

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 869/2025/DS-PT
Ngày: 12-12-2025
V/v tranh chấp: “Hợp đồng hợp tác,
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ái Đoan.

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Đạt.

Bà Nguyễn Thanh Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Mai Thị Đào Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05, 12 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 538/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp “Hợp đồng hợp tác, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực M – Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1202/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Nguyễn Tấn L, sinh năm 1984;

Địa chỉ: ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã N, tỉnh Đồng Tháp).

2. Anh Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1982;

Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp T, xã N, tỉnh Đồng Tháp).

3. Anh Nguyễn Hữu T, sinh năm 1976;

Địa chỉ: ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã N, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo ủy quyền của anh L, anh M và anh T: Anh Nguyễn Tý H, sinh năm 1990 (theo văn bản ủy quyền ngày 05/02/2024) (có mặt);

Địa chỉ: số A đường L, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là số A đường L, phường M, tỉnh Đồng Tháp).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh L, anh M và anh T: Luật sư Mai T1, Công ty L3 và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ (có mặt).

- *Bị đơn:* Anh Trần Ngọc B, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp B, xã P, tỉnh Đồng Tháp).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Lê Thị Kim T2, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp B, xã P, tỉnh Đồng Tháp).

2. Anh Nguyễn Thành L1, sinh năm 1980 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: khóm D, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp (nay là ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

3. Chị Nguyễn Thị L2, sinh năm 1980 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: khóm D, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp (nay là ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

4. Ngân Hàng TMCP S (S1);

Địa chỉ trụ sở: Số G, đường T, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội (nay là Số G, đường T, phường C, Thành phố Hà Nội);

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thu H1, chức vụ: Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trịnh Thanh N, chức vụ: Phó Giám đốc chi nhánh phụ trách KHCN, Chi nhánh Đ (theo văn bản ủy quyền số 406.1/2023/VBUQ-SHB ngày 19/7/2023) (có mặt);

Địa chỉ: Số A - A, đường N, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là Số A - 170, đường N, phường C, tỉnh Đồng Tháp).

5. Văn phòng C;

Địa chỉ: Số D, lô I, đường 30 tháng 4, khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là Số D, lô I, đường 30 tháng 4, ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H2, chức vụ: Trưởng Văn phòng (xin vắng mặt).

6. Văn phòng C1;

Địa chỉ: Số A, đường N, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là Số A, đường N, phường C, tỉnh Đồng Tháp);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc T3, chức vụ: Trưởng Văn phòng (xin vắng mặt).

7. Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đồng Tháp;

Địa chỉ: ấp F xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp F, xã T, tỉnh Đồng Tháp);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh H3, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đồng Tháp (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn – anh Nguyễn Tý H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn anh Nguyễn Tấn L, anh Nguyễn Ngọc M, anh Nguyễn Hữu T, có người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Tý H trình bày:

Anh L, anh M, anh T và anh B là chỗ bạn bè nên vào khoảng tháng 6/2019 (không nhớ ngày) các bên có hùn tiền mua đất để trồng sầu riêng, cụ thể: phần đất mua có diện tích 29.270,1m², thuộc thửa số 118 và diện tích 2.995,5m², thuộc thửa số 378, cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Theo đó, anh B hùn số tiền 4.897.200.000 đồng tương đương 42,4%, anh L hùn số tiền 2.494.800.000 đồng tương đương 21,6%, anh M hùn số tiền 2.079.000.000 đồng tương đương 18%, anh T hùn số tiền 2.079.000.000 đồng tương đương 18%. Do anh L, anh M, anh T ở xa nên các bên thống nhất giao phần đất này cho anh B đứng tên và anh B đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/7/2019.

Đến ngày 06/01/2020, các bên có làm “Hợp đồng góp vốn mua đất ngày 06/01/2020” thể hiện rõ nội dung thỏa thuận hùn mua đất và tài sản có trên đất là tài sản chung của 04 người được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T. Nay, anh H xác định lại tính đến ngày anh L1 lấy đất thì anh L, anh M, anh T đã bỏ ra tổng số tiền là 2.010.000.000 đồng. Hiện nay, anh B đã tự ý chuyển toàn bộ phần đất trên cho anh L1 đứng tên mà không hề có sự đồng ý của anh L, anh M, anh T. Đối với số tiền hùn vốn trên là tài sản của cá nhân anh L, anh M, anh T, không phải là tài sản chung với bất kỳ ai. Đối với hiện trạng phần đất không có gì thay đổi so với khi Tòa án thẩm định.

Theo đơn khởi kiện thì anh L, anh M, anh T yêu cầu Tòa án những vấn đề sau:

- Công nhận các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc các thửa 118 và 378, cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp là thuộc quyền sử dụng chung của 04 người theo tỷ lệ đã thỏa thuận trong hợp đồng góp vốn mua đất ngày 06/01/2020, cụ thể: anh M (18%), anh T (18%), anh L (21,6%) và anh B (42,4%), hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa trên do hộ anh Trần Ngọc B đứng tên. Đồng thời, anh L, anh M và anh T

yêu cầu điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa trên cho anh L, anh M và anh T được đứng tên cùng với anh B theo tỷ lệ đã thỏa thuận.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3753 được Văn phòng Công chứng huyện C công chứng ngày 10/5/2022 giữa anh B, chị T2 với anh L1.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/5/2024 được Văn phòng C1 giữa anh L1 với Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Đ.

Nay, anh L, anh M, anh T xin thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu rã phần hùn giữa anh L, anh M, anh T với anh B, cụ thể: anh B và chị T2 hùn 2.500.000.000 đồng là giá trị đầu tư toàn bộ tài sản trên đất mà các bên đã thống nhất. Đồng thời, anh L, anh M, anh T hùn số tiền 2.010.000.000 đồng là giá trị đầu tư vào toàn bộ tài sản có trên đất mà các bên đã thống nhất. Nay, anh L, anh M, anh T yêu cầu rã phần hùn và nhận giá trị bằng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tương ứng với tỷ lệ thực tế các bên đã đầu tư, cụ thể: giá trị thực tế anh L, anh M, anh T đã đầu tư là 2.010.000.000 đồng : 4.510.000.000 đồng = 44,56%. Như vậy, anh L, anh M, anh T yêu cầu được nhận diện tích là $44,56\% \times 30.651,9m^2 = 13.658m^2$ thuộc một phần các thửa số 118 và 378, cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3753 được Văn phòng Công chứng huyện C công chứng ngày 10/5/2022 giữa anh B, chị T2 với anh L1 đối với phần đất diện tích là $13.658m^2$, thuộc một phần các thửa số 118 và 378, cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/5/2024 được Văn phòng C1 giữa anh L1 với Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Đ đối với phần đất diện tích là $13.658m^2$, thuộc một phần các thửa số 118 và 378, cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Yêu cầu buộc anh L1, chị L2 giao lại cho anh L, anh M, anh T quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất có diện tích là $13.658m^2$, thuộc một phần các thửa số 118 và 378, cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Ngoài ra, anh L, anh M, anh T không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

Bị đơn anh Trần Ngọc B trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là do anh mua của bà N1 vào năm 2019, giá mua là 75.000.000 đồng/ $1.000m^2$. Hai bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng trên, bà N1 đã sang tên và giao cho anh sử dụng. Hiện trạng phần đất lúc đó là đất ruộng, anh canh tác lúa được 02 vụ, rồi anh lên liếp phần đất mặt tiền khoảng 07 công tầm nhỏ để trồng mít, phần đất còn lại anh vẫn canh tác lúa.

Vào năm 2020, do chỗ là anh, em kết nghĩa với nhau nên anh rủ 03 nguyên đơn hùn tiền lên liếp trồng sầu riêng, anh L hùn 600.000.000 đồng, anh T và anh M hùn mỗi người 500.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận tạm thời hùn như vậy khi nào sầu riêng cho trái thì sẽ ngồi lại tổng kết tiền bạc đã hùn rồi sẽ

chia theo tỷ lệ công sức đóng góp. Các bên chỉ thỏa thuận miệng không có làm giấy tờ gì. Sau khi thỏa thuận thì anh L đưa trước số tiền 600.000.000 đồng để mua cây giống và trang thiết bị phục vụ cho việc trồng sầu riêng, khi nào xài hết số tiền này thì anh M và anh T sẽ bỏ ra tiếp số tiền hùn mỗi người là 500.000.000 đồng. Tính đến thời điểm anh bán đất cho anh L1 thì anh M và anh T chưa đưa ra tiền hùn như thỏa thuận nhưng từ thời điểm đó cho đến nay thì chi phí các nguyên đơn bỏ ra theo như anh tính cũng khoảng 2.000.000.000 đồng (bao gồm luôn số tiền 600.000.000 đồng mà anh L đã bỏ ra trước) nên anh thống nhất tổng chi phí các nguyên đơn bỏ ra là 2.010.000.000 đồng. Đồng thời, anh sẽ trả lại cho các nguyên đơn đúng số tiền này, cộng với tiền lãi tổng cộng là 2.700.000.000 đồng.

Đến năm 2022, do làm ăn thua lỗ nên anh bán phần đất này lại cho anh L1 với giá 6.000.000.000 đồng. Anh L1 đã trả đủ tiền cho anh (đưa 5.000.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng lấy giấy đất ra và 1.000.000.000 đồng tiền mặt); anh đã sang tên, giao cho anh L1 sử dụng phần đất này.

Đối với “Hợp đồng góp vốn mua đất ngày 06/01/2020” thì vào năm 2023 (không nhớ ngày, tháng) khi đó anh đang sống ở tỉnh Bến Tre, các nguyên đơn tìm đến nơi anh sống nói chuyện và kêu anh ký tên vào hợp đồng này để làm tin có sự việc các bên hùn trồng sầu riêng. Do thời điểm đó anh đã sai với các nguyên đơn nên anh ký tên mà không đọc lại nội dung, nay anh đã được xem lại nội dung thì nội dung này không đúng như thỏa thuận mà đúng như anh đã trình bày phần trên. Anh xác định không có đến Ủy ban nhân dân xã T ký tên mà anh ký tên tại tỉnh Bến Tre, khi đó có anh và các nguyên đơn, ngoài ra không còn ai khác. Đối với hiện trạng phần đất không có gì thay đổi so với khi Tòa án thẩm định.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn thì anh không đồng ý, vì đất là của anh nhận chuyển nhượng của bà N1 trước và anh không có góp phần đất này vào làm tài sản chung. Đồng thời, anh đồng ý trả lại cho các nguyên đơn tổng số tiền là 2.700.000.000 đồng. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh với anh L1 thì anh không có yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với vụ án này thì anh không có yêu cầu phản tố gì. Ngoài ra, anh không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành L1 trình bày:

Ngày 05/10/2022, anh có nhận chuyển nhượng của anh B và chị T2 toàn bộ phần đất trên. Hai bên làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, thỏa thuận miệng giá là 6.000.000.000 đồng (giá ghi trong hợp đồng là 2.100.000.000 đồng nhằm để giảm tiền thuế). Anh đã giao tiền đủ cho anh B và chị T2; còn anh B, chị T2 đã sang tên qua cho anh đứng tên và hiện nay anh đang là người đang quản lý, sử dụng phần đất này. Sau khi được đứng tên thì anh có vay vốn tại Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Đ và anh đã trả xong nợ cho Ngân hàng này. Hiện nay anh đang thế chấp giấy đất này để vay tiền tại Ngân hàng S1 - Chi nhánh Đ. Đối với phần đất trên là tài sản của cá nhân anh,

không phải là tài sản chung với bất kỳ ai. Đối với hiện trạng phần đất không có gì thay đổi so với khi Tòa án thẩm định.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn thì anh không đồng ý, vì phần đất này là của anh nhận chuyển nhượng hợp pháp từ anh B và chị T2. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh với anh B và chị T2 thì anh không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với Hợp đồng vay tài sản và Hợp đồng thế chấp giữa anh với Ngân hàng thì anh không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đồng thời, anh có yêu cầu độc lập là yêu cầu hủy Hợp đồng góp vốn giữa anh B với anh L, anh M, anh T vào ngày 06/01/2020 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T đối với phần đất thuộc thửa số 118 và 378, cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Ngoài ra, anh không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L2 trình bày:

Đối với vụ án này chị thống nhất với trình bày và yêu cầu của anh L1, bản thân chị không có yêu cầu gì. Đồng thời, do hiện nay bận công việc làm ăn nên không thể tham gia vụ án này được. Nay, chị làm đơn này kính xin Tòa án cho chị được vắng mặt trong các buổi làm việc, đối chất, hòa giải và các phiên xét xử của vụ án này. Chị đồng ý với kết quả giải quyết của Tòa án và cam đoan sẽ không khiếu nại về sau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân Hàng TMCP S (S1), có người đại diện theo ủy quyền là anh Lê Hồng M1 trình bày:

Anh L1 và chị L2 (vợ của anh L1) có vay của Ngân hàng số tiền là 4.500.000.000 đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng vay là từ ngày 08/5/2024 đến ngày 08/5/2025. Khi vay thì anh L1 và chị L2 có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất thuộc các thửa 118 và 378. Hiện nay, anh L1 và chị L2 vẫn thực hiện theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng mà hai bên đã ký kết. Đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn thì Ngân hàng không đồng ý, vì Ngân hàng cho anh L1 và chị L2 vay tiền và thế chấp đúng theo quy định pháp luật. Đối với vụ án này thì Ngân hàng không có yêu cầu độc lập gì. Đối với Hợp đồng vay tài sản và Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với anh L1 và chị L2 sẽ tự thương lượng giải quyết bên ngoài, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra, Ngân hàng không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Văn phòng C xin được vắng mặt các phiên hòa giải, xét xử sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu giữ tại đơn vị, hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất của anh L1 và chị L2, thường trú tại khóm D, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Anh L1 và chị L2 ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Đ được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 08/5/2024. Hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C1 thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục của

Luật Công chứng quy định. Văn phòng C1 bản giải quyết công việc của văn phòng, xin vắng mặt không tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện T tiến hành theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T trình bày:

Ủy ban nhân dân xã T có ý kiến thống nhất theo nội dung Công văn số 394/PTP ngày 03/10/2024 của Phòng Tư pháp huyện T. Đồng thời, vào năm 2020 qua kiểm tra sổ sách thì không có sổ chứng thực số 02 quyển số 01/2020-SCT/CK,CD ngày 06/01/2020.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Kim T2 mặc dù đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, phiên tòa sơ thẩm và cũng không có văn bản ý kiến gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực M – Đồng Tháp) đã căn cứ các điều 317, 500, 504 và Điều 507 của Bộ luật Dân sự; khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, các điều 157, 158, 165, 166, 227, 228, 235, 246, 264, 267 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tấn L, anh Nguyễn Ngọc M và anh Nguyễn Hữu T về việc yêu cầu, cụ thể:

Thứ nhất: yêu cầu rã phần hùn giữa anh L, anh M, anh T với anh B, cụ thể: anh B và chị T2 hùn 2.500.000.000 đồng là giá trị đầu tư toàn bộ tài sản trên đất mà các bên đã thống nhất. Đồng thời, anh L, anh M, anh T hùn số tiền là 2.010.000.000 đồng là giá trị đầu tư vào toàn bộ tài sản có trên đất mà các bên đã thống nhất. Nay, anh L, anh M, anh T yêu cầu rã phần hùn và nhận giá trị bằng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tương ứng với tỷ lệ thực tế các bên đã đầu tư, cụ thể: giá trị thực tế anh L, anh M, anh T đã đầu tư là 2.010.000.000 đồng : 4.510.000.000 đồng = 44,56%. Như vậy, anh L, anh M, anh T yêu cầu được nhận diện tích là 44,56% x 30.651,9m² = 13.658m² thuộc một phần các thửa số 118 và 378, cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Thứ hai: yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3753 được Văn phòng C công chứng ngày 10/5/2022 giữa anh B, chị T2 với anh L1 đối với phần đất diện tích là 13.658m², thuộc một phần các thửa số 118 và 378, cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Thứ ba: yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/5/2024 được Văn phòng C1 giữa anh L1 với Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Đ đối với phần đất diện tích là 13.658m², thuộc một phần các thửa số 118 và 378, cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Thứ tư: yêu cầu buộc anh L1, chị L2 giao lại cho anh L, anh M, anh T quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất có diện tích là 13.658m², thuộc một phần các thửa số 118 và 378, cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Thành L1.

Tuyên bố hủy Hợp đồng góp vốn giữa anh B với anh L, anh M, anh T được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 02 quyền số 01/2020-SCT/CK,CD ngày 06/01/2020 đối với phần đất thuộc thửa số 118 và 378, cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. Về cây trồng, kiến trúc và tài sản có trên đất: anh L1 được quyền sở hữu các cây trồng, kiến trúc và tài sản có trên đất theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/6/2023 và ngày 27/3/2025 của Tòa án; Sơ đồ đo đạc ngày 08/9/2023 và phụ lục sửa đổi, bổ sung ngày 29/4/2025 của Công ty TNHH D.

4. Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/6/2023 và ngày 27/3/2025 của Tòa án; Sơ đồ đo đạc ngày 08/9/2023 và phụ lục sửa đổi, bổ sung ngày 29/4/2025 của Công ty TNHH D.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 12/6/2025, người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là anh Nguyễn Tý H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Tấn L, anh Nguyễn Ngọc M, anh Nguyễn Hữu T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn anh Trần Ngọc B trình bày: việc chuyển nhượng đất giữa anh với anh L1 là giả cách, anh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa anh với anh L1, anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn phát biểu quan điểm: việc hùn vốn giữa các nguyên đơn với anh B là có thật được thực hiện từ tháng 9/2019 đến ngày 22/3/2023 trên cơ sở tự nguyện của các bên. Phía anh B cũng tự nguyện giao đất cho các nguyên đơn canh tác. Nguyên đơn có lời trình bày khác nhau trong suốt quá trình giải quyết vụ án nhưng phiên tòa sơ thẩm cuối cùng nguyên đơn xác định phần hùn góp vốn là 2.010.000.000 đồng. Anh L1 cũng biết là khi anh nhận chuyển nhượng các nguyên đơn là người quản lý và sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh B trình bày Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B với anh L1 là giả cách và cũng có căn cứ xác định là giả cách vì giá trị đất và tài sản trên đất là hơn 10.000.000.000 đồng. Việc công nhận tài sản trên đất của anh L1 là không phù hợp vì các tài sản trên đất là của các nguyên đơn. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của anh L1 để vay vốn của Ngân hàng là không phù hợp vì khi thế chấp tài sản đang bị tranh chấp. Các

nguyên đơn yêu cầu rà phân hùn và chia lại quyền sử dụng đất là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng hùn vốn giữa các nguyên đơn với bị đơn nhưng chưa giải quyết hậu quả hợp đồng mà nhận định tách ra giải quyết bằng vụ án khác là không giải quyết triệt để vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa sơ thẩm xét xử lại.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của của người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là anh Nguyễn Tý H, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng hợp tác, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt” là có căn cứ, phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm do anh Nguyễn Tý H nộp còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Các nguyên đơn anh Nguyễn Tấn L, anh Nguyễn Ngọc M, anh Nguyễn Hữu T khởi kiện anh Trần Ngọc B yêu cầu:

- Rà phân hùn giữa anh L, anh M, anh T với anh B, cụ thể: anh B và chị T2 hùn 2.500.000.000 đồng là giá trị đầu tư toàn bộ tài sản trên đất mà các bên đã thống nhất. Đồng thời, anh L, anh M, anh T hùn số tiền 2.010.000.000 đồng là giá trị đầu tư vào toàn bộ tài sản có trên đất mà các bên đã thống nhất. Nay anh L, anh M, anh T yêu cầu rà phân hùn và nhận giá trị bằng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tương ứng với tỷ lệ thực tế các bên đã đầu tư, cụ thể: giá trị thực tế anh L, anh M, anh T đã đầu tư là 2.010.000.000 đồng : 4.510.000.000 đồng = 44,56%. Như vậy, anh L, anh M, anh T yêu cầu được nhận diện tích $44,56\% \times 30.651,9m^2 = 13.658m^2$ thuộc một phần các thửa số 118 và 378, cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3753 được Văn phòng Công chứng ngày 10/5/2022 giữa anh B, chị T2 với anh L1 đối với phần đất diện tích là $13.658m^2$, thuộc một phần các thửa số 118 và 378, cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/5/2024 được Văn phòng C1 giữa anh L1 với Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Đ đối với

phần đất diện tích là 13.658m², thuộc một phần các thửa số 118 và 378, cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Buộc anh L1, chị L2 giao lại cho anh L, anh M, anh T quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất có diện tích là 13.658m², thuộc một phần các thửa số 118 và 378, cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Căn cứ đề các nguyên đơn chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là Hợp đồng góp vốn mua đất lập ngày 06/01/2020.

Bị đơn anh Trần Ngọc B không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, vì đất là của anh nhận chuyển nhượng của bà N1 trước và anh không có góp phần đất này vào làm tài sản chung. Đồng thời, anh đồng ý trả lại cho các nguyên đơn tổng số tiền là 2.700.000.000 đồng. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh với anh L1 thì anh không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành L1 trình bày: anh nhận chuyển nhượng của anh B và chị T2 hai thửa đất nêu trên vào ngày 05/10/2022 với giá 6000.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng chỉ 2.100.000.000 đồng, anh đã được đứng tên quyền sử dụng đất và anh đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng. Anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Anh L1 có yêu cầu độc lập là yêu cầu hủy Hợp đồng góp vốn giữa anh B với anh L, anh M, anh T vào ngày 06/01/2020 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T đối với phần đất thuộc thửa số 118 và 378, cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Tòa sơ thẩm xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tấn L, anh Nguyễn Ngọc M và anh Nguyễn Hữu T; chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Thành L1.

Các nguyên đơn không đồng ý nên có đơn kháng cáo.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn:

[3.1] Về quá trình chuyển nhượng thửa đất số 118, tờ bản đồ số 9, diện tích 29.270,8m² và thửa đất số 378, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.995,5m², hai thửa đất tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (sau đây gọi tắt là thửa 118 và thửa 378).

Ngày 20/6/2019, bà Nguyễn Thị N1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Trần Ngọc B thửa đất số 118, 378. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 1.050.000.000 đồng (bút lục 158, 159).

Ngày 05/7/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 118 và thửa 378 cho anh Trần Ngọc B.

Ngày 05/10/2022 anh Trần Ngọc B và chị Lê Thị Kim T2 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Thành L1 thửa đất số 118, 378. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 2.100.000.000 đồng.

Ngày 25/10/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 118 và thửa 378 cho anh Nguyễn Thành L1.

[3.2] Về chứng cứ của các nguyên đơn chứng minh cho yêu cầu khởi kiện: Hợp đồng góp vốn mua đất ngày 06/01/2020.

Tại Điều 2 giá trị vốn góp thỏa thuận việc góp vốn được thực hiện như sau: Tiền vốn góp tại thời điểm tháng 6/2019 là 11.550.000.000 đồng theo tỷ lệ: Trần Ngọc B 42,4%, Nguyễn Ngọc Minh 1, N, Nguyễn Tấn L 21,6%.

Tại Điều 3 phương thức thực hiện:

- Về chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bên anh Trần Ngọc B là người đại diện các bên đứng ra mua bán quyền sử dụng đất với chủ đất. Bên anh B có nghĩa vụ: Đảm bảo việc mua bán đất hợp pháp; đảm bảo quyền sở hữu sở hữu chung của các bên theo đúng tỷ lệ nêu trên đối với thửa đất được mua.

- Về định đoạt quyền sử dụng đất: Việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên thông qua theo phương thức đa số; tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất được phân chia theo đúng tỷ lệ góp vốn tại Điều 2.

Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp chứng thực ngày 06/01/2020.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn không chứng minh được đã giao số tiền cho anh Trần Ngọc B theo thỏa thuận tại Hợp đồng ngày 06/01/2020 (theo đơn khởi kiện các nguyên đơn trình bày anh L hùn 2.494.800.000 đồng, anh M hùn 2.079.000.000 đồng, anh T hùn 2.079.000.000 đồng). Phía anh B cũng không thừa nhận các nguyên đơn có góp vốn như đã thỏa thuận tại Hợp đồng ngày 06/01/2020. Do đó, không có căn cứ xác định các nguyên đơn đã góp vốn như đã nêu trên.

Ngoài ra, anh Nguyễn Tý H là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn, cũng có nhiều lời khai khác nhau như sau: Các nguyên đơn hùn tổng số tiền là 6.652.800.000 đồng (anh L hùn 2.494.800.000 đồng, anh M và anh T mỗi người hùn 2.079.000.000 đồng) (bút lục 288). Tổng kết đến ngày 22/3/2023 khoản tiền 04 người đầu tư như sau: Trần Ngọc B 1.060.000.000 đồng, Nguyễn Tấn L 540.000.000 đồng, Nguyễn Ngọc M 450.000.000 đồng, Nguyễn Hữu T 450.000.000 đồng; tiền đầu tư từ tháng 10/2019 đến ngày 22/3/2023: Nguyễn Tấn L, Nguyễn Ngọc M, Nguyễn Hữu T mỗi người 670.000.000 đồng (bút lục 352). Như vậy theo anh H, tính đến ngày 23/3/2023 các nguyên đơn đã đầu tư tổng cộng 3.450.000.000 đồng (trong đó tiền đất là 1.440.000.000 đồng và tiền đầu tư là 2.010.000.000 đồng) nhưng các nguyên đơn cũng không có chứng cứ chứng minh cho các lời trình bày này, phía bị đơn cũng không thừa nhận nên không có căn cứ xác định các nguyên đơn đã góp vốn như lời khai của anh H tại bút lục 288, 352.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 14/02/2025 anh Nguyễn Tý H trình bày tính đến ngày anh L1 lấy đất thì anh L, anh M, anh T đã bỏ ra tổng số tiền 2.010.000.000 đồng, là giá trị đầu tư toàn bộ tài sản có trên đất; anh B thống nhất tổng chi phí các nguyên đơn bỏ ra là 2.010.000.000 đồng (bút lục từ 465 đến 470). Như vậy tại phiên tòa ngày 14/02/2025, giữa các nguyên đơn và anh B

đã thống nhất được tổng chi phí các nguyên đơn đã đầu tư là 2.010.000.000 đồng, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó có cơ sở xác định tổng chi phí các nguyên đơn đã bỏ ra để đầu tư số tiền là 2.010.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H trình bày các loại cây trồng trên đất tranh chấp do các nguyên đơn đầu tư. Tại Biên bản định giá ngày 26/8/2024 định giá về cây trồng như sau: Mít: 300 cây trồng năm 2021 đang cho trái là cây loại C, có giá 1.300.000 đồng x 300 cây = 390.000.000 đồng; Sầu riêng Ri 6: 526 cây trồng tháng 9/2019 chưa cho trái là loại cây B, có giá 8.500.000 đồng x 526 cây = 4.471.000.000 đồng; Sầu riêng Ri 6: 250 cây trồng tháng 3/2022 chưa cho trái là cây loại C, có giá 3.200.000 đồng x 250 cây = 800.000.000 đồng. Tổng giá trị các loại cây trồng là 5.661.000.000 đồng. Phía anh B trình bày anh cũng có trồng số cây nêu trên.

Tổng hợp các chứng cứ nêu trên có cơ sở xác định, thửa đất 118 và thửa đất 378 do anh B nhận chuyển nhượng của hộ bà N1 vào tháng 6/2019, số tiền chuyển nhượng hai thửa đất là của anh B. Đến tháng 9/2019 giữa anh B và các nguyên đơn thỏa thuận anh B góp vốn là đất, còn các nguyên đơn sẽ bỏ tiền ra để đầu tư trên đất để trồng sầu riêng, giữa hai bên có lập Hợp đồng góp vốn vào ngày 06/01/2020. Đến tháng 10/2022 anh B và chị T2 đã chuyển nhượng thửa đất 118 và 378 lại cho anh L1. Theo Biên bản định giá thì các loại cây trồng trên đất đều được trồng trước khi anh B, chị T2 chuyển nhượng đất cho anh L1, tổng giá trị cây trồng trên đất là 5.661.000.000 đồng.

Nhận thấy, tuy hai thửa đất tranh chấp là của anh B nhưng anh B đã thỏa thuận cho các nguyên đơn cải tạo đất để trồng cây sầu riêng và cây mít trên đất nên các tài sản cây trồng trên đất là của các nguyên đơn nhưng khi Tòa sơ thẩm xử hủy Hợp đồng góp vốn ngày 06/01/2020 nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng là chưa giải quyết toàn diện vụ án. Ngoài ra, trong vụ án này Tòa sơ thẩm cũng chưa xác định được tại thời điểm định giá tài sản ngày 26/8/2024 công sức của anh Nguyễn Tấn L, anh Nguyễn Hữu T, anh Nguyễn Ngọc Minh đầu tư T4 trên đất từ tháng 9/2019 đến ngày 22/3/2023 là bao nhiêu, anh Nguyễn Thành L1 đầu tư từ tháng 22/3/2023 đến 26/8/2024 là bao nhiêu. Tuy các nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng và tính công sức đầu tư trên đất nhưng các nguyên đơn yêu cầu trả phần hùn và anh L1, chị L2 giao lại cho các nguyên đơn 13.658m² đất là lớn hơn yêu cầu xem xét công sức nhưng Tòa sơ thẩm chưa xem xét công sức cho các nguyên đơn là giải quyết chưa triệt để yêu cầu của đương sự.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án sơ thẩm xét xử lại. Do hủy bản án sơ thẩm nên chưa xem xét đề nghị của Luật sư và yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn.

[4] Về án phí: do hủy án nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 293, khoản 3 Điều 308, Điều 313, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 3 Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực M – Đồng Tháp).

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực M – Đồng Tháp giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Hoàn lại anh Nguyễn Ngọc M, anh Nguyễn Tấn L, anh Nguyễn Hữu T mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các biên lai thu số 0006305, 0006306, 0006307 ngày 27/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực M – Đồng Tháp).

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực M - tỉnh Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ái Doan