

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 212/2025/DS-ST
Ngày 26-9-2025
V/v tranh chấp về hợp đồng góp vốn

NHÂN DÂN NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Tô Văn Nhung;
- Ông Phan Văn Cường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Kim Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 - Thành phố tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 1) xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 380/2025/TLST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp về hợp đồng góp vốn” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 269/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1981, địa chỉ: Số A khu phố Đ, phường D, thành phố D, Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông Phạm Viết T, sinh năm 1976, địa chỉ: Số A khu phố Đ, phường D, thành phố D, Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Hoài N, sinh ngày 30/10/2000; thường trú: 676/3 G, phường H, tỉnh Cà Mau, là người đại diện theo ủy quyền.

Ông Huỳnh Trung T1, sinh ngày 30/9/2001, thường trú: 1 đường C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền.

Cùng địa chỉ liên hệ: số A đường số A, khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm: 1985, địa chỉ: số E đường số I, cư xá R Đa P, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P,

Thành phố Hồ Chí Minh). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Ông Nguyễn Diên N2, sinh năm 1983 và bà Đặng Thị Khuyên N3, sinh năm 1990; cùng địa chỉ: 7 đường Đ, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Đình D, sinh năm 1978 và bà Phạm Thị P, sinh năm 1987; địa chỉ: số nhà G tổ E khu phố Đ, phường D, thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Võ Đức N4, sinh năm 1976; địa chỉ: 7 tổ E, khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Đỗ Đông D1, sinh năm 1969 và bà Lưu Thị H1, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: số nhà G tổ E, khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị N5, sinh năm 1984; địa chỉ: A khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Văn Thị H2, sinh năm 1980; địa chỉ: 7 khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/5/2025 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Huỳnh Trung T1 trình bày:

Ông Tô Văn C và bà Dương Thị N6 là người có quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1980, tờ bản đồ 10TDH8, diện tích 216,5m², tọa lạc khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ông C tự tách thành 3 thửa nhỏ và chừa lối đi có chiều ngang 03 mét để vào đất.

Ngày 12/03/2008, ông T, ông H và bà N1 thỏa thuận góp tiền nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên từ ông C, trong đó, mỗi người góp 110.000.000 đồng, tổng giá trị chuyển nhượng là 330.000.000 đồng, mỗi người được sử dụng diện tích đất 60m², phần còn lại sẽ chừa làm lối đi chung. Các bên thống nhất để cho bà N1 đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N1 không được tự ý chuyển nhượng.

Ngày 28 tháng 3 năm 2008, ông C chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình H, ông Phạm Viết T và bà N1 mỗi người một phần đất thuộc 1 trong 3 thửa nhỏ có diện tích 60m² nhưng thỏa thuận để cho bà N1 đứng tên Hợp đồng chuyển nhượng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Đình H và ông Phạm Viết T đã xây nhà kiên cố trên đất và đã được Ủy ban nhân dân thị trấn D xác nhận nhà ở hợp pháp, cấp số nhà. Ủy ban thị trấn D cũng đã xác minh nguồn gốc nhà đất và được Công an thị trấn D cấp hộ khẩu thường trú nhà đất trên hợp pháp.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N1 đã tự ý chuyển nhượng cho ông Lê Duy P1 toàn bộ diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có diện tích đất mà ông T và ông H nhận chuyển nhượng. Sau khi ông Nguyễn Đình H và ông Phạm Viết T biết sự việc, đã yêu cầu ông P1 ký vào Hợp đồng thỏa thuận về việc đồng sở hữu lô đất diện tích 216,2m² nêu trên, mỗi nhà có diện tích 60m², ông P1 không được tự ý chuyển nhượng, thế chấp và thực hiện các quyền khác để định đoạt thửa đất.

Tuy nhiên, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông P1 lại tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất 60m² cho ông Nguyễn Diên N2, bà Đặng Thị Khuyên N3, sang tên toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm diện tích nhà đất của ông Nguyễn Đình H và ông Phạm Viết T. Hiện nay, quyền sử dụng đất được cập nhật biến động có diện tích 216,5 m², thuộc thửa đất số 1980, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 244868 (số vào sổ cấp GCN: QS 13520) do Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/01/2017 cấp cho ông Nguyễn Diên N2 và bà Đặng Thị Khuyên N3.

Nhận thấy, quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, ông Nguyễn Đình H và ông Phạm Viết T yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất của thửa đất có diện tích 216,5 m², thuộc thửa đất số 1980, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 244868 (số vào sổ cấp GCN: QS 13520) do Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày là tài sản chung của ông Phạm Viết T, ông Nguyễn Đình H với ông Nguyễn Diên N2, bà Đặng Thị Khuyên N3, trong đó:

Ông Phạm Viết T được quyền quản lý sử dụng 1/3 tương ứng với diện tích 72,16m² quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Đình H được quyền quản lý sử dụng 1/3 tương ứng với diện tích 72,16m² quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Diên N2 và bà Đặng Thị Khuyên N3 được quyền quản lý sử dụng 1/3 tương ứng với diện tích 72,16m² quyền sử dụng đất.

Hiện trạng lối đi tự mở (đường bê tông) diện tích 33,7m².

Đối với việc sử dụng hiện trạng ranh giới thửa đất thì nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Ông Tô Văn C là người có quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1980, tờ bản đồ 10TDH8, diện tích 216,5m², tọa lạc khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ông C tách thành 3 thửa nhỏ và chừa lối đi có chiều ngang 3 mét để vào đất.

Ngày 12/3/2008, bà N1 cùng với ông H và ông T ký kết hợp đồng góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, nội dung như sau: mỗi bên

sẽ góp số tiền 110.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 216,5m², thuộc thửa đất số 1980, tờ bản đồ số 19 TDH8, tọa lạc tại khu phố Đ, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 135671, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02599 cấp ngày 28 tháng 2 năm 2008 cấp cho ông Tô Văn C. Tổng số tiền góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 330.000.000 đồng, về tỷ lệ góp vốn của mỗi người là 33,33%, diện tích mỗi bên được quản lý sử dụng là 60m² và các bên thoả thuận chừa lại 36,5m² làm đường đi chung, không ai được tự ý xây dựng, chuyển nhượng hay giao dịch về lối đi trên. Các bên thống nhất cử bà Nguyễn Thị N1 đứng tên, quản lý và giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà N1 không được tự ý giao dịch gì liên quan đến đất, sau này tách thửa thì mỗi bên tự chịu phí, lệ phí tương ứng với từng diện tích nhận chuyển nhượng của từng người. Các bên thoả thuận bà là người đứng ra thương lượng, giao dịch với ông C, bà N1 đại diện để đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực hiện hợp đồng, ngày 28/3/2008, ông C bàn giao cho bà, ông H và ông T mỗi người một phần đất tương ứng với diện tích 60m². Mỗi người đã xây nhà kiên cố trên đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông Tô Văn C, ngày 07/07/2012 bà N1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Duy P1. Do không thể công chứng được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 60m² nên bà công chứng chuyển nhượng hết diện tích đất, bao gồm cả phần nhà đất của ông H, ông T và đường đi. Tuy nhiên, bà có thoả thuận với ông P1 chỉ chuyển nhượng diện tích 60m² thuộc phần quản lý, sử dụng của bà và ông P1 cũng biết về thoả thuận góp vốn giữa bà, ông H và ông T. Theo bà được biết, sau khi nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên, ông P1 có thoả thuận chuyển nhượng với ông Nguyễn Đình H và ông Phạm Viết T về việc quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất nêu trên.

Sau khi ông Lê Duy P1 quản lý sử dụng một phần quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng thì bà được biết ông P1 có chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Diên N2 và bà Đặng Thị Khuyên N3 việc các bên thoả thuận như thế nào thì bà không biết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình H và ông Phạm Viết T thì bà đồng ý, vì bản chất bà chỉ chuyển nhượng cho ông Lê Duy Phương diện tích 60m² một phần quyền sử dụng đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của mình trong tổng diện tích 216,5m² tương ứng với tỷ lệ mà bà đã góp vốn theo Hợp đồng góp vốn về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Nguyễn Đình H và ông Phạm Viết T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đơn ông Nguyễn Diên N2 và bà Đặng Thị Khuyên N3 trình bày:

Ngày 09/12/2016, ông N2 và bà N3 nhận chuyển nhượng 01 phần thửa đất số 1980 tờ bản đồ số 10TDH.8 tọa lạc khu phố Đ, phường D diện tích đất 60m² trong tổng diện tích 216,5m² của ông Lê Duy P1 và bà Ngô Thị H3. Ông bà đã thanh toán đủ tiền và nhận nhà đất từ ông P1 sinh sống ổn định đến nay. Khi mua đất của ông P1 thì ông P1 có nói diện tích đất 216,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của ba nhà: ông H, ông T và ông P1. Phần đất của ông P1 ở giữa có đất thổ cư diện tích 60m², còn lại ông P1 đứng tên giùm hai gia đình là nhà ông H và nhà ông T. Ngoài ra, các gia đình có thỏa thuận chừa đất làm lối đi chung của ba gia đình diện tích 36,5m², còn lại ba gia đình mỗi gia đình sử dụng diện tích đất 60m². Gia đình ông N2 và bà N3 được quyền sử dụng 50,4m² ODT và 9,6m² CLN; còn lại nhà ông T và nhà ông H mỗi nhà 60m² CLN.

Khi ông N2, bà N3 mua bán đất với ông P1 thì ông P1 không nói cho ông bà biết là bà N1 là người góp vốn với ông T và ông H để mua toàn bộ diện tích đất 216,5m². Như vậy, ông P1 đã sai khi không thông báo cho ông bà về việc góp vốn.

Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P1 thì vợ chồng ông N2, bà N3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất 216,5m². Nay, ông H và ông T khởi kiện thì ông N2 bà N3 xác định diện tích đất của ông bà như sau:

Ông bà đồng ý cùng sử dụng chung diện tích đất 216,5m² với ông T và ông H; trong đó:

Ông Phạm Viết T được quyền quản lý sử dụng 1/3 tương ứng với diện tích 72,16m² quyền sử dụng đất CLN.

Ông Nguyễn Đình H được quyền quản lý sử dụng 1/3 tương ứng với diện tích 72,16m² quyền sử dụng đất (trong đó có 01,7m² ODT và 70,46m² CLN)

Ông Nguyễn Diên N2 và bà Đặng Thị Khuyên N3 được quyền quản lý sử dụng 1/3 tương ứng với diện tích 72,16m² quyền sử dụng đất (trong đó: 48,7m² ODT và 23,46m² CLN).

Ông bà đồng ý với ý kiến của ông H thanh toán cho bà N3 và ông N2 phí chuyển thổ cư diện tích đất 1,7m² là 3.500.000 đồng.

Trong tổng diện tích 216,5m² có lối đi tự mở diện tích 36,5m² thì ông bà đồng ý làm lối đi chung. Trường hợp ông T và ông H muốn đồng sở hữu thì đề nghị ông T và ông H phải chuyển mục đích sử dụng đất và mọi chi phí phát sinh, ông T và ông H phải chịu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Đông D1 và bà Lưu Thị H1 trình bày:

Ông D1, bà H1 là người sử dụng lối đi thuộc một phần thửa đất số 1980, tờ bản đồ số 19, toạ lạc khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 244868 (số vào sổ cấp GCN: CS 13520) do Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/01/2017 cấp cho ông Nguyễn Diên N2 và bà Đặng Thị Khuyên N3. Hiện nay, thửa đất nêu trên đang phát sinh tranh chấp trong vụ án dân sự giữa nguyên đơn ông Nguyễn Đình H, ông Phạm Viết T với bị đơn bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Diên N2 và bà Đặng Thị Khuyên N7, vụ án được Toà án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thủ tục sơ thẩm. Đối với lối đi thuộc quyền sử dụng đất nêu trên thì ông bà không có tranh chấp, lối đi vẫn được sử dụng làm đường đi chung không có bất kỳ ai cản trở. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình H và ông Phạm Viết T thì ông bà đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình D và bà Phạm Thị P trình bày:

Ông D và bà P là người sử dụng lối đi thuộc một phần thửa đất số 1980, tờ bản đồ số 19, toạ lạc tại khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 244868 (số vào sổ cấp GCN: CS 13520) do Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/01/2017 cấp cho ông Nguyễn Diên N2 và bà Đặng Thị Khuyên N3. Hiện nay, thửa đất nêu trên đang phát sinh tranh chấp trong vụ án dân sự giữa nguyên đơn ông Nguyễn Đình H, ông Phạm Viết T với bị đơn bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Diên N2 và bà Đặng Thị Khuyên N3, vụ án được Toà án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Đối với lối đi thuộc quyền sử dụng đất nêu trên thì ông D và bà P không có tranh chấp, lối đi vẫn được sử dụng làm đường đi chung không có bất kỳ ai cản trở. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình H và ông Phạm Viết T thì ông D và bà P đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền nghĩa vụ liên quan ông Võ Đức N4 trình bày:

Ông là người sử dụng lối đi thuộc một phần thửa đất số 1980, tờ bản đồ số 19, toạ lạc tại khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 244868 (số vào sổ cấp GCN: QS 13520) do Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/01/2017 cấp cho ông Nguyễn Diên N2 và bà Đặng Thị Khuyên N3. Hiện nay, thửa đất nêu trên đang phát sinh tranh chấp trong vụ án dân sự giữa nguyên đơn ông Nguyễn Đình H, ông Phạm Viết T với bị đơn bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Diên N2 và bà Đặng Thị Khuyên N3, vụ án được Toà án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Đối với lối đi thuộc quyền sử dụng đất nêu trên thì ông không có tranh chấp, lối đi vẫn được sử dụng làm đường đi chung không có bất kỳ ai cản trở.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình H và ông Phạm Viết T thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ*: Trên thửa đất số 1980, tờ bản đồ số 19, toạ lạc tại khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) có 03 căn nhà: Căn nhà của ông Nguyễn Đình H, căn nhà của ông Nguyễn Diên N2 và bà Nguyễn Thị N8; căn nhà của ông Phạm Viết T; ngoài ra, hiện trạng trên đất có lối đi tự mở (đường bê tông).

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16-Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:

Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa: nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: Tòa án xác định quan hệ pháp luật là hợp đồng hợp tác. Tuy nhiên, nguyên đơn, bị đơn xác định cùng góp vốn nhận chuyển nhượng diện tích 216,5m² thuộc thửa đất số 1980 tờ bản đồ 10TDH.8 nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng góp vốn theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Bà N1, ông H và ông T đều thừa nhận thửa đất số 1980, tờ bản đồ 10TDH8, diện tích 216,5m², toạ lạc khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc của ông Tô Văn C. Ngày 12/3/2008, bà N1, ông H, ông T cùng nhau góp vốn để mua chung thửa đất này, mỗi người góp 110.000.000 đồng tương đương 1/3 giá trị thửa đất. Do không tách riêng được thửa đất nên các bên thỏa thuận để bà N1 là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông P1 đứng tên. Sau đó, ông P1 đã chuyển nhượng thửa đất cho ông N2 và bà N8, hiện nay, ông N2 và bà N8 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N2 và bà N8 thừa nhận, mặc dù ông bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất 216,5m² nhưng thực chất diện tích đất của ông bà chỉ có 1/3 diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H, ông T mỗi người sử dụng 1/3 diện tích đất. Điều này phù hợp với hiện trạng sử dụng đất hiện nay, thể hiện trên

thửa đất số 1980, tờ bản đồ số 19 đang có 03 căn nhà: nhà ông T, nhà ông N2 và bà N8, nhà của ông H. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Xét thấy, diện tích đất 216,5m² thuộc thửa đất số 1980, tờ bản đồ số 19 tọa lạc khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông H, ông T, ông N2 và bà N8. Ông H, ông T, ông N2 và bà N8 đều thống nhất được sở hữu chung đối với thửa đất trên, đây là sự tự nguyện của các đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Như vậy, ông H, ông T, ông N2 và bà N8 cùng sử dụng diện tích đất 216,5m² thuộc thửa đất số 1980, tờ bản đồ số 19 tọa lạc khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; trong đó: Ông Phạm Viết T được quyền quản lý sử dụng 1/3 tương ứng với diện tích 72,16m² quyền sử dụng đất CLN. Ông Nguyễn Đình H được quyền quản lý sử dụng 1/3 tương ứng với diện tích 72,16m² quyền sử dụng đất (trong đó có 1,7m² ODT và 70,46m² CLN). Ông Nguyễn Diên N2 và bà Đặng Thị Khuyên N3 được quyền quản lý sử dụng 1/3 tương ứng với diện tích 72,16m² quyền sử dụng đất (trong đó: 48,7m² ODT và 23,46m² CLN). Ngoài ra, trên thửa đất hiện hữu còn có con đường tự mở (đường bê tông) diện tích 33,7m².

[5] Xét thấy, diện tích đất thổ cư 1,7m² là của ông N2 và bà N3. Tuy nhiên, diện tích đất này ông H đang sử dụng, ông H đồng ý thanh toán cho ông N2 và bà N3 3.500.000 đồng là tiền thuế để chuyển mục đích thổ cư. Ông N2 và bà N3 đồng ý nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Về việc sử dụng hiện trạng ranh giới thửa đất, các đương sự không yêu cầu nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện nộp.

[8] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu, được khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các vào Điều 144, 147, 165, 227, 228, 238, 244, 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 207, 209, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Điều 167 Luật đất đai.

Căn cứ vào Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình H, ông Phạm Viết T với bị đơn bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Diên N2 và bà Đặng Thị Khuyên N3 về việc tranh chấp hợp đồng góp vốn.

Ông Nguyễn Đình H, ông Phạm Viết T, ông Nguyễn Diên N2 và bà Đặng Thị Khuyên N3 được quyền sử dụng chung diện tích đất 216,5m² thuộc thửa đất số 1980 tờ bản đồ số 19 tọa lạc khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; trong đó:

Ông Phạm Viết T được quyền quản lý sử dụng 1/3 quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích 72,16m² CLN.

Ông Nguyễn Diên N2 và bà Đặng Thị Khuyên N3 được quyền quản lý, sử dụng 1/3 quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích 72,16m² (trong đó: 48.7m² ODT và 23,46m² CLN).

Ông Nguyễn Đình H được quyền quản lý sử dụng 1/3 quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích 72,16m² (trong đó có 1,7m² ODT và 70,46m² CLN).

Hiện trạng thửa đất có lối đi tự mở diện tích 33,7m².

Kiến nghị tổ chức đăng ký đất đai có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, cấp mới giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp theo nội dung bản án, quyết định của Tòa án.

Ông Nguyễn Đình H có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Diên N2 và bà Đặng Thị Khuyên N3 3.500.000 (ba triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đình H phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch; được khấu trừ 150.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008442 ngày 28/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H) và 300.000 đồng án phí có giá ngạch. Ông Nguyễn Đình H phải nộp 450.000 đồng.

Ông Phạm Viết T phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 150.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008442 ngày 28/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H). Ông Phạm Viết T còn phải nộp 150.000 đồng còn thiếu.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn ông Nguyễn Đình H, ông Phạm Viết T tự nguyện chịu 3.000.000 (ba triệu) đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp. Ông Nguyễn Đình H, ông Phạm Viết T đã nộp đủ.

4. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND KV 16-TP Hồ Chí Minh;
- TAND TP Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Hiền

