

Bản án số: 189/2024/DS-PT

Ngày: 15/7/2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng hợp tác”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Trung.

- Các Thẩm phán: 1/ Bà Đỗ Thị Nhung.

2/ Ông Vũ Hồng Luyến.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Tuấn Minh – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Lê Hồng Thư – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 129/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp tác”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 157/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 483/2024/QĐ-PT ngày 02/7/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lưu Thị Thu H, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Tổ A, Khu A, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Trần Thị T, sinh năm 1991 (Theo giấy ủy quyền ngày 04/01/2022).

Địa chỉ: Tổ A, Ấp C, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Anh Trần Bá T1, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Hẻm A, Tổ A, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Trần Văn H1, sinh năm 1962.

+ Bà Nguyễn Ngọc Á, sinh năm 1965.

+ Anh Trần Bá T2, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Hẻm A, Tổ A, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo uỷ quyền của ông **Trần Văn H1**: Ông **Đặng Văn B**, sinh năm 1987.

Địa chỉ: **S, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh** (văn bản uỷ quyền ngày 20/6/2024)

Đại diện theo uỷ quyền của anh **Trần Bá T2**: Ông **Lê Trường S**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: **3 T, phường T, Quận A, TP Hồ Chí Minh**.

+ Chị **Nguyễn Thị Kim L**, sinh năm 1980.

Nơi đăng ký thường trú: **Ấp T, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai**.

Địa chỉ: **H, Trần Hưng Đ, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**.

+ Cháu **Trần Nguyễn Phương B1**, sinh năm 2005.

Địa chỉ: **Ấp T, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai**.

+ Ông **Nguyễn Tiến L1**, sinh năm 1976.

Nơi đăng ký thường trú: **Tổ A, Ấp D, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai**.

Địa chỉ: **I, Quốc lộ A, Tổ C, khu phố C, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước**.

Chị **T**, anh **T1**, ông **B**, ông **S** có mặt; các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

*1. Theo đơn khởi kiện ngày 22/02/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/12/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà **Lưu Thị Thu H** do chị **Trần Thị T** đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

Cuối năm 2016, bà **H** và anh **T1** có thỏa thuận góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất 190,1 m² thuộc thửa số 155, tờ bản đồ 33, **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai** với giá 560.000.000 đồng, thỏa thuận mỗi người góp ½ là 280.000.000 đồng, bà **H** có đưa trước cho anh **T1** 200.000.000 đồng, còn nợ lại 80.000.000 đồng. Bà **H** và anh **T1** thống nhất để anh **T1** là người trực tiếp nhận chuyển nhượng từ bà **Lê Thị Như T3** và sang tên cho anh **T1** rồi anh **T1** đứng tên vay ngân hàng cho bà **H** 80.000.000 đồng, bà **H** sẽ trả số tiền vay nêu trên cho anh **T1** theo thông báo của ngân hàng.

Sau khi anh **T1** nhận chuyển nhượng xong thì có viết cho bà **H** giấy xác nhận việc góp tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2017 trong đó, bà **H** còn nợ anh **T1** 80.000.000 đồng tiền góp vốn, thỏa thuận trả cho anh **T1** hàng tháng trong vòng 02 năm và cam kết khi nào trả xong thì mỗi bên sẽ được hưởng ½ quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng.

Đến khoảng tháng 3/2019, bà **H** đã trả đủ cho anh **T1** 80.000.000 đồng. Anh **T1** cho rằng bà **H** chưa trả là không đúng, hàng tháng bà **H** có trả tiền cho anh **T1** nhưng giao tiền cho mẹ anh **T1** là bà **Nguyễn Ngọc Á** trong 25 tháng đủ số tiền 80.000.000 đồng. Bà **H** không nhớ mỗi lần giao cho bà **Á** bao nhiêu tiền. Mỗi lần bà **Á** nhận tiền đều có biên nhận cho bà **H** nhưng bà **H** đã làm thất lạc không thể cung

cấp cho Tòa án. Bà **A** không thừa nhận việc nhận tiền của bà **H** thì bà **H** không có ý kiến gì, đề nghị nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Anh **T1** cho rằng đã trả lại cho bà **H** 200.000.000 đồng phần vốn góp là không đúng, bà **H** không nhận tiền từ anh **T1**.

Trước đây, bà **H** khởi kiện yêu cầu anh **T1** giao lại quyền sử dụng đất phần đất diện tích 95 m² (ngang 05m, dài 19m) thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 33, xã **L**, huyện **L**, tỉnh **Đồng Nai** theo thỏa thuận góp vốn. Sau đó, bà **H** yêu cầu anh **T1** thanh toán giá trị $\frac{1}{2}$ thửa đất đã mua chung với anh **T1** thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 33, xã **L**, huyện **L**, tỉnh **Đồng Nai** với số tiền 1.271.600.000 đồng (một tỷ, hai trăm bảy mươi một triệu, sáu trăm nghìn đồng), bà **H** đồng ý để anh **T1** tiếp tục quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất nêu trên. Tại phiên tòa, chị **T** đại diện cho bà **H** rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với giá trị phần vốn góp của 80.000.000 đồng, bà **H** chỉ yêu cầu anh **T1** thanh toán giá trị 35,7% giá trị thửa đất đã mua chung với anh **T1** thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 33, xã **L**, huyện **L**, tỉnh **Đồng Nai** với số tiền 907.000.000 đồng (chín trăm lẻ bảy triệu đồng), bà **H** đồng ý để anh **T1** tiếp tục quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất nêu trên.

2. Theo bản tự khai ngày 08/4/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bị đơn anh **Trần Bá T1** trình bày:

Vào năm 2016, anh và bà **H** có thỏa thuận góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 190,1 m² thuộc thửa đất số 155, tờ bản đồ 33, xã **L**, huyện **L**, tỉnh **Đồng Nai** với giá 560.000.000 đồng, thỏa thuận mỗi người góp $\frac{1}{2}$ là 280.000.000 đồng nhưng bà **H** chỉ góp được 200.000.000 đồng, còn nợ lại anh 80.000.000 đồng.

Anh là người trực tiếp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà **T3** và đã sang tên cho anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào 05/01/2017. Sau đó, anh có đứng tên vay **Ngân hàng TMCP T7** số tiền 280.000.000 đồng để trả tiền nhận chuyển nhượng đất mà anh và bà **H** còn thiếu.

Ngày 25/01/2017, anh có viết giấy xác nhận việc góp tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **H**. Trong đó, bà **H** còn nợ anh 80.000.000 đồng tiền góp vốn nhận chuyển nhượng, thỏa thuận trả cho anh hàng tháng trong vòng 02 năm. Bà **H** cam kết khi nào trả cho anh xong thì mỗi bên sẽ được hưởng $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng.

Khoảng 01 năm sau, do bà **H** gặp khó khăn không có khả năng trả cho anh 80.000.000 đồng và anh đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà **H** có ý kiến lấy lại số tiền đã góp vốn. Anh đã trả lại cho bà **H** số tiền 200.000.000 đồng và anh sở hữu toàn bộ quyền sử dụng đất thửa số 155, tờ bản đồ số 33, xã **L**, huyện **L**, tỉnh **Đồng Nai**. Anh trả tiền lại cho bà **H** vào tháng 10/2018 tại nhà bà **H** nhưng bà **H** hẹn giao giấy nhận tiền cho anh sau vì bà **H** sợ chồng bà **H** biết việc bà **H** có tiền nhưng sau đó, bà **H** không giao cho anh giấy giao nhận tiền nên anh không có chứng cứ để giao nộp cho Tòa án. Tuy nhiên, việc bà **H** không giao tiếp cho anh số tiền 80.000.000 đồng, đồng thời anh đã trả lại bà **H** 200.000.000 đồng thì hợp đồng góp vốn giữa anh và bà **H** đã chấm dứt, anh được toàn quyền quản lý, sử dụng phần đất nêu trên. Bà **H** cho rằng đã trả lại anh số tiền 80.000.000 đồng thông qua mẹ anh là không đúng, anh và mẹ anh không nhận tiền từ bà **H**.

Hiện nay, anh đã xây dựng nhà trên $\frac{1}{2}$ diện tích đất nêu trên và vẫn để trống phần đất còn lại, cũng không chuyển nhượng cho ai. Trên phần đất anh xây nhà hiện có ba mẹ và anh trai anh sinh sống, anh thì đang làm việc ở Thành phố Hồ Chí Minh nhưng vẫn thường xuyên về nhà, cụ thể gồm ông **Trần Văn H1**, bà **Nguyễn Ngọc Á**, anh **Trần Bá T2**. Chị **Nguyễn Thị Kim L** và cháu **Trần Nguyễn Phương B1** trước đây có sinh sống nhưng hiện nay chỉ thỉnh thoảng về chơi, không thường xuyên sinh sống. Anh **T2**, chị **L** và cháu **B1** không có đóng góp gì trong việc xây dựng căn nhà hay đóng góp đối với quyền sử dụng phần đất nêu trên.

Đối với tài sản, công trình xây dựng, cây trồng trên đất do bà **H** không tranh chấp nên anh cũng không tranh chấp. Đối với chứng thư thẩm định giá của **Công ty cổ phần T8** anh không có ý kiến gì, đồng ý làm căn cứ giải quyết vụ án.

Trước đây, bà **H** khởi kiện yêu cầu anh thanh toán giá trị $\frac{1}{2}$ thửa đất đã mua chung thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 33, **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai** với số tiền 1.271.600.000 đồng (một tỷ, hai trăm bảy mươi một triệu, sáu trăm nghìn đồng), giao toàn bộ phần đất cho anh tiếp tục quản lý, sử dụng. Tại phiên tòa, chị **T** đại diện theo ủy quyền của bà **H** chỉ yêu cầu thanh toán giá trị 35,7% thửa đất nêu trên với số tiền 907.000.000 đồng (chín trăm lẻ bảy triệu đồng), giao toàn bộ phần đất cho anh tiếp tục quản lý, sử dụng thì anh không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **H**, do anh đã trả lại tiền mua đất chung cho bà **H**, hợp đồng góp vốn đã chấm dứt và anh đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất.

3. Theo bản tự khai ngày 12/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Tiến L1** trình bày:

Trước đây ông và bà **Lưu Thị Thu H** là vợ chồng, nhưng đã ly hôn vào năm 2020 theo bản án số 171/2020 ngày 19/6/2020. Ông biết anh **Trần Bá T1** là con của ông **Trần Văn H1** do trước đó ông **H1** là bảo vệ **Nhà Văn hóa thiếu nhi huyện L**, còn ông kinh doanh khu vui chơi.

Ông đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án về việc bà **H** tranh chấp hợp đồng góp vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh **T1** đối với phần đất thửa 155, tờ bản đồ số 33, **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai**. Theo ông được biết vào năm 2017 bà **H** và anh **T1** có thỏa thuận góp vốn nhận chuyển nhượng một phần đất tại **xã L** nhưng ông không rõ vị trí. Giữa bà **H** và anh **T1** có thỏa thuận góp vốn và phân chia đất như thế nào thì ông không được biết do nguồn tiền góp vốn là của bà **H** không phải tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân, không liên quan tới ông. Sau khi nhận chuyển nhượng, giữa bà **H** và anh **T1** thanh toán như thế nào thì ông cũng không được biết.

Nay bà **H** khởi kiện yêu cầu anh **T1** thanh toán cho bà **H** $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất mua chung với anh **T1** tại thửa đất số 155, tờ bản đồ số 33, **xã L** ông không có ý kiến, ông không tranh chấp gì, do là tài sản riêng của bà **H**. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Theo bản tự khai ngày 10/4/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Văn H1** trình bày:

Ông là cha ruột của anh **T1**, ông có quen biết với bà **H** do trước đó có gặp nhau ở chỗ làm. Ông được biết giữa anh **T1** và bà **H** có thỏa thuận hùn tiền mua đất đối với phần đất gia đình ông đang sinh sống tại **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai**, hiện

nay ông được biết phần đất thuộc thửa đất số 155, tờ bản đồ số 33, xã L. Ông không nhớ mua từ thời gian nào và giữa anh T1, bà H mua đất với giá bao nhiêu, mỗi người góp bao nhiêu tiền do thời điểm đó ông về quê chăm sóc mẹ ông bị bệnh. Sau khi mua đất, anh T1 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không biết giữa anh T1 và bà H có chia phần đất trên hay chưa.

Năm 2018, gia đình ông gồm vợ chồng ông, anh T1, anh T2 cùng góp tiền xây nhà trên ½ thửa đất nêu trên do phần đất đó có thổ cư, phần còn lại không có thổ cư. Trong thời gian ông sinh sống trên đất, ông có trồng một số cây trồng có giá trị không đáng kể trên phần đất còn lại. Ngoài ra, trên phần đất cạnh căn nhà có 01 phần móng gạch có từ khi mua đất. Tất cả tài sản này ông không tranh chấp.

Đối với căn nhà trên đất và các công trình xây dựng, cây trồng trên đất do bà H không tranh chấp nên ông không yêu cầu gì. Đối với chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T8 ông cũng không có ý kiến gì.

Nay bà H yêu cầu anh T1 thanh toán giá trị ½ thửa đất đã mua chung thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 33, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai với số tiền 1.271.600.000 đồng thì ông không có ý kiến, không có tranh chấp gì, việc mua chung đất là giữa anh T1 và bà H ông không liên quan.

5. Theo biên bản lấy lời khai ngày 05/01/2023 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Á trình bày:

Bà là mẹ ruột của anh T1, bà có quen biết với bà H do trước đó có gặp nhau ở chỗ làm. Bà được biết giữa con trai bà là anh T1 và bà H có thỏa thuận hùn tiền mua đất đối với phần đất gia đình bà đang sinh sống tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Hiện nay bà được biết phần đất thuộc thửa đất số 155, tờ bản đồ số 33, xã L. Bà không nhớ mua từ thời gian nào và giữa anh T1, bà H mua đất với giá bao nhiêu, mỗi người góp bao nhiêu tiền. Sau khi mua đất, anh T1 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không biết giữa anh T1 và bà H có chia phần đất trên hay chưa nhưng cách đây khoảng 02-03 năm vợ chồng bà và anh T1 có xây nhà trên ½ thửa đất nêu trên. Sau khi xây dựng nhà xong khoảng 01 năm thì bà H có đề nghị anh T1 trả lại tiền hùn mua đất và giao lại toàn bộ phần đất trên cho anh T1 quản lý, sử dụng. Việc anh T1 giao cho bà H bao nhiêu tiền thì bà không rõ. Bà H cho rằng hàng tháng có giao cho bà số tiền hùn mua đất 80.000.000 đồng trong 25 tháng là không đúng. Bà hoàn toàn không nhận tiền từ bà H.

Trong thời gian bà sinh sống trên đất, bà có trồng rau ngắn ngày và một số cây trồng có giá trị không đáng kể trên phần đất còn lại. Ngoài ra, trên phần đất cạnh căn nhà có 01 phần móng gạch có từ khi mua đất. Tất cả tài sản này bà không tranh chấp. Đối với căn nhà trên đất và các công trình xây dựng, cây trồng trên đất do bà H không tranh chấp nên bà không yêu cầu gì.

Nay bà H yêu cầu anh T1 thanh toán giá trị 35,7% thửa đất đã mua chung với anh T1 thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 33, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai với số tiền 907.000.000 đồng thì bà không có ý kiến, không có tranh chấp gì, việc mua chung đất là giữa anh T1 và bà H bà không liên quan.

6. Theo bản tự khai ngày 27/7/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Bá T2 trình bày:

Anh là anh trai của anh T1, trước đây anh cũng có biết bà H. Hiện anh đang ở trên căn nhà trên phần đất thửa số 155, tờ bản đồ số 33, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Anh không biết nguồn gốc thửa đất 155, tờ bản đồ số 33 như thế nào. Đối với căn nhà trên đất do ba mẹ anh và anh T1 em trai anh xây dựng nhưng anh không nhớ rõ thời gian. Khi xây nhà xong, anh có về sinh sống chung từ đó cho đến nay. Đối với vợ và con gái anh về sinh sống bên nhà ngoại tại ấp T, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Anh xác định chỉ có anh ở trên đất còn vợ và con gái anh chỉ thỉnh thoảng về thăm gia đình. Trong thời gian sinh sống trên căn nhà nêu trên, anh không có đóng góp cải tạo căn nhà và đất. Giữa anh T1 và bà H góp vốn mua đất thì anh không rõ phần đất như thế nào. Anh không có tranh chấp gì với bà H và anh T1. Bà H khởi kiện anh T1 yêu cầu chia ½ giá trị thửa đất 155, tờ bản đồ số 33, xã L thì anh không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

7. Theo bản tự khai ngày 06/7/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Chị là vợ của T2, là chị dâu của anh T1. Chị không biết việc tranh chấp giữa bà H và anh T1. Chị cũng không biết nguồn gốc thửa đất số 155, tờ bản đồ số 33, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Trước đây chị có thuê trọ ở thị trấn L sinh sống và có quen biết bà H. Sau đó, cha mẹ chồng và chồng chị về L, chị và con gái về X, thỉnh thoảng lên xuống thăm cha mẹ và ở chơi một hai hôm. Chị và con gái không đóng góp gì trong việc xây dựng căn nhà và không cải tạo gì tới phần đất nêu trên. Chị và con gái không liên quan gì đến vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt hai mẹ con chị hoặc không đưa mẹ con chị vào tham gia tố tụng trong vụ án.

8. Theo bản tự khai ngày 27/7/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan em Trần Nguyễn Phương B1 trình bày:

Em là con ruột anh T2, là cháu ruột anh T1. Trước đây, em có ở chung với ba mẹ tại thị trấn L tại nhà trọ đến khoảng năm em vào lớp 1 thì mẹ và em về nhà ngoại sinh sống tại ấp T, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Em xác định không sinh sống tại nhà nội là ông H1 và bà Á mà chỉ thỉnh thoảng về thăm ba và ông bà nội. Em không rõ nguồn gốc phần đất thửa số 155, tờ bản đồ số 33, xã L với căn nhà trên đất mà ông bà nội và ba em đang sinh sống. Em cũng không có đóng góp cải tạo đối với nhà và đất nêu trên. Em cũng không biết tranh chấp giữa chú em Trần Bá T1 và bà Lưu Thị Thu H. Em không liên quan và không có tranh chấp gì, đề nghị Tòa án không đưa em tham gia tố tụng trong vụ án. Nay bà H khởi kiện anh T1 thì em không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2023/DS-ST ngày 21-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 150, 157, 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 357, khoản 2 Điều 468, các Điều 504, 505, 507, 510 và 512 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lưu Thị Thu H** đối với bị đơn anh **Trần Bá T1** về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp tác góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc anh **Trần Bá T1** phải thanh toán cho bà **Lưu Thị Thu H** số tiền 907.000.000 đồng (chín trăm lẻ bảy triệu đồng) tương đương 35,7% giá trị quyền sử dụng đất diện tích 190,1 m² thửa đất số 155, tờ bản đồ số 33, **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai** theo Hợp đồng mua nhà đất viết tay ngày 25/01/2017 giữa bà **Lưu Thị Thu H** và anh **Trần Bá T1**.

Anh **Trần Bá T1** tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích 190,1 m² thửa đất số 155, tờ bản đồ số 33, **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 896824 ngày 08/12/2015 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp cho bà **Lê Thị Như T3**, chuyển quyền sang tên cho anh **Trần Bá T1** ngày 05/01/2017.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 16/10/2023, ông **Trần Văn H1**, anh **Trần Bá T2** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo một phần bản án, việc Toà án cấp sơ thẩm buộc anh **Trần Bá T1** trả cho bà **H** số tiền 907.000.000 đồng là quá lớn và vượt quá khả năng trả tiền của gia đình, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét lại số tiền mà anh **T1** phải trả.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của nguyên đơn và bị đơn, thẩm quyền thụ lý của Tòa án, việc thu thập chứng cứ đúng quy định. Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ, thủ tục cấp tổng đạt niêm yết cho các đương sự đảm bảo theo quy định pháp luật. Các quyền nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo thực hiện. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng đúng trình tự thủ tục theo quy định của của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Ông **Trần Văn H1**, **Trần Bá T2** kháng cáo một phần bản án, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét công sức trong việc duy trì, làm tăng giá trị quyền sử dụng đất của ông **H1**. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm, ông **H1**, anh **T4** không khởi kiện yêu cầu độc lập, cấp sơ thẩm không xem xét nên cấp phúc thẩm cũng không xem xét được. Ông **H1**, anh **T2** có quyền khởi kiện bằng vụ án khác. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông **Trần Văn H1** và anh **Trần Bá T2**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Đương sự kháng cáo phải nộp theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông **Trần Văn H1**, anh **Trần Bá T2** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm trong hạn luật định và nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[3] Nội dung vụ án.

Năm 2016 bà **Lưu Thị Thu H** và anh **Trần Bá T1** thỏa thuận góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 190,1 m² thuộc thửa đất số 155, tờ bản đồ số 33, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai với giá 560.000.000 đồng của ông **Huỳnh Văn T5**, bà **Lê Thị Như T3**. Bà **H**, anh **T1** thỏa thuận mỗi người góp ½ là 280.000.000 đồng, bà **H** đưa trước cho anh **T1** 200.000.000 đồng, còn nợ lại 80.000.000 đồng; anh **T1** trực tiếp nhận chuyển nhượng phần đất từ bà **Lê Thị Như T3** và sang tên cho anh **T1** rồi anh **T1** đứng tên vay ngân hàng cho bà **H** 80.000.000 đồng, bà **H** trả dần cho anh **T1** theo thông báo của ngân hàng. Ngày 25/01/2017, anh **T1** viết hợp đồng mua nhà đất ngày 25/01/2017 xác nhận việc bà **H** góp tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền bà **H** nhờ anh **T1** vay là 80.000.000 đồng, cam kết khi nào trả xong thì mỗi bên sẽ được hưởng ½ quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng. Điều này đều được bên bà **H** và anh **T1** thừa nhận nên đây là tình tiết không phải chứng minh.

Bản chất của hợp đồng mua nhà đất viết tay ngày 25/01/2017 thực chất là hợp đồng hợp tác để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hình thức, nội dung hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 117, 504, 505 Bộ luật dân sự.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà **H** cho rằng đã trả đủ cho anh **T1** 80.000.000 đồng bằng cách giao tiền cho mẹ anh **T1** là bà **Nguyễn Ngọc Á** trong 25 tháng. Tuy nhiên, bà **H** không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc trả tiền và bà **Á** cũng không thừa nhận nên lời khai của bà **H** là không có căn cứ.

Theo anh **T1** thì khoảng 01 năm sau khi ký thỏa thuận ngày 25/01/2017, bà **H** không có khả năng trả cho anh 80.000.000 đồng nên bà **H** có ý kiến lấy lại số tiền đã góp vốn nên anh đã trả lại cho bà **H** số tiền 200.000.000 đồng và anh sở hữu toàn bộ quyền sử dụng đất thửa 155, tờ bản đồ số 33, xã L. Tuy nhiên, anh **T1** cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên lời khai của anh **T1** là không có cơ sở.

Theo hồ sơ thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh L2 cung cấp thể hiện anh **Trần Bá T1** và ông **Huỳnh Văn T5**, bà **Lê Thị Như T3** đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2016 tại Phòng C – tỉnh Đồng Nai đối với phần đất thửa số 155, tờ bản đồ số 33, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Đến ngày 05/01/2017, anh **T1** được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh L2 xác nhận, chuyển quyền trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, có căn cứ xác định giữa bà **H** và anh **T1** đã có thỏa thuận góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đó nhưng đến ngày 25/01/2017 mới ký Hợp đồng mua nhà

đất viết tay để xác nhận. Số tiền bà **H** đã thanh toán theo hợp đồng hợp tác là 200.000.000 đồng, anh **T1** đã thanh toán 360.000.000 đồng.

Như vậy, tỷ lệ phần vốn góp của bà **H** được xác định: $200.000.000 \text{ đồng} : 560.000.000 \text{ đồng} \times 100\% = 35,71\%$ (làm tròn), chị **T** là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu 35,7% là có lợi cho bị đơn nên ghi nhận.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 3206/1/CT-DNI ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Công ty cổ phần **T8** xác định quyền sử dụng đất thửa đất số 155, tờ bản đồ số 33, xã **L**, huyện **L**, tỉnh **Đồng Nai** có giá trị là 2.543.200.000 đồng. Các đương sự thống nhất sử dụng giá tài sản thẩm định theo chứng thư làm căn cứ giải quyết vụ án.

Phần vốn góp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà **H** đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ số 33, xã **L**, huyện **L**, tỉnh **Đồng Nai** theo giá thẩm định là: $2.543.200.000 \text{ đồng} \times 35,7\% = 907.922.400 \text{ đồng}$. Tại phiên tòa sơ thẩm, chị **T** chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 907.000.000 đồng là có lợi cho bị đơn nên ghi nhận.

Vì vậy, cấp cơ thẩm buộc anh **Trần Bá T1** phải thanh toán cho bà **Lưu Thị Thu H** số tiền 907.000.000 đồng tương đương 35,7% giá trị quyền sử dụng đất diện tích 190,1 m² thửa đất số 155, tờ bản đồ số 33, xã **L**, huyện **L**, tỉnh **Đồng Nai** theo Hợp đồng mua nhà đất viết tay ngày 25/01/2017; Anh **Trần Bá T1** được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất thửa đất số 155, tờ bản đồ số 33, xã **L**, huyện **L**, tỉnh **Đồng Nai** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 896824 ngày 08/12/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh **Đ** cấp, đã cập nhật sang tên cho anh **Trần Bá T1** ngày 05/01/2017 là có căn cứ.

Ông **Trần Văn H1**, anh **Trần Bá T2** là những người đang sống trên thửa đất số 155, tờ bản đồ số 33, xã **L**, huyện **L**, tỉnh **Đồng Nai** kháng cáo cho rằng Toà án cấp sơ thẩm buộc anh **Trần Bá T1** trả cho bà **H** số tiền 907.000.000 đồng là quá lớn và vượt quá khả năng trả tiền của gia đình. Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của ông **Trần Văn H1** đề nghị Toà án xem xét công sức đóng góp của ông **H1** trong quá trình hình thành, tôn tạo, làm tăng giá trị đất với giá trị 400.000.000 đồng. Ông **S** là người đại diện theo uỷ quyền của anh **Trần Bá T2** đề nghị Toà án xem xét công sức đóng góp của ông **H1** trong quá trình hình thành, tôn tạo, làm tăng giá trị đất với giá trị 424.000.000 đồng. Ngoài ra, ông **S** còn cho rằng cần phải tính tiền lãi của số tiền 80.000.000 đồng để tính vào giá trị góp vốn của anh **T1**. Kèm theo đơn kháng cáo, ông **H1**, anh **T2** không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới.

Qua xem xét đơn kháng cáo và lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của ông **H1**, anh **T2** tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy: Bà **H**, anh **T1** hợp tác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 560.000.000 đồng. Bà **H** nhờ anh **T1** vay giúp số tiền 80.000.000 đồng nhưng không trả được nên anh **T1** phải trả số nợ gốc và lãi cho ngân hàng. Do bà **H** không trả được số tiền 80.000.000 đồng nên cấp sơ thẩm đã xác định bà **H** chỉ góp vốn 200.000.000 đồng, còn số tiền 80.000.000 đồng nợ ngân hàng nhưng anh **T1** đã trả nên được tính thành tiền góp vốn cho anh **T1**, tổng số tiền anh **T1** góp vốn là 360.000.000 đồng là phù hợp. Tiền lãi của số tiền 80.000.000 đồng không được các bên thoả thuận nhập vào tiền vốn góp nên ý kiến của ông **S** không được chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông **H1**, anh **T2** không khởi kiện độc lập để yêu cầu Toà án xem xét tính công sức đóng góp của ông **H1** trong quá

trình hình thành, tôn tạo, làm tăng giá trị quyề sử dụng đất. Đến phiên toà xét xử phúc thẩm, ông **H1**, anh **T2** mới yêu cầu Toà án xem xét công sức đóng góp của ông **H1** là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí: Yêu cầu kháng cáo của ông **H1**, anh **T2** không được chấp nhận nên ông **H1**, anh **T2** phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông **Trần Văn H1**, anh **Trần Bá T2** về việc sửa một phần bản án sơ thẩm. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 99/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 150, 157, 165; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 357; khoản 2 Điều 468; các Điều 504, 505, 507, 510 và 512 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lưu Thị Thu H** đối với bị đơn anh **Trần Bá T1** về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp tác góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc anh **Trần Bá T1** phải thanh toán cho bà **Lưu Thị Thu H** số tiền 907.000.000 đồng (chín trăm lẻ bảy triệu đồng) tương đương 35,7% giá trị quyền sử dụng đất diện tích 190,1 m² thửa đất số 155, tờ bản đồ số 33, **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai** theo Hợp đồng mua nhà đất viết tay ngày 25/01/2017.

Anh **Trần Bá T1** được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích 190,1 m² thửa đất số 155, tờ bản đồ số 33, **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 896824 ngày 08/12/2015 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp cho bà **Lê Thị Như T3**, được cập nhật, chỉnh lý sang tên cho anh **Trần Bá T1** ngày 05/01/2017.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Anh **Trần Bá T1** phải chịu 39.210.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Lưu Thị Thu H 25.074.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005462 ngày 16/3/2022 và số 0006744 ngày 29/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Ông H1, anh T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí do ông H1, anh T2 đã nộp theo Biên lai thu số 0015089 ngày 21/12/2023 và 0015165 ngày 03/01/2024 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

3. Về chi phí tố tụng: Anh Trần Bá T1 phải thanh toán lại cho bà Lưu Thị Thu H số tiền chi phí tố tụng là 11.343.104 đồng.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vũ Hồng Luyện Đỗ Thị N

Nguyễn Đình T6

Nơi nhận:

- *Đương sự;*
- *VKSND T.Đồng Nai;*
- *TAND TP Long Khánh;*
- *Chi cục THADS TP Long Khánh;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

Nguyễn Đình Trung