

**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: 632/2021/DS-PT

Ngày: 25-11-2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền hợp tác đầu tư.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

**Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Mai Thị Mỹ Tiên**

*Các Thẩm phán:* 1. Bà **Phạm Thị Kim**

2. Ông **Uông Văn Tuấn**

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Đỗ Từ Thanh Uyên**, Thư ký  
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong ngày 25/11/2021, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố  
Hồ Chí Minh, đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 47/2021/TLPT-DS  
ngày 21/01/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền hợp tác đầu  
tư”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 78/2020/DS-ST ngày 08/12/2020 của Tòa án nhân  
dân Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4045/2021/QĐ-PT ngày  
20/10/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 8392/2021/QĐ-PT ngày 01/11/2021  
và Quyết định hoãn phiên tòa số 9134/2021/QĐ-PT ngày 18/11/2021, giữa các  
đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Đặng Thị O**, sinh năm 1963; (có mặt)

Địa chỉ: TT, phường T, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Trịnh Duy T**, sinh năm 1988 (có mặt)

Địa chỉ: Huỳnh Tấn Phát, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Trần  
Hong V**, thuộc Văn phòng Luật sư Trần Thị Hồng Việt và Cộng sự - Đoàn Luật  
sư Tp. Hồ Chí Minh, (có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Thu T**, sinh năm 1962

Địa chỉ: Thái Văn Lung, phường BN, Quận M, TP. Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Đinh Thị Huyền K**, sinh năm 1962 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: đường 21, khu dân cư A, ấp 5, xã K, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Nguyễn Quốc T** - Văn phòng Luật sư Nguyễn Quốc Trung- Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

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

3.1 Ông **Đoàn Hữu S**, sinh năm 1954;

Địa chỉ: 213 TT, phường T, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Đặng Thị O**, sinh năm 1963; (có mặt)

3.2 Ông **Nguyễn Anh D**, sinh năm 1957;

Địa chỉ: 10B Thái Văn Lung, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Đinh Thị Huyền K**, sinh năm 1962 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 25 đường 21, khu dân cư A, ấp 5, xã K, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ông **Trương T**, sinh năm 1952;

3.4 Bà **Hồng Tường L**, sinh năm 1954;

Địa chỉ: 126 Hòa Bình, phường H, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền:

- Ông **Phạm Duy T**, sinh năm 1995; (có mặt)

- Ông **Nguyễn Hồng H**, sinh năm 1981; (có mặt)

Địa chỉ: lầu 11 tòa nhà M - 235 Đồng Khởi, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương T: Luật sư **Trương Trọng N**, thuộc Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn YKVN - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt khi tuyên án)

**3.5 Công ty Cổ phần Đầu tư Thủ Thiêm**

Địa chỉ: 40/1 Trần Nãi, phường A, thành phố TĐ (Quận 2 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Mạnh T** (xin vắng)

Địa chỉ: 40/1 Trần Nãi, phường A, thành phố TĐ Quận 2 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6 Bà **Trần Thị B (T)** (vắng mặt)

Địa chỉ: 9C khu phố 1, phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **3.7 Chi cục thuế thành phố TĐ (Quận 2 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh**

Địa chỉ: 1398 Đồng Văn Cống, phường L, thành phố TĐ (Quận 2 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Hồ Văn B**, sinh năm 1970; (xin vắng)

Địa chỉ: Lý Thường Kiệt, Phường 7, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người làm chứng:* Ông **Đỗ Thế v**, sinh năm 1982; (vắng mặt)

Địa chỉ: Bờ Bao Tân Thắng, phường S, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. *Người kháng cáo:*

5.1 Bà **Đặng Thị O**, sinh năm 1963 – Nguyên đơn

5.2 Bà **Nguyễn Thị Thu T**, sinh năm 1962 – Bị đơn

5.3 Ông **Nguyễn Anh D**, sinh năm 1957 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

5.4 Ông **Đoàn Hữu S**, sinh năm 1954 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn trình bày:***

Nguyên đơn là người đứng tên trên Hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở số 34207/HĐGV-KD-Tcity ngày 07/9/2007 với Công ty cổ phần đầu tư Thủ Thiêm (sau đây gọi tắt là Công ty). Đối tượng hợp đồng: Góp vốn cùng chủ đầu tư khai thác khu đất tại khu dân cư Thủ Thiêm Villa do Bên A (Công ty) làm chủ đầu tư trên nguyên tắc Bên B (bà O) góp vốn và được chuyển giao nhà có hạ tầng tại khu đất được đầu tư (góp vốn chia lợi nhuận bằng sản phẩm bất động sản). Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất chỉ được cấp sau khi đã xây dựng nhà và hoàn công.

Đến ngày 14/01/2008, nguyên đơn chuyển nhượng lại quyền góp vốn đầu tư nêu trên cho bị đơn thông qua “Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng nền đất Q23” với giá 38 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tổng giá trị hợp đồng là 18.373.000.000 đồng. (trong đó có phần mà nguyên đơn chưa trả cho chủ đầu tư là 79.660.000 đồng). Hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán là: Đợt 1: Ngay sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, thanh toán 07 tỷ đồng; Đợt 2: 10 tỷ đồng vào ngày 15/01/2008; Đợt 3: Trả đủ vào ngày 16/01/2008 (trừ lại 79.660.000 đồng).

Tuy nhiên, bị đơn đã không thanh toán đúng theo thỏa thuận, cụ thể chỉ thanh toán được 05 tỷ đồng vào ngày ký Hợp đồng. Đối với các đợt thanh toán còn lại, bị đơn không thực hiện (theo bà O chỉ là thanh toán cho Hợp đồng đặt cọc ngày 19/10/2007, đối với 4 lô đất (C1, C2, C4, C5) thuộc dự án Bình Trưng Đông, Cát Lái, Quận 2). Trong hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2008, có thể hiện việc bà Trần Thị Bé (còn gọi là Thu) chuyển thay cho bị đơn số tiền 03 tỷ đồng,

nhưng nguyên đơn chưa nhận được số tiền này. Còn số tiền 04 tỷ đồng nguyên đơn nhận qua Séc ngày 07/01/2008, thực chất là tiền mà bị đơn nhờ đưa cho bà B 03 tỷ + 01 tỷ đồng nguyên đơn vay riêng. Số tiền vay này, sau đó mấy ngày nguyên đơn đã trả cho bị đơn và lấy lại bản chính giấy mượn tiền.

Do bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc, ngoài ra việc đặt cọc không được chồng của bà (ông Đoàn Hữu S) đồng ý, nên nguyên đơn yêu cầu xác định Hợp đồng đặt cọc giữa bà và bị đơn vô hiệu, dẫn đến Hợp đồng giữa bị đơn và người thứ 3 ông Trương T cũng vô hiệu. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2008, buộc bị đơn phải mất số tiền cọc 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng, do vi phạm nghĩa vụ thanh toán;

2. Hủy “Hợp đồng hợp tác đầu tư” số 9910/HĐGV-KD-Tcity/TTV-Q23/F02 ngày 25/8/2010 giữa Công ty Thủ Thiêm và bà T, hủy Biên bản thanh lý hợp đồng số 9910/TLHĐGV-KD-Tcity/TTV-Q23/F02 ngày 01/10/2010 giữa Công ty Thủ Thiêm và bà T; Hủy việc thanh lý hợp đồng góp vốn giữa Công ty Thủ Thiêm với bà O theo thông báo tại công văn số 12910/CV-KD-Tcity ngày 28/7/2010 của Công ty Thủ Thiêm;

3. Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng đất nền dự án” ngày 21/9/2010 giữa bà Nguyễn Thị Thu T và ông Trương T và “Hợp đồng hợp tác đầu tư” số 10710/HĐGV-KD-Tcity/TTV-Q23/F06 ngày 01/10/2010 giữa Công ty Thủ Thiêm và ông Trương T;

4. Hủy Thông báo thuế 256/TB-CCT-QLTNCN ngày 23/9/2010 của Chi cục thuế Quận 2 (nay là Chi cục thuế thành phố Thủ Đức), công nhận cho bà O được đứng tên trên hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Thủ Thiêm đối với lô đất Q23.

Trả lại tình trạng ban đầu là nguyên đơn được đứng tên trên Hợp đồng hợp tác đầu tư với công ty Thủ Thiêm đối với lô đất Q23. Nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền 79.660.000 đồng mà bị đơn đã đóng cho công ty Thủ Thiêm thay cho bà.

***Theo đơn phản tố, đơn phản tố bổ sung và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn trình bày:***

Theo Hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở số 34207/HĐGV-KD-Tcity ngày 07/9/2007 giữa Công ty Thủ Thiêm với nguyên đơn có nội dung: Nguyên đơn góp vốn cùng Công ty Thủ Thiêm đầu tư khai thác khu đất tại khu dân cư Thủ Thiêm Villa, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Thủ Thiêm làm chủ đầu tư, trên nguyên tắc nguyên đơn góp vốn và được quyền chuyển giao nhà có hạ tầng tại khu đất được đầu tư: số lượng 01 nhà biệt thự, ký hiệu lô đất Q23, kích thước đất (tạm tính) 483,5m<sup>2</sup>. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư, lô đất chưa được hình thành.

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2008 và các chứng từ thanh toán tiền trong quá trình thực hiện Hợp đồng, tính đến ngày 04/02/2008 bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền 20.900.000.000 đồng, gồm số tiền theo Hợp

đồng mà hai bên thỏa thuận là 18.373.000.000 đồng, đã thanh toán dư 2.527.000.000 đồng. Cụ thể các lần thanh toán như sau:

- Ngày 14/01/2008, bà O nhận tiền đặt cọc 7.000.000.000 (bảy tỷ) đồng, (trong đó có 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng do bà Trần Thị B (bà T) chuyển sang và Séc 04 tỷ- của ngày 07/01/2008). Sau đó nhận thêm Séc với số tiền 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng;
- Ngày 18/01/2008, ông Hồ Ngọc Tấn nhận 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng;
- Ngày 18/01/2008, bà O nhận 1.000.000.000 (một tỷ) đồng;
- Ngày 22/01/2008, bà O nhận 1.000.000.000 (một tỷ) đồng;
- Ngày 23/01/2008, bà O nhận 1.000.000.000 (một tỷ) đồng;
- Ngày 23/01/2008, ông Đỗ Thế V nhận Séc QT: 207971 số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng;
- Ngày 24/01/2008, bà O nhận 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng;
- Ngày 29/01/2008, ông V nhận Séc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng;
- Ngày 04/02/2008, ông V nhận Séc 1.000.000.000 (một tỷ) đồng;

Ngoài ra, bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ đối với Công ty Thủ Thiêm và nhà nước thay cho nguyên đơn gồm:

- Ngày 25/8/2008, đóng phí chuyển tên hợp đồng 19.340.000 đồng;
- Ngày 13/3/2009 đóng cho Công ty số tiền còn lại của hợp đồng 79.660.000 đồng;
- Ngày 23/9/2010, đóng thuế thu nhập cá nhân thay nguyên đơn 367.460.000 đồng.

Tổng cộng nguyên đơn đã thanh toán 21.366.460.000 (Hai mươi một tỷ ba trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi nghìn) đồng, trong khi giá trị của hợp đồng chỉ có 18.373.000.000 đồng, đã thanh toán dư 2.993.460.000 đồng.

Vì vậy, bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả lại số tiền nhận dư là 2.993.460.000 đồng và trả tiền lãi theo mức lãi xuất 8.7%/năm, tạm tính từ ngày 01/4/2010 đến ngày 30/7/2020 là 2.691.120.540 đồng. Tổng số tiền bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán là 5.684.580.540 (Năm tỷ, sáu trăm tám mươi bốn triệu, năm trăm tám mươi nghìn, năm trăm bốn mươi) đồng.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương T, bà Hồng Tường L trình bày:***

Căn cứ theo Bản án phúc thẩm số 577/2010/DSPT của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư số 9910/HĐGV-KD-Tvity ngày 25/8/2010 với bà T. Sau đó, bà T mới đã ký kết với ông Trương T Hợp đồng chuyển nhượng đất nền dự án ngày 21/9/2010. Đến ngày 01/10/2010, ông và Công ty Thủ Thiêm chính thức ký Hợp đồng hợp tác

đầu tư số 10710/HĐGV-KD-Tcity/TTV-Q23/F06. Tại thời điểm này, lô đất vẫn chưa được hình thành trên thực tế.

Ông Trương T xác định ông đã nhận chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư với Công ty từ bà T, là người mà vào thời điểm các bên tiến hành giao dịch đã có bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án có thẩm quyền xác định là người có quyền hợp tác đầu tư hợp pháp với Công ty. Do vậy, các giao dịch đã được thực hiện giữa ông, bà T và Công ty không trái quy định pháp luật, phù hợp với quy định của pháp luật, cụ thể tại điểm c, Khoản 1 Điều 9 của Nghị Định 71/2010/NĐ-CP, nên không bị vô hiệu. Do đó, căn cứ vào Điều 138 của Bộ Luật Dân Sự 2005, nay là Điều 133 của Bộ Luật Dân Sự 2015 và Quyết định Giám đốc thẩm số 123/2019/DS-GĐT ngày 03/6/2019 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, ông và bà L có yêu cầu độc lập đề nghị công nhận: Hợp đồng chuyển nhượng đất nền dự án ngày 21/9/2010 giữa ông và bà T; công nhận Hợp đồng hợp tác đầu tư số 10710/HĐGV-KD-Tcity/TTV-Q23/F06 ngày 01/10/2010 giữa ông và Công ty Cổ phần Đầu tư Thủ Thiêm có hiệu lực pháp luật; Công nhận ông và bà L là người có quyền tiếp tục hợp tác đầu tư với Công ty Thủ Thiêm theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 10710/HĐGV-KD-Tcity/TTV-Q23/F06 ngày 01/10/2010 đã ký kết.

**Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh D:** Việc giao dịch hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2008 giữa hai bên, ông không tham gia. Ông hoàn toàn thống nhất với ý kiến của bà T tại bản tự khai và đơn phản tố đối với bà O và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà O.

**Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Hữu S:** Ông không biết về giao dịch đặt cọc giữa bà O và bà T, đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, ý kiến của bà O cũng là ý kiến của ông, đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B** có đơn đề nghị vắng mặt, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho và Bé nhưng bà B không tham gia quá trình giải quyết vụ án.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần đầu tư Thủ Thiêm** có đơn đề nghị vắng mặt, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thuế thành phố Thủ Đức (Quận 2 cũ)** có đơn đề nghị vắng mặt, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

#### **Diễn biến quá trình tranh chấp giữa bà O và bà T:**

Nguyên trước đây vào năm 2009, bà Nguyễn Thị Thu T khởi kiện bà Đặng Thị O, yêu cầu bà O tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2008 đến Công ty thanh lý Hợp đồng và sang tên cho bà T.

Bà O đồng ý thực hiện Hợp đồng, nhưng yêu cầu phản tố, buộc bà T phải thanh toán số tiền Hợp đồng còn thiếu 6.920.340.000 đồng.

- Bản án sơ thẩm số 55/2009/DSST ngày 01/12/2009 của Tòa án nhân dân Quận 2 (cũ) đã tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận của bà O và bà T: tiếp tục Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2008, không chấp nhận yêu cầu của bà O buộc bà T trả tiếp số tiền 6.920.340.000 đồng.

- Bản án phúc thẩm số 577/2010/DS-PT ngày 24/5/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên giữ y bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 261/2013/DS-GĐT ngày 21/6/2014 của Hội đồng Giám đốc thẩm Tòa án nhân dân tối cao quyết định hủy bản án dân sự phúc thẩm số 577/2010/DS-PT và bản án sơ thẩm số 55/2009/DS-ST nêu trên.

Khi hồ sơ được trả về TAND Quận 2 giải quyết lại, bà T rút đơn kiện, bà O có yêu cầu phản tố nên Tòa án thay đổi địa vị tố tụng.

Bản án sơ thẩm (lần 2) số 62/2015/DS-ST ngày 29/9/2015 của Tòa án nhân dân Quận 2 đã tuyên xử:

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2008; Hủy việc thanh lý Hợp đồng giữa bà O và Công ty, hợp đồng giữa Công ty và bà T; hủy Hợp đồng giữa bà T và ông Trương T; Buộc bà O hoàn trả lại cho bà T 10.900.000.000 (mười tỷ chín trăm triệu) đồng; Buộc ông Trương T trả nền đất Q23 cho bà O.

- Bản án dân sự phúc thẩm (lần 2) số 671/2016/DS-PT ngày 01/6/2016 của TAND Thành phố Hồ Chí Minh đã giữ y bản án sơ thẩm số 62/2015/DS-ST của Tòa án nhân dân Quận 2.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 123/2019/DS-GĐT ngày 03/6/2019 của TAND Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên hủy bản án phúc thẩm và Bản án sơ thẩm lần 2.

Từ khi Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức) thụ lý và giải quyết lại vụ án (lần 2 - năm 2014), tại “Đơn thay đổi yêu cầu phản tố” ngày 21/10/2014 và “Đơn yêu cầu bổ sung”, bà O yêu cầu “Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2008.”, bà thừa nhận đã nhận của bà T 10.900.000.000 (mười tỷ chín trăm triệu) đồng và đồng ý trả lại cho bà T số tiền này. Bà T lúc này trở thành bị đơn và có yêu cầu phản tố, buộc bà O hoàn trả lại số tiền đã nhận dư = 2.557.000.000 đồng + 466.460.000 đồng- số tiền bà T đã thay bà O nộp cho Công ty Thủ Thiêm và yêu cầu tính tiền lãi của 02 khoản tiền này.

*Bản án sơ thẩm (lần 3) số 78/2020/DS-ST ngày 08/12/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức) đã tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn- Bà Đặng Thị O, gồm: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2008, buộc bà T mất số tiền cọc 5.000.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ thanh toán; hủy việc thanh lý hợp đồng góp vốn giữa Công ty Thủ Thiêm với bà O theo thông báo tại công văn số

12910/CV-KD-Tcity ngày 28/7/2010; Hủy hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Thủ Thiêm và bà T số 9910/HĐGV-KD-Tcity/TTV-Q23/F02 ngày 25/8/2010, hủy Biên bản thanh lý hợp đồng số 9910/TLHĐGV-KD-Tcity/TTV-Q23/F02 ngày 01/10/2010 giữa Công ty Thủ Thiêm và bà T; Hủy hợp đồng hợp tác đầu tư số 10710/HĐGV-KD-Tcity/TTV-Q23/F06 ngày 01/10/2010 giữa Công ty Thủ Thiêm và ông Trương T; Hủy Thông báo thuế 256/TB-CCT-QLTNCN ngày 23/9/2010 của Chi cục thuế Quận 2; bà được đứng tên trên hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Thủ Thiêm đối với lô đất Q23.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T: Buộc bà O phải trả cho bà T, gồm: số tiền 79.660.000 đồng bà T đã đóng cho Công ty Thủ Thiêm, số tiền 19.340.000 đồng sang tên trên hợp đồng hợp tác đầu tư, và số tiền thuế thu nhập cá nhân 367.460.000 đồng (tổng cộng 466.460.000 đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T buộc bà O trả số tiền lãi của các khoản tiền trên với lãi suất 8,7%/năm tính từ ngày 01/4/2010 đến 30/7/2020 số tiền lãi lần lượt tương ứng là 71.614.340 đồng, 17.386.660 đồng, 330.346.540 đồng

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T buộc bà O trả số tiền 2.527.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất 8,7%/năm tính từ ngày 01/4/2010 đến 30/7/2020 số tiền 2.271.773.000 đồng.

Tổng cộng bà O phải trả cho bà T số tiền là 12.366.460.000 đồng. Tuy nhiên, cần trừ nghĩa vụ của bà T phải trả cho bà O số tiền 24.175.000.000 đồng. Như vậy, bà T còn phải trả cho bà O số tiền là 11.808.540.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trương T, bà Hồng Tường L: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nền dự án ngày 21/9/2010, hợp đồng hợp tác đầu tư số 10710/HĐGV-KD-Tcity/TTV-Q23/F06 ngày 01/10/2010 giữa Công ty Thủ Thiêm và ông Trương T, ông Trương T được tiếp tục thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Thủ Thiêm.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 09/12/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh D kháng cáo yêu cầu xem xét sửa bản án sơ thẩm.

Ngày 10/12/2020, nguyên đơn bà Đặng Thị O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Hữu S kháng cáo yêu cầu xem xét sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 11/5/2021:

- Nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo: Không yêu cầu sửa bản án sơ thẩm nữa), đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, do vi phạm tố tụng như sau:

+ Không triệu tập ông Hồ Ngọc T và ông V với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

+ Không định giá lại, mặc dù nguyên đơn có đơn yêu cầu định giá lại;



+ Nhận định Hợp đồng vô hiệu, nhưng phần quyết định không tuyên vô hiệu;  
+ Ông Trương T yêu cầu cả nguyên đơn và bị đơn thực hiện nghĩa vụ, nhưng Tòa chỉ buộc nguyên đơn chịu án phí, không buộc bị đơn cùng chịu án phí là có sai sót.

- Bị đơn và ông Nguyễn Anh Dũng đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, vì các căn cứ sau:

+ Tòa cấp sơ thẩm xác định không đúng quan hệ tranh chấp, nên dẫn đến việc ra phán quyết sai;

+ Xác định Hợp đồng vô hiệu, nhưng không xử lý hợp đồng vô hiệu theo đúng quy định của pháp luật, gây thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn;

+ Không xem xét các chứng cứ của bị đơn về việc giao nhận tiền.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Đoàn Hữu S (do bà O đại diện) thống nhất với việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - đề nghị hủy án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trương T, bà Hồng Tường Liên đề nghị giữ nguyên phán quyết của Tòa án cấp sơ thẩm về yêu cầu độc lập của ông, bà.

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

- *Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu quan điểm:* Ngoài có lý do mà nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm, Luật sư còn cho rằng các biên nhận tiền có chữ ký của bà O, bà O thừa nhận nhưng đó là giao dịch khác. Hơn nữa không có biên nhận nào ghi nhận là bà O nhận tiền cho nền đất Q23, nên không thể xác định đây là nhận tiền của giao dịch Q23.

Đối với các biên nhận có sự sửa chữa, mặc dù cấp sơ thẩm không xác định là bà O có nhận tiền của biên nhận này nhưng phía bị đơn yêu cầu xác định các biên nhận này để buộc nguyên đơn trả lại tiền thừa, do đó cũng cần giám định để có cơ sở không chấp nhận hay chấp nhận yêu cầu của các bên về các khoản tiền này.

Về việc chuyển nhượng giữa ông Trương T và bà T, thực chất là chuyển nhượng quyền sử dụng nền đất Q23. Việc chuyển nhượng này về trình tự và thủ tục có vấn đề chưa đúng, vì bà T tự ý thực hiện thay nghĩa vụ nộp thuế của bà O, về thời gian lại xảy ra sau khi bà T và ông Trương T ký hợp đồng. Có vấn đề gì khuất tất ở đây, vì mong muốn chuyển nhượng nền đất này nên họ đã làm cho bà O mất quyền của mình. Cần xem lại có ngay tình hay không? Án sơ thẩm xác định hợp đồng giữa bà O và bà T là vô hiệu, nhưng chỉ buộc trả lại giá trị là không đúng vì chỉ khi hiện vật không còn thì mới trả giá trị. Ở đây bất động sản là nền Q23 vẫn còn, nền Q23 này chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thuộc về ông Trương T nên vẫn có điều kiện trả lại hiện vật cho bà O.

Từ luận cứ này, Luật sư nguyên đơn đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2020/DSST ngày 08/12/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2 để giao về Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức) giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

*Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày quan điểm:*

Hợp đồng ngày 14/01/2008 giữa bà O và bà T bản chất là Hợp đồng “chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư”, không phải là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nhận định của bản án sơ thẩm.

Bà T có đầy đủ tài liệu chứng cứ chứng minh việc bà T đã thanh toán cho bà O tổng cộng là 20.900.000.000 đồng, là đã thanh toán dư 2.527.000.000 đồng. Ngoài ra còn thực hiện nghĩa vụ thay bà O nộp các khoản tiền: 4,2% giá trị vốn góp còn nợ lại Công ty- 79.660.000 đồng, phí chuyển tên hợp đồng 19.340.000 đồng, đóng thuế thu nhập cá nhân thay bà O 367.460.000 đồng, tổng cộng là 466.460.000 đồng.

Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bà O, ông S; chấp nhận kháng cáo của bà T: sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định lại quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư”, công nhận hợp đồng có hiệu lực, buộc bà O hoàn trả cho bà T số tiền dư 2.527.000.000 đồng, các khoản phí nộp thay: 466.460.000 đồng và trả tiền lãi của 02 khoản tiền này theo mức lãi xuất 8,7%/năm, tạm tính từ ngày 01/4/2010 đến ngày 30/7/2020 là 2.691.120.540 đồng. Tổng số tiền bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán là 5.684.580.540 đồng.

*Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người liên quan - ông Trương T, bà Hồng Tường Liên:*

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 11/5/2021, bà O đã nhiều lần xác nhận bà và ông S không còn kháng cáo “sửa Bản bản sơ thẩm”, mà kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đây là “kháng cáo mới”.

Căn cứ Khoản 1 Điều 273 và Khoản 3 Điều 298 của Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015, “kháng cáo mới” của bà O là không hợp lệ và vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết và đình chỉ giải quyết đơn kháng cáo ngày 10/12/2020 của bà O và ông S với yêu cầu “sửa bản án sơ thẩm”.

Tại cấp sơ thẩm bà O không chấp nhận kết quả định giá và có đơn yêu cầu định giá lại, nhưng bà không chọn được đơn vị thẩm định giá để Tòa án cấp sơ thẩm có cơ sở tiến hành định giá lại, như vậy Tòa sơ thẩm không vi phạm thủ tục tố tụng.

Tòa cấp sơ thẩm tuy không tuyên rõ “Hợp đồng vô hiệu”, nhưng đã có nhận định đầy đủ và đã giải quyết hậu quả của Hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Yêu cầu độc lập của ông Trương T được chấp nhận và yêu cầu khởi kiện của bà O bị bác bỏ, nên bà O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hơn nữa, yêu cầu

độc lập của ông Trương T không liên quan, không ảnh hưởng và không đối lập về quyền và lợi ích hợp pháp đối với bà T hay yêu cầu phản tố của bà T, do đó bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với việc yêu cầu độc lập của ông Trương T được chấp nhận.

Như vậy, cả 4 luận điểm mà phía bà O đưa ra để yêu cầu Tòa phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm là hoàn toàn không phù hợp với quy định pháp luật, không có cơ sở pháp lý và không phản ánh đúng sự thật khách quan của vụ án.

Các hợp đồng của ông Trương T với bà T, giữa ông Trương T với Công ty Thủ Thiêm đã được thực hiện trước khi bản án phúc thẩm số 577 bị hủy, vì vậy theo quy định tại Điều 138 của Bộ luật dân sự 2005, ông Trương T được xác định là người thứ ba ngay tình trong vụ án và sẽ được pháp luật bảo vệ, bất kể “quyền góp vốn” theo hợp đồng giữa ông Ty và bà T có là động sản hay bất động sản. Kể cả nếu giao dịch giữa bà O và bà T vì lý do nào đó (theo hồ sơ vụ án này là không có cơ sở pháp lý để tuyên vô hiệu) có bị Tòa án tuyên vô hiệu, thì giao dịch giữa ông Ty và bà T và giao dịch giữa ông Ty với Công ty Thủ Thiêm vẫn có hiệu lực, vẫn có giá trị pháp lý, ông Ty vẫn là người có quyền theo Hợp đồng hợp tác đầu tư tại Lô đất với Công ty Thủ Thiêm. Ngoài ra, căn cứ Điều 257, Điều 258 Bộ Luật dân sự 2005, trong bất cứ trường hợp nào, bà O có được Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện hay không, thì bà O cũng không có quyền đòi lại quyền theo Hợp đồng từ ông Trương T.

Vì vậy, Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bà O, ông S, giữ nguyên phán quyết của Bản án sơ thẩm số 78/2020/DS-ST ngày 08/12/2020 về yêu cầu độc lập của ông Trương T.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Nhận thấy Bản án sơ thẩm có sai sót về ghi ngày diễn ra phiên tòa là ngày 08-09/12/2020, đúng phải ghi là ngày 07 và 08/12/2020, nên cần sửa lại.

- Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà O với bà Thuỷ vi phạm điều cấm của pháp luật do ông S (chồng bà O) không biết và đồng ý là có cơ sở. Tuy nhiên Tòa án sơ thẩm xác định số tiền mà bà O đã nhận của bà T là chưa đúng, cần xác định lại cho đúng với quy định của pháp luật.

- Về các chứng cứ giao nhận tiền, nhận thấy:

Bà O không thừa nhận khoản tiền séc 04 tỷ đồng của Biên nhận ngày 07/01/2008, thực chất là tiền 03 tỷ đồng bà T nhờ bà đưa cho bà B và 01 tỷ đồng bà mượn riêng bà T, nhưng khoản tiền này đã được bà giải quyết xong vào ngày 08/01/2008, lời trình bày này của bà O không có chứng minh.

Đối với số tiền giao ngày 14/01/2008 bà O chỉ thừa nhận có nhận 05 tỷ qua séc, số tiền 04 tỷ không thừa nhận mà cho rằng thanh toán cho một giao dịch khác, nhưng không chứng minh được giao dịch cụ thể nào. Do đó, cần xác định ngày ký Hợp đồng đặt cọc- 14/01/2008, bà O đã nhận của bà T số tiền là 09 tỷ đồng, phù hợp với chữ ký xác nhận của bà T tại mặt sau của Hợp đồng.

Đối với số tiền 01 tỷ đồng của Biên nhận ngày 18/01/2008, bà O cho rằng có tẩy xóa ngày tháng nên không chấp nhận. Tuy nhiên qua thẩm tra và đối chiếu các tài liệu trong hồ sơ vụ án, phía bà O xác nhận đã nhận số tiền của bà Thuỷ là 5,9 tỷ, trong đó có 01 tỷ đồng này, nên có cơ sở xác định bà O đã nhận số tiền 01 tỷ vào ngày 18/01/2008.

Đối với các Biên nhận tiền các ngày:

- Ngày 18/01/2008, ông Hồ Ngọc T nhận thay bà O 400.000.000 đồng;
- Ngày 22/01/2008, bà O nhận 01 tỷ;
- Ngày 23/01/2008, bà O nhận 01 tỷ;
- Ngày 23/01/2008, ông V nhận thay séc 01 tỷ;
- Ngày 24/01/2008, bà O nhận 1,5 tỷ;
- Ngày 29/01/2008, ông V nhận séc 02 tỷ;
- Ngày 04/02/2008, ông V nhận séc 01 tỷ, bà O đều không thừa nhận, nhưng cũng không có chứng cứ chứng minh.

Về khoản chi phí bà T thanh toán thay cho bà O, tổng cộng 466.460.000 đồng, gồm:

- 4,2% giá trị còn lại của Hợp đồng: 79.660.000 đồng;
- Phí chuyển tên Hợp đồng: 19.340.000 đồng;
- Đóng thuế thu nhập cá nhân thay bà O: 367.460.000 đồng.

Đây hoàn toàn là các khoản tiền hợp lệ, có căn cứ.

Như vậy, có cơ sở xác định tổng số tiền bà T đã thanh toán cho bà O là 17.900.000.000 đồng + 466.460.000 đồng = 18.366.460.000 đồng, bà T còn thiếu 6.660.000 đồng.

Do số tiền thực hiện hợp đồng bà O đã nhận hơn 99,96% và sử dụng từ năm 2008 cho đến nay đã lâu trên 10 năm nên không thể buộc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận như án sơ thẩm đã tuyên. Vì sự công bằng của các bên trong vụ án, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên không thể sau hơn 10 năm bà O lại cầm đúng số tiền đã nhận trước đây trả lại cho bà Thuỷ và bà Thuỷ phải trả lại giá trị tài sản tại thời điểm xét xử, như thế các khoản sinh lời từ việc sử dụng số tiền này ai là người hưởng lợi. Nền đất tranh chấp đã được công nhận cho ông Trương T như bản án Giám đốc thẩm đã nêu, do vậy không có điều kiện để hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà O đã nhận đủ giá trị nhà nên không cần hoàn trả cho bà Thuỷ trong phạm vi số tiền đã nhận và bà Thuỷ không cần phải hoàn trả lại cho bà O, cũng đã đảm bảo quyền và lợi ích của các bên.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và ông Trương T xảy ra trong giai đoạn bà T được công nhận bởi Bản án dân sự phúc thẩm số 577/2010/DSPT ngày 24/05/2010 có hiệu lực pháp luật chưa bị huỷ bỏ, căn cứ khoản 2 điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 thì ông Trương T là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ.

Xét kháng cáo của bà O và ông S cho rằng án sơ thẩm tuyên là chưa xem xét đầy đủ, khách quan và có nhiều nhận định sai lầm trong việc áp dụng pháp luật, mặt khác bản án có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dẫn đến điều tra, thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ, đồng thời ông bà cho rằng giao dịch giữa bà T và ông Trương T không có hợp pháp, có sự khuất tất, lập luận này hoàn toàn không có cơ sở, như bản án giám đốc thẩm đã nêu.

- Xét kháng cáo của bà T và ông D: Kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà O và yêu cầu phản tố của bị đơn. Yêu cầu tòa phúc thẩm tuyên sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Như phân tích trên về giao dịch giữa bà T và bà O là vô hiệu, cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu không đúng cần giải quyết lại hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bà T và ông S, sửa án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 78/2020/DS-ST ngày 08/12/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức), theo hướng như đã nhận định ở trên.

### **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 kết quả tranh luận của các đương sự, lời phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự các bên và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét kháng cáo của bà Đặng Thị O, bà Nguyễn Thị Thu Thủy và ông Đoàn Hữu S, ông Nguyễn Anh D, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về hình thức: Các đơn kháng cáo được thực hiện trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Về nội dung kháng cáo:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và hiệu lực của hợp đồng.

[1.1.1] Án sơ thẩm xác định giao dịch theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2008 giữa bà T và bà O là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là không đúng. Đúng phải là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư*”, bởi các lẽ:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/03/2014, Đơn thay đổi yêu cầu phản tố ngày 21/10/2014 (bút lục 78) và tại biên bản hòa giải ngày 28/10/2020, nguyên đơn-

bà Đặng Thị O đều nêu yêu cầu “Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2008, buộc bà T mất số tiền cọc 5.000.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ thanh toán”.

Xét “Hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở” số 34207/HĐGV-KD-Tcity ngày 07/9/2007 giữa Công ty Thủ Thiêm với bà O tại Điều 1 đã ghi rõ: Bà O góp vốn cùng Công ty đầu tư khai thác khu đất tại khu dân cư Thủ Thiêm Villa phường Thạnh Mỹ Lợi – Quận 2 do Công ty Thủ Thiêm làm chủ đầu tư trên nguyên tắc bà O góp vốn và kết quả của việc góp vốn sau khi hoàn tất hạ tầng cơ sở là nhà đầu tư được chuyển giao nhà có hạ tầng tại khu đất được đầu tư. Tại Điều 7.3 của Hợp đồng nêu trên cũng đã ghi rõ, *“hợp đồng này và các phụ lục sẽ mặc nhiên được thanh lý khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà đối với khu đất, căn nhà theo quy định tại Điều 1”*. Như vậy, hợp đồng giữa Công ty Thủ Thiêm và bà O chỉ mới ở giai đoạn là “góp vốn” mà chưa đến giai đoạn Công ty Thủ Thiêm ký kết với bà O hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà đối với khu đất, căn nhà (như đã nêu tại Điều 1 của Hợp đồng). Mặt khác, bà O cũng chỉ là nhà đầu tư thứ cấp, vì bà O đã nhận chuyển nhượng quyền góp vốn đầu tư từ bà Đặng Thị Thanh H.

Sau khi bà T ký hợp đồng đặt cọc với bà O thì bà T đã thay bà O tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác với Công ty: nộp tiếp cho Công ty Thủ Thiêm 4,2% giá trị vốn góp còn lại (với số tiền là 79.660.000 đồng) và phí chuyển tên trên hợp đồng từ bà O sang tên bà T là 19.340.000 đồng, nên ngày 26/8/2008 bà O đã lập văn bản ủy quyền cho bà T thay mặt bà O ký thanh lý Hợp đồng giữa bà O và Công ty Thủ Thiêm. Tuy nhiên phía Công ty yêu cầu chính bà O phải trực tiếp đến ký Biên bản thanh lý HĐ với Công ty, vì vậy đã xảy ra tranh chấp đến nay (năm 2009, bà T kiện bà O yêu cầu bà O thực hiện Hợp đồng, ký thanh lý Hợp đồng với Công ty Thủ Thiêm).

Rõ ràng đối tượng của Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2008 giữa bà O và bà T là quyền hợp tác (góp vốn) đầu tư với Công ty Thủ Thiêm, là quyền về tài sản mà không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trên pháp lý, tại thời điểm hai bên ký Hợp đồng, lô đất ký hiệu Q23 chưa được hình thành.

[1.1.2] Xét hiệu lực của Hợp đồng giữa bà O và bà T:

Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2008 giữa bà O và bà T về bản chất là chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư- là quyền về tài sản. Giao dịch này được xác lập trong thời kỳ hôn nhân, nhưng chỉ do một mình bà O ký kết mà không có sự đồng ý của chồng là ông Đoàn Hữu S, nên giao dịch dân sự này vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Nhận thấy, trong quá trình tiến hành tố tụng, ông Đoàn Hữu S (chồng bà O) đã lập bản tự khai (ngày 30/7/2009), trong đó nói ông *không biết việc mua bán đất giữa bà O và bà T vì ở xa, ý kiến của bà O là ý kiến của ông S và đề nghị được xét xử vắng mặt* (Bút Lục 103 và 104). Tại phiên tòa sơ thẩm lần 1 ngày

01/12/2009 (Bút lục 123, 125) và tại phiên tòa phúc thẩm ngày 17/05/2010 bà O đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký với bà T, do đó bản án sơ thẩm số 55/2009/DSST ngày 01/12/2009 của Tòa án nhân dân Quận 2 và bản án phúc thẩm số 577/2010/DSPT ngày 24/05/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã công nhận sự thỏa thuận của bà T và bà O về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2008. Nay khi xét xử sơ thẩm lần 3, bà O nại ra là ông S không đồng ý bán, và án sơ thẩm nhận định đây là tài sản chung, ông S không đồng ý bán nên hợp đồng vô hiệu, đây là sự thay đổi do ý chí chủ quan của bà O, và bởi sự thay đổi ý kiến của bà O, ông S dẫn đến Hợp đồng bị vô hiệu thì lỗi thuộc về bà O và ông S, bà T không có lỗi.

Bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2008 giữa bà O và bà T vô hiệu là có cơ sở. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định chưa đúng số tiền mà hai bên đã giao nhận, cũng như việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu chưa phù hợp, nên cần thiết xác định lại cho đúng.

Bản án sơ thẩm nhận định “Hợp đồng đặt cọc” giữa bà T và bà O vô hiệu, tức là đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà O. Nhưng tại phần Quyết định, lại tuyên là “*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn...*” là chưa đúng, cần sửa lại.

[1.2]. Về số tiền cọc mà hai bên giao nhận

*Các chứng từ giao nhận tiền do bà T cung cấp:*

- Ngày 14/01/2008, ngay sau khi ký Hợp đồng: đặt cọc 07 tỷ (03 tỷ từ bà Thu chuyển sang + séc 04 tỷ mà bà O nợ trước đó ngày 07/01/2008) và qua séc 05 tỷ;

- Ngày 18/01/2008, bà O nhận 01 tỷ; (có sửa ngày và là giao dịch khác, bà O không thừa nhận)

- Ngày 18/01/2008, ông Tấn nhận thay bà O 400.000.000 đồng (bà O không thừa nhận);

- Ngày 22/01/2008, bà O nhận 01 tỷ (bà O khai là nhận cho giao dịch khác);

- Ngày 23/01/2008, bà O nhận 01 tỷ (bà O khai là số tiền của ngày 22/01/2021 bà ký lại);

- Ngày 24/01/2008, bà O nhận 1,5 tỷ (bà O khai là nhận cho giao dịch khác);

- Ngày 29/01/2008, ông V nhận séc 02 tỷ (bà O không thừa nhận);

- Ngày 04/02/2008, ông V nhận séc 01 tỷ (bà O không thừa nhận);

Theo các chứng từ trên, bà T cho rằng đã thanh toán cho bà O tổng cộng 20.900.000.000 đồng, là giao dư 2.527.000.000 đồng

*Số tiền mà bà T đóng thay bà O là 466.460.000 đồng, gồm:*

- Ngày 13/3/2008, thay bà O nộp 4,2% giá trị còn lại của Hợp đồng cho Công ty Thủ Thiêm: 79.660.000 đồng;

- Ngày 25/8/2008, bà T thay bà O nộp phí chuyển tên Hợp đồng: 19.340.000 đồng;

- Ngày 23/9/2008, đóng thuế thu nhập cá nhân thay bà O: 367.460.000 đồng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ xét lần lượt các chứng từ giao nhận tiền:

[1.2.1] Xét số tiền thể hiện trong Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2008 giữa bà O và bà T:

- Tại “Hợp đồng đặt cọc” ngày 14/1/2008 giữa bà O và bà T (Bút lục 171- chứng cứ này do bà O nộp cho Tòa), thể hiện bà O viết nội dung “*Đã nhận đủ tiền cọc vào ngày 14/01/2008 số tiền: 7.000.000.000đ (bảy tỷ đồng) và đã giao toàn bộ bản chính {trừ đi 2.000.000.000 đồng = thực nhận qua séc tổng cộng ngày 14/1/08 là 5.000.000.000đ (nhận qua séc Năm tỷ đồng)}*”; đồng thời trang sau có chữ viết tay và chữ ký của bà T “*tổng giao ngày 14/1/08 giao séc cho O 5 tỷ, giao séc qua chị O từ chị Thu ngày 07/1/08 4 tỷ (bốn tỷ) tổng cộng 9 tỷ.*”.

Mặc dù bà O xác nhận nội dung nêu trên do chính bà viết, nhưng không thừa nhận khoản tiền 07 tỷ đồng. Bà khai rằng bà đồng ý việc chuyển giao số tiền 3 tỷ đồng từ bà B vào tiền cọc, nhưng sau khi viết xong nội dung này thì chờ hoài không thấy bà B mang tiền đến và bà T cũng không giao đủ số tiền 07 tỷ này. Bà O chỉ thừa nhận có nhận séc với số tiền 05 tỷ đồng ngay trong ngày 14/01/2008. Đối với séc 04 tỷ đồng của ngày 07/01/2008 (ghi ở trang sau của Hợp đồng), không phải là số tiền đặt cọc mà là một giao dịch khác xảy ra trước đó. Giao dịch này cụ thể là: vào ngày 07/01/2008, bà T nhờ bà O đưa 03 tỷ cho bà B (để bà T đặt cọc mua đất của bà B) và 01 tỷ đồng bà O vay riêng. Khi nhận tờ séc 04 tỷ, bà O có viết “Biên nhận” đề ngày 07/01/2008 (Bút lục 116) cho bà T. Ngay trong ngày 07/01/2008, tại Ngân hàng bà O đã giao 03 tỷ đồng cho bà B. Hôm sau- ngày 08/01/2008, bà O trả luôn cho bà T 01 tỷ đồng và bà T đã trả lại “Biên nhận” tiền. Như vậy số tiền 04 tỷ đồng của tờ séc ngày 07/01/2008 đã hoàn tất, bà không nợ bà T.

Xét lập luận này của bà O không có cơ sở thuyết phục, bởi lẽ nếu từ ngày 08/01/2008, bà O không còn nợ và không có trách nhiệm gì đối với tờ séc 04 tỷ của ngày 07/01/2008, thì có gì đến ngày 14/01/2008 bà lại tự tay viết và ký nhận rõ trong “Hợp đồng đặt cọc” với nội dung “*đã nhận đủ tiền cọc bảy tỷ đồng*”, đồng thời còn giao toàn bộ bản chính giấy tờ. Hơn nữa, “Biên nhận” ngày 07/01/2008 hoàn toàn do bà O tự viết ra và không có chữ ký của bà T, bà T không thừa nhận, nên không có cơ sở xem xét. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: “*Có căn cứ cho rằng số tiền 04 tỷ ngày 07/01/2008 là một giao dịch khác, không phải là số tiền thanh toán theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2008*” là nhận định thiếu khách quan.



- Về số tiền 03 tỷ đồng chuyển giao từ bà B, xét mặc dù trong Hợp đồng có ghi nhận trong 07 tỷ đồng tiền cọc, có 03 tỷ sẽ được giao qua từ bà B, nhưng bà O không thừa nhận đã nhận được từ bà B. Lời khai của bà B (Bút lục 105, 109-110, 182) trước sau bất nhất (khi thì khai đã giao cho bà O, lúc thì bảo đang trả cùng với công nợ khác), không phù hợp với chứng cứ khác có trong hồ sơ, đó là: Hợp đồng ký ngày 31/12/2007 giữa bà T và bà B (bút lục 55); Bản thanh lý hợp đồng (lập ngày 20/01/2008) giữa bà B và bà T (Bút lục 54)- Bản thanh lý hợp đồng này cũng chỉ thể hiện có sự thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ, nhưng không chứng minh có sự giao nhận số tiền 03 tỷ đồng; bà T cũng không chứng minh được việc bà B đã giao số tiền này cho bà O, nên không có cơ sở chấp nhận số tiền 03 tỷ đồng này trong Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2008. Như vậy, chỉ có cơ sở công nhận là bà O đã nhận từ bà T bằng séc với số tiền là 09 tỷ đồng, điều này hoàn toàn phù hợp với nội dung đã được bà T ký xác nhận tại mặt sau của bản Hợp đồng.

[1.2.2] Xét các Biên nhận tiền ngày 18/01/2008, 22/01/2008, 23/01/2008 và 24/01/2008 do bà O và ông Đỗ Thế Vinh ký nhận:

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27/5/2021, bà O phủ nhận hoàn toàn tất cả các “Biên nhận tiền” nêu trên. Tuy nhiên xét tại “Biên bản đối chất” ngày 11/08/2020 (Bút lục số 643-644), bà O có lời khai rằng: *“Số tiền 01 tỷ đồng ngày 18/01/2008 là một giao dịch khác nhưng tôi không nhớ cụ thể là ở giao dịch nào”*; khi thì bà O khai 03 “Biên nhận” ngày 18/01/2008, ngày 22/01/2008 và 23/01/2008 với tổng số tiền 03 tỷ đồng, nhưng thực chất chỉ là 01 tỷ đồng. Bà O lý giải “Biên nhận ngày 23/01/2008” là để xác nhận lại về số tiền 01 tỷ đồng của ngày 22/01/2008 (vì ngày 22/01/2008 bà chưa nhận được tiền), lời giải thích của bà O hoàn toàn không hợp lý và không có căn cứ thuyết phục.

Hơn nữa tại “Đơn thay đổi yêu cầu phản tố” ngày 21/10/2014 (Bút lục 78), Bản tự khai ngày 20/9/2013 (Bút lục 98) và ngày 27/4/2020 (Bút lục 609) và tại các phiên tòa sơ thẩm trước đây, bà O đều khẳng định đã nhận từ bà T 5,9 tỷ đồng, gồm các khoản: ngày 18/01/2008: 400 triệu đồng (ông Tấn nhận thay); ngày 18/01/2008: 01 tỷ; ngày 22/01/2008: 01 tỷ đồng; ngày 23/01/2008: 01 tỷ đồng; cùng ngày 23/01/2008: 01 tỷ đồng (ông V nhận thay); ngày 24/01/2008: 1,5 tỷ đồng. Lời khai này phù hợp với lời khai của ông V (Bút lục 716)- ông V xác nhận đã nhận thay bà O 01 tỷ đồng vào ngày 23/01/2008. Bà O thay đổi lời khai- cho rằng số tiền 5,9 tỷ đồng này bà nhận cho giao dịch khác, đó là giao dịch đặt cọc ngày 19/10/2007, nhưng giao dịch này đã kết thúc ngày 30/10/2007, trong khi đó đến ngày 14/01/2008, hai bên mới ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nền đất Q23. (trang 11 của bản án sơ thẩm có nhận định), đồng thời bà cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì khác. Như vậy, mặc dù biên nhận tiền ngày 18/01/2008 bị sửa ngày, nhưng đã được bà O thừa nhận, nên

không cần thiết phải giám định theo lời đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[1.2.3] Đối với tờ séc 02 tỷ đồng do ông Đỗ Thế V nhận vào ngày 29/01/2008:

Mặc dù bà O không thừa nhận khoản tiền này, nhưng lời khai của ông Trịnh Duy T- đại diện theo ủy quyền của bà O lập ngày 27/8/2020 (Bút lục 625) thừa nhận số tiền mà ông V nhận thay bà O ngày 23/01/2008 và ngày 29/01/2008, đồng thời cũng phù hợp với lời khai nhận của ông Đỗ Thế Vinh (bút lục số 716): “...nhận dùm vào ngày 23/01/2008 và ngày 29/01/2008 tổng cộng 03 tỷ đồng”, và vì vậy ông Đỗ Thế V được Tòa án cấp sơ thẩm xác định với tư cách tố tụng là người làm chứng cũng là phù hợp.

[1.2.4] Đối với séc ngày 04/02/2008 mà bà T đã chuyển cho ông V.

Căn cứ vào sao kê xác nhận của Ngân hàng, chứng minh được rằng số tiền 01 tỷ đồng này được bà T chuyển bằng séc cho người nhận là ông Đỗ Thế V, mặc dù bà O không thừa nhận số tiền này, nhưng ông V có mặt tại phiên tòa sơ thẩm, đã thừa nhận có nhận thay bà O (*Bản án sơ thẩm có nhận định tại trang 12*), giữa bà T và ông V không có mối quan hệ nào, trong khi giữa bà O và ông V là quan hệ mẹ vợ con rể, do đó không thể cho rằng việc ông V nhận tiền là với tư cách cá nhân, không phải đại diện cho bà O. Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với nhận định của Tòa cấp sơ thẩm, công nhận khoản tiền này cho bà T.

Như vậy, có đủ căn cứ để xác định ngoài tiền cọc đã được ghi nhận trong Hợp đồng đặt cọc, thì từ ngày 18/01/2008 đến 04/02/2008, bà O đã nhận của bà T số tiền 8,9 tỷ đồng.

Trải qua nhiều năm, qua nhiều cấp xét xử, bà O liên tục thay đổi lời khai, do đó Tòa án phải căn cứ vào chứng cứ viết để xem xét. Lời khai của các bên đương sự chỉ được chấp nhận khi phù hợp với chứng cứ khác, nhưng Tòa cấp sơ thẩm lại chấp nhận lời khai của bà O cho rằng khoản tiền 01 tỷ đồng của séc ngày 23/01/2008 là của Biên nhận tiền mặt ngày 22/01/2008, là sự nhận định chủ quan, không có căn cứ.

- Tại trang 13 án sơ thẩm có nhận định: “*Việc bà O thay đổi lời khai, mâu thuẫn với sự trình bày của ông V, với sự trình bày của bị đơn, của các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện sự trình bày không trung thực, do đó không được chấp nhận*”. Tuy án sơ thẩm nhận định bà O không trung thực trong lời khai, nhưng lại chấp nhận các lời khai của bà O về khoản tiền 04 tỷ từ séc ngày 07/01/2008, khoản tiền 01 tỷ từ séc ngày 23/01/2008, khoản tiền 01 tỷ trong biên nhận ngày 18/01/2008 là không có cơ sở thuyết phục.

[1.2.5] Về các khoản tiền mà bà T đã nộp thay bà O:

- + Giá trị còn lại của Hợp đồng: 79.660.000 đồng,
- + Phí chuyển tên Hợp đồng: 19.340.000 đồng;

+ Thuế thu nhập cá nhân thay bà O: 367.460.000 đồng

Tổng cộng là 466.460.000 đồng, đây là các khoản tiền hợp lệ, có căn cứ, nên bà T được Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận là hoàn toàn đúng.

Với các chứng cứ đã được phân tích nêu trên đây, đã chứng minh việc bà T đã thanh toán cho bà O tổng cộng là 17,9 tỷ đồng (gồm 09 tỷ đồng séc ngày 14/01/2008 và 8,9 tỷ đồng sau đó như đã nhận định tại mục [1.1.2] và [1.2.3] của bản án này), cùng với 466.460.000 đồng mà bà T nộp thay cho bà O, thì bà T đã thanh toán cho bà O tổng cộng là 18.366.460.000 đồng.

Mặt dù có chênh lệch nhau về số tiền giao nhận là 6.600.000 đồng, nhưng xét bà O đã nhận và sử dụng giá trị chuyển nhượng theo “Hợp đồng đặt cọc” từ năm 2008 đến nay đã lâu- trên 12 năm, bà O đã được hưởng lợi trên số tiền nhận của bà T, phía bà T cũng đã hoàn tất việc chuyển nhượng quyền về tài sản của bà cho ông Trương T, nên không thể buộc hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận như bản án sơ thẩm đã tuyên. Xét vì lẽ công bằng của các bên đương sự trong vụ án, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, không thể sau 12 năm bà O lại hoàn trả cho bà T đúng số tiền đã nhận trước đây, và bà T phải trả lại giá trị tài sản tại thời điểm xét xử, trong khi bà T không có hưởng lợi gì trên nền đất, quyền về tài sản đã được công nhận cho ông Trương T như Bản án giám đốc thẩm đã có nhận định. Do vậy, xác định bà O đã nhận đủ giá trị của Hợp đồng, bà O không cần hoàn trả cho bà T trong phạm vi số tiền đã nhận, và bà T không phải hoàn lại cho bà O, như thế cũng đã đảm bảo quyền và lợi ích của các bên.

Như vậy, việc bà T yêu cầu bà O phải trả lại số tiền nhận dư là 2.993.460.000 đồng và trả tiền lãi theo mức lãi xuất 8,7%/năm, tạm tính từ ngày 01/4/2010 đến ngày 30/7/2020 là 2.691.120.000 đồng, tổng số tiền là 5.684.580.540 đồng không có cơ sở được chấp nhận.

[1.3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - đề nghị hủy án sơ thẩm:

Trong vụ án, ông Hồ Ngọc T không được triệu tập tham gia tố tụng, do bà O không cung cấp được địa chỉ của ông Tấn, hơn nữa xét thấy bà O đã có lời khai thừa nhận các khoản tiền 400 triệu đồng mà ông Tấn nhận ngày 18/01/2008 (như đã nhận định tại mục [1.2.2] của bản án), nên không cần thiết triệu tập ông Tấn tham gia tố tụng trong vụ án, hơn nữa qua các lần Giám đốc thẩm cũng không đề cập đến việc xác định tư cách tố tụng của ông Ngọc T, ông V.

Đối với ông Đỗ Thế V, Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập ông V chỉ với tư cách là “người làm chứng”. Xét tại thời điểm ông V nhận tiền thay cho bà O, ông V là nhân viên của bà O, nhưng hiện tại, ông V đã là con rể của bà O; hơn nữa ông V đã có lời khai thừa nhận có nhận 03 tỷ đồng thay cho bà O, phù hợp với lời xác nhận của bà O tại Bản tự khai ngày 27/8/2020 và Đơn thay đổi yêu cầu phản tố (như nhận định tại mục [1.2.2] và [1.2.3] của bản án này); đồng thời

tại phiên tòa sơ thẩm lần 3, ông V cũng thừa nhận đã nhận khoản tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng bà T chuyển qua séc ngày 04/02/2008, và ông đã giao lại cho bà O, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Đỗ Thế V là người làm chứng cũng là phù hợp.

Mặc dù bà O có đơn yêu cầu định giá lại, nhưng bà không chọn được đơn vị thẩm định giá và không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh giá do Hội đồng định giá đưa ra là không phù hợp với giá thị trường để Tòa án cấp sơ thẩm có cơ sở tiến hành định giá lại, nên việc Tòa cấp sơ thẩm không thực hiện định giá lại là hoàn toàn không vi phạm thủ tục tố tụng (*trang 7 của Bản án sơ thẩm có nhận định*).

Việc Tòa án nhận định Hợp đồng vô hiệu, nhưng không tuyên vô hiệu, là thiếu sót, tuy nhiên không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên. Mặc dù không tuyên rõ “vô hiệu”, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, nên lý do kháng cáo này của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

Về việc ông Trương T có yêu cầu độc lập đối với bà T, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không buộc bà T chịu án phí sơ thẩm là có thiếu sót, tuy nhiên trong trường hợp sửa bản án sơ thẩm, thì Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ đồng thời xem xét, điều chỉnh lại án phí cho đúng quy định, nên cũng không cần thiết hủy án vì lý do này.

Vì vậy, không có cơ sở để hủy bản án sơ thẩm theo yêu cầu của nguyên đơn.

[1.4] Về Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và ông Trương T, hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Thủ Thiêm và ông Trương T:

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền góp vốn giữa bà T và ông Trương T xảy ra sau khi bà T được Tòa án công nhận quyền của bà theo Bản án phúc thẩm số 577/2010/DSPT có hiệu lực pháp luật, từ đó Công ty Thủ Thiêm đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư với ông Trương T và vợ là bà Hồng Tường L đối với nền đất Q23. Rõ ràng, căn cứ Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005, ông Trương T và bà L là người thứ 3 ngay tình và được pháp luật bảo vệ. Lời đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông Trương T là có cơ sở, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định công nhận các Hợp đồng nêu trên giữa ông Ty và bà T, giữa ông Trương T và Công ty Thủ Thiêm là đúng pháp luật, nên không thể chấp nhận yêu cầu của bà O về việc hủy các Hợp đồng này.

[1.5] Về việc sai sót của Bản án sơ thẩm khi ghi nhận không đúng về ngày diễn ra phiên tòa (dòng thứ 17-18 trang 1 của Bản án), mà đại diện Viện kiểm sát đã nêu, Hội đồng xét xử nhận thấy trong hồ sơ có thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành quyết định sửa chữa bổ sung, như vậy đã hợp lệ.

Vì những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát cùng cấp, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo

của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn- sửa án sơ thẩm, theo hướng:

- Xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án này là: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư”.

- Tuyên vô hiệu “Hợp đồng đặt cọc” ngày 14/01/2008 giữa bà T và bà O.

- Công nhận Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa bà T và ông Trương T, giữa ông Trương T và Công ty Thủ Thiêm có hiệu lực.

Do sửa bản án sơ thẩm, nên nghĩa vụ chịu án cũng sẽ được xác định lại theo Khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn - bà Đặng Thị O phải chịu án phí không giá ngạch 600.000 đồng đối với yêu cầu của bà không được Tòa án chấp nhận, gồm: + hủy Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa công ty Thủ Thiêm và bà T, hủy thông báo thanh lý hợp đồng góp vốn giữa bà và Công ty Thủ Thiêm; + hủy Biên bản thanh lý hợp đồng giữa công ty Thủ Thiêm và bà T, hủy Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa công ty Thủ Thiêm và ông Trương T; bà được đứng tên trên hợp đồng hợp tác đầu tư với công ty Thủ Thiêm đối với lô đất Q23 và + hủy Thông báo thuế 256/TB-CCT-QLTNCN ngày 23/9/2010 của Chi cục thuế Quận 2 (nay là Chi cục Thuế thành phố Thủ Đức).

Bị đơn - bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu án phí không có giá ngạch 400.000 đồng đối với phần yêu cầu của bà O và yêu cầu độc lập của ông Trương T được Tòa chấp nhận; đồng thời chịu án phí có giá ngạch đối với việc yêu cầu bà O hoàn trả 5.684.580.540 đồng không được chấp nhận.

[3]. Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Khoản 1 Điều 147; Khoản 2 Điều 148; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 4, 121, 122, 123, 124, 127, 128, 137, 138 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ Nghị quyết số 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014;

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn- bà Đặng Thị O và người liên quan - ông Đoàn Thế S;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn- bà Nguyễn Thị Thu T và người liên quan - ông Nguyễn Anh D;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 78/2020/DS-ST ngày 08/12/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là TAND thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn- bà Đặng Thị O, tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc” ngày 14/01/2008 giữa bà Đặng Thị O và bà Nguyễn Thị Thu T vô hiệu.

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà O, về việc:

+ Hủy “Hợp đồng hợp tác đầu tư” số 9910/HĐGV-KD-Tcity/TTV-Q23/F02 ngày 25/8/2010 giữa Công ty Thủ Thiêm và bà T, hủy Biên bản thanh lý hợp đồng số 9910/TLHĐGV-KD-Tcity/TTV-Q23/F02 ngày 01/10/2010 giữa Công ty Thủ Thiêm và bà T; Hủy việc thanh lý hợp đồng góp vốn giữa Công ty Thủ Thiêm với bà O theo thông báo tại công văn số 12910/CV-KD-Tcity ngày 28/7/2010 của Công ty Thủ Thiêm;

+ Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng đất nền dự án” ngày 21/9/2010 giữa bà Nguyễn Thị Thu T và ông Trương T và “Hợp đồng hợp tác đầu tư” số 10710/HĐGV-KD-Tcity/TTV-Q23/F06 ngày 01/10/2010 giữa Công ty Thủ Thiêm và ông Trương T;

+ Hủy Thông báo thuế 256/TB-CCT-QLTNCN ngày 23/9/2010 của Chi cục thuế Quận 2 (nay là Chi cục thuế thành phố Thủ Đức), công nhận cho bà O được đứng tên trên hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Thủ Thiêm đối với lô đất Q23.

1.3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn - bà Nguyễn Thị Thu T:

Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu T, về việc công nhận “Hợp đồng đặt cọc” ngày 14/01/2008 giữa bà O và bà T có hiệu lực.

Xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền hợp tác đầu tư”;

Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu T, về việc buộc bà Đặng Thị O thanh toán lại số tiền 5.684.580.540 (Năm tỷ, sáu trăm tám mươi bốn triệu, năm trăm tám mươi nghìn, năm trăm bốn mươi) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trương T và bà Hồng Tường L:

Công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng đất nền dự án” ngày 21/9/2010 giữa bà Nguyễn Thị Thu T và ông Trương T và “Hợp đồng hợp tác đầu tư” số 10710/HĐGV-KD-Tcity/TTV-Q23/F06 ngày 01/10/2010 giữa Công ty Thủ Thiêm và ông Trương T; ông Trương T, bà Hồng Tường L được tiếp tục thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Thủ Thiêm.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà O phải chịu 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng,

Hoàn trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng, 59.677.980 (Năm mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi bảy nghìn chín trăm tám mươi) đồng và 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng mà bà O đã nộp theo các biên lai thu tiền tương ứng, số: 0027877 ngày 19/8/2020, số 03673 ngày 12/10/2015, số 04046 ngày 25/3/2014, số 6734 ngày 03/12/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức).

Bà T phải chịu 114.084.581 đồng; cần trừ cần trừ vào các số tiền tạm ứng án phí: 54.123.601 đồng, số tiền 34.083.306 đồng, số tiền 200.000 đồng, tổng cộng là 88.406.907 (Tám mươi tám triệu bốn trăm lẻ sáu nghìn chín trăm lẻ bảy) đồng mà bà T đã nộp theo các biên lai thu số: 27857 ngày 11/8/2020, 27643 ngày 08/6/2020 và 03729 ngày 20/10/2015 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 2 (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức; bà T phải nộp thêm 25.677.674 (Hai mươi lăm triệu, sáu trăm bảy mươi bảy nghìn, sáu trăm bảy mươi bốn) đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà O, ông S theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0028291 và 0028292 cùng ngày 15/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 2 (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức).

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà T, ông D theo biên các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0028312 và 0028313 cùng ngày 21/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 2 (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức).

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố Thủ Đức;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

**Mai Thị Mỹ Tiên**

