

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẾN CÁT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 43/2025/DS-ST

Ngày: 16-4-2025

V/v: “tranh chấp hợp đồng góp
vốn”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đậu Thị Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thắm;

2. Bà Nguyễn Kim Lý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Phương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 16 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 190/2024/TLST-DS ngày 09/4/2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng góp vốn” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 22/2025/QĐST-DS ngày 14/3/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1976; địa chỉ: Số nhà A, đường X, tổ A, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đậu Văn L, sinh năm 1972; Hộ khẩu thường trú: Khu phố T, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo uỷ quyền (theo Giấy uỷ quyền ngày 26/02/2025). Có mặt.

Bị đơn: Ông Trịnh Văn L1, sinh năm 1977 và bà Trịnh Thị O, sinh năm 1985.

Ông L1 và bà O có cùng địa chỉ: Số nhà B, đường H, khu phố P, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn B, sinh năm 1996; Trú tại: Thôn C, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước; địa chỉ liên hệ: Số A, đường H,

khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy uỷ quyền ngày 17/12/2024, số công chứng 3255, quyền số 01/2024 tại Văn phòng C1). Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Ngọc M, sinh năm 1975; địa chỉ: Số nhà C, đường N, tổ A, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương; Có mặt.

2. Bà Thái Thị D, sinh năm 1976; địa chỉ thường trú: Tổ A, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1975; địa chỉ thường trú: Số nhà A, đường X, tổ A, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

4. Ngân hàng TMCP V1; địa chỉ: Số C, Đại lộ B, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP V1 gồm:

- Ông Đào Kim B1; Vắng mặt
- Hoặc bà Bùi Thị Thanh B2; Vắng mặt.
- Hoặc ông Nguyễn Mậu Minh N; Có mặt.

Ông B1, bà B2 và ông N cùng địa chỉ liên hệ: Số I, C, phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy uỷ quyền số 229 ngày 21/11/2024).

5. Công ty Cổ phần Đ1; địa chỉ: Số C, Đại Lộ B, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Minh P, sinh năm 1973; Hộ khẩu thường trú: Tổ B, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số C, Đại Lộ B, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo uỷ quyền (theo Giấy uỷ quyền đề ngày 25/3/2025). Có mặt.

Người làm chứng:

1. Ông Trần Thanh S, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ A, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1986; địa chỉ: Khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện đề ngày 15/3/2024, biên bản lấy lời khai đề ngày 02/5/2024 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Đậu Văn L trình bày:

Giữa vợ chồng ông T, bà T1 và vợ chồng ông L1, bà O có mối quan hệ là họ hàng.

Vào ngày 13/07/2021, vợ chồng ông Trịnh Văn L1 và bà Trịnh Thị O có rủ ông T, bà T1, và vợ chồng ông Trần Ngọc M và bà Thái Thị D góp vốn mua

chung phần đất có tổng diện tích 5.053m², trong đó có 300m² đất thổ cư và 4.753m² đất cây lâu năm, thuộc thửa đất số 921, 1333, 1334 (nay hợp thành thửa 1421), tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương). Tổng giá trị lô đất góp vốn là 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng). Quyền lợi góp vốn mà phía ông L1 sẽ nhận là phần đất có chiều ngang 10, chiều dài 48m thuộc một phần thửa đất nêu trên.

Theo đó, ông T, bà T1 đã góp vốn với tổng số tiền là: 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng), tương đương quyền sở hữu 10% vốn góp, vợ chồng ông Trần Ngọc M, bà Thái Thị D góp vốn với số tiền là: 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng), tương đương quyền sở hữu 10% vốn góp, còn lại vợ chồng ông L1, bà O góp 80% vốn góp, tương đương số tiền 24.000.000.000 đồng (hai mươi bốn tỷ đồng).

Tất cả cùng thống nhất sau khi hợp xong 03 thửa đất số 921, 1333, 1334 thành một thửa thì sẽ cùng liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tách cho vợ chồng ông T, vợ chồng ông M mỗi người một thửa có chiều ngang 10 mét x 48 mét (tương đương 10% giá trị thửa đất), phần còn lại là của vợ chồng ông L1, bà O.

Do vợ chồng ông L1, bà O bỏ ra số tiền lớn hơn nên tại thời điểm tham gia góp vốn, các bên cùng thống nhất để ông L1, bà O là đại diện giao dịch đặt cọc, ký kết hợp đồng chuyển nhượng với chủ đất là ông Trần Thanh C và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng từ ông Trần Thanh C (chủ sử dụng đất cũ).

Ngày 13/07/2021, ông L1, bà O đứng ra đã đặt cọc với chủ đất là ông Trần Thanh C và vợ chồng ông T, bà T1 đã đưa cho ông L1, bà O số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) để đặt cọc cho ông C.

Tiếp tục đến ngày 13/09/2021, vợ chồng ông T, bà T1 đưa cho vợ chồng ông L1, bà O số tiền là: 2.400.000.000 đồng (hai tỷ, bốn trăm triệu đồng) để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông L1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DC 522238 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số SC 15644 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/11/2021.

Cùng với ngày ông L1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên mới ký "*Hợp đồng thỏa thuận góp vốn mua đất đề ngày 26/11/2021*". Nội dung hợp đồng thể hiện các bên tham gia góp vốn gồm: ông Trịnh Văn L1 và bà Trịnh Thị O; ông Trần Ngọc M và bà Thái Thị D; ông Hoàng Văn T, Nguyễn Thị T1. Các bên góp vốn mua chung phần đất có tổng diện tích 5.053m², trong đó có 300m² đất thổ cư và 4.753m² đất cây lâu năm, thuộc thửa đất số 1421, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương). Tổng giá trị lô đất góp vốn là 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng), trong đó vợ chồng ông T, bà T1 tham

gia góp số tiền là: 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng), vợ chồng ông M, bà D cùng góp 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng), tương đương phần đất có chiều ngang 10 mét, chiều dài 48 mét, thuộc một phần thửa đất 1421. Diện tích đất còn lại là phần vốn góp của vợ chồng ông L1, bà O, tương đương số tiền 24.000.000.000 đồng (hai mươi bốn tỷ đồng). Ngoài ra, các bên cùng thoả thuận chọn ông L1 là người đứng tên đối với thửa đất, giữ gìn sổ đất và không được tự ý cầm cố, chuyển nhượng khi không được sự đồng ý của các bên tham gia góp vốn. Hợp đồng góp vốn được các bên tham gia ký kết trên cơ sở tự nguyện.

Tuy nhiên, vợ chồng ông L1 và bà O đã đem thửa đất nêu trên đi thế chấp cho Ngân hàng mà không thông báo hay được sự đồng ý của các bên tham gia góp vốn. Vì vậy, ông L1, bà O đã vi phạm thoả thuận trong hợp đồng và làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Xin rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Trịnh Văn L1 và bà Trịnh Thị O có trách nhiệm tách cho nguyên đơn ông T quyền sử dụng đất có kích thước chiều ngang 10 mét, chiều dài là 48 mét, thuộc một phần thửa đất số 1421, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương; Xin rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Trịnh Văn L1, bà Trịnh Thị O chia tiền bồi thường cho nguyên đơn theo giá bồi thường của Nhà nước khi có quyết định thu hồi, tương ứng với tỷ lệ góp vốn là 10% trên tổng giá trị được nhận bồi thường.

Nay nguyên đơn ông T chỉ khởi kiện và yêu cầu Toà án giải quyết, cụ thể yêu cầu Toà án công nhận Hợp đồng thoả thuận góp vốn mua đất đề ngày 26/11/2021 có hiệu lực pháp luật.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp là: Hợp đồng thoả thuận góp vốn mua đất đề ngày 26/11/2021.

2. Tại bản tự khai đề ngày 19/8/2024 của ông Trịnh Văn L1, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng của người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Lê Văn B trình bày:

Giữa vợ chồng ông L1, bà O và vợ chồng ông T, bà T1 có mối quan hệ là họ hàng.

Trước đó vợ chồng ông Trịnh Văn L1 và bà Trịnh Thị O có rủ vợ chồng ông Hoàng Văn T cùng vợ là Nguyễn Thị T1 và vợ chồng ông Trần Ngọc M và bà Thái Thị D góp vốn mua chung phần đất có tổng diện tích 5.053m², trong đó có 300m² đất thổ cư và 4.753m² đất cây lâu năm, thuộc thửa đất số 921, 1333, 1334 (nay hợp thành thửa 1421), tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương).

Việc góp vốn giữa các bên có lập “Hợp đồng thoả thuận góp vốn mua đất đề ngày 26/11/2021” gồm những người góp vốn là vợ chồng ông Trần Ngọc M, Thái Thị D; vợ chồng ông T, bà T1 và vợ chồng ông Trịnh Văn L1, bà Trịnh Thị O. Tổng giá trị vốn góp là 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng).

Theo nội dung hợp đồng góp vốn mua đất thể hiện: Vợ chồng ông T, bà T1 góp vốn với số tiền là: 3.000.000.000đồng (Ba tỷ đồng), tương đương quyền sở hữu 10% vốn góp; vợ chồng ông Trần Ngọc M và bà Thái Thị D góp vốn với số tiền là: 3.000.000.000đồng (Ba tỷ đồng), tương đương quyền sở hữu 10% vốn góp, còn lại vợ chồng ông L1, bà O góp 80% vốn góp tương đương số tiền 24.000.000.000 đồng (hai mươi bốn tỷ đồng). Ngoài ra, các bên còn thoả thuận thống nhất để ông L1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Tuy nhiên, trên hợp đồng góp vốn đề ngày 26/11/2021 thể hiện số tiền góp vốn nhưng trên thực tế vợ chồng ông T, bà T1 chưa giao số tiền vốn góp 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) cho vợ chồng ông L1, bà O theo bất cứ hình thức nào. Đến nay vợ chồng ông L1, bà O chưa nhận được khoản tiền góp vốn này từ vợ chồng ông T, bà T1.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông L1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DC 522238 số vào sổ cấp GCN: SC 15644 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 26/11/2021, thuộc thửa đất số 1421, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã A cho ông Trịnh Văn L1.

Hiện nay thửa đất số 1421, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã A cho ông Trịnh Văn L1 đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP V1 để vay tiền.

Như vậy mặc dù các bên có ký kết hợp đồng góp vốn nhưng trên thực tế nguyên đơn chưa giao tiền cho bị đơn.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Tại biên bản lấy lời khai đề ngày 02/5/2024 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Vào ngày 13/07/2021, vợ chồng ông Trịnh Văn L1 và bà Trịnh Thị O có rủ vợ chồng tôi (Hoàng Văn T cùng vợ là Nguyễn Thị T1) góp vốn mua chung phần đất có tổng diện tích 5.053m², thuộc thửa đất số 921, 1333, 1334, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng thửa đất là 30.000.000.000đồng (Ba mươi tỷ đồng), phần đất chạy ngang mặt tiền khoảng 100 mét, có 300m² đất thổ cư. Vợ chồng bà góp vốn với số tiền là: 3.000.000.000đồng (Ba tỷ đồng), tương đương quyền sở hữu 10% vốn góp. Các bên thống nhất sau khi hợp 03 thửa đất nêu trên sẽ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tách 01 thửa đất có chiều ngang 10 mét x 48 mét cho vợ chồng bà.

Việc góp vốn có lập hợp đồng góp vốn đề ngày 26/11/2021 gồm những người góp vốn là vợ chồng ông Trần Ngọc M, Thái Thị D; vợ chồng bà là ông Hoàng Văn T, Nguyễn Thị T1 và vợ chồng ông Trịnh Văn L1, Trịnh Thị O.

Do vợ chồng ông L1 và bà O bỏ ra số tiền lớn hơn nên chúng tôi thống nhất để ông L1 và bà O là đại diện giao dịch đặt cọc, ký kết hợp đồng chuyển nhượng với chủ đất và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 13/07/2021, vợ chồng ông L1 và bà O đã lập hợp đồng đặt cọc với chủ đất nên vợ chồng bà đã đưa cho vợ chồng ông L1, bà O số tiền là: 600.000.000đồng (Sáu trăm triệu đồng) để đặt cọc thửa đất.

Đến ngày 13/09/2021, vợ chồng bà tiếp tục đưa cho vợ chồng ông L1 và bà O số tiền là: 2.400.000.000đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng) để ký công chứng chuyển nhượng đối với 03 thửa đất số 921, 1333, 1334, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã A, thị xã B (nay là phường A, thành phố B). Do là họ hàng tin tưởng và vợ chồng ông L1 bỏ ra số tiền vốn góp nhiều nên các bên thống nhất để cho vợ chồng ông L1 và bà O đứng tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 26/11/2021, ông L1 được Nhà Nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DC 522238 số vào sổ cấp GCN: SC 15644 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 26/11/2021, thuộc thửa đất số 1421, tờ bản đồ số 39. Cùng ngày các bên ký kết “*Hợp đồng thỏa thuận góp vốn mua đất đề ngày 26/11/2021*”. Tuy nhiên, vợ chồng ông L1 và bà O đã mang thửa đất nêu trên để đi thế chấp Ngân Hàng, sau nhiều lần bà có đến nhà ông L1 và bà O để yêu cầu ông L1 chuộc sổ đất về để làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng bà bằng với số tiền trên đã thỏa thuận nhưng vợ chồng ông L1 và bà O không chuộc sổ thế chấp ở Ngân hàng về để thực hiện theo thỏa thuận.

Nay ông T khởi kiện, bà đứng về phía nguyên đơn yêu cầu Toà án tuyên “*Hợp đồng thỏa thuận góp vốn mua đất đề ngày 26/11/2021*” có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Ngọc M và bà Thái Thị D trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa cùng thống nhất trình bày:

Vào ngày 13/07/2021, vợ chồng tôi là Thái Thị D, Trần Ngọc M cùng vợ chồng ông Trịnh Văn L1, Trịnh Thị O và vợ chồng ông Hoàng Văn T, Nguyễn Thị T1 cùng nhau góp tiền mua chung phần đất có tổng diện tích 5.053m², thuộc thửa đất số 921, 1333, 1334, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã A, thị xã B (nay là phường A, thành phố B), tỉnh Bình Dương. Tổng giá trị thửa đất là 30.000.000.000đồng (Ba mươi tỷ đồng), phần đất tiếp giáp mặt tiền đường rộng khoảng 100m, trên đất có 300m² đất thổ cư, còn lại là đất nông nghiệp.

Vợ chồng tôi đưa cho vợ chồng ông L1, bà O với tổng số tiền vốn góp là: 3.000.000.000đồng (Ba tỷ đồng). Vợ chồng ông L1 đã nhận đủ thành 02 lần, vào ngày ông L1 đặt cọc vợ chồng tôi đã giao cho vợ chồng ông L1 là: 600.000.000đồng (Sáu trăm triệu đồng), tiếp theo ngày 13/9/2021 giao thêm cho vợ chồng ông L1 số tiền 2.400.000.000 đồng (hai tỷ, bốn trăm triệu đồng) để ông L1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng.

Chúng tôi thống nhất sau khi hợp 03 thửa đất nêu trên thành 01 thửa thì các bên sẽ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tách ra cho vợ chồng tôi và vợ chồng ông T mỗi bên một thửa với diện tích khoảng 480m² (ngang 10 mét, dài 48 mét), phần diện tích đất tách tương đương với 10% giá trị vốn góp.

Do vợ chồng ông L1 và bà O bỏ ra số tiền lớn hơn nên chúng tôi thống nhất để ông L1 và bà O là đại diện giao dịch đặt cọc, ký kết hợp đồng chuyển nhượng với chủ đất và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 26/11/2021, ông L1 được Nhà Nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DC 522238 số vào sổ cấp GCN: SC 15644 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 26/11/2021.

Cùng với ngày ông L1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giữa chúng tôi có lập hợp đồng góp vốn đề ngày 26/11/2021. Tất cả chúng tôi cùng ký tên, lăn tay vào hợp đồng. Nội dung hợp đồng góp vốn mua đất thể hiện: Vợ chồng ông T, bà T1 góp vốn với số tiền là: 3.000.000.000đồng (Ba tỷ đồng), tương đương quyền sở hữu 10% vốn góp; vợ chồng ông Trần Ngọc M và bà Thái Thị D góp vốn với số tiền là: 3.000.000.000đồng (Ba tỷ đồng), tương đương quyền sở hữu 10% vốn góp, còn lại vợ chồng ông L1, bà O góp 80% vốn góp tương đương số tiền 24.000.000.000 đồng (hai mươi bốn tỷ đồng). Trong hợp đồng các bên còn thỏa thuận ông L1 và bà O không được tự ý chuyển nhượng, thế chấp thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, vợ chồng ông L1 và bà O đã mang thửa đất này để đi thế chấp mà không thông báo hay được sự đồng ý của những người cùng góp vốn.

Trong quá trình tham gia tố tụng, bà D đại diện đứng ra có yêu cầu độc lập để yêu cầu giải quyết buộc ông L1, bà O có trách nhiệm phải tách cho vợ chồng chúng tôi phần đất có diện tích 480m² (10m x 48m), thuộc một phần thửa 1421, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Hoặc trong trường hợp nhà nước thu hồi đất này thì yêu cầu ông L1, bà O chia cho chúng tôi số tiền được bồi thường tương ứng với 10% giá trị vốn góp. Tuy nhiên, nay vợ chồng chúng tôi không tiếp tục yêu cầu độc lập, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này và từ chối tham gia tố tụng trong vụ án.

5. Tại bản trình bày ý kiến đề ngày 16/12/2024 và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP V1 là ông Nguyễn Mậu Minh N trình bày:

Giữa Ngân hàng TMCP V1 (gọi tắt là V2) và Công ty Cổ phần Đ1 đã ký kết Hợp đồng tín dụng từng lần số CBID.DN.21261223 ngày 28/12/2023. Theo đó ngân hàng TMCP V1 (V2) đã cho Công ty Cổ phần Đ1 vay số tiền: 54.450.000.000 đồng (Năm mươi bốn tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng). Mục đích vay: Bổ sung vốn thực hiện thi công xây dựng cho tòa nhà chính cho dự án ARTISAN PARK (UG5.6) Khu G, G9, K, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất cho vay: 7,75%/năm, cố định trong suốt thời gian vay. Tổng số tiền mà V2 đã giải ngân và bên vay đã nhận nợ: 54.550.000.000 đồng (Năm mươi bốn tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ đối với các khoản vay trên, ông Hồ Văn Đ và bà Phạm Thị Trúc V, ông Trịnh Văn L1 và bà Trịnh Thị O đã tự nguyện thế chấp tài sản của mình cho V2, chi tiết như sau:

+ Bất động sản tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 20, địa chỉ khu phố E, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 090613, số vào sổ cấp GCN CS08692 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/03/2023, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/chủ sử dụng ngày 23/10/2023, thuộc sở hữu ông Hồ Văn Đ và bà Phạm Thị Trúc V.

+ Bất động sản tại thửa đất số 1421, tờ bản đồ số 39, địa chỉ xã A, thị xã B (nay là phường A, thành phố B), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 522238, số vào sổ cấp GCN CS15644, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/11/2021, chủ sở hữu ông Trịnh Văn L1 và bà Trịnh Thị O, theo Hợp đồng thế chấp số CBID.HĐTC.22261223 ngày 28/12/2023.

Ông Trịnh Văn L1 và bà Trịnh Thị O không có quan hệ tín dụng với V2 mà chỉ tự nguyện thế chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đ1. Hợp đồng thế chấp trên đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật, cụ thể Hợp đồng thế chấp đã được công chứng số 13911, quyển số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2023 tại Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương và được đăng ký biện pháp bảo đảm. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng nói trên, Công ty Cổ phần Đ1 trả nợ đúng hạn nên V2 không có yêu cầu gì trong vụ án trên.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, phía Ngân hàng TMCP V1 không có ý kiến hay bất cứ yêu cầu nào khác.

6. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ Phần Đ1 là ông Lê Minh P trình bày:

Vào ngày 28/4/2022, ông Trịnh Văn L1 và bà Trịnh Thị O có vay của ông Hồ Văn Đ (người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ Phần Đ1 (sau đây gọi tắt là Công ty Đ1) số tiền 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng). Hai bên có lập giấy xác nhận vay tiền. Theo đó, ông L1 và bà O đã đồng ý thế chấp cho Ngân hàng TMCP V1 (V2) để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Đ1 tại Ngân hàng TMCP V1 (V2). Tài sản ông L1 và bà O đồng ý thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Đ1 là phần đất có diện tích 5.053 m², thuộc thửa đất số 1421, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 522238, số vào sổ cấp GCN CS15644, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/11/2021.

Theo giấy xác nhận vay tiền, ông L1 và bà O đã thanh toán một phần trên tổng số nợ cho Công ty Đ1 và tính đến thời điểm ngày 08/11/2024 thì ông Trịnh Văn L1 và bà Trịnh Thị O còn nợ số tiền 15.900.000.000 đồng (Mười lăm tỷ, chín trăm triệu đồng). Số tiền nợ gốc và lãi vay được tính theo lãi suất ngân hàng V2. Tạm tính đến ngày 25/4/2025, ông L1 và bà O còn nợ tổng là

16.806.548.614 đồng (Bằng chữ: Mười sáu tỷ, tám trăm lẻ sáu triệu, năm trăm bốn mươi tám nghìn, sáu trăm mười bốn đồng).

Cho đến thời điểm này, dù tình hình kinh tế rất khó khăn nhưng hàng tháng Công ty Đ1 vẫn đang gồng gánh để trả nợ lãi vay ngân hàng V2 cho ông L1 và bà O với số tiền hàng tháng khoảng 180.000.000 đồng.

Bà O và ông L1 cam kết sẽ dùng toàn bộ số tiền được bồi thường (đất quy hoạch) để trả nợ cho ông Đ và cho Ngân hàng đang vay để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp về nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện. Công ty Đ1 đã rất nhiều lần yêu cầu ông L1 và bà O thực hiện việc tắt toán toàn bộ số nợ trên và rút tài sản thế chấp về nhưng ông L1, bà O không thực hiện thanh toán như cam kết.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, phía Công ty Cổ Phần Đ1 không có ý kiến hay bất cứ yêu cầu nào khác vì không liên quan đến hợp đồng góp vốn giữa các bên tranh chấp. Trong trường hợp ông L1 và bà O rút tài sản đã thế chấp thì phải thanh toán cho Công ty Đ1 số tiền là 16.806.548.614 đồng tính đến ngày 25/4/2025.

7. Tại phiên tòa, người làm chứng là bà Lê Thị N1 và ông Trần Thanh S trình bày:

Ngày 26/11/2021, mỗi người chúng tôi có đưa cho vợ chồng ông L1, bà O số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) để góp vốn vào thửa đất có tổng diện tích 5.053m², thuộc thửa đất số 1421, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Giá trị lô đất là 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng). Chúng tôi mỗi người góp vốn với số tiền là: 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng), tương đương được quyền sở hữu 10% vốn góp. Việc góp vốn có lập thành hợp đồng thỏa thuận góp vốn mua đất đề ngày 26/11/2021 giữa một bên góp vốn là chúng tôi và bên nhận vốn góp là ông L1, bà O. Ông L1 và bà O đã nhận đủ số tiền vốn góp theo nội dung hợp đồng. Chúng tôi và vợ chồng ông L1, bà O thỏa thuận sau khi hợp thửa sẽ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tách thửa mỗi người mỗi phần có chiều ngang 10 mét, chiều dài 48 mét cho chúng tôi theo tỷ lệ góp vốn.

Tại thời điểm góp vốn, chúng tôi ký kết hợp đồng thỏa thuận góp vốn riêng biệt với vợ chồng ông L1, bà O và hoàn toàn không biết việc vợ chồng ông T và vợ chồng ông M cũng tham gia góp vốn vào thửa đất này. Sau này, khi phát hiện ông L1, bà O đem tài sản mà chúng tôi góp vốn đi thế chấp ngân hàng thì mới biết việc góp vốn này.

Nay ông T mời chúng tôi (ông S và bà N1) đến Tòa án để làm chứng cho việc vợ chồng ông L1 có nhận khoản tiền vốn góp của ông T hay không thì chúng tôi không biết vì không chứng kiến và không biết việc tham gia góp vốn này. Tuy nhiên chúng tôi có xác nhận khi ký kết hợp đồng góp vốn, chúng tôi đã giao đủ tiền góp vốn cho vợ chồng ông L1, bà O.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà N1 và ông S xác định không chứng kiến việc giao tiền góp vốn giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông L1, việc góp vốn giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông L1 được bà N1, ông S xác định không có quyền, nghĩa vụ nào liên quan. Bà N1 và ông S xác định không có ý kiến hay bất cứ yêu cầu nào để đề nghị Toà án giải quyết trong vụ án, trong trường hợp cần thiết sẽ khởi kiện bằng vụ án khác đối với ông L1, bà O.

8. Quá trình giải quyết vụ án, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố B, tỉnh Bình Dương có văn bản trình bày nội dung:

Qua rà soát hồ sơ, thửa đất số 1421, tờ bản đồ số 39, tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 522238, sổ vào sổ cấp GCN: CS 15644, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/11/2021 cho ông Trịnh Văn L1 hiện nay một phần thửa đất nằm trong phạm vi giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án thành phần 1: Giải phóng mặt bằng đường V thành phố Hồ Chí Minh đoạn từ cầu Thủ Biên - Sông S.

Thửa đất nêu trên UBND thành phố B đã ban hành Thông báo thu hồi đất số 623/TB-UBND ngày 01/11/2024. Hiện nay, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố B chưa thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hộ gia đình, cá nhân nào của công trình (Đính kèm Thông báo thu hồi đất số 623/TB-UBND ngày 01/11/2024 của UBND thành phố B).

Về tiến độ thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đường V Thành phố Hồ Chí Minh đoạn từ cầu Thủ Biên - Sông S, hiện nay Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố B đã nhận bàn giao ranh mốc giải phóng mặt bằng (toàn tuyến khoảng 14km) từ chủ đầu tư là Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng công trình giao thông tỉnh B.

Ngày 08/7/2024, Ủy ban nhân dân thành phố B đã ban hành Quyết định số 1110/QĐ-UBND về việc phê duyệt kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm đất và tài sản gắn liền với đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đường V Thành phố Hồ Chí Minh đoạn từ cầu Thủ Biên - Sông S (giai đoạn 1), đoạn qua thành phố B. Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố B đã phối hợp với các ngành tổ chức họp dân công khai chủ trương thực hiện dự án và Kế hoạch thực hiện thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm đất và tài sản gắn liền với đất tại 3 phường (phường A, phường H và phường A), đang chuẩn bị tổ chức họp dân tại phường T.

Hiện nay, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố B đang thực hiện công tác thu thập thông tin trình ban hành thông báo thu hồi đất và chuẩn bị cho công tác đo đạc, kiểm đếm đất và tài sản gắn liền với đất để lập hồ sơ bồi thường cho các hộ dân. Đến nay, dự án chưa có ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất đối với hộ dân nào.

Trường hợp sau khi hoàn thiện hồ sơ, Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với thửa đất số 1421, tờ bản đồ số 39, tại phường A, Trung tâm phát triển quỹ đất

thành phố B sẽ thông báo cho Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát được biết để giải quyết theo quy định.

Tại biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương có nội dung: Thửa đất số 1421, tờ bản đồ số 39, tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương hiện nằm trong phạm vi giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án Giải phóng mặt bằng đường V thành phố Hồ Chí Minh đoạn từ cầu Thủ Biên - Sông S. Do đó không đảm bảo điều kiện tách thửa, chuyển nhượng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về thẩm quyền thụ lý đúng quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68, 85 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các Điều 95 đến Điều 98 Bộ luật tố tụng dân sự Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho VKS và cho đương sự đúng quy định tại Điều 195, 196 Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hạn chuẩn bị xét xử đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 63, 239, 243, 249, 258, 260 Bộ luật tố tụng dân sự. Thư ký tuân theo các Điều 51 và Điều 237 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện các quy định tại Điều 70, Điều 71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên Tòa bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Về nội dung: Căn cứ Điều 92, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; căn cứ Điều 357, 504, 505, 506, 507, 509 Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hiệu lực hợp đồng góp vốn ngày 26/11/2021. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu mà nguyên đơn rút.

Tại phiên tòa, các đương sự không ai cung cấp, bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ nào mới.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng thoả thuận góp vốn mua đất để

ngày 26/11/2021. Việc thực hiện hợp đồng giữa hai bên phát sinh tranh chấp nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng. Như vậy, đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: “Tranh chấp hợp đồng góp vốn”.

[1.2] Về việc tham gia tố tụng của ông M, bà D: Tại đơn từ chối tham gia tố tụng đề ngày 03/01/2025, ông M và bà D từ chối tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên xét thấy, Hợp đồng thoả thuận góp vốn mua đất đề ngày 26/11/2021 thì ông M, bà D cùng với ông T, bà T1 và ông L1, bà O là một trong các bên tham gia xác lập hợp đồng này.

Mặt khác, ngày 10/3/2025, Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương có văn bản đề nghị Toà án thu thập tài liệu, chứng cứ và đưa Công ty Cổ phần Đ1 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, cần thiết phải đưa ông M, bà D và Công ty Cổ phần Đ1 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để đảm bảo cho các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

[1.3] Đối với Ngân hàng TMCP T2 – Chi nhánh B3: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có cung cấp cho Toà án hợp đồng tín dụng có nội dung ông Trịnh Văn L1, bà Trịnh Thị O có vay tiền của ngân hàng T2 và đem thửa đất 1421 để thế chấp nhằm đảm bảo cho khoản vay. Do đó, theo Thông báo về việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng đề ngày 01/7/2025 có nội dung đưa Ngân hàng TMCP T2 – Chi nhánh B3 vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, theo công văn số 2535/CNBC-ĐK&CGCN đề ngày 20/11/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bình Dương xác định vào ngày 29/12/2024, thửa đất số 1421, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã A (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DC 522238, sổ vào sổ cấp GCN: CS15644, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/11/2021 cho ông Trịnh Văn L1) được ông L1, bà O thế chấp tại Ngân hàng TMCP V1 – Chi nhánh B3. Như vậy, đối với khoản vay tại Ngân hàng TMCP T2 – Chi nhánh B3 đã được giải chấp và hiện nay Ngân hàng TMCP T2 – Chi nhánh B3 không còn liên quan đến vụ án. Do đó, có cơ sở xác định Ngân hàng TMCP T2 – Chi nhánh B3 không liên quan đến nội dung tranh chấp trong vụ án nên không tiếp tục đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[1.4] Về việc tham gia tố tụng của người làm chứng: Tại phiên toà, nguyên đơn ông T có yêu cầu Hội đồng xét xử đưa ông Trần Thanh S và bà Lê Thị N1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng. Ông S và bà N1 có mặt tại phiên toà **ngày** (11/4/2025) và trình bày có biết các tình tiết liên quan đến vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của nguyên đơn và đưa ông S, bà N1 vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng để làm rõ nội dung vụ án, đảm bảo việc giải quyết vụ án khách quan, đúng pháp luật.

[1.5] Về việc vắng mặt của đương sự: Người đại diện hợp pháp của bị đơn có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người đại diện hợp pháp của bị đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng thoả thuận góp vốn mua đất ký kết ngày 26/11/2021. Bị đơn thừa nhận việc tham gia ký kết hợp đồng góp vốn mua đất đề ngày 26/11/2021 nhưng cho rằng các bên mới ký kết hợp đồng nhưng chưa thực hiện việc giao nhận số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

[3] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự trong quá trình tham gia tố tụng thể hiện: Ngày 26/11/2021, giữa ông M, bà D cùng với ông T, bà T1 và ông L1, bà O có ký kết “*Hợp đồng thoả thuận góp vốn mua đất đề ngày 26/11/2021*”. Nội dung hợp đồng này thể hiện bà Thái Thị D, ông Trần Ngọc M, ông Hoàng Văn T cùng vợ là Nguyễn Thị T1 góp vốn cùng với ông Trịnh Văn L1 và bà Trịnh Thị O để mua chung phần đất có tổng diện tích 5.053m², trong đó 300m² đất thổ cư và 4.753m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 1421, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Giá mua lô đất là 30.000.000.000đồng (Ba mươi tỷ đồng). Theo đó, ông Trần Ngọc M và ông Hoàng Văn T mỗi người góp mua 3.000.000.000đồng (Ba tỷ đồng), tương đương phần đất có kích thước ngang 10 mét, dài 48 mét. Việc góp vốn được các bên lập thành “*Hợp đồng thoả thuận góp vốn mua đất đề ngày 26/11/2021*”, được các bên ký tên, lặn tay vào hợp đồng. Như vậy, các bên cùng thống nhất trình bày và không có bên nào phản đối nên Hội đồng xét xử xác định đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Xét hiệu lực của hợp đồng góp vốn: Hợp đồng thoả thuận góp vốn mua đất đề ngày 26/11/2021 được hai bên lập thành văn bản, trong bản hợp đồng đều có chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của các bên tham gia ký kết hợp đồng và được các bên thừa nhận đó là chữ ký, chữ viết, dấu lặn tay của mình.

Hợp đồng góp vốn này pháp luật không bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Khi tham gia ký kết các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc, các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, hình thức và nội dung giao kết không vi phạm điều cấm và đạo đức xã hội nên “*Hợp đồng thoả thuận góp vốn mua đất đề ngày 26/11/2021*” đảm bảo đúng quy định của pháp luật và được xác định là căn cứ pháp lý ràng buộc trách nhiệm pháp lý giữa các bên. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận: “*Hợp đồng thoả thuận góp vốn mua đất đề ngày 26/11/2021*” có hiệu lực pháp luật là phù hợp nên chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của bị đơn về việc chưa nhận được khoản tiền góp vốn 3.000.000.000 đồng của nguyên đơn: Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ biên bản lấy lời khai, bản tự khai và lời trình bày tại phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải thì người đại diện hợp pháp của bị đơn thừa nhận bị đơn ông L1, bà O có tham gia ký kết hợp đồng góp vốn. Quá trình giải

quyết vụ án, Toà án đã thông báo hợp lệ cho bị đơn để tham gia đối chất làm rõ nội dung mâu thuẫn trong lời khai giữa các đương sự nhưng bị đơn đều không tham gia và im lặng không phản đối. Bị đơn cho rằng chưa nhận khoản tiền góp vốn là 3.000.000.000 đồng của nguyên đơn nhưng lại không phủ nhận giá trị của hợp đồng góp vốn đề ngày 26/11/2021.

Ngoài ra, trong quá trình tham gia tố tụng, phía người đại diện của bị đơn xác định ông L1, bà O và nguyên đơn có mối quan hệ họ hàng và là người rủ nguyên đơn tham gia góp vốn, đồng ý thống nhất để cho ông L1 là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, lời khai của người tham gia góp vốn là ông M, bà D đều xác định các bên góp vốn gồm vợ chồng ông T, ông M đã giao tiền vốn góp cho bị đơn. Qua đó chứng minh được rằng việc góp vốn là có thật, các bên đã tham gia xác lập và thực hiện hợp đồng, đồng nghĩa với việc giữa hai bên đã giao và nhận khoản tiền vốn góp theo như nội dung của hợp đồng.

[6] Xét việc rút **một phần** yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu Toà án buộc bị đơn có trách nhiệm tách cho nguyên đơn quyền sử dụng đất có kích thước chiều ngang 10m, chiều dài là 48m thuộc một phần thửa đất 1421, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương; Trong trường hợp nhà nước có Quyết định thu hồi thửa đất này thì yêu cầu ông L1, bà O chia tiền bồi thường theo giá bồi thường của Nhà nước tương ứng với tỷ lệ góp vốn là 10% trên tổng giá trị. **Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút đối với các yêu cầu khởi kiện này. Xét thấy**, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận và cần đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Từ những phân tích trên, xét thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[8] Xét một phần ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[9] Đối với Hợp đồng tín dụng từng lần số CBID.DN.21261223 ngày 28/12/2023 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ1 và Ngân hàng TMCP V1 và Hợp đồng thế chấp số CBID.HĐTC.22261223 ngày 28/12/2023 được ký kết giữa ông Trịnh Văn L1 và bà Trịnh Thị O với Ngân hàng TMCP V1: Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Công ty Đ1 và người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP V1 không yêu cầu Toà án giải quyết bất cứ vấn đề nào và xác định không tranh chấp với ai nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí.

[11] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là **5.050.000 đồng** đã được nguyên đơn thực hiện tạm ứng tại Toà án. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Do đó bị đơn có

nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền 5.050.000 đồng. Ghi nhận nguyên đơn đã nộp xong chi phí tố tụng tại Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 95, 147, 157, 165, 228, 244, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 116, 117, 118, 119, 274, 275, 288, 400, 401, 402 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn T đối với bị đơn ông Trịnh Văn L1 và bà Trịnh Thị O về việc: “Tranh chấp hợp đồng góp vốn”.

Công nhận “Hợp đồng thỏa thuận góp vốn mua đất đề ngày 26/11/2021” có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn T đối với các yêu cầu khởi kiện sau đây:

+ Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Trịnh Văn L1 và bà Trịnh Thị O có trách nhiệm tách cho nguyên đơn ông T quyền sử dụng đất có kích thước chiều ngang 10 mét, chiều dài là 48 mét, thuộc một phần thửa đất số 1421, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương;

+ Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Trịnh Văn L1, bà Trịnh Thị O chia tiền bồi thường cho nguyên đơn theo giá bồi thường của Nhà nước khi có quyết định thu hồi, tương ứng với tỷ lệ góp vốn là 10% trên tổng giá trị bồi thường.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trịnh Văn L1 và bà Trịnh Thị O phải liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Hoàng Văn T số tiền 46.300.000 đồng (bốn mươi sáu triệu, ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000931 ngày 03/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát (nay là thành phố B), tỉnh Bình Dương.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Trịnh Văn L1 và bà Trịnh Thị O có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Hoàng Văn T số tiền 5.050.000 đồng (năm triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng).

- Ghi nhận nguyên đơn ông Hoàng Văn T đã nộp xong chi phí tố tụng tại Toà án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (16/4/2025).

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7A 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Bến Cát;
- Chi cục THADS thành phố Bến Cát;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Đậu Thị Thảo

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG
XÉT XỬ**

THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Cụ thể:

+ Hệ thảm lót sàn (ở mục số thứ tự 2) theo bảng báo giá là 64.500.000 đồng, bị đơn giá trị chiết khấu còn lại của hạng mục là 46.301.823 đồng

+ Tivi 55 inch cho khu cà phê (ở mục số thứ tự 23) theo bảng báo giá là 15.000.000 đồng, giá trị chiết khấu còn lại của hạng mục là 10.767.866 đồng;

+ Dán tranh decan kính mặt tiền (ở mục số thứ tự 26), theo bảng báo giá là 4.500.000 đồng (3), giá trị chiết khấu còn lại của hạng mục là 3.230.360 đồng;

+ Vệ sinh công nghiệp và dọn dẹp (ở mục số thứ tự 27), theo bảng báo giá là 4.000.000 đồng (4), giá trị chiết khấu còn lại của hạng mục là 2.871.431 đồng

+ Hệ thống xây 2 bậc trước lên nhà mặt tiền (19), theo bảng báo giá là 4.000.000 đồng (4), giá trị chiết khấu còn lại của hạng mục là 2.871.431 đồng .

+ Nguyên đơn đồng ý giảm 7.000.000 đồng cho hạng mục sơn bả trần màu đen theo yêu cầu (số thứ tự 9 theo bảng báo giá), phía bị đơn đồng ý đối với ý kiến này của nguyên đơn và không tranh chấp hạng mục ở số thứ tự 9 của bảng báo giá.

+ Hạng mục chống dột lại toàn bộ mái tôn (số thứ tự 27 theo bảng báo giá) nguyên đơn đã chống dột nhưng sau đó vẫn dột nên phía bị đơn tự làm lại chống dột nên đề nghị Hội đồng xét xử trừ ra hạng mục này theo giá trị chiết khấu là 5.742.862 đồng;

+ Hạng mục hệ thống âm thanh nghe nhạc cho toàn bộ không gian quán, loa treo và loa âm trần (số thứ tự 18 theo bảng báo giá) phía nguyên đơn có gắn nhưng được 02 ngày sau khi gắn âm thanh bị hư nên bị đơn đã thay thế bằng 10 loa khác nên đề nghị trừ ra giá trị theo giá chiết khấu là 7.178.577 đồng.

Do đó, đề nghị trừ số tiền này vào tổng giá trị hợp đồng với tổng số tiền là 85.964.350 đồng.