

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 222/2022/DS-PT

Ngày 18/4/2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng hợp tác  
đầu tư*”

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Văn Ý

*Các Thẩm phán:* Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Phạm Văn Công

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – Thư ký tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 285/2021/DS-PT ngày 13/4/2021, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 24/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Duy C, sinh năm 1982.

Địa chỉ: 9745 La Capilla, Fountain Valley, CA 92780 USA.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Anh T, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số 173/45/28 đường K, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh - Hợp đồng ủy quyền công chứng số 034234 ngày 06/12/2018;

Bà Nguyễn Thị Anh T ủy quyền lại cho ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1984. Địa chỉ liên lạc: Số 459 đường H, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh - Hợp đồng ủy quyền công chứng số 005461 ngày 20/5/2020 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Cao Sang, Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Hoàng Việt Luật, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên C.

Địa chỉ: Số 16 đường Đ, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

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

3.1. Ông Phan Lê G, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số 76 đường T, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.2. Bà Trần Thị Mộng Đ, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số 480/40 đường N, Phường 9, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Đ:

3.2.1. Bà Phạm Thị Ngọc T, sinh năm 1985 (vắng mặt).

3.2.2. Ông Nguyễn Đình A, sinh năm 1990 (có mặt).

Cùng địa chỉ: M2-20-29 chung cư J đường Đ, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh - Văn bản ủy quyền công chứng số 00002064 ngày 15/02/2020

*Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Thanh B, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Duy C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện Tòa án nhận ngày 02/3/2015, nguyên đơn ông Phạm Duy C và tại các bản tự khai, biên bản hòa giải của bà Nguyễn Thị Anh T, ông Nguyễn Thanh B là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 10/8/2007, cha của nguyên đơn là ông Phạm Kỳ Nam (1944-2012) và Công ty TNHH Một thành viên C (gọi tắt là Công ty C) ký Hợp đồng Hợp tác đầu tư nền đất số 122/07/HĐND-CR với nội dung Công ty C sẽ thực hiện dự án xây dựng nhà ở cán bộ, công nhân viên khi ông Phạm Kỳ Nam giao trước tiền đầu tư và chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với cơ sở hạ tầng trên đất tại phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn xác định mọi khoản đóng góp cho dự án đều là của ông Phạm Kỳ Nam, và đã trực tiếp đóng 720.000.000 đồng, số tiền còn lại thì nhờ bà Đ đóng giùm vì tuổi cao, không đi lại được nhiều. Theo nguyên đơn, việc đóng tiền cho Công ty có thể có ủy quyền hoặc không, do đó nguyên đơn cũng không đồng ý nội dung và chữ ký của ông Phạm Kỳ Nam tại Đơn xin chuyển tên trong hợp đồng ngày 01/6/2009 và Giấy cam kết ngày 18/6/2012. Nguyên đơn không biết việc Công ty C ký kết các hợp đồng với bà Trần Thị Mộng Đ, nên không đồng ý với các hợp đồng này. Mọi khoản đóng góp, ông Nam đưa cho bà Đ đóng giúp cũng như tham gia các buổi họp liên quan đến dự án. Việc Công ty C dựa vào Hợp đồng chuyển nhượng nền đất, nhà ngày 18/6/2012 không phải do ông Phạm Kỳ Nam ký để thực hiện sang tên cho bà Đ sau khi ông Nam qua đời là không đúng với nội dung sự việc và trái với quy định của pháp luật vì ông Phạm Duy C là người thừa kế duy nhất của ông Phạm Kỳ Nam.

Trong buổi làm việc với đại diện gia đình và Luật sư ngày 17/6/2013, chính bà Đ đã thừa nhận là ông Nam ủy quyền cho bà Đ đi giao dịch dùm mảnh

đất theo dự án của Công ty C. Hai hợp đồng sang tên trên dựa vào Hợp đồng chuyển nhượng nền đất nhà ngày 18/6/2012 do bà Đ tự soạn chứ không phải chữ ký của ông Nam.

Phía nguyên đơn không đồng ý với Hợp đồng chuyển nhượng nền đất nhà ký ngày 18/6/2012 giữa ông Phạm Kỳ Nam và bà Trần Thị Mộng Đ với lý do không phải chữ ký của ông Nam, số tiền trong Hợp đồng chuyển nhượng là không đúng thực tế và Hợp đồng này không có người thứ ba làm chứng, không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật; không đồng ý chữ ký của ông Phạm Kỳ Nam tại Đơn xin chuyển tên trong hợp đồng ngày 01/6/2009 và Giấy cam kết về việc xin xác nhận sang nhượng lại ngày 18/6/2012.

Nay nguyên đơn là người thừa kế duy nhất của ông Phạm Duy C yêu cầu Công ty C hủy Hợp đồng hợp tác đầu tư số 122/13/HĐND-CR ngày 20/3/2013 và Phụ lục hợp đồng Số 122/PLHĐND-CR ngày 20/3/2013, ký giữa Công ty C và bà Trần Thị Mộng Đ. Buộc Công ty C ký lại hợp đồng hợp tác đầu tư nền đất với nguyên đơn và nguyên đơn đồng ý thanh toán lại toàn bộ số tiền còn lại bà Đ đã đóng cho Công ty. Những giấy tờ mà ông Nam ký cho bà Đ chỉ ủy quyền để bà Đ đi đóng tiền cho ông Nam, nên khi ông Nam chết thì bị chấm dứt.

*Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên C:* Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã được Toà án triệu tập hợp lệ để cử người đại diện hợp pháp làm bản khai, cung cấp tài liệu, chứng cứ có trong vụ án; tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng vắng mặt không lý do đồng thời cũng không có văn bản trình bày ý kiến. Do đó, Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của bị đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mộng Đ có Phạm Thị Ngọc T, ông Nguyễn Đình A đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà Trần Thị Mộng Đ và ông Phạm Kỳ Nam sống chung như vợ chồng (không đăng ký kết hôn) từ năm 2002. Đến năm 2012 ông Nam chết, ông Phạm Duy C là con riêng của ông Nam với bà Nguyễn Thị Quế. Hiện nay cả ông C và bà Quế đều đang định cư tại Hoa Kỳ. Công ty C là chủ đầu tư dự án nhà ở cho cán bộ công nhân viên của Công ty, dự án triển khai từ 2001 theo hình thức đầu tư góp vốn của cán bộ công nhân viên Công ty, ông Phan Lê G là nhân viên Công ty C có ký Hợp đồng hợp tác đầu tư 01 nền đất, mã nền E2, diện tích 75m<sup>2</sup>, giá trị vốn góp đầu tư là 975,000,000 đồng. Năm 2001, ông G đã chuyển nhượng lại Hợp đồng Hợp tác Đầu tư nêu trên cho ông Nam với giá 55,000,000 đồng và thoả thuận ông Nam phải có nghĩa vụ tiếp tục góp vốn cho chủ đầu tư là Công ty C.

Ngày 10/10/2007, ông Phạm Kỳ Nam đã góp được 720,000,000 đồng (đã bao gồm tiền ông Phan Lê G đã góp cho Công ty) và Công ty C đã chính thức chuyển Hợp đồng từ ông G sang cho ông Nam theo Hợp đồng số 122/07/HĐND-CR. Năm 2009, ông Nam nói để lại cho bà Đ số tiền 720,000,000 đồng mà ông đã góp và muốn bà Đ tiếp tục góp vốn để thực hiện Hợp đồng trên. Ngày 01/6/2009, ông Nam đã làm đơn đề nghị Công ty C chuyển tên Hợp đồng cho bà Đ để bà tiếp tục góp vốn từ ngày 01/6/2009 cho

đến khi thực hiện xong Hợp đồng. Tại thời điểm đó, Công ty vẫn chưa cho phép chuyển đổi tên trong Hợp đồng đầu tư.

Ngày 18/6/2012 được sự đồng ý của Công ty C, ông Nam và bà Đ đã ký “xác nhận sang nhượng lại” và ký “Hợp đồng chuyển nhượng nền nhà, đất” để bổ túc hồ sơ tại văn phòng Công ty. Sau đó, Công ty có gọi bà Đ đến để ký lại Hợp đồng nhưng vào thời điểm tháng 10/2012, bà Đ và ông Nam đang du lịch tại Pháp thì không may ông Nam mất, bà Đ không có thời gian để đến Công ty ký Hợp đồng. Ngày 20/3/2013, bà Đ và Công ty đã ký lại Hợp đồng hợp tác đầu tư nền đất số 122/13/HĐND-CR và phụ lục Hợp đồng số 122/PLHĐND-CR.

Ngày 10/8/2016, Công ty C đã mời bà Đ để thỏa thuận: Hoặc là bà Đ nhận lại gấp 03 số tiền đã nộp theo Điều 3 của Phụ lục Hợp đồng số 122/PLHĐND-CR hoặc là bà Đ nhận nền nhà khác. Với lý do nền nhà E2 là đối tượng của Hợp đồng lại thuộc khu vực tái định cư của Nhà nước nên chủ đầu tư không thể giao nền được. Bà Đ đã thống nhất với Công ty theo biên bản làm việc số 04/BB-BQLDA ngày 10/8/2016, theo đó bà Đ đồng ý nhận nền nhà D27, diện tích 90m<sup>2</sup> và ngày 12/10/2016 hai bên đã ký Phụ lục Hợp đồng số 122b/PLHĐ-CR với số tiền bà Đ phải góp vốn là 1,287,000,000 đồng; bà Đ đã nộp đủ và hoàn tất nghĩa vụ theo Hợp đồng mà hai bên ký kết. Tổng cộng, bà Đ đã góp 1,287,000,000 đồng từ ngày 01/6/2009 cho đến nay. Ngoài ra, theo yêu cầu của Công ty TNHH MTV C, bà Đ đã đóng bổ sung thêm số tiền 40,000,000 đồng để hoàn tất thủ tục pháp lý và nhận bàn giao nền đất. Tuy nhiên do có tranh chấp giữa ông Phạm Duy C và Công ty TNHH MTV C nên đến nay, bà Đ vẫn chưa được nhận nền đất.

Về nội dung bản ghi âm ngày 16/7/2013 do nguyên đơn cung cấp, người đại diện của bà Đ không đồng ý với nội dung của bản ghi âm. Với lý do, việc ghi âm không được thông báo cho bà biết, thời lượng ghi âm dài và nội dung trao đổi nhiều chủ đề khác nhau, bà Đ không thể nhớ chi tiết từng vấn đề, buổi làm việc gồm 04 người trong đó luật sư và đại diện nguyên đơn có thái độ không đúng mực, uy hiếp bà Đ. Đề nghị Tòa án xem xét, đánh giá các chứng cứ khác bằng văn bản tài liệu khác, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phía bà Đ cho biết bản chính Giấy cam kết ngày 18/6/2012 và Đơn xin chuyển tên trong hợp đồng ngày 01/6/2009 (có chữ ký ông Phạm Kỳ Nam) hiện do Công ty C đang giữ. Toàn bộ số tiền tính từ ngày 01/6/2009 đến nay đều do bà Đ tự bỏ ra để góp cho Công ty C. Việc nguyên đơn cho rằng số tiền đóng góp cho dự án là do ông Nam đưa cho bà Đ đóng giùm là không có cơ sở và đề nghị nguyên đơn chứng minh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Áp dụng Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 464, điểm đ khoản 1 Điều 469, điểm a khoản 1 Điều 470, điểm a khoản 1 Điều 478 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 504; Điều 505; Điều 506; Điều 507; Điều 508 của Bộ Luật Dân sự 2015;

Áp dụng điểm a khoản 1, khoản 3 Điều 651 Bộ Luật Dân sự 2015, khoản 2 Điều 95; Điều 186 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Áp dụng Điều 8 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính Phủ về công chứng, chứng thực;

Áp dụng Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 27 tháng 02 năm 2009.

Tuyên xử:

Không chấp nhận Đơn khởi kiện của ông Phạm Duy C yêu cầu hủy Hợp đồng số 122/13/HĐND-CR và Phụ lục Hợp đồng số 122/PLHĐND-CR giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên C và bà Trần Thị Mộng Đ; không chấp nhận yêu cầu buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên C phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 122/07/HĐND-CR thuộc dự án xây dựng nhà ở cán bộ, công nhân viên tại phường Bình An, Quận 2 với ông Phạm Duy C.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/01/2021 ông Nguyễn Thanh B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Duy C kháng cáo cho rằng tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện hồ sơ, không ghi nhận hết diễn biến phiên tòa, nhận định không khách quan, dẫn tới ra bản án trái pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Thanh B vẫn giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án. Ông Biên cho rằng: Tại buổi trao đổi ngày 16/7/2013, bà Đ đã thừa nhận nền đất trên là của ông Nam, bà Đ chỉ là người được ông Nam ủy quyền đi đóng tiền mua nền đất còn lại của Công ty C. Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn cho rằng: Đây là dự án nhà ở cho cán bộ công nhân viên, người mua phải là cán bộ, nhân viên công ty C, nhưng ông G sang nhượng cho ông Nam, ông Nam tiếp tục chuyển nhượng cho bà Đ là không đúng; phải hội đủ 3 điều kiện mới được nhà nước công nhận, nên các hợp đồng sang nhượng trên là không đúng pháp luật. Về nội dung, theo đơn chuyển nhượng ngày 01/6/2009, bà Đ chỉ là người đại diện cho ông Nam đi đóng tiền, không phải chủ sử dụng đất. Trong buổi làm việc ngày 16/7/2013, bà Đ thừa nhận thay mặt ông Nam, đóng tiền cho ông Nam, nên bà Đ

chỉ là người đứng tên dùm cho ông Nam, khi ông Nam chết thì việc ủy quyền chấm dứt; “Xác nhận sang nhượng lại” và “Hợp đồng chuyển nhượng nền nhà, đất” ngày 18/6/2012 là giả tạo để bà Đ đi đóng tiền dùm cho ông Nam. Hợp đồng chuyển nhượng từ ông Nam cho bà Đ không đúng về hình thức, nội dung theo quy định pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ không thừa nhận lời nói của bà Đ trong USB tại buổi trao đổi hai bên vào ngày 16/7/2013 thì đề nghị Hội đồng xét xử cho hoãn phiên tòa để giám định. Công ty C hiện không còn hoạt động tại địa chỉ tại 16 đường Đ; ông Phan Lê G hiện đã thay đổi chỗ ở, không còn ở địa chỉ cũ; đến nay Công ty C chưa cung cấp đầy đủ hồ sơ theo yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị hoãn phiên tòa để triệu tập đại diện Công ty C và ông G; thu thập thêm tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Mộng Đ trình bày: Căn cứ 3 tài liệu là Đơn chuyển tên trong hợp đồng, Giấy cam kết sang nhượng, Hợp đồng chuyển nhượng của ông Nam cho bà Đ, không thể hiện nội dung ông Nam ủy quyền cho bà Đ đi đóng tiền dùm cho ông Nam mua nền đất; ngược lại có nội dung sang nhượng cho bà Đ đứng tên hợp đồng. Thực tế, bà Đ đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho Công ty C xong, hiện nay bà Đ đã đứng tên hợp đồng đối với nền nhà D27, diện tích 90m<sup>2</sup>; Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: Về tố tụng, người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Về nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ và xét xử đúng pháp luật; nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, đề nghị bác đơn kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

- Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh B - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn đề nghị hoãn phiên tòa để và thu thập thêm tài liệu, chứng cứ và triệu tập bị đơn Công ty TNHH MTV C (Công ty C), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Lê G vì hiện nay Công ty C và ông G đã thay đổi địa chỉ. Hội đồng xét xử không chấp nhận bởi những lý do sau: Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ tài liệu có liên quan đến giải quyết vụ án, trong đó bao gồm cả USB phía nguyên đơn cung cấp. Vụ án được đưa ra xét xử 4 lần, vào các ngày 30/11/2021 và ngày 07/01/2022, đại diện nguyên đơn có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do tình hình dịch bệnh Covid -19; ngày 16/02/2022, đại diện nguyên đơn có mặt tại phiên tòa, nhưng xin hoãn phiên tòa và cung cấp địa chỉ mới của ông Phan Lê G đề nghị tòa án triệu tập Công ty C và ông G. Phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa án

đã triệu tập Công ty C và ông G nhưng họ đều vắng mặt không có lý do. Người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn cho rằng Công ty C đã thay đổi địa chỉ, tuy nhiên đương sự thay đổi địa chỉ, có nghĩa vụ phải thông báo cho tòa án; hơn nữa, Công ty C và ông G không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập cũng như không có kháng cáo. Do đó, họ vắng mặt không ảnh hưởng tới việc xét xử, người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn xin hoãn phiên tòa là không có căn cứ.

[2]. Căn cứ Đơn khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự về việc: “Tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư” là đúng quan hệ tranh chấp. Công ty C là chủ đầu tư dự án nhà ở cho cán bộ, công nhân viên của Công ty, nên hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty C với ông G và từ ông G sang cho ông Nam, không có mục đích lợi nhuận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự là đúng theo quy định tại Điều 504, Điều 508 Bộ luật dân sự năm 2015. Vụ án có đương sự là người nước ngoài nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[3]. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thanh B - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng cho rằng tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện hồ sơ, không ghi nhận hết diễn biến phiên tòa, nhận định không khách quan, dẫn tới ra bản án trái pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, thì thấy:

[3.1]. Công ty C là chủ đầu tư dự án nhà ở cho cán bộ công nhân viên của Công ty tại Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), dự án triển khai từ năm 2001 theo hình thức đầu tư góp vốn của cán bộ công nhân viên Công ty. Ông Phan Lê G là nhân viên Công ty có ký Hợp đồng hợp tác đầu tư 01 nền đất, mã nền E2, diện tích 75m<sup>2</sup>, giá trị vốn góp đầu tư là 975.000.000 đồng. Năm 2001, ông G đã chuyển nhượng lại Hợp đồng hợp tác đầu tư nêu trên cho ông Phạm Kỳ Nam với giá 55.000.000 đồng và thỏa thuận ông Nam phải có nghĩa vụ tiếp tục góp vốn cho chủ đầu tư là Công ty C (BL: 160- 162).

[3.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn, yêu cầu hoãn phiên tòa để giám định giọng nói của bà Đ trong USB ghi âm buổi trao đổi ngày 16/7/2013 là không cần thiết. Bởi lẽ, trong trường hợp đây là giọng nói của bà Đ thì cũng chưa đủ căn cứ để chứng minh nền đất E2, diện tích 75m<sup>2</sup> (nay thay đổi là nền đất D27, diện tích 90m<sup>2</sup>) thuộc quyền sử dụng của ông Nam; lời trình bày của bà Đ trong USB nội dung không rõ ràng, chỉ xác định ông Nam già yếu, đã ủy quyền lại cho bà Đ đi đóng tiền và bà Đ đi đóng tiền là phù hợp với lời trình bày của Điệp đi đóng tiền thời gian đầu. Tuy nhiên, sau đó ông Nam làm Đơn xin chuyển tên hợp đồng lập ngày 01/6/2009, gửi Ban giám đốc Công ty C, có nội dung: “*Bà Đ thay tôi tiếp tục góp vốn đầu tư cho hợp đồng nói trên và được đứng tên trong hợp đồng này*” (BL: 389); ngày 18/6/2012, ông Nam làm Giấy cam kết xin xác nhận sang nhượng cho bà Đ, có nội dung: “*Điều 1: Bên sang nhượng là ông Phạm Kỳ Nam; Bên nhận sang nhượng bà Trần Thị Mộng Đ (đính kèm bản hợp đồng*

sang nhượng). Điều 2 việc chuyển nhượng là tự nguyện, chúng tôi cam kết sẽ không có bất cứ tranh chấp khiếu kiện nào, nếu có chúng tôi sẽ tự giải quyết với nhau... Điều 3: Bên nhận sang nhượng sẽ chịu tất cả các chi phí về thuế phát sinh sau này theo quy định của pháp luật và tất cả các thủ tục kê khai sang tên đóng thuế sau này” (BL: 388); cùng ngày 18/6/2012, ông Nam (bên A) làm Hợp đồng chuyển nhượng nền đất cho bà Đ (bên B), có nội dung: “Điều 1: Bên A bán cho bên B: suất nền nhà do Công ty C làm chủ đầu tư (đính kèm hợp đồng). Số tiền chênh lệch là: thỏa thuận. Điều 3: quyền nghĩa vụ cam kết: bên A sẽ chịu trách nhiệm làm mọi thủ tục, giấy tờ sang nhượng cho bên B, đúng thời hạn và không được đòi hỏi bất cứ khoản tiền nào khác. Đã nhận đủ tổng số tiền là: theo thỏa thuận...” (BL: 387). Như vậy, việc ông Nam làm Đơn chuyển tên, Cam kết sang nhượng, Hợp đồng chuyển nhượng nền đất cho bà Đ và cam kết đã nhận đủ tiền theo thỏa thuận, không đòi hỏi bất cứ khoản tiền nào khác đối với bà Đ thì nội dung ghi âm trong USB không đề cập đến. Do đó, lời trình bày được ghi âm trong USB mà ông Biên cung cấp, không được xem là chứng cứ để giải quyết vụ án này, vì chưa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập.

[3.3]. Tại cấp phúc thẩm, người bảo vệ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng tài liệu trên thể hiện cho việc ông Nam chỉ nhờ bà Đ đứng tên dùm, hay nói cách khác chỉ mang nội dung ủy quyền để thực hiện giao dịch đóng tiền cho ông Nam nên khi ông Nam chết thì ủy quyền bị chấm dứt; “Đơn chuyển tên” ngày 01/6/2009, “Cam kết sang nhượng” và “Hợp đồng chuyển nhượng nền đất” ngày 18/6/2021 hết hiệu lực khi ông Nam chết và là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch ông Nam ủy quyền cho bà Đ đi đóng tiền dùm, là không có căn cứ, không phù hợp với nội dung các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ, cụ thể là: Tại Kết luận giám định số 2018/KLGD-TT ngày 29/10/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh, thì chữ ký trên Giấy cam kết xin xác nhận sang nhượng lại ngày 18/6/2012 và Hợp đồng chuyển nhượng nền đất nhà ký ngày 18/6/2012 do ông Phạm Kỳ Nam ký (BL: 409). Người kháng cáo cho rằng đây là dự án hợp tác đầu tư nhà ở của cán bộ công nhân viên nên Hợp đồng chuyển nhượng nền đất nhà giữa ông G với ông Nam và ông Nam với bà Đ không được công chứng, chứng thực, không có người làm chứng nên không hợp lệ; tuy nhiên, căn cứ quy định tại điểm b khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, Điều 8 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính Phủ về công chứng, chứng thực, thì trường hợp sang nhượng lại hợp đồng hợp tác đầu tư thì không nhất thiết phải công chứng, chứng thực hợp đồng và không cần người làm chứng. Ngoài ra, người kháng cáo cho rằng việc chuyển tên hợp đồng không được pháp luật cho phép nên không có giá trị pháp lý là không có căn cứ vì không phù hợp với thực tế chuyển nhượng lại nền đất nhà khi hợp tác đầu tư, mua lại nhà... có liên quan đến dự án do Công ty C đầu tư, người hợp tác đầu tư được quyền sang nhượng lại khi được Công ty C chấp thuận.

[3.4]. Công ty C dựa vào việc góp vốn của bà Đ từ năm 2009, ký hợp đồng hợp tác đầu tư nền đất E2, diện tích 75m<sup>2</sup> từ tên ông Nam, sang tên bà Đ là



phù hợp, đúng theo quy định tại Điều 504, Điều 505, Điều 507 Bộ Luật Dân sự 2015. Nay nền đất trên phải giao cho hộ tái định cư, nên giữa Công ty C và bà Đ đã thỏa thuận giao cho bà Đ nền đất D27, diện tích 90m<sup>2</sup>. Hiện nay, Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty C và bà Đ đã ký và thực hiện đóng tiền xong, không còn liên quan đến ông G và ông Nam (BL: 154-156, 160-162, 199-202). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng số 122/13/HĐND-CR và Phụ lục Hợp đồng số 122/PLHĐND-CR giữa Công ty C và bà Đ; không chấp nhận yêu cầu buộc Công ty C thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 122/07/HĐND-CR với nguyên đơn là có căn cứ.

[4]. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo và lời trình bày tại tòa không phù hợp nên không được chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Do đó, bác đơn kháng cáo của nguyên đơn, giữ y bản án sơ thẩm. Nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Phạm Duy C; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 95, Điều 186 Điều 464, điểm đ khoản 1 Điều 469, điểm a khoản 1 Điều 470, điểm a khoản 1 Điều 478 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 504, Điều 505, Điều 507 Bộ Luật Dân sự 2015. Căn cứ Điều 8 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính Phủ về công chứng, chứng thực; Căn cứ khoản 01 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 27 tháng 02 năm 2009.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Phạm Duy C yêu cầu hủy Hợp đồng số 122/13/HĐND-CR và Phụ lục Hợp đồng số 122/PLHĐND-CR giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên C và bà Trần Thị Mộng Đ; không chấp nhận yêu cầu buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên C phải

tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 122/07/HĐND-CR thuộc dự án xây dựng nhà ở cán bộ, công nhân viên tại phường Bình An, Quận 2 (Nay là thành phố Thủ Đức) với ông Phạm Duy C.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Duy C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AG/2010/08747 ngày 15/6/2015 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Phạm Duy C phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là lệ phí để giám định chữ ký đã tạm ứng. Ghi nhận ông Phạm Duy C đã thực hiện xong.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Duy C phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0093693 ngày 25/02/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; ông C đã nộp xong án phí.

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

**Nơi nhận:**

- TANDTC (1)
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Đương sự (4);
- Lưu VP (6), HS (1).

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

**Đặng Văn Ý**

