

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 389/2025/DS-PT
Ngày 22 tháng 9 năm 2025
“V/v Tranh chấp hợp đồng hùn vốn;
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Huy Cầu.

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương.

Ông Lê Thành Long.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Đức Anh - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 732/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng hùn vốn; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 990/2024/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2024 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: 534/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn M (Nguyễn Minh V), sinh năm 1963; Hộ chiếu số Q00009573 ngày 08/9/2022; Địa chỉ: B N #A Sacramento CA 95822, USA.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1951; Địa chỉ: A Chung cư B, Phường E, Quận H (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh; (Theo Giấy ủy quyền số 003762 ngày 16/4/2024 tại Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh- có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Huỳnh Thị Phương N – Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Nguồn S, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số F B, ấp B, xã N, huyện C (nay là xã N), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình Đ, sinh năm 1973; Địa chỉ: E A, phường A, Quận A (phường A), Thành phố Hồ Chí Minh; (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 000826, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 12/01/2016 tại Văn phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh - có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Kim C, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số F B, ấp B, xã N, huyện C (nay là xã N), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình Đ, sinh năm 1973; Địa chỉ: E A, phường A, Quận A (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh; (theo Giấy ủy quyền số 021398 ngày 06/11/2023 tại Văn phòng C6, Thành phố Hồ Chí Minh - có mặt).

2. Ông Nguon Nguyễn Sơn T2, sinh năm 1999; (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Ông Nguon Nguyễn Sơn L, sinh năm 2001; (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số F B, ấp B, xã N, huyện C (nay là xã N), Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Nguyễn Thị Trân C1, sinh năm 1967; Địa chỉ: B N #A Sacramento CA 95822, USA; (có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Khu phố G, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh P (Giấy ủy quyền số 7096/UQ-UBND ngày 10/8/2022) (có đơn xin xét xử vắng mặt).

6. Ông Lê Văn T3, sinh năm 1971 (vắng mặt).

7. Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Đường số E, Tổ F, Ấp Đ, xã T, huyện C (nay là xã N), Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Nguyễn Hoàn C2, sinh năm 1985 (vắng mặt).

9. Bà Lâm Thị Thu V1, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ F, ấp P, xã P, huyện C (nay là xã T), Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1976 (vắng mặt).

11. Bà Phạm Thị Ngọc Y, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện C (nay là xã N), Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Ông Vũ Văn K, sinh năm 1972.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Xuân L1, sinh năm 1975; Địa chỉ: E (Trệt + L) N, Phường A, Quận E (nay là phường C), Thành phố Hồ Chí Minh;

(theo Hợp đồng ủy quyền số 08367 ngày 29/5/2024 tại Phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:*

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn M (do ông Nguyễn Văn T1 là đại diện theo ủy quyền)

2. Bị đơn: Ông Nguon S.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Trân C1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn T1 trình bày:*

Năm 2002, ông Nguyễn Văn M và ông Nguon S cùng hợp tác hùn vốn mua đất chung, khi cần thì sang nhượng cho người khác kiếm lời. Ngày 23/5/2002, hai người thỏa thuận và thống nhất mua lô đất thuộc các thửa: 283-2, 284-1, 290-3, 283-3, tờ bản đồ số 17, tổng diện tích là 2.482m², đất tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Đỗ Văn N1, bà Lâm Thị S1, với giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng chẵn). Trong đó, ông M hùn số tiền là: 356.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi sáu triệu đồng), chiếm tỷ lệ vốn góp 72,2%, ông Nguon S hùn số tiền là 139.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ vốn góp 27,8%. Giữa ông Nguyễn Văn M và ông Nguon S không có văn bản thỏa thuận ai sẽ là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất này (nếu tiến hành các thủ tục chuyển nhượng, sang tên). Thỏa thuận miệng với nhau: Nếu có ai mua được giá thì bán kiếm lời. Còn nếu tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng, thủ tục kê khai đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đứng tên hai người. Thỏa thuận, cam kết như vậy nhưng lợi dụng chỗ bạn bè tin tưởng và thấy ông M bận công việc ít lui tới lô đất này nên ông Nguon S phát sinh lòng tham. Ông Nguon S tự liên hệ ông N1, bà S1 lập Giấy bán đất mới chỉ một mình ông Nguon S nhận chuyển nhượng, ghi ngày thanh toán 05/11/2002, giá trị chuyển nhượng 400.000.000 đồng, Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 03/12/2002.

Khi phát hiện việc này thì ông M phản đối và đề nghị ông Nguon S chấm dứt việc làm này. Ông Nguon S hứa hẹn sẽ tìm người bán để hoàn trả lại tiền cho ông M, nhưng chỉ là lời hứa, vì ông Nguon S đã làm nhà và sinh sống trên phần đất này nên thách thức ông M đi thưa kiện ông đi hầu... Theo hồ sơ vụ kiện mới biết, cuối năm 2008, ông Nguon S đã tự ý chuyển nhượng phần diện tích 595,4 m² trong tổng diện tích 2.482 m² cho ông Lê Văn T3, bà Huỳnh Thị D, địa chỉ: Số F B, ấp B, Xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông M không hề hay biết. Được biết, phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00083/05 cho ông Lê Văn T3, bà Huỳnh Thị D ngày 21/01/2009. Việc ông Nguon S tự ý chuyển nhượng diện tích 595,4 m² đất cho ông Lê Văn T3 - bà Huỳnh Thị D và nhận tiền tiêu xài cá nhân mà ông M hoàn toàn không hay biết. Việc chuyển nhượng

quyền sử dụng đất này là trái quy định của pháp luật, nhằm chiếm đoạt tài sản của ông M. Trong khi tại thời điểm này đang tranh chấp được áp B; Ủy ban nhân dân xã N và Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết, ông Nguon S biết rõ vẫn bán lấy tiền tiêu xài là bất chấp pháp luật. Phần này ông M có đơn khởi kiện bổ sung và trình bày yêu cầu cụ thể thỉnh cầu Quý Tòa giải quyết như sau:

Công nhận quyền sở hữu chung theo phần đối với phần đất diện tích 2.482 m², tọa lạc tại số F đường B, ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Nguyễn Văn M và ông Nguon S.

Chia giá trị quyền sử dụng đất diện tích là 2.482 m² thuộc các thửa 283- 2, 284-1, 290-3, 283-3, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại số F đường B, ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo tỷ lệ vốn góp ông Nguyễn Văn M 72,2%, ông Nguon S 27,8% theo chứng thư thẩm định giá ngày 15/7/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T9. Cụ thể phần của ông Nguyễn Văn M là 9.043.050.000 đồng, ông Nguon S 3.481.950.000 đồng.

Đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Trân C1: Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 597/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguon S đứng tên sử dụng ngày 24/12/2002, vì trái quy định của pháp luật, gian dối trong việc lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm chiếm đoạt tài sản của ông Nguyễn Văn M, có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự.

** Bị đơn ông Nguon S có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đình Đ trình bày:*

Ông Nguyễn Văn M và ông Nguon S có hùn tiền để mua chung 03 lô đất, gồm:

Lô đất thứ nhất: Mua của ông Ngô Minh T4, với diện tích đất mua là 2000m² (chiều ngang 25m chiều dài 80m) đất tọa lạc tại đường B, ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua là 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng). Thực tế ông M đã góp 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng), ông Nguon S đã góp 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng), ông Phan Hữu T5 đã góp 120.00.000 đồng theo Hợp đồng mua đất (Giấy tay) đề ngày 23/5/2002;

Lô đất thứ hai: Mua của ông Nguyễn Minh Q, với diện tích đất mua là 800m² (chiều ngang 10m chiều dài 80m) đất tọa lạc tại đường B, ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng). Thực tế ông M đã góp 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng), ông Nguon S đã góp 22.000.000 đồng (Hai mươi hai triệu đồng) theo Hợp đồng mua đất (Giấy tay) đề ngày 23/5/2002;

Lô đất thứ ba: Mua của vợ chồng ông Đỗ Văn N1 và bà S1, với diện tích đất mua khoảng 2.900m² (chiều ngang 29m chiều dài khoảng 100m) đất tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua là 500.000.000

đồng (Năm trăm triệu đồng). Thực tế ông M góp 356.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi sáu triệu đồng), ông Nguon S đã góp 22.000.000 đồng (Hai mươi hai triệu đồng) theo Hợp đồng mua đất (Giấy tay) đề ngày 23/5/2002.

Mục đích ông Nguyễn Văn M và ông Nguon S hùn tiền mua 03 lô đất nói trên để bán kiếm lời. Tuy nhiên sau khi mua đất, do nhà nước có những thay đổi về pháp luật đối với lĩnh vực bất động sản nên thị trường bất động sản lúc bấy giờ bị ảnh hưởng, đất rớt giá. Từ nguyên nhân này nên ông M và ông Nguon S cùng thống nhất là không bán đất vào thời điểm đó và đồng thời cùng thỏa thuận miệng (không lập văn bản) để phân chia quyền sở hữu riêng về tài sản đối với 03 lô đất đã mua nêu trên như sau:

Ông Nguyễn Văn M là người được quyền sở hữu riêng và đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với 02 (hai) lô đất do ông M và ông Nguon S2 đã hùn tiền mua của ông Ngô Minh T4 và ông Nguyễn Minh Q vào ngày 23/5/2002, lô đất có các đặc điểm nói trên.

Ông Nguon S là người được quyền sở hữu riêng và đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với lô đất do ông M và ông Nguon S2 đã hùn tiền mua của ông Đỗ Văn N2, bà S1 vào ngày 23/5/2002, lô đất có các đặc điểm nói trên.

Sau khi thống nhất và thỏa thuận miệng nội dung phân chia quyền sở hữu riêng về tài sản đối với 03 lô đất đã hùn tiền mua nêu trên. Thực tế, trong quá trình thực hiện, về phía ông Nguyễn Văn M đã làm xong thủ tục đứng tên riêng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 (hai) lô đất do ông M và ông Nguon S2 hùn tiền mua của ông Ngô Minh T4 và ông Nguyễn Minh Q. Đến năm 2004, 2005 ông Nguyễn Văn M đã thực hiện quyền sở hữu riêng của mình là chuyển nhượng 02 (hai) lô đất cho người khác mà không cần phải có ý kiến của ông Nguon S. Việc ông Nguyễn Văn M định đoạt phần tài sản đã được phân chia riêng là 02 (hai) lô đất do ông M và ông Nguon S2 hùn tiền mua của ông Ngô Minh T4 và ông Nguyễn Minh Q được chính ông Nguyễn Văn M trình bày rõ trong Đơn tường trình ngày 15/12/2008 gửi cho Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, ông Nguyễn Văn M trình bày việc bán đất và việc nhận tiền bán đất như sau: *“Vào ngày 23/5/2022, tôi Nguyễn Văn M cùng ông Nguon S cùng mua thửa đất của ông Nguyễn Minh Q... sau khi bán đất xong, ông Q lấy lấy lại tiền nợ còn thiếu, ông Nguon S lấy lại vốn là 22.000.000 đồng (Biên nhận ngày 07/5/2005) và đưa lại cho tôi...”* Tiếp theo, ông Nguyễn Văn M trình bày: *“Ông cùng ông Nguon S và ông Phan Hữu T5 có hùn mua một thửa đất tại xã N, huyện C của ông Nguyễn Minh T6... thửa đất này, ông Nguon S và ông Phan Hữu T5 đồng ý để tôi đứng tên trên sổ đỏ. Do đó, quá thời hạn trả tiền còn thiếu cho chủ đất, nên ông Ngô Minh T4 – chủ đất nhiều lần gặp tôi – Nguyễn Văn M để đòi tiền và đòi kiện tôi ra tòa. Chính vì thế, nên tôi – Nguyễn Văn M đã bàn bạc và thảo luận bằng miệng với ông Nguon S và ông Phan Hữu T5 tại quán Cà phê của ông Nguon S đồng ý để tôi – Nguyễn Văn M đứng ra bán thửa đất này để trả tiền còn thiếu cho chủ đất. Sau đó, thửa đất này đã được bán lại cho anh rể của chủ đất với giá là 335.000.0000*

đồng vào ngày 02/12/2004. Ông T4 đã trừ nợ tiền đất chưa trả là 150.000.000 đồng, Còn lại tiền bán đất là 185.000.000 đồng. Do bán đất bị lỗ, nên số tiền 185.000.000 đồng được chia như sau: Ông Phan Hữu T5 lấy 77.000.000 đồng; tôi – Nguyễn Văn M giữ lại 107.200.000 đồng; ông Nguon S chưa lấy tiền trong việc bán thửa đất này”.

Theo Đơn tường trình vào ngày 15/12/2008 của ông Nguyễn Văn M cho thấy: Mặc dù việc phân chia quyền sở hữu riêng về tài sản đối với 03 lô đất do ông Nguyễn Văn M và ông Nguon S hùn tiền để mua chung vào ngày 23/5/2002 không được lập thành văn bản. Nhưng trên thực tế, các bên có thỏa thuận bằng miệng về việc phân chia tài sản này. Việc thỏa thuận phân chia tài sản bằng miệng này được chính ông Nguyễn Văn M đã thừa nhận trong nội dung Đơn tường trình ngày 15/12/2008 gửi cho Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Chính bởi lý do này, mà 02 (hai) lô đất do ông M và ông Nguon S hùn tiền mua của ông Nguyễn Minh Q và Ngô Minh T4 sau này đã được ông Nguyễn Văn M là người đứng tên sổ đỏ, là người bán đất và là người thu giữ toàn bộ số tiền nhận được từ việc bán 02 (hai) lô đất thuộc quyền sở hữu riêng của ông Nguyễn Văn M. Cũng chính bởi vì lý do này mà sau khi ông Nguyễn Văn M bán đất xong, ông Nguon S không nhận bất cứ đồng nào của ông Nguyễn Văn M từ việc bán 02 lô đất này. Ông Nguon S không nhận tiền từ việc bán 02 lô đất này cũng được chính ông Nguyễn Văn M thừa nhận trong Đơn tường trình ngày 15/12/2008.

Do ông Nguyễn Văn M và ông Nguon S có thỏa thuận miệng phân chia quyền sở hữu riêng về tài sản đối với 03 lô đất hùn tiền mua vào ngày 23/5/2002. Nên, cũng giống như trường hợp của ông Nguyễn Văn M về phía ông Nguon S cũng đã tiến hành làm các thủ tục pháp lý theo quy định pháp luật để đứng tên riêng đối với lô đất mua của ông Đỗ Văn N1 và bà S1. Nên sau khi hoàn tất thủ tục pháp lý, ngày 24/12/2002, Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 597/QSĐĐ/CQ cho ông N3 Sambath được quyền sử dụng riêng đối với lô đất này. Hiện nay lô đất có số thửa là 283-2, 284, 290, 283 tờ bản đồ số 17, đất có địa chỉ tại số F đường B, ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông Nguon S đã làm ăn và sinh sống trên phần diện tích đất này cho đến nay. Trong quá trình sinh sống trên đất, ông Nguon S và gia đình đã xây dựng nhà kiên cố để ở và đồng thời xây dựng quán cà phê để gia đình kinh doanh từ năm 2002 đến nay.

Thời điểm ông Nguon S thực hiện các công việc có liên quan đến lô đất mua của ông Đỗ Văn N1, bà S1 như: Lập thủ tục hồ sơ pháp lý để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Xây dựng nhà để ở và thời điểm xây dựng quán cà phê để kinh doanh thì ông Nguyễn Văn M đều biết nhưng không có ý kiến, thắc mắc hay khiếu nại nào về quá trình ông Nguon S thực hiện các công việc có liên quan đến lô đất này. Điều này được minh chứng qua lời trình bày của ông Nguyễn Văn M trong Đơn tường trình vào ngày 15/12/2008 như sau: *“Chính vì thế, nên tôi – Nguyễn Văn M đã bàn bạc và thảo luận bằng miệng với ông*

Nguồn S và ông Phan Hữu T5 tại quán Cà phê của ông Nguồn S đồng ý để tôi – Nguyễn Văn M đứng ra bán thửa đất này để trả tiền còn thiếu cho chủ đất... bán giá.... vào ngày 02/12/2004”. Xét thấy, nội dung trình bày này của ông Nguyễn Văn M càng làm sáng tỏ thêm sự thật là giữa ông Nguyễn Văn M và ông Nguồn S có việc thỏa thuận bằng miệng phân chia quyền sở hữu riêng về tài sản đối với 03 lô đất hùn tiền mua vào ngày 23/5/2002. Vì có sự thỏa thuận phân chia tài sản bằng miệng với ông Nguyễn Văn M thì ông Nguồn S mới xây dựng được quán Cà phê để kinh doanh từ năm 2002, có sự thỏa thuận phân chia tài sản bằng miệng với ông Nguyễn Văn M thì ông Nguồn S mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2002. Những việc làm này của ông Nguồn S đối với lô đất hùn tiền mua chung này, ông Nguyễn Văn M đều biết nhưng không có ý kiến hay thắc mắc gì, vì các bên đã thống nhất, thỏa thuận với nhau bằng miệng về việc phân chia tài sản này. Mặt khác, qua lời trình bày của ông Nguyễn Văn M còn cho thấy có sự mâu thuẫn hay nói cách khác là lời trình bày của ông Nguyễn Văn M không trung thực, khách quan. Bởi, theo như ông Nguyễn Văn M trình bày thì mốc thời gian ông M bán đất là vào ngày 02/12/2004 và địa điểm ông M ngồi để thỏa thuận bán đất là tại quán Cà phê của ông Nguồn S. Vậy mà trong vụ kiện này, tại các đơn trình bày ông Nguyễn Văn M lại cho rằng “Khoảng vào năm 2004, tình cờ tôi lên để xem đất, thì tôi phát hiện ông Nguồn S lại tự ý xây dựng nhà ở và kinh doanh bán cà phê trên toàn bộ lô đất đã mua chung trong nhiều năm mà không cần sự đồng ý của tôi... ”.

Vì vậy, từ những nội dung nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, giải quyết: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M trong vụ kiện này. Không chấp nhận toàn bộ đơn yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Trân C1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện này. Xác định toàn bộ tích đất 2.482m² thuộc thửa đất 283-2, 284, 290, 283 tờ bản đồ số 17, đất có địa chỉ tại số F đường B, ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 597/QSĐĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/12/2002 là tài sản riêng của ông Nguồn S.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trân C1 có yêu cầu độc lập trình bày:*

Phần đất tại các thửa 283-2, 284-1, 290-3, 283-3, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của bà S1 và ông N1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M và ông Nguồn S (mua chung) vào ngày 23/5/2002, với giá 500.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn M góp 356.000.000 đồng (tương đương 72,2%), ông Nguồn S góp 139.000.000 đồng (tương đương 27,8%). Như vậy, phần đất này là đồng sở hữu chung của hai người. Do bận công việc làm ăn và sinh sống ở Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh nên ông Nguyễn Văn M để phần đất này cho ông Nguồn S quản lý. Năm 2003, lợi dụng giấy tờ chuyển nhượng đất ông Nguyễn Văn M giao ông Nguồn S cất giữ và lợi dụng sự tín nhiệm của ông M, ông Nguồn S với bà S1, ông N1 đã lập Hợp đồng chuyển nhượng khác và tự lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho ông Nguon S đứng tên mà không thông báo cho ông M biết. Hồ sơ được Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh xét duyệt và cấp.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 597/QSĐĐ/CQ ngày 24/12/2002 do ông Nguon S đứng tên sử dụng. Năm 2004, ông Nguon S xây nhà và kinh doanh quán cà phê trên phần đất này cũng không thông qua ý kiến của ông M. Biết việc xây nhà và kinh doanh này, ông M phản đối và thông báo cho ông Nguon S biết: Đây là tài sản chung nên hai người cùng sở hữu, cùng sử dụng chung. Nếu ông muốn toàn quyền sử dụng đất này thì phải trả lại tiền vốn và tiền chênh lệch giá thị trường theo tỷ lệ góp khi mua đất. Nếu không có tiền thì chia phần đất này theo tỷ lệ góp vốn mua đất. Ông Nguon S đồng ý và hứa hẹn sẽ bán đất và chia theo tỷ lệ góp vốn hoặc chia đất. Nhưng sau đó ông Nguon S không thực hiện. Ông M đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2008 đến nay, chưa được giải quyết dứt điểm do Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh: Đình chỉ giải quyết vụ kiện. Sau đó, Tòa án nhân dân Tối cao hủy Quyết định đình chỉ của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại sơ thẩm từ năm 2012 đến nay. Trong thời gian Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý, giải quyết thì được biết ông Nguon S tiếp tục tách thửa và chuyển nhượng một phần đất này cho người khác.

Đây là phần đất do ông Nguyễn Văn M và ông Nguon S cùng góp vốn để nhận chuyển nhượng từ bà S1 và ông N1. Nhưng sau đó, ông Nguon S tự lập hồ sơ để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mình. Do đó, đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 597/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguon S đứng tên sử dụng ngày 24/12/2002, vì trái quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguon Nguyễn Sơn L, ông Nguon Nguyễn Sơn T2 trình bày:*

Hai ông đã sống trên thửa đất 283-2, 284, 290, 283, tờ bản đồ số 17, diện tích 2482m² tại địa chỉ 66 đường B, ấp B, xã N, huyện C từ nhỏ. Lớn lên, hai ông được biết vào năm 2002, ông Nguon S có bỏ tiền ra để mua chung với ông Nguyễn Văn M một số lô đất tại huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, vì nhu cầu sử dụng đất của mỗi người có sự khác nhau nên hai ông đã thỏa thuận phân chia quyền sở hữu riêng đối với các lô đất đã mua chung vào năm 2002. Từ sự thỏa thuận, thống nhất phân chia quyền sở hữu riêng đối với các lô đất đã mua chung này, nên ông Nguon S đã được phân chia thửa đất số 283-2, 284, 290, 283 tờ bản đồ số 17, có diện tích 2.482m², địa chỉ số F đường B, ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 597/QSĐĐ/CQ ngày 24/12/2002. Sau khi ông Nguon S phân chia đất với ông Nguyễn Văn M và được Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất 597/QSĐĐ/CQ ngày 24/12/2002. Gia đình ông Nguon S đã tiến hành xây dựng nhà kiên cố để ở đồng thời xây dựng các chòi lá để kinh doanh cà phê và nước giải khát. Trong quá trình cùng gia đình quản lý và sử dụng thửa đất, sau này hai ông được biết giữa ông Nguon S và ông Nguyễn Văn M là bạn làm ăn.

Quá trình sinh sống tại đây, hai ông có thấy ông Nguyễn Văn M đến uống cà phê và bàn bạc công chuyện tại quán cà phê của gia đình. Sau khi được Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông Nguon S đã quản lý và sử dụng đất ổn định, liên tục đối với thửa đất số 283-2, 284, 290, 283 tờ bản đồ số 17, có diện tích 2.482m², đất có địa chỉ số F đường B, ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình gia đình quản lý và sử dụng thửa đất này, ông Nguyễn Văn M là người thường xuyên lui tới và uống cà phê tại quán của gia đình nhưng ông M không có ý kiến hay thắc mắc gì về việc quản lý, sử dụng thửa đất này cũng như việc gia đình ông Nguon S đã xây dựng các vật kiến trúc trên thửa đất. Vì vậy, trong vụ án này chúng tôi đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M1; không chấp nhận toàn bộ đơn yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Trân C1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện này; xác định toàn bộ tích đất 2.482m², thuộc thửa đất 283-2, 284, 290, 283 tờ bản đồ số 17, đất có địa chỉ tại số F đường B, ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 597/QSĐĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/12/2002 là tài sản riêng của ông Nguon S và bà Phạm Kim C. Ngoài ra, hai ông không có yêu cầu độc lập hay ý kiến nào khác. Do bận công việc học tập nên xin được vắng mặt trong các buổi hòa giải, công khai chứng cứ, các buổi làm việc và tại phiên tòa.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Kim C trình bày:*

Bà và ông Nguon S là vợ chồng theo Giấy chứng nhận kết hôn số 177, quyền số 01 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 18/03/1997. Trong thời gian chung sống, vợ chồng có tạo dựng được một số tài sản chung trong đó có diện tích đất 2.482m², thuộc thửa đất số 283-2, 284, 290, 283 tờ bản đồ số 17, đất có địa chỉ tại số F đường B, ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 597/QSĐĐ/CQ ngày 24/12/2002. Thửa đất này hiện đang có tranh chấp với ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Trân C1 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà thống nhất toàn bộ với lời trình bày của chồng là ông Nguon S có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đình Đ, đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ và tại phiên tòa do Tòa án nhân dân các cấp xét xử. Ngoài ra, bà không có yêu cầu độc lập hay ý kiến nào khác.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà

Nguyễn Thị Trân C1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện này; xác định toàn bộ tích đất 2.482m² thuộc thửa đất 283-2, 284, 290, 283 tờ bản đồ số 17, đất có địa chỉ tại số F đường B, ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 597/QSĐĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/12/2002 là tài sản riêng của vợ chồng bà.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn K có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Xuân L1 trình bày:*

Ngày 29/10/2018, ông K có ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất (Không có tài sản gắn liền với đất) với ông Nguyễn Hoàn C2 và bà Lâm Thị Thu V1 do ông Nguyễn Văn T7 là người đại diện (Hợp đồng ủy quyền số: 037818 ký ngày 07/9/2018 tại Văn phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh). Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì thửa đất trên không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị ngăn chặn, không bị kê biên; những thông tin ghi trên giấy chứng nhận nêu trên là đúng sự thật. Do đó, Công chứng viên Bùi Văn N4 - Văn Phòng C8, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 29/10/2018 theo đúng quy định pháp luật.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông K đã hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất sang tên ông K tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C5, đóng thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân và các loại phí, lệ phí... theo đúng quy định. Kể từ đó đến nay ông K đã nhận đất, sử dụng ổn định, đóng phí sử dụng đất đầy đủ và không có tranh chấp với bất cứ cá nhân, tổ chức nào.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên giao dịch hùn vốn (nếu có) giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bị đơn ông Nguồn S bằng giấy tay, nên đây là việc cá nhân giữa nguyên đơn và bị đơn, không làm phát sinh đến quyền và nghĩa vụ người thứ ba.

Tại thời điểm ông K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người đứng tên trên Giấy chứng nhận là ông Nguyễn Hoàn C2 và bà Lâm Thị Thu V1, nên ông K không liên quan đến tranh chấp việc hùn vốn giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bị đơn ông Nguồn S.

Ông K là người sử dụng quyền sử dụng đất hợp pháp, đề nghị Quý Tòa căn cứ Điều 166 Luật Đất đai năm 2013, kịp thời bảo vệ quyền và lợi ích của ông theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh P trình bày):* Đề nghị Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật và xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án nhân dân các cấp giải quyết vụ án nêu trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M có ông Nguyễn Văn T1 đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung:

Công nhận quyền sở hữu chung theo phần đối với phần đất diện tích 2.482 m², tọa lạc tại số F đường B, ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Nguyễn Văn M và ông Nguon S.

Chia giá trị quyền sử dụng đất diện tích là 2.482 m² thuộc các thửa 283- 2, 284-1, 290-3, 283-3, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại số F đường B, ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo tỷ lệ vốn góp ông Nguyễn Văn M 72,2%, ông Nguon S 27,8% theo chứng thư thẩm định giá ngày 15/7/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T9. Cụ thể phần của ông Nguyễn Văn M là 9.043.050.000 đồng, ông Nguon S 3.481.950.000 đồng.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn N1 và ông Nguon S được Ủy ban nhân dân xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 03/12/2002: Vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguon S và ông Lê Văn T3, bà Huỳnh Thị D: Vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00083/05 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Văn T3, bà Huỳnh Thị D ngày 21/01/2009.

Buộc ông Lê Văn T3, bà Huỳnh Thị D phải giao trả phần đất diện tích 595,4 m² cho ông Nguyễn Văn M một cách vô điều kiện.

Bị đơn ông Nguon S có ông Nguyễn Đình Đ là đại diện theo ủy quyền đề nghị:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M. Không chấp nhận toàn bộ đơn yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Trân C1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xác định toàn bộ tích đất 2.482m² thuộc thửa đất 283-2, 284, 290, 283 tờ bản đồ số 17, đất có địa chỉ tại số F đường B, ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 597/QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/12/2002 là tài sản riêng của ông Nguon S.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 990/2024/DS-ST ngày 06/12/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 37; Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 2 Điều 228; Điều 266; Điều 273 và Điều 479 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 231 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 159 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 506 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M (Nguyễn Minh V):

Công nhận quyền sở hữu chung theo phần đối với phần đất diện tích 2.482m², tọa lạc tại số F đường B, ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 597/QSĐĐ ngày 24/12/2002 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguon S, là của ông Nguyễn Văn M (Nguyễn Minh V) 71,92% và ông Nguon S 28,08%.

Bị đơn ông Nguon S được hưởng công sức trong việc tôn tạo, làm tăng giá trị khu đất tương đương 10% giá trị hiện tại của khu đất là 1.252.500.000 (Một tỷ hai trăm năm mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

Buộc ông Nguon S phải hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn M (Nguyễn Minh V) giá trị tương đương 71,92% phần vốn góp của Nguyễn Văn M (Nguyễn Minh V) sau khi đã trừ đi 10% công sức của ông S, cụ thể là: $71,92\% \times (12.525.000.000 \times 90\%) = 8.107.182.000$ (Tám tỷ một trăm lẻ bảy triệu một trăm tám mươi hai nghìn) đồng.

Trong trường hợp ông Nguon S không có khả năng chi trả thì tiến hành phát mãi phần diện tích đất còn lại thuộc quyền sử dụng của ông S là 1.886,6m² đất để đảm bảo thi hành án.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Trân C1 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 597/QSĐĐ ngày 24/12/2002 của Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguon S đứng tên sử dụng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/12/2024, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn M (do ông Nguyễn Văn T1 đại diện) có đơn kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 11/12/2024, bị đơn là ông Nguon S có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M.

Ngày 12/5/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Trân C1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét lại phần tính công sức cho bị đơn và thời hạn phát mãi tài sản để thi hành án trong trường hợp bị đơn không thanh toán số tiền theo tỷ lệ vốn góp cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông T1 trình bày: Hai lô đất của ông Q và ông T4 là chưa sang tên, nên không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về phần thi hành án, cần có thời gian cụ thể để thi hành đối với quyết định của Bản án. Kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Ông Đ: ông M và ông bath có hùn tiền mua chung 03 lô đất; sau đó các bên đã có sự phân chia ba thửa đất này. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông M; không chấp nhận yêu cầu độc lập, yêu cầu kháng cáo của bà C1.

Bà H1: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử là có căn cứ, đúng quy định và phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về tố tụng:

+ Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn M quá hạn luật định nên đã được giải quyết bằng Quyết định số: 05/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Đơn kháng cáo của ông Nguon S, của bà Nguyễn Thị Trân C1 làm trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, 34, 37 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M cho rằng vào năm 2004 giữa ông M với ông Nguon S có thỏa hùn vốn mua chung đất để bán chia lợi nhuận. Theo đó, ông M đã góp 356.000.000 đồng (chiếm tỷ lệ 72,2%), ông Nguon S góp 139.000.000 đồng (chiếm tỷ lệ 27,8%) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng

diện tích 2.482m² thuộc thửa số 283-2, 284-1, 290-3, 283-3, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C của ông Đỗ Văn N1 và bà Lâm Thị S1 với giá 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó ông Nguon S đã tự ý đăng ký kê khai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xây dựng nhà, kinh doanh trên phần đất do hai bên góp vốn mua chung và ông Nguon S đã tự ý cắt một phần để chuyển nhượng cho người khác. Nên, ông M yêu cầu công nhận diện tích 2.482m² nêu trên thuộc sở hữu chung của ông M và ông Nguon S, yêu cầu chia giá trị quyền sử dụng đất trên theo tỷ lệ góp vốn đã thỏa thuận.

Phía bị đơn ông Nguon S thừa nhận giữa hai bên có góp vốn mua chung diện tích đất 2.482m² nêu trên. Tuy nhiên, ngoài diện tích này thì giữa hai bên còn góp vốn mua chung 02 lô đất khác gồm lô đất của ông Ngô Minh T4 và lô đất của ông Nguyễn Minh Q cùng mua vào tháng 5/2002. Sau đó, do ông M đòi bán các lô đất trên để chia vốn góp nhưng ông Nguon S không đồng ý bán nên hai bên đã thỏa thuận giao cho ông M được toàn quyền định đoạt đối với 02 lô đất mua của ông T4 và ông Q; còn ông Nguon S được giao toàn quyền định đoạt đối với lô đất mua của ông N1, bà S1 và phải bồi lại cho ông M số tiền 200.000.000 đồng. Do đó, ông Nguon S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông M và yêu cầu độc lập của bà C1 về việc đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho ông N3 đối với diện tích 2.482m².

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất với kết quả đo vẽ và thẩm định giá mà cấp sơ thẩm đã thực hiện; không có yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá lại đối với phần đất tranh chấp.

[2] Theo lời trình bày của các bên đương sự cùng các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Năm 2002, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bị đơn ông Nguon S cùng góp vốn để nhận chuyển nhượng 03 lô đất nhằm mục đích bán lại cho người khác để thu lợi nhuận; cụ thể:

Lô đất thứ nhất: Nhận chuyển nhượng của ông Ngô Minh T4, diện tích 2.000m² (ngang 25m; dài 80m) tọa lạc tại đường B, ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua là 450.000.000 đồng. Ông M đã góp 110.000.000 đồng, ông S góp 75.000.000 đồng, ông Phan Hữu T5 góp 120.000.000 đồng theo Hợp đồng mua đất (giấy tay) đề ngày 23/5/2002.

Lô đất thứ hai: Nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Minh Q, diện tích đất là 800m² (ngang 10m; dài 80m) đất tọa lạc tại đường B, ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua là 160.000.000 đồng. Ông M đã góp 120.000.000 đồng, ông S góp 22.000.000 đồng theo Hợp đồng mua đất (giấy tay) đề ngày 23/5/2002.

Lô đất thứ ba: Nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đỗ Văn N1 và bà Lâm Thị S1, diện tích khoảng 2.900m² (ngang 29m; dài 100m, theo đo đạc thực tế có diện tích 2.482m²) tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; ông M góp 356.000.000 đồng, ông S góp 139.000.000 đồng. Tổng số tiền để nhận chuyển nhượng đất thực tế của bà S1, ông N1 là 495.000.000 đồng.

Xuyên suốt quá trình giải quyết vụ án, ông S trình bày giữa ông S với ông M đã thỏa thuận phân chia 03 lô đất trên; theo đó ông M được giao quyền định đoạt lô thứ nhất và lô thứ hai còn ông S được giao quyền định đoạt lô thứ ba. Xong nguyên đơn ông M lại khởi kiện yêu cầu phân chia lô thứ ba (đã giao cho ông S); Như vậy, để giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông M cần phải xem xét có hay không việc “thỏa thuận phân chia quyền định đoạt riêng đối với quyền sử dụng 03 lô đất nêu trên”. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông M và ông S chỉ tranh chấp về lô đất thứ ba, ông S không yêu cầu giải quyết số tiền vốn đã góp vào lô đất thứ nhất trong vụ án này nên không xem xét giải quyết là chưa xem xét toàn diện vụ án, ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[3] Xét về thỏa thuận phân chia quyền định đoạt riêng đối với quyền sử dụng 03 lô đất do ông M và ông S nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Minh Q, ông Nguyễn Minh T6, ông Đỗ Minh N5 và bà Lâm Thị S1:

[3.1] Theo hợp đồng mua bán đất ngày 30/11/2004, (BL247), thể hiện: Ông Nguyễn Văn M (bên bán) là người đứng ra giao dịch với ông Lê Văn K1 (bên mua) thửa đất thứ nhất (nhận chuyển nhượng của ông Ngô Minh T4 vào ngày 25/02/2002), với giá 325.000.000 đồng thì toàn bộ quá trình giao dịch không có ông S tham gia. Và ông M cũng không chia tiền vốn góp cho ông M.

Theo giấy thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn M với ông S ngày 3/3/2005 (BL 244) thể hiện: Ông M là người nhờ ông S với ông Nguyễn Minh Q bán dùm miếng đất mà trước đây đã mua của ông Q với giá 160.000.000 đồng. Cho thấy, lô đất thứ hai đã giao cho ông M, ông S không còn quyền nên mới có việc nhờ ông S và ông Q bán dùm.

Như vậy theo các hợp đồng mua bán nêu trên có cơ sở xác định quyền sử dụng đất của 02 thửa đất nêu trên đã được giao ông Nguyễn Văn M được quyền định đoạt.

[3.2] Theo Bản tường trình ngày 15/12/2008 của ông Nguyễn Văn M có nội dung: *Vào năm 2002, ông M và ông S có hùn vốn để mua - bán 03 thửa đất; cụ thể:*

- *Thửa thứ nhất có diện tích 1.925m² mua của ông Ngô Minh T4 ngày 25/02/2002, với giá 450.000.000 đồng; trong đó ông M góp 110.000.000 đồng, ông Phan Hữu T5 góp 110.200.000 đồng, ông S góp 75.000.000 đồng, còn nợ của ông T4 150.000.000 đồng chưa thanh toán. Thửa đất này ông S và ông T5 đồng ý để cho ông M đứng tên; Ngày 02/12/2004, ông M đã bán lại thửa đất cho anh rể của ông T4 (là ông Lê Văn K1) với giá 335.000.000 đồng (bán lỗ so với giá mua), thanh toán cho ông T4 tiền nợ 150.000.000 đồng, còn lại 185.000.000 đồng chia cho ông T5 77.800.000 đồng, ông M và ông S giữ lại 107.200.000 đồng; ông S chưa lấy tiền trong việc bán thửa đất này.*

- *Thửa thứ hai có diện tích 700m² mua của ông Nguyễn Minh Q ngày 23/5/2002 với giá 160.000.000 đồng, trong đó ông M góp 120.000.000 đồng, ông S góp 22.000.000 đồng, còn nợ ông Q 18.000.000 đồng; Sau đó ông Q tìm người bán thửa đất này với giá 135.000.000 đồng (bán lỗ so với thời điểm mua);*

số tiền bán đất trả cho ông Q 40.000.000 đồng gồm tiền nợ và tiền lời; trả 22.000.000 đồng tiền vốn cho ông S.

- *Thửa thứ ba: diện tích 2.482m² mua vào ngày 23/5/2002; trong đó ông M góp 356.000.000 đồng, ông S góp 139.000.000 đồng; Năm 2003 ông S tự ý đi làm chủ quyền và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tuy nhiên là chỗ bán bẻ nên ông M không nói gì cả; khoảng năm 2004 ông S tự ý xây nhà và kinh doanh quán cà phê...*

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp GCN số 597/QSDĐ ngày 24/12/2002 của UBND huyện C cấp cho ông Nguon S đối với lô đất thứ ba (nhận chuyển nhượng của ông N5) gồm thửa 283-2, 284-1, 290-3 có tổng diện tích 2.382m² với mục đích sử dụng là đất màu, thửa 283-3 có diện tích 100m² với mục đích sử dụng là đất thổ cư và giấy chứng nhận này chỉ có mỗi ông Nguon S đứng tên chủ quyền.

Theo các biên lai đóng thuế do bị đơn cung cấp thể hiện: Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 2.482m² đất của ông Đỗ Văn N1 cho đến khi xảy ra tranh chấp với ông M thì toàn bộ việc đóng thuế sử dụng đất đều do ông S nộp.

Như vậy, chính ông M thừa nhận thửa đất thứ nhất mua ông Ngô Minh T4 đã được ông S và ông T5 giao cho ông M đứng tên, sau đó ông M đã bán ông K1 nhưng không chia tiền vốn góp cho ông S; Đồng thời, vào đầu năm 2003 ông M đã biết việc UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có ông S là người đứng tên chủ quyền (không có tên chủ quyền của ông M) nhưng ông M không có ý kiến phản đối hay có yêu cầu gì đối với ông S; Xong ông M cho rằng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu chung (ông M chiếm 72,2%) nhưng từ khi nhận chuyển nhượng đến khi xảy ra tranh chấp ông M hoàn toàn không thực hiện nghĩa vụ thuế đối với phần đất tranh chấp. Ngoài ra, tại bản tường trình của ông M nêu trên và quá trình giải quyết vụ án ông M còn thừa nhận ông biết ông S xây nhà kiên cố và kinh doanh quán cà phê trên đất nhưng ông M cũng không có ý kiến phản đối hay yêu cầu gì đối với S cho đến khi xảy ra tranh chấp vào năm 2008. Cho thấy, về diễn biến thực tế quyền sử dụng thửa đất thứ ba đã giao quyền định đoạt riêng cho S.

[3.3] Hơn nữa, theo Biên bản hòa giải tranh chấp ngày 07/01/2008 của chính quyền ấp B, xã N đối với diện tích 2.482m² thuộc thửa 283-2, 284-1, 290-3 tờ bản đồ số 17, có nội dung: Ông S trình bày “*Anh Nguon S bán miếng đất nói trên đưa cho anh M 200.000.000 đồng, hứa 03 tháng sau tôi hoàn lại đủ, trước tôi có hùn mua với anh M 03 miếng đất mà anh M bán hết 02 miếng rồi không đưa tiền cho anh Nguon S... Ông Nguyễn Văn M trình bày “Ông M không đồng ý đưa số tiền nói trên mà bán đất bao nhiêu chia đồng, lời ăn lỗ chịu...”*

Theo Biên bản giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán đất giữa ông Nguon S với ông Nguyễn Văn M tại Ủy ban nhân dân xã N ngày 13/3/2008, có nội dung: Ông Nguon S trình bày “*Anh Minh bán phần đất ở xã A không chia tiền cho tôi theo thỏa thuận. Tôi và anh M mua tổng cộng 4 miếng đất, anh M*

bán 1 miếng còn lại 03 miếng trong đó có 02 miếng do anh M đứng tên còn lại một miếng 2.482m² chưa đứng tên và có bàn giao cho tôi đứng tên. Sau thời gian đó anh M thỏa thuận là 02 miếng đất để anh M có quyền bán còn lại để anh B. Cuối cùng tôi muốn gửi cho anh M 200.000.000 đồng cộng thêm 30.000.000 đồng (tiền bán đất ở xã A ông S được chia lời)”... Ông Nguyễn Văn M trình bày “Tôi với anh B có hùn mua chung 03 miếng đất cuối cùng tôi muốn hùn bao nhiêu thì lời lãi chia bấy nhiêu theo thời điểm...”

Theo Đơn làm chứng ngày 05/5/2008 của ông Bùi Văn K2, có nội dung: *Sau khi Chính phủ ra Chỉ thị số 08 toàn bộ đất đai rút giá; anh Nguyễn Văn M (tự Chánh) có thỏa thuận với ông S (tự là M) về việc ông S được trọn quyền đứng tên sở hữu chủ quyền phần đất của ông Đỗ Văn N1, nhưng còn nợ lại ông C3 200.000.000 đồng khi nào bán được trả cho ông C3. Về phần ông C3 được quyền bán hai phần đất của ông Q và ông T4, toàn bộ vốn của hai người ông C3 lấy hết. Và có trách nhiệm lấy 30.000.000 đồng tiền lời bán đất ở xã A của ông T5, đem về cho ông S. Sự việc hai bên thỏa thuận tại nhà của tôi.*

Như vậy, theo các biên bản hòa giải và đơn làm chứng của ông Bùi Văn K2 nêu trên cho thấy thửa đất thứ nhất và thửa thứ hai đã giao cho ông M, còn thửa thứ ba giao cho ông S, đồng thời ông S phải thối lại số tiền 200.000.000 đồng cho ông M để được toàn quyền sử dụng thửa thứ ba. Mặc dù, theo các biên bản hòa giải nêu trên thì ông M không đồng ý việc ông S nợ 200.000.000 đồng và ông M đề nghị bán thửa đất thứ ba để chia. Tuy nhiên, sau đó tại Biên bản hòa giải của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi ngày 26/8/2010 (BL304), thì ông M lại đề nghị “Ông S trả lại cho ông số tiền 200.000.000 đồng như ông S thừa nhận tại buổi hòa giải ở UBND xã N. Số tiền trên không phải là tiền hợp đồng vay mượn tài sản mà là số tiền hùn hạp mua bán đất. Vì chuyện mua bán đất không suôn sẻ, tôi yêu cầu ông S bán đất chia cho tôi 200.000.000 đồng...”. Cho thấy có cơ sở xác định, thời điểm ngày 26/8/2010 ông M đã thừa nhận thửa đất thứ ba giao cho ông S và ông S có nghĩa vụ thối lại ông M 200.000.000 đồng cho ông M. Theo đó, việc thừa nhận này của ông M đã được chuyển hóa thành yêu cầu đòi nợ số tiền 200.000.000 đồng đối với ông S; được thể hiện tại Quyết định giám đốc thẩm số 124/2012/DS-GĐT ngày 29/02/2012 của Tòa án nhân dân tối cao, đã nêu rõ: “Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm nhận định ông M đã biết quyền và lợi ích bị xâm phạm từ năm 2003 nhưng đến ngày 07/10/2008 ông M mới có đơn khởi kiện, tính đến ngày khởi kiện thì thời hiệu khởi kiện đã hết nên đình chỉ giải quyết vụ án, **tách yêu cầu đòi nợ 200.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn M đối với ông Nguồn S thành vụ án khác là không đúng**”.

Từ các phân tích tại mục [3.1], [3.2] [3.3] nêu trên có cơ sở xác định giữa ông Nguyễn Văn M với ông Nguồn S đã có sự thống nhất thỏa thuận giao quyền định đoạt riêng cho ông M đối với quyền sử dụng thửa đất thứ nhất và thứ hai, còn ông S thửa thứ ba. Như vậy, quyền sử dụng thửa đất thứ ba không còn là tài sản chung của ông M (chiếm 72,2 % giá trị) mà thuộc toàn quyền định đoạt của ông S. Việc, ông M khởi kiện yêu cầu công nhận thửa đất tranh chấp là tài sản chung của ông M chiếm tỷ

lệ (72,2%) giá trị tài sản; yêu cầu ông S chia giá trị tài sản theo tỷ lệ vốn góp; Yêu cầu tuyên vô hiệu và giải quyết hậu quả phát lý đối với các hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn N1 với ông Nguồn S, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 595,2 m² đất của ông Nguồn S với ông Lê Văn T3, bà Huỳnh Thị D; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T3, bà T8 đối với diện tích 595,2 m²; Yêu cầu ông T3, bà T8 giao trả diện tích 595,2 m² là không có cơ sở chấp nhận.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông M về việc công nhận công nhận quyền sử dụng diện tích 2.482m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 597/QSDĐ ngày 24/12/2002 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông N3 Sambath là của ông Nguyễn Văn M chiếm 71,92% và ông Nguồn S 28,08%; buộc ông S trả cho ông M giá trị tương đương 71,92% phần vốn góp là không phù hợp với quy định của pháp luật về giao dịch dân sự.

[4] Đối với số tiền nợ 200.000.000 đồng:

Mặc dù, Quyết định giám đốc thẩm số 124/2012/DS-GĐT ngày 29/02/2012 của Tòa án nhân dân tối cao, đã quyết định hủy quyết định sơ thẩm và phúc thẩm giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Củ Chi giải quyết lại theo thủ tục chung nhưng sau đó ông M không còn yêu cầu đối với số tiền 200.000.000 đồng; Tuy nhiên, như Quyết định giám đốc thẩm đã nhận định và yêu cầu đối với số tiền 200.000.000 nhỏ hơn yêu cầu khởi kiện của ông M; hơn nữa vụ án đã kéo dài từ năm 2008 đến nay. Nên, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của ông M, tránh tiếp tục kéo dài vụ án, cần xem xét giải quyết số tiền 200.000.000 đồng theo đề nghị của ông M nêu tại Biên bản hòa giải ngày 26/8/2010 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi; cụ thể:

Như nhận định tại mục [3], theo thỏa thuận ông S được giao thửa đất thứ ba, đồng thời ông S phải có nghĩa vụ thối lại 200.000.000 đồng cho ông M. Theo đó, ngày 24/12/2002, ông S đã được cấp chủ quyền đối với thửa đất thứ ba, thì tại thời điểm ngày 24/12/2012 ông S phải có nghĩa vụ trả cho ông M số tiền 200.000.000 đồng nhưng đến nay ông S vẫn chưa thanh toán cho ông M. Như vậy, để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của ông M cần buộc ông S phải thanh toán số tiền 200.000.000 đồng cùng tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền từ ngày 24/12/2002 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 06/12/2024) là 22 năm 18 ngày cho ông M theo khoản Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015, quy định về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, như sau:

“1. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1

Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này”.

Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“1. Lãi suất vay do các bên thỏa thuận.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác. Căn cứ tình hình thực tế và theo đề xuất của Chính phủ, Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định điều chỉnh mức lãi suất nói trên và báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất.

Trường hợp lãi suất theo thỏa thuận vượt quá lãi suất giới hạn được quy định tại khoản này thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực.

2. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ”.

Đối chiếu quy định trên, mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền của ông S được xác định: Do không có thỏa thuận nên lãi suất chậm thanh toán suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468; mà trong trường hợp này lãi suất giới hạn theo khoản 1 là không quá 20%/năm của khoản nợ; nên mức lãi được áp dụng để buộc bị đơn phải chịu là 10%/năm.

- Lãi suất chậm thanh toán của 22 năm: $200.000.000 \text{ đồng} \times 10\% \times 22 \text{ năm} = 440.000.000 \text{ đồng}$.

- Lãi suất chậm thanh toán của 18 ngày: $200.000.000 \text{ đồng} \times 10\% \times 18 \text{ ngày} / 365 \text{ ngày} = 986.301 \text{ đồng}$ (làm tròn là 986.000 đồng).

Tổng tiền nợ và lãi chậm thanh toán ông S phải có nghĩa vụ trả cho ông M là $200.000.000 \text{ đồng} + 440.000.000 \text{ đồng} + 986.000 \text{ đồng} = 640.986.000 \text{ đồng}$.

[5] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 597/QSDĐ ngày 24/12/2002 của Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguon S đứng tên sử dụng:

Như nhận định tại mục [3] quyền sử dụng thửa đất có diện tích 2.482m² do nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn N1 và bà Lâm Thị S1 đã giao cho ông S được quyền định đoạt. Không còn là tài sản chung của ông M và ông S nên bà Nguyễn Thị Trân C1 (vợ ông M) yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông S là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Từ những phân tích và nhận định nêu trên; Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Nguon S, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Trân C1; Sửa một phần bản án sơ thẩm.

[7] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông M phải chịu toàn bộ chi phí về đo vẽ và thẩm định giá với tổng số tiền là 37.281.428 đồng (do ông M

yêu cầu ở cấp sơ thẩm). Được khấu trừ vào tạm ứng ông M đã nộp nên không phải nộp thêm.

[8] Về án phí:

[8.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn M và ông Nguon S là người cao tuổi nên được miễn.

- Bà Nguyễn Thị Trân C1 phải nộp 300.000đồng.

[8.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

- Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguon S không phải nộp.

- Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Trân C1 phải nộp 300.000 đồng.

[9] Quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 289, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Bộ luật Dân sự 1995; Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 351, 352, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 24, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguon S; không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Trân C1.

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 990/2024/DS-ST ngày 06/12/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M (Nguyen Minh V) về việc:

- Công nhận quyền sở hữu chung theo phần đối với phần đất diện tích 2.482 m², tọa lạc tại số F đường B, ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Nguyễn Văn M và ông Nguon S.

- Chia giá trị quyền sử dụng đất diện tích là 2.482 m² thuộc các thửa 283-2, 284-1, 290-3, 283-3, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại số F đường B, ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo tỷ lệ vốn góp ông Nguyễn Văn M 72,2%, ông Nguon S 27,8% theo chứng thư thẩm định giá ngày 15/7/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T9. Cụ thể phần của ông Nguyễn Văn M là 9.043.050.000 đồng, ông Nguon S 3.481.950.000 đồng.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn N1 và ông Nguon S được Ủy ban nhân dân xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

xác nhận ngày 03/12/2002: Vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguon S và ông Lê Văn T3, bà Huỳnh Thị D: Vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00083/05 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Văn T3, bà Huỳnh Thị D ngày 21/01/2009.

- Buộc ông Lê Văn T3, bà Huỳnh Thị D phải giao trả phần đất diện tích 595,4 m² cho ông Nguyễn Văn M một cách vô điều kiện.

4. Buộc ông Nguon S phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn M (Nguyễn Minh V) số tiền 640.986.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Trân C1 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 597/QSDĐ ngày 24/12/2002 của Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguon S đứng tên sử dụng.

6. Án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn M và ông Nguon S là người cao tuổi nên được miễn. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn M (Nguyễn Minh V) số tiền 58.821.525 (Năm mươi tám triệu tám trăm hai mươi một nghìn năm trăm hai mươi lăm) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0003002 ngày 20/9/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Trân C1 phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0084940 ngày 28/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn M và ông Nguon S không phải nộp.

Bà Nguyễn Thị Trân C1 phải nộp 300.000 đồng; được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0070624 ngày 20/5/2025 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông M phải chịu toàn bộ chi phí về đo vẽ và thẩm định giá với tổng số tiền là 37.281.428 đồng do ông M

yêu cầu ở cấp sơ thẩm. Đã khấu trừ vào tạm ứng ông M đã nộp nên không phải nộp thêm.

8. Quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (12);
- Lưu VT (5);

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

Hà Huy Cầu

