạm Phương M; Trần Văn N, Trần Văn V có hiệu lực pháp luật.

Công nhận diện tích đất 300 m² đất ở, thuộc thửa 420, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại huyện Côn Đảo (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 367846 của UBND huyện Côn Đảo cấp cho bà Đỗ Thị Kim Y, ông Vũ Đình A ngày 19-4-2005) và tài sản có trên đất (khách sạn P) là tài sản chung của các thành viên hợp tác gồm các ông (bà) Vũ Đình A, Đỗ Thị Kim Y, Phạm Quang L, Phạm Phương M, Trần Văn V và ông Trần Văn N.

Việc định đoạt tài sản chung được các ông (bà) Vũ Đình A, Đỗ Thị Kim Y, Phạm Quang L, Phạm Phương M, Trần Văn V và ông Trần Văn N thỏa thuận như sau:

+ Sử dụng tài sản chung trên vào mục đích kinh doanh khách sạn; chia lợi nhuận theo nguyên tắc hàng tháng sau khi tính toán tất cả các khoản thu chi, lợi nhuận được chia làm 03 phần bằng nhau, mỗi bên một phần.

+ Sau 10 năm (tức là đến tháng 8 năm 2028) nếu không tiếp tục hợp tác kinh doanh khách sạn P thì ba bên sẽ được rút vốn theo cách định giá tài sản theo thị trường.

+ Nếu bên nào rút vốn trước 10 năm thì sẽ chỉ được nhận lại vốn góp giá trị định giá mảnh đất là 3.000.000.000 đồng và 1/3 phần tiền đóng góp xây dựng trừ khấu hao tài sản theo thời điểm rút vốn.

Các ông (bà) Vũ Đình A, Đỗ Thị Kim Y, Phạm Quang L, Phạm Phương M, Trần Văn V và ông Trần Văn N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, chỉnh lý biến động và thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình liên quan đến tài sản chung (bao gồm diện tích đất 300 m² đất ở, thuộc thửa 420, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại huyện Côn Đảo và tài sản có trên đất - khách sạn P) theo nội dung tại Biên bản thỏa thuận ngày 06-9-2019, quyết định của bản án và quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Vũ Đình A, bà Đỗ Thị Kim Y phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả lại cho ông Trần Văn N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007803 ngày 26-11-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Vũ Đình A, bà Đỗ Thị Kim Y phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007823 ngày 08-02-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông Vũ Đình A, bà Đỗ Thị Kim Y đã nộp xong.

4. 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 01-6-2021).

(Kèm theo Bản án là Biên bản thỏa thuận ngày 06-9-2019).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Côn Đảo;
- THADS huyện Côn Đảo;
- Các đương sự;

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

- Lưu.

Cao Xuân Long