

Bản án số: 443/2025/DS-PT
Ngày: 13.8.2025
V/v “Tranh chấp hợp đồng
liên doanh khai thác đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Bình

Ông Võ Bảo Anh

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Trí Khương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Vào ngày 13 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 456/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng liên doanh khai thác đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 431/2025/QĐPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Trần Văn B**, sinh năm 1969; Địa chỉ liên hệ: Số A, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường C, thành phố Cần Thơ) (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông **Ngô Thúc Q**, sinh năm 1948; Địa chỉ: Số E, đường N, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường B, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt)

Đại diện hợp pháp có: Ông **Nguyễn Xuân T**, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số E, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường N, thành phố Cần Thơ) (có mặt).

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

1. Bà **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số A, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường C, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

Đại diện hợp pháp: Ông **Trần Văn B.**

2. Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số A, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường T, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

3. Bà **Phạm Thị K**, sinh năm 1949; Địa chỉ: Số E, đường N, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường B, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Ngô Thúc Q là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Trần Văn B trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau:
Vào năm 2007 ông và ông Ngô Thúc Q cùng thoả thuận hợp tác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H1 để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, phân lô bán nền mỗi bên chia lợi nhuận 50/50. Sau khi thống nhất, ngày 07/11/2007 ông và ông Q ký hợp đồng kinh tế về việc liên doanh khai thác đất. Ngày 28/02/2008 ông ký hợp đồng nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà H1 diện tích 2.115m² (½ diện tích 4.231m²) tại thửa 64, tờ bản đồ số 3, Khu vực 2, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02822.QSDĐ do UBND thành phố C cấp ngày 22/12/1997 đứng tên Nguyễn Văn N (chồng bà Nguyễn Thị H1). Sau khi phân chia tài sản chung với ông N, ngày 16/05/2008 bà Nguyễn Thị H1 được UBND quận N cấp đổi Giấy chứng nhận mới số vào sổ cấp GCN: H01752.QSDĐ, thửa 46, tờ bản đồ số 14 chỉ còn diện tích 3.231m² (thửa 46 được tách từ thửa 64 cũ). Sau khi hoàn thành các thủ tục nhận chuyển nhượng thửa đất 64, ông hoàn thiện cơ sở hạ tầng. Ông và ông Q thống nhất giao hai nền đất có diện tích 161m² cho bà Nguyễn Thị H1, diện tích còn lại 3.070m² phải thanh toán cho bà H1. Sau đó, được sự đồng ý của bà H1, ông và ông Q chuyển nhượng lại 1/2 diện tích này cho ông Nguyễn Thanh B1 (sau này ông Thanh B1 bị chấp hành án phạt tù trong trại giam L1, hiện giờ không biết địa chỉ ở đâu). Cụ thể: Ông và ông Q còn lại diện tích 1.535m². Ông đã sử dụng 350m² để làm đường đi nên diện tích còn lại là 1.185m² nên mỗi người sẽ nhận diện tích 592,5m². Ông đã thanh toán đủ tiền đất cho bà H1 với diện tích 1.535m². Thay vì chỉ phải trả 460.500.000 đồng nhưng ngày 28/02/2008 ông đã đặt cọc, giao cho bà H1 số tiền 500.000.000 đồng nên không yêu cầu đòi lại mà ông tặng thêm cho bà H1 (vì cho rằng mua 01m² 300.000 đồng là quá rẻ). Bà H1 cũng đã bàn giao đất ngay sau khi nhận tiền cọc của ông. Tổng chi phí ông đã đầu tư: 853.042.000 đồng, bao gồm:

- + Tiền đất trả bà Nguyễn Thị H1: 500.000.000 đồng
- + Chi phí khác của bà H1: 30.000.000 đồng:
- + Bơm cát ông G (Tiền san lấp mặt bằng): 196.000.000 đồng:
- + Vật tư: 75.216.000 đồng:
- + Ngoại giao: 51.826.000 đồng.

Tuy nhiên, từ tháng 6/2008 đến ngày 11/01/2020 ông phải chấp hành án phạt tù nên ông Q đã không thực hiện đúng theo cam kết trong hợp đồng. Cụ thể, ông Q chỉ giao lại cho vợ ông – bà Nguyễn Thị Thu H giá trị của tổng diện

tích 331,7m² đất, còn thiếu diện tích khoảng 260,8m². Do đó, ông buộc ông Ngô Thúc Q tiếp tục thực hiện hợp đồng kinh tế về việc liên doanh khai thác đất ngày 07/11/2007, buộc ông Q, bà Kim Thanh T1 số tiền 2.435.108.000 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày nộp đơn yêu cầu đến khi thanh toán xong số tiền trên theo mức lãi suất 20%/năm, gồm các khoản sau:

- + Chi phí đầu tư: 39.108.000 đồng;
- + Tiền ông Q, bà Kim Ú (mượn): 31.500.000 đồng;
- + Tiền trả thay ông Q, bà K cho ngân hàng: 200.000.000 đồng.
- + Giá trị 02 thửa đất: 2.164.500.000 đồng.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông B1, ông Q có ý kiến như sau: Ông thừa nhận có hợp tác với ông Trần Văn B về việc mua đất của bà H1 để phân lô bán nền. Do ông không có kiến thức nhiều về việc kinh doanh và ông B là giám đốc Công ty nên mọi thủ tục ông B lo hết. Lúc đó, ông B không có tiền nên mời vợ chồng ông bỏ tiền ra để hùn kinh doanh khai thác đất. Khi ông B làm đường xong, bắt đầu phân lô đối với khu đất này chưa xong thì ông B đi chấp hành án. Sau đó, số nền đầu tư phân lô hai bên được 12 nền. Ông B và ông mỗi bên 06 nền. Cụ thể: Ông đã giao cho ông B 06 nền có diện tích như sau:

1. Diện tích 106m² do L đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ;
2. Diện tích 89.55m² do L đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ;
3. Diện tích 82.6m² do N1 đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ;
4. Diện tích 80.3m² do Ngô Thúc Q đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ;
5. Diện tích 73.3m² do Phạm Thị K đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ;
6. Diện tích 71m² do Phạm Thị K đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ.

(Khi phân lô diện tích đánh số 5, 6 trên thực địa là nền số 7, số H; L, N1 là con ruột của ông Q, bà K). Thời gian ông B ở tù thì ông là người tiếp quản dự án này. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị H1 cho rằng, ông B còn nợ bà 205.000.000 đồng tiền đất nên vợ chồng ông và bà Nguyễn Thị Thu H vợ ông B (lúc này ông Trần Văn B đang ở tù) thỏa thuận phân chia nghĩa vụ trả cho bà H1 sau khi cản trừ số tiền các bên đầu tư như sau:

+ Phần tiền đất ông Q, bà K phải đưa thêm cho bà Nguyễn Thị H1 là 35.000.000 đồng.

+ Phần nghĩa vụ ông Trần Văn B phải đưa cho bà Nguyễn Thị H1 là: 170.000.000 đồng.

Do ông B, bà H không có tiền trả cho bà H1 nên vợ ông là Phạm Thị K đã giao 02 nền đất có diện tích 73.3m² và 71m² (số E, số F nêu trên) cho bà H1. Sau đó, vợ chồng ông giao cho vợ ông B là Nguyễn Thị Thu H 04 nền được đánh số 01, 02, 03, 04 nêu trên kèm theo các Giấy chứng nhận QSDĐ. Nếu cộng tổng diện tích đất vợ chồng ông nhận thì ít hơn phần của ông B là 20m² nhưng ông không có ý kiến gì. Đối với phần chi phí làm đường, bơm cát, thợ do ông B

bỏ tiền ra trước, sau đó, chia ra mỗi người một nửa là 450.000.000 đồng. Vợ chồng ông đã đưa tiền cho ông B là 450.000.000 đồng trong 03 lần; Lần 1 giao 300.000.000 đồng; lần 2 giao: 100.000.000 đồng; lần 3 là giao tiền đất còn thiếu cho bà H1 là 35.000.000 đồng. Việc phân lô bán nền này đã thực hiện xong. Hiện tại, 06 nền đất phần của ông đã nhận, ông đã chuyển nhượng hết và cũng không giữ phần đất nào của ông B nên ông không đồng ý như yêu cầu của ông Trần Văn B.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày:

- Bà Nguyễn Thị Thu H thống nhất trình bày, yêu cầu của ông B.
- Bà Phạm Thị Kim thống nhất ý kiến ông Q.
- Bà Nguyễn Thị H1 vắng mặt không ghi nhận được ý kiến.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử công khai. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc ông Ngô Thúc Q, bà Phạm Thị Kim T2 cho ông B giá trị diện tích 144,3m² giao thiếu là 2.164.500.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền: Chi phí đầu tư, tiền mượn và tiền trả thay cho Ngân hàng, tổng cộng 270.806.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu tính lãi 20%/năm của ông Trần Văn B đối với số tiền 2.435.108.000 đồng.

- Dành quyền khởi kiện cho ông Ngô Thúc Q, bà Phạm Thị Kim T3 vụ án khác đối với bà Nguyễn Thị H1, liên quan số tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ tại thửa 64, tờ bản đồ số 3 như đã phân tích tại mục [3.6].

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền 2.164.500.000 đồng thì phải chịu tiền lãi chậm trả đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán hết nợ theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 30/8/2024, ông Ngô Thúc Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đồng ý án sơ thẩm.
- Bị đơn đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án hoặc sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, giữa hai bên có hợp tác làm ăn, theo đó các bên thỏa thuận đầu tư vào việc nhận chuyển nhượng đất của bà H1 để phân lô, mỗi bên được hưởng 06 nền, nhưng ông Q chỉ giao 04 nền cho ông B nên ông B khởi kiện yêu cầu ông Q trả giá trị 02 nền chưa giao là có căn cứ chấp nhận, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Bị đơn vắng mặt nhưng có người đại diện, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng không đến nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Q:

[2.1] Qua diễn biến tranh tụng tại phiên tòa cũng như xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm và hôm nay thì các bên thừa nhận có ký hợp đồng liên doanh khai thác đất ngày 07/11/2007. Theo hợp đồng liên doanh khai thác đất các bên đã ký cũng như trình bày của các bên thì sau khi đầu tư diện tích đất nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà Nguyễn Thị H1 vào ngày 28/02/2008 tại thửa 64, tờ bản đồ số 3 (ngày 16/5/2008 bà H1 được cấp đổi lại thành thửa 46, tờ bản đồ số 14, Giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ cấp GCN: H01752.QSDĐ do UBND quận N cấp ngày 16/05/2008), trừ đi diện tích chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh B1 thì ông Trần Văn B, ông Q cùng đầu tư diện tích 1.535m². Hai bên được phân chia lợi nhuận là 12 nền, mỗi bên sẽ được nhận 06 nền. Tuy nhiên, vào thời điểm bàn giao lô nền này thì ông Trần Văn B đang chấp hành án nên gia đình ông Ngô Thúc Q, Phạm Thị K đều đứng tên 12 nền đất nói trên. Ông Q, bà Kim T4 tổng kết chi phí các bên đã bỏ ra để đầu tư nhưng chưa có biên bản đối chiếu với ông B, bà H.

[2.2] Bị đơn ông Q và bà K cho rằng: Sau khi phân nền thì chủ đất cũ bà Nguyễn Thị H1 cho rằng ông B còn nợ tiền chuyển nhượng QSD đất 205.000.000 đồng nên yêu cầu ông trả thêm số tiền này, ông, bà đồng ý và cộng vào chi phí đầu tư và phân chia đều cho hai bên. Cụ thể: Ông Q, bà K phải giao cho bà H1 35.000.000 đồng; phần ông Trần Văn B, Nguyễn Thị Thu H trả thêm cho bà H1 170.000.000 đồng. Do ông B, bà H không có tiền nên bà K đã giao 02 nền đất (*phần của ông B*) có diện tích 144,3m² cho bà Nguyễn Thị H1. Tại phiên tòa, ông B cho rằng đã giao đủ tiền đất cho bà H1. Cụ thể: Giao có biên nhận 235.000.000 đồng và giao trực tiếp (*không biên nhận*) 265.000.000 đồng gồm: 165.000.000 đồng tiền đất và 200.000.000 đồng để bà H1 thanh toán tiền cho Ngân hàng TMCP X (*để nhận lại bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 140/2007/QĐST-HNGĐ ngày 01/8/2007 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ*). Hội đồng xét xử thấy

rằng, tại các biên nhận giao tiền ngày 07/12/2007; ngày 04/02/2008; ngày 16/01/2008 bà Nguyễn Thị H1 có nhận trực tiếp của ông Trần Văn B tổng số tiền 235.000.000 đồng. Đối với số tiền 265.000.000 đồng, mặc dù, ông B không cung cấp được biên nhận, tuy nhiên, căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2008 bà Nguyễn Thị H1 đã xác nhận nhận đủ tiền cọc 500.000.000 đồng từ ông Trần Văn B (**bút lục 14, 15, 16, 24, 25**). Và vụ việc chuyển nhượng đã hoàn thành từ năm 2008 đến nay bà H1 không khiếu nại hay khởi kiện yêu cầu việc ông B chưa trả đủ tiền chuyển nhượng. Do đó, việc ông Q cho rằng ông B còn nợ tiền bà H1 170.000.000 đồng và lấy hai nền đất đáng lẽ giao cho ông B (cho đủ 06 nền theo thỏa thuận) nhưng do ông B thiếu tiền nên đưa bà H1 để cản trừ là không có căn cứ.

[2.3] Bên cạnh đó, bản tính liệt kê chi phí không ghi ngày tháng do bị đơn cung cấp tại bút lục 53, 54, 55 cho rằng đã xác nhận với bà Nguyễn Thị Thu H về việc thay mặt ông B, bà H trả cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền đất 170.000.000 đồng tương đương 02 lô nền có diện tích 144,3m² là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, các bản tính này không có chữ ký xác nhận của ông Trần Văn B cũng như vợ ông B bà Nguyễn Thị Thu H. Đồng thời, qua sao lục hồ sơ, thì hai nền đất này thuộc thửa 625, 626 thì bà Phạm Thị K (vợ ông Q đứng tên) sau đó đã lập thủ tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Lệ C và bà Thái Thị Á vào tháng 8/2009, không có việc chuyển tên cho bà Nguyễn Thị H1 như ông Q bà K trình bày. Do đó, có căn cứ xác định ông Q bà K chưa giao đủ số nền cho ông B theo thỏa thuận, còn thiếu hai nền tại thửa 625, 626, diện tích 144,3m².

[2.4] Do đất hiện nay người khác đang sử dụng và đứng tên nên ông B yêu cầu trả giá trị, cấp sơ thẩm không định giá ngay tại thửa đất phải giao cho ông B, mà tham khảo giá đất giao dịch gần đó để xác định giá trị trả cho ông B. Phía ông Q khiếu nại việc xác định giá như sơ thẩm là không đúng và cho rằng hai thửa đất này không có trong thực tế. Nhưng qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/4/2025 do Tòa án thành phố Cần Thơ thành lập cùng với các cơ quan có thẩm quyền thì xác định tại thực địa có hai thửa đất 625, 626 như ông B trình bày đúng với sơ đồ vị trí trong giấy đất cấp cho bà K năm 2008 và qua kết quả báo cáo giá của Công ty T5 thì giá đất tại hai thửa 3.004.000.000 đồng, nhưng cấp sơ thẩm buộc ông Q trả cho ông B 2.164.500.000 đồng, ông B không kháng cáo về giá, nay giá đất nhiều hơn nên vẫn giữ nguyên giá trị đất mà cấp sơ thẩm buộc ông Q trả cho ông B là đúng. Vì vậy, phía ông B kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm có nhiều sai sót và đề nghị đình chỉ và sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là đúng quy định. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng nên giữ nguyên.

[4] Về chi phí tố tụng: 19.420.000đ, cấp phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu nên phải chịu, đã thực hiện xong.

[5] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

[5.1] Án phí sơ thẩm: Giữ nguyên như án sơ thẩm.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Q không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định. Nhưng là người cao tuổi không có thu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự ;

- 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;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Thúc Q.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 17/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ).
- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Q được miễn.
- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông B đã thực hiện xong.

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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND Khu vực 2;
- P.THADS Khu vực 2;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh