

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 868/2026/DS-PT
Ngày: 02-7-2026
V/v tranh chấp hợp đồng hợp tác

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Thanh

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Bích Tuyền

Bà Phạm Thị Hồng Vân

Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Minh Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 6 và ngày 02 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 181/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp tác”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 261/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 247/2026/QĐ-PT ngày 17/4/2026, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Trần Phát Đ, sinh năm 1963; Địa chỉ: Tỉnh lộ 825 ấp C, xã H, tỉnh Tây Ninh, (có mặt ngày 26/6/2026 và vắng mặt ngày 02/7/2026);

2. **Bị đơn:** Bà Dương Thị T, sinh năm 1972; Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T: Luật sư Nguyễn Lê Khắc H – Công ty L - thuộc Đoàn luật sư thành phố H, có mặt.

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

3.1. Ông Phan Quốc H1, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số D Đường số A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Tạm trú: 313 Lô A, Khu nhà ở quân đội - D P, Khu phố A, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh, (có đơn xin vắng mặt).

3.2. Ông Trần Quốc D, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt);

3.3. Bà Thái Thị K, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung; trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Phát Đ trình bày:

Khoảng tháng 02/2018, bà T có đề nghị ông Đ góp vốn để nhận chuyển nhượng một nửa thửa đất 766, tờ bản đồ số 34, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An với giá 1.200.000.000 đồng. Mỗi người góp số tiền 600.000.000 đồng. Khoảng tháng 4/2018, bà T hẹn ông Đ đến Văn phòng C) Lê Ngọc M để làm thủ tục nhận chuyển nhượng thửa 766. Tại đây, ông Đ đã giao đủ cho bà T số tiền 600.000.000 đồng. Bà T có làm cho ông Đ giấy cam kết đề ngày 19/3/2018, nội dung thể hiện bà T và ông Đ có mua chung một nửa của thửa đất 766. Tiền mua thửa đất trên là do ông Đ và bà T góp vốn nhưng chỉ bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), ông Đ cũng có quyền định đoạt thửa đất 766. Mặc dù, giấy cam kết bà T đề ngày 19/3/2018 nhưng bà T đưa cho ông Đ ký tại VPCC Lê Ngọc M vào ngày bà T ký HĐCNQSD, đối tượng là thửa đất 766, ngay sau khi ông Đ giao cho bà T số tiền 600.000.000 đồng. Do không để ý nên ông Đ cũng không xem lại ngày tháng trên giấy cam kết. Bà T ký tên và lấn tay trên giấy cam kết.

Sau đó, ông Đ nhiều lần liên hệ bà T để yêu cầu trả lại số tiền đã góp vốn nhận chuyển nhượng thửa đất 766 nhưng bà T không trả tiền cho ông Đ. Năm 2021, ông Đ có khởi kiện bà T tại Tòa án. Năm 2022, ông Đ rút đơn khởi kiện để thỏa thuận với bà T nhưng bà T vẫn không trả tiền nên đến năm 2024, ông Đ tiếp tục khởi kiện bà T.

Tại đơn khởi kiện, ông Đ yêu cầu bà T phải trả cho ông Đ $\frac{1}{2}$ thửa đất 766, diện tích 480m². Trong quá trình giải quyết vụ án, căn cứ tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập thể hiện ngày 20/4/2018, bà T và ông Trần Quốc D nhận chuyển nhượng của ông Mạch Văn T1, bà Trần Thị Huế P thửa đất 766 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) số 6252 ngày 20/4/2018 tại VPCC Lê Ngọc M. Ngày 12/6/2018, bà T và ông D đã được Chi nhánh văn phòng Đ2 (VPĐKĐĐ) tại huyện Đ cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CN 076595 ngày 12/3/2018, tại thửa đất 766. Ngày 20/6/2018, bà T và vợ chồng ông D, bà Thái Thị K chuyển nhượng cho ông Phan Quốc H1 thửa đất 766. Ông H1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp GCNQSDĐ số CP 079659 ngày 28/8/2018, tại thửa đất 766. Hiện nay, ông H1 đứng tên thửa đất này theo Văn bản trả lời số 2100 ngày 17/5/2024 của Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện Đ.

Trên GCNQSDĐ chỉ đứng tên ông D và bà T, khi chuyển nhượng thửa đất 766 cho ông H1, bà T không nói cho ông H1 biết ông Đ có góp tiền cho bà T nhận chuyển nhượng thửa đất 766. Như vậy, ông H1 là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ. Vì vậy, ông Đ không tranh chấp đối với các HĐCNQSDĐ liên quan đến thửa đất 766 từ ông T1, bà P sang ông D, bà T và HĐCNQSDĐ từ vợ chồng ông D và bà T với ông H1, không tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng của ông H1 đối với thửa đất 766, GCNQSDĐ đã cấp cho ông H1.

Ông H1 trình bày đã nhận chuyển nhượng thửa đất 766 với giá 2.800.000.000 đồng. Ông Đ góp chung bà T $\frac{1}{2}$ giá trị thửa đất 766, nghĩa là giá trị của $\frac{1}{4}$ thửa đất 766 trị giá 700.000.000 đồng. Sau khi bà T chuyển nhượng thửa đất 766 cho ông H1 thì bà T phải có nghĩa vụ trả cho ông Đ số tiền gốc đã góp là 600.000.000 đồng và 100.000.000 đồng tiền lời. Tuy nhiên, bà T không trả tiền cho ông Đ và để kéo dài đến nay.

Do đó, ông Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung như sau: Yêu cầu bà T trả cho ông Đ số tiền 700.000.000 đồng là giá trị của $\frac{1}{4}$ thửa đất 766 và tiền lãi chậm trả tính từ tháng 7/2018 đến nay với lãi suất 10% trên số tiền 700.000.000 đồng, tạm tính số tiền 420.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ thay đổi một số nội dung khởi kiện như sau: Yêu cầu bà T trả cho ông Đ số tiền góp vốn 600.000.000 đồng; số tiền lợi tức là 90.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 01/7/2018 đến ngày Tòa án giải quyết với lãi suất 10%/năm trên số tiền 690.000.000 đồng, thành tiền là 1.186.579.452 đồng.

Ông Đ xác định, hợp đồng hợp tác được xác lập giữa ông Đ và bà T, không liên quan đến vợ của ông Đ hay chồng của bà T. Giấy cam kết đề ngày 19/3/2018 cũng chỉ thể hiện tên của ông Đ và bà T ký tên. Do đó, ông Đ chỉ khởi kiện yêu cầu bà T trả tiền.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bà T và bà T trình bày nội dung vụ án khác nhau tại buổi làm việc ngày 24/3/2025 và ngày 24/4/2025 của Tòa án. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H2 xác định lời trình bày tại Biên bản làm việc ngày 24/4/2025 và tại phiên tòa là đúng. Nội dung cụ thể như sau:

Tháng 3/2018, thông qua ông Trương Văn M1 giới thiệu, bà T và ông Trần Quốc D có góp vốn để nhận chuyển nhượng thửa đất 766. Theo đó, mỗi người sẽ góp $\frac{1}{2}$ số tiền, tương đương 1.200.000.000 đồng. Ông Đ biết bà T có ý định mua thửa đất với ông D nên ông Đ đề nghị bà T cho ông Đ góp cùng, bà T đồng ý. Do đó, bà T và ông Đ đã làm Giấy cam kết đề ngày 19/3/2018, nội dung thể hiện bà T và ông Đ có mua chung một nửa của thửa đất 766. Cụ thể số tiền bà T bỏ ra là 1.000.000.000 đồng, số tiền ông Đ bỏ ra là 200.000.000 đồng. Ông Đ chỉ góp số tiền 200.000.000 đồng nên ông Đ đồng ý để bà T đứng tên trên GCNQSDĐ.

Tháng 6/2018, ông Trương Văn M1 tiếp tục giới thiệu cho bà T và ông D chuyển nhượng thửa đất 766 cho ông Phan Quốc H1 với giá 2.760.000.000 đồng (giá ban đầu bà T đưa ra là 2.800.000.000 đồng). Tuy trên giấy tờ không có tên ông Đ nhưng khi chuyển nhượng thửa đất 766 cho ông H1, bà T có thông báo cho ông Đ biết. Sau khi ký chuyển nhượng thửa đất 766 cho ông H1, tại VPCC Lê Ngọc M, bà T đã chia cho ông D số tiền 1.200.000.000 đồng tiền gốc, 180.000.000 đồng tiền lời và chia cho ông Đ số tiền góp 200.000.000 đồng, tiền lời là 30.000.000 đồng. Bà T đã thực hiện xong nghĩa vụ với ông D và ông Đ theo hợp đồng hợp tác thể hiện qua Giấy cam kết đề ngày 19/3/2018.

Nay ông Đ sử dụng Giấy cam kết góp vốn để khởi kiện bà T là không đúng. Lúc đó do sơ suất, bà T nghĩ anh em làm ăn chung góp vốn mua đất chia xong thì thôi, nên bà T không có xé Giấy cam kết trên. Lúc trả tiền cho ông Đ có ông Trương Văn M1 và con trai bà T là ông Võ Thành T2 làm chứng. Ông M1 và ông Võ Thành T2 thấy ông Đ ôm cọc tiền, mệnh giá 200.000.000 đồng và 30.000.000 đồng. Ông M1 kêu ông Đ gửi tiền môi giới bán miếng đất trên nhưng ông Đ đi luôn không cho ông M1 tiền. Bà T có gửi cho ông M1 số tiền 15.000.000 đồng.

Sau đó khoảng 10 ngày kể từ khi nhận được tiền của bà T, ông Đ mang theo 200.000.000 đồng đến nhà bà T để góp vốn, tiếp tục mua đất, nhưng nhà đất xuống giá nên không mua được. Số tiền 200.000.000 đồng của ông Đ đã được bà T căn trừ tiền nợ vật liệu xây dựng ông Đ còn nợ là 110.000.000 đồng và chuyển trả vào tài khoản của ông Đ 90.000.000 đồng. Như vậy, bà T không nợ ông Đ bất kỳ số tiền nào. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T có đơn yêu cầu Tòa án thu thập số tài khoản của ông Đ tại Ngân hàng và các giao dịch liên quan đến số tài khoản này. Đồng thời, bà Võ Thị Trà M2 cũng đã nộp đơn tại Ngân hàng yêu cầu Ngân hàng cung cấp lại thông tin về việc bà đã chuyển khoản cho ông Đ nên ông đề nghị HĐXX hoãn phiên toà để chờ kết quả trả lời của Ngân hàng cho bà M2.

Năm 2021, ông Đ khởi kiện bà T tại Tòa án và bà T đã trình bày là đã trả đủ tiền cho ông Đ. Sau đó, ông Đ rút đơn khởi kiện. Nhiều năm nay, ông Đ cũng không tới nhà bà T để đòi số tiền này. Nay ông Đ lại tiếp tục khởi kiện bà T là không có căn cứ, đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Quốc H1 có ý kiến trình bày:

Ngày 20/6/2018, ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Quốc D, bà Thái Thị K và bà Dương Thị Tuyết T3 đất 766 với giá 2.800.000.000 đồng. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất 766, đất không tranh chấp, giấy tờ hợp pháp, trên GCNQSDĐ đứng tên bà T và ông D. Việc chuyển nhượng đúng quy định pháp luật. Hiện tại, ông đang đứng tên thửa đất và đã chuyển mục đích sử dụng từ đất LUA sang đất ONT. Khi các bên xác lập HĐCNQSDĐ chỉ có mặt bà T, ông D. Ông không biết ông Đ là ai và không biết việc góp vốn để mua thửa đất 766 giữa ông Đ và bà T. Do đó, trong vụ án này, ông không có quyền lợi hay nghĩa vụ liên quan gì. Ông đề nghị Tòa án không tiếp tục mời ông và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại các cấp xét xử.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc D và bà Thái Thị K thống nhất trình bày:

Ông bà xác nhận có cùng góp vốn mua đất với bà Dương Thị T tỷ lệ 50:50 một thửa đất duy nhất ở đường B, thuộc huyện Đ, tỉnh Long An. Do thời gian đã lâu nên ông bà không còn nhớ thông tin cụ thể liên quan đến thửa đất. Ông bà chỉ nhớ một số chi tiết sau: Sau khi cùng mua lô đất trên chưa đầy 2 tháng vì có người mua lại và thửa đất có mồ mả phía sau nên ông bà quyết định bán nhanh để thu hồi vốn. Sau khi công chứng bán xong, ông bà trừ tiền thuế phải đóng còn lại chia 2 tại phòng công chứng. Sau đó ông bà ra về. Còn về việc bà Dương Thị T có góp vốn với ai

hay không thì vợ chồng ông hoàn toàn không được biết. Vậy nên tranh chấp giữa ông Trần Phát Đ và bà Dương Thị T thì hai bên tự giải quyết và ông bà không có bất cứ thông tin nào về sự việc này.

Ông bà đề nghị Tòa án cho vắng mặt tại các phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải và đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 261/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Phát Đ về việc “tranh chấp hợp đồng hợp tác” đối với bà Dương Thị Tuyết .

Buộc Bà Dương Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Phát Đ số tiền 1.186.579.452 đồng (*một tỷ, một trăm tám mươi sáu triệu, năm trăm bảy mươi chín ngàn, bốn trăm năm mươi hai đồng*).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

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

Ngày 08/9/2025 bà Dương Thị T kháng cáo yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh xem xét phúc thẩm giải quyết lại bản án sơ thẩm số 261/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Dương Thị Tuyết G nguyên yêu cầu kháng cáo.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà T trình bày:* Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tranh chấp hợp đồng góp vốn, các bên không thể hiện số tiền gốc trong văn bản cam kết và các bên có thỏa thuận miệng. Nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh rằng có góp vốn số tiền vốn 600 triệu đồng. Tại thời điểm mua đất bà T có góp số tiền 1 tỷ đồng, nguyên đơn góp số tiền 200 triệu đồng. Khi bán tài sản bà T có thông báo cho ông Đ việc bán tài sản và khi đó bà T có giao cho ông Đ số tiền 200 triệu đồng và tiền lời phát sinh 30.000.000 đồng. Ngoài ra, bà T cung cấp thêm chứng cứ là Vi bằng số 434/2026/VB-TPL ngày 02/7/2026 do Văn phòng T4 lập vi bằng bản tường trình cam kết người làm chứng Nguyễn Văn H3 có nội dung như sau: “Vào buổi sáng tầm 09 giờ ngày 20/4/2018 ông H3 có liên hệ với bà T để bán miếng đất của ông H3 thì bà T có báo với ông H3 là bà T đang ở Văn phòng C do đó ông H3 có đến Văn phòng C. Tại đây ông H3 có gặp ông Trần Phát Đ, sinh năm 1963, địa chỉ: C, M, phường A, quận H, thành phố Hồ Chí Minh đưa cho bà T tổng cộng số tiền 200.000.000đ, toàn bộ có 4 cọc loại 500.000đ để mua thửa đất 766, tờ bản đồ số 34, diện tích 960 m², địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An” cho thấy việc bà T đã giao số tiền 230.000.000 đồng cho ông Đ xong tại

phòng công chứng nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Đ không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T và yêu cầu bà T trả lãi chậm trả từ ngày ông Đ khởi kiện lần đầu và được Toà án nhân dân huyện Đức Hoà thụ lý là ngày 26/10/2021.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bị đơn bà Dương Thị Tuyết Đ1 điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thị Tuyết . Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 261/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Tây Ninh về thời điểm tính lãi chậm trả được xác định từ khi ông Đ có đơn khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn bà Dương Thị T thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Trần Phát Đ khởi kiện yêu cầu bà T trả cho ông Đ số tiền vốn góp chuyển nhượng $\frac{1}{4}$ thửa đất 766 trong Hợp đồng hợp tác, lợi tức và tiền lãi chậm trả. Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án tranh chấp về hợp đồng hợp tác và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Việc xét xử vắng mặt đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bao gồm các ông bà Phan Quốc H1, Trần Quốc D, Thái Thị K vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[4]. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Dương Thị T, thấy rằng:

Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên Tòa hôm nay ông Đ và bà T đều trình bày thống nhất về việc ông Đ, bà T có góp vốn để mua chung $\frac{1}{2}$ thửa đất 766.

Tuy nhiên bà T cho rằng, $\frac{1}{2}$ giá trị thửa đất 766 tại thời điểm nhận chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, ông Đ chỉ góp số tiền 200.000.000 đồng và bà T đã trả xong cho ông Đ số tiền 200.000.000đ.

Ông Đ cho rằng: Số tiền ông Đ góp là 600.000.000 đồng. Sau khi đứng tên thửa đất 766 và chuyển nhượng thửa đất cho ông H1 thì bà T không trả cho ông Đ bất kỳ số tiền nào.

Để chứng minh cho lời trình bày của mình ông Đ cung cấp giấy cam kết đề ngày 19/3/2018, có nội dung: Tôi Dương Thị T có ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 766, tờ bản đồ số 34, diện tích 960m², tại ấp B, xã Đ, huyện

Đ, tỉnh Long An. Tôi và ông Đ có mua chung một nửa của thửa đất trên nhưng chỉ mình tôi đứng tên GCN quyền sử dụng đất”. Thỏa thuận này phù hợp với lời trình bày của ông D, bà T và hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với thửa 766 chỉ thể hiện người đứng tên trên GCNQSDĐ là ông D và bà T. Giấy cam kết được lập ngày 19/3/2018, bà T và ông D nhận chuyển nhượng thửa đất 766 của ông T1, bà P vào ngày 20/4/2018. Như vậy, việc góp vốn giữa ông Đ và bà T diễn ra trước ngày bà T nhận chuyển nhượng, cho thấy việc các bên đã xác lập thỏa thuận góp vốn trước thời điểm bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét thấy, tại Khoản 3 Điều 404 Bộ luật Dân sự quy định về giải thích hợp đồng như sau: *“các điều khoản trong hợp đồng phải được giải thích trong mối liên hệ với nhau, sao cho các điều khoản đó phù hợp với toàn bộ nội dung hợp đồng”*. Vì thế, trên giấy cam kết không thể hiện số tiền ông Đ góp bao nhiêu nhưng có căn cứ xác định ông Đ là người mua chung với bà T và được quyền định đoạt thửa đất mua chung này và trong giấy cam kết không xác định tỷ lệ quyền, nghĩa vụ tương ứng của mỗi bên nên cần được giải thích theo hướng số tiền góp của ông Đ và bà T là như nhau nên quyền định đoạt là như nhau mà không nêu rõ quyền của mỗi người theo tỉ lệ nào. Việc bà T cho rằng bà T góp nhiều hơn nên bà T được đứng tên trên GCNQSDĐ là không có căn cứ vì trên giấy cam kết không thể hiện nội dung này và pháp luật cũng không quy định người góp vốn nhiều hơn sẽ được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 506 Bộ luật Dân sự thì tài sản chung của các thành viên đóng góp là tài sản chung theo phần. Bà T không xác định trong giấy cam kết phần của từng người nên cần được giải thích theo hướng công bằng là mỗi bên góp như nhau. Bà T và ông Đ đều trình bày số tiền nhận chuyển nhượng ½ thửa đất 766 là 1.200.000.000 đồng nên có căn cứ xác định số tiền ông Đ góp là 600.000.000 đồng.

Ngày 20/6/2018, bà T và ông D chuyển nhượng cho ông H1 thửa đất 766 với giá 2.760.000.000 đồng. Ông H1 trình bày giá ông H4 nhận chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng. Ông Đ thống nhất về giá theo lời trình bày của bà T. Như vậy, bà T và ông Đ sẽ được nhận về 1.380.000.000 đồng. Trong đó, ông Đ được nhận 690.000.000 đồng, bà T nhận 690.000.000 đồng (600.000.000 đồng tiền vốn góp và 90.000.000 đồng là lợi tức). Bà T phải có nghĩa vụ trả cho ông Đ số tiền 690.000.000 đồng ngay khi bà T chuyển nhượng thửa đất 766 cho ông H1 và thu về 1.380.000.000 đồng.

Bà T cho rằng đã trả cho ông Đ số tiền 200.000.000 đồng tiền góp và 30.000.000 đồng tiền lời tại Văn phòng công chứng ngay sau khi chuyển nhượng cho ông H1 xong, có sự chứng kiến của người làm chứng là ông Trương Văn M1 và ông M1 cũng có Tờ cam kết gửi cho Tòa án. Xét nội dung Tờ cam kết của ông M1 như sau: “Ngay tại phòng công chứng Lê Ngọc M, tôi thấy ông D ôm cọc tiền được chia rồi đi, bà T chia tiền và giao trả tiền hùn đất một cọc tiền 200.000.000 đồng loại tiền 500.000 VNĐ và tiền lời bán đất 30.000.000 đồng cho ông Trần Phát Đ”. Bà T cho rằng ông M1 là cò đất nên có mặt tại Văn phòng C vào ngày 20/6/2018 nhưng bà T và ông M1 đều không chứng minh được sự có mặt của ông M1 vào ngày này.

Bản thân ông M1 còn không thể chứng minh được ông có mặt thì không thể chứng minh được việc ông thấy bà T giao cho ông Đ chính xác số tiền 230.000.000 đồng như lời bà T trình bày. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ cho rằng: ông Đ không biết ông M1 là ai và khi bà T bán thửa đất 766 cho ông H1 thì ông Đ không biết, ông Đ không có mặt tại Văn phòng công chứng khi bà T bán đất cho ông H1 nên không có việc bà T trả cho ông Đ số tiền 230.000.000đ như bà T và ông M1 trình bày. Bà T không có chứng cứ chứng minh ông Đ có mặt tại Văn phòng công chứng khi bà T làm thủ tục bán đất cho ông H1. Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định: Lời trình bày của ông M1 là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Tại phiên Tòa phúc thẩm, bà T cung cấp Vi bằng số 434/2026/VB-TPL ngày 02/7/2026 do Văn phòng T4 lập vi bằng bản tường trình cam kết người làm chứng Nguyễn Văn H3 có nội dung như sau: “Vào buổi sáng tầm 09 giờ ngày 20/4/2018 ông H3 có liên hệ với bà T đề bán miếng đất của ông H3 thì bà T có báo với ông H3 là bà T đang ở Văn phòng C do đó ông H3 có đến Văn phòng C. Tại đây ông H3 có gặp ông Trần Phát Đ, sinh năm 1963, địa chỉ: C, M, phường A, quận H, thành phố Hồ Chí Minh đưa cho bà T tổng cộng số tiền 200.000.000đ, toàn bộ có 4 cọc loại 500.000đ để mua thửa đất 766, tờ bản đồ số 34, diện tích 960 m², địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An”, xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm bà T cung cấp chứng cứ này, ông H3 không có mặt tại phiên Tòa để Hội đồng xét xử làm rõ lời trình bày của ông H3. Bà T không cung cấp chứng cứ chứng minh ông H3 có mặt tại Văn phòng C vào ngày 20/4/2018 nên căn cứ vào Vi bằng này chưa đủ căn cứ để xác định ngày 20/4/2018 ông Đ đưa cho bà T số tiền 200.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ buộc bà T trả cho ông Đ số tiền 690.000.000 đồng là có căn cứ.

Về yêu cầu trả lãi chậm trả: Theo quy định tại khoản 3 Điều 506 Bộ luật Dân sự “*Không được phân chia tài sản chung trước khi chấm dứt hợp đồng hợp tác, trừ trường hợp các thành viên hợp tác có thỏa thuận*”. Như vậy, việc hợp tác giữa bà T và ông Đ chấm dứt tính từ thời điểm bà T chuyển nhượng thửa đất 766 cho ông H1 là ngày 20/6/2018 thì bà T phải có nghĩa vụ hoàn lại tiền góp và hoa lợi, lợi tức cho ông Đ nhưng bà T không thực hiện. Tại phiên Tòa phúc thẩm, ông Đ yêu cầu bà T trả lãi chậm trả từ ngày ông Đ khởi kiện lần đầu và được Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà thụ lý là ngày 26/10/2021. Đây là quyền tự định đoạt của đương sự nên ghi nhận. Cụ thể lãi suất được tính như sau: 690.000.000 đồng x 10%/năm x 3 năm 10 tháng 16 ngày (từ ngày 26/10/2021 đến ngày 12/9/2025) = 267.459.640 đồng.

Tổng số tiền bà T phải trả cho ông Đ là 957.459.640 đồng.

[5] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thị T; chấp nhận quan điểm đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa; không chấp nhận quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T; sửa bản án sơ thẩm về lãi chậm trả.

[6] Về án phí phúc thẩm:

Căn cứ Điều 12, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp,

quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T nên bà T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thị Tuyết .
3. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 261/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Tây Ninh về phần lãi chậm trả.

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 504, 506, 507, 404, 357 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 6, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Phát Đ về việc “tranh chấp hợp đồng hợp tác” đối với bà Dương Thị Tuyết .

Buộc bà Dương Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Phát Đ số tiền 957.459.640 đồng (*chín trăm năm mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi chín ngàn, sáu trăm bốn mươi đồng*).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí tố tụng. Bà Dương Thị T có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Trần Phát Đ số tiền là 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng*).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Dương Thị T phải chịu số tiền án phí 40.723.789 đồng (*bốn mươi triệu, bảy trăm hai mươi ba nghìn, bảy trăm tám mươi chín đồng*).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dương Thị T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0004980 ngày 24/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3 – Tây Ninh;
- Chi cục THADS khu vực 3 – Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

(đã ký)

Nguyễn Phước Thanh