

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 392/2025/DS-PT

Ngày: 15-12-2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng hợp tác
nhận chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, tranh chấp yêu cầu bồi
thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Vân

Ông Võ Văn Vinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 337/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp: “Hợp đồng hợp tác góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm 98/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (nay là Toà án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2025; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 1044/TB-TA ngày 17 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đăng T, sinh năm: 1976; cư trú tại số F, đường C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Hương G, sinh năm: 1975; cư trú tại số A, lô A, cư xá T, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc ông Đỗ Đăng Lâm G1, sinh năm: 1998; địa chỉ liên hệ số: 0, đường T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 000593, quyền số

02/2025TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 26/02/2025); có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Hoàng Sơn K, sinh năm: 1969; cư trú tại số G, đường T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Anh Vũ Tiến T1, sinh năm: 1995; địa chỉ liên hệ: số A, đường số E, khu dân cư K, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Lê Anh T2, sinh năm: 1987; địa chỉ liên hệ: số A, ấp A, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 002136, quyền số 10/2025 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 24/4/2025); vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Bùi Trung L, sinh năm: 1980; địa chỉ liên hệ: số C, đường Đ, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, Luật sư của Công ty L2 và T3 - Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

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

1. Ông Phạm Quốc H, sinh năm: 1984; cư trú tại số G, đường B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Tấn H1, sinh năm: 1989; cư trú tại số A, Chung cư E Tây S, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: số B, đường H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Người kháng cáo*:

+ Ông Hoàng Sơn K – Bị đơn.

+ Ông Nguyễn Tấn H1 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 20/02/2022 của ông Nguyễn Đăng T, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì: Trước đây ông T cùng ông Hoàng Sơn K và ông Phạm Quốc H, đã bàn bạc qua lời nói, tin nhắn Zalo, dự thảo hợp đồng, nhưng chưa ký kết chính thức; mọi người đã thống nhất cùng hợp tác để nhận chuyển nhượng 50% trong tổng số 44 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng từ ông Phạm Văn H2 và bà Trần Thị N (tạm gọi là “Dự án”). Nguồn gốc của 44 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là 44 thửa đất được tách ra từ các thửa số 138, 139, 140, 141, 142 thuộc tờ bản đồ 58, có tổng diện tích là 40.107,6m² tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; 50% dự án còn lại ông K, ông H, ông H1 đã ký thoả thuận mua của ông H2 trước đó với giá 18.000.000.000đ nhưng chỉ mới đặt cọc 5.400.000.000đ.

Theo nội dung thoả thuận, bản chất về số tiền mua 50% dự án không ai phải bỏ tiền của chính mình ra để góp vốn, mà sẽ dùng tiền đi vay Ngân hàng để mua

tài sản. Trong thoả thuận có đề ra nhiều vấn đề nhưng về cơ bản thì được phân công như sau:

Đóng góp của ông T:

Ông K chuyển tên 02 tài sản cho ông T gồm:

+ Tài sản 1: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 970031, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 00105/1a/QSDD/126/TNMT do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 27/6/2004.

+ Tài sản 2: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 874148, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH00733 do Ủy ban nhân dân Quận B (cũ) cấp ngày 06/10/2010.

Sau khi ông K chuyển tên cho ông T 02 tài sản trên, ông T sẽ đứng tên vay tiền bằng uy tín và năng lực tài chính cá nhân, các ông dùng tiền vay này để mua 50% dự án từ ông H2.

+ Đóng góp chi phí đầu tư phát triển dự án, tất cả những chi phí phát sinh từ dự án là 34% trên 50% dự án cùng mua lại.

+ Đóng góp chi phí vận hành, duy tu sửa chữa, các chi phí khác cho khu tiện ích thuộc sở hữu chung là 20% trên 50% dự án cùng mua lại.

Với sự đóng góp này, ông T được hưởng 28% phần vốn góp trong 50% dự án, nghĩa là ông T được nhận 14% phần vốn góp toàn dự án; ông T được hưởng thêm 1.000.000.000đ tiền thù lao để trang trải cho các chi phí làm hồ sơ vay vốn.

Đóng góp của ông K:

+ Ông K chuyển tên tài sản 1 và 2 (đã nêu trên) cho ông T, ông T sẽ dùng hai tài sản này thế chấp cho Ngân hàng vay vốn mua 50% dự án.

+ Đóng góp chi phí đầu tư phát triển dự án, tất cả những chi phí phát sinh từ dự án là 33% trên 50% dự án cùng mua lại.

+ Đóng góp chi phí vận hành, duy tu sửa chữa, các chi phí khác cho khu tiện ích thuộc sở hữu chung là 60% trên 50% dự án cùng mua lại.

Với sự đóng góp này, ông K được hưởng 46% phần vốn góp trong 50% dự án cùng mua lại, nghĩa là ông K được nhận 23% phần vốn góp toàn dự án.

Đóng góp của ông H:

Ông H dùng 02 tài sản thuộc sở hữu của mình đảm bảo cho ông K được hoàn trả lại tài sản thế chấp sau khi chuyển nhượng cho ông T.

+ Đóng góp chi phí đầu tư phát triển dự án, tất cả những chi phí phát sinh từ dự án là 33% trên 50% dự án cùng mua lại.

+ Đóng góp chi phí vận hành, duy tu sửa chữa, các chi phí khác cho khu tiện ích thuộc sở hữu chung là 20% trên 50% dự án cùng mua lại.

Với sự đóng góp này, ông H được hưởng 26% phần vốn góp trong 50% dự án, nghĩa là ông H được nhận 13% toàn dự án.

Nhưng thoả thuận này đã bị thay đổi khi ông H2 hỏi thúc thanh toán khẩn cấp, ông T, ông H, ông K không có thời gian cho việc chuẩn bị như chuyển tên tài sản, làm thủ tục Ngân hàng,... nên ông H và ông K bảo ông T dùng uy tín cá nhân vay bạn bè của mình để ứng ra mua tài sản trước. Do thời gian cấp bách, ông T đã đi vay tạm của bạn ông T, bạn ông T đã yêu cầu ông T phải có tài sản đảm bảo ông ấy mới cho vay. Lúc này ông T nghĩ theo thoả thuận thì ông K sẽ chuyển tên cho ông T 02 tài sản:

Tài sản 1: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X970031, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00105/1a/QSDD/126/TNMT do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 27/6/2004;

Tài sản 2: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 874148, vào sổ cấp GCN số CH00733 do Ủy ban nhân dân Quận B (cũ) cấp ngày 06/10/2010.

Ông T đã dùng 02 tài sản này để đảm bảo cho bạn của ông T và cũng nhằm phong toả luôn tài sản của ông K để đảm bảo ông K không chuyển nhượng, cho tặng,... cho người khác khi ông T đã đi vay tiền của bạn ông T để chắc chắn mọi việc diễn ra như đã thoả thuận và không có rủi ro cho ông T. Bạn ông T đã chỉ định đảm bảo tài sản vào Ngân hàng B1 cho bà Nguyễn Thị L1 và ông Nguyễn Công T4, ông K đã đồng ý và đến Văn phòng C3, số B, đường N, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh để ký thế chấp tài sản, ông T không quen biết và không có bất cứ quan hệ tiền bạc với bà L1 và ông T4.

Như vậy cho thấy nguồn gốc số tiền mua 50% dự án của ông H2 do ông T đi vay để ứng tiền ra mua trước, bằng chứng của việc này vào ngày 11/12/2020 ông T chuyển tiền cho ông H 20 tỷ, ông H chuyển tiền cho ông H2 20 tỷ cùng ngày để mua 50% dự án (ông H và H2 đều đã xác nhận việc này). Điều này có nghĩa là sau ngày 11/12/2020 ông T là chủ sở hữu hợp pháp của 50% Dự án, lẽ ra ông T đứng tên 50% Dự án này, tuy nhiên do bạn không thể lên B ký nhận chuyển nhượng ông T đã trao đổi với ông H và yêu cầu ông H đứng tên nhận chuyển nhượng thay ông T 50% đất dự án. Nhưng khi lên B để ký nhận chuyển nhượng ông K đã tự ý trao đổi và thuyết phục ông H để ông K đứng tên (ông T không được thông báo hay hỏi ý kiến việc này), đến khi ông T nhìn thấy các bản chụp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông K đứng tên thì ông T phản đối; lúc này ông H cam kết là sẽ không có tranh chấp hay mất mát tài sản. Ngay sau khi ông K đứng tên toàn bộ dự án, ông K đã thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh B2 vay 15.000.000.000đ, trong đó dùng 12.600.000.000đ trả tiền cho ông H2 để thanh toán tiền 50% dự án mà ông H, ông K, ông H1 mua chung trước đây.

Việc vay của bạn ông T chỉ có thời gian ngắn, để thực hiện đúng cam kết và uy tín với bạn ông T, đến ngày 09/3/2021 ông T phải xoay sở tiền cá nhân của mình để trả hết 20.000.000.000đ cho bạn ông T. Ngay sau đó ông T yêu cầu các bên thực hiện theo thoả thuận đã trước đây là ông K phải sang tên tài sản cho ông T để ông T đi vay, nhưng ông K đã không thực hiện việc này cho tới bây giờ. Như vậy toàn bộ tiền bỏ ra để mua 50% dự án cho đến nay là tiền của ông T, toàn bộ chi phí phát sinh do ông T tự chịu hơn 03 năm nay. Ông K không bỏ ra bất kỳ một khoản tiền nào và cũng không có bất kỳ thiện chí nào để giải quyết sự việc. Như vậy, thoả thuận hợp tác theo dự kiến trước đây của ông K, ông H, ông T đã bị chấm dứt do lỗi của ông K.

Từ việc ông Thanh thanh T5 số tiền này thì ông H2 mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án cho ông K. Một thực tế rất rõ ràng là toàn bộ dự án 38.000.000.000đ, ông T bỏ ra 20.000.000.000đ mua 50%; còn lại ông H, ông H1, ông K chỉ bỏ ra 5.400.000.000đ thanh toán cọc cho việc mua 50% dự án trước đó; sau đó dùng toàn bộ dự án hình thành từ tiền của ông T (20.000.000.000đ) và của họ (5.400.000.000đ) để thế chấp Ngân hàng vay 15.000.000.000đ, trong đó thanh toán 12.600.000.000đ cho ông H2. Nhìn nhận vào thực tế khách quan và dòng tiền để chứng minh cho việc này (dòng tiền này do chính ông H2 xác nhận):

+ Ngày 25/9/2020 ông H, ông K, ông H1 thanh toán cọc 5.400.000.000đ để mua 50% dự án;

+ Ngày 11/12/2020 ông H chuyển tiền mua 50% dự án còn lại cho ông H2, khoản tiền này của ông T (có chứng từ chứng minh, ông H và ông H2 đều công nhận);

+ Ngày 12/01/2021 ông H2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông K;

+ Ngày 25/01/2021 ông K thanh toán cho ông H2 12.600.000.000đ bằng tiền vay Ngân hàng do thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất của dự án.

Do vậy, nay ông Nguyễn Đăng T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận cho ông T quyền sở hữu 50% dự án, do ông T bỏ ra 20.000.000.000đ mua vào thời điểm 11/12/2020. Cụ thể: buộc ông K thực hiện thủ tục chuyển tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho ông T với tỷ lệ là 50% diện tích đất dự án, tạm tính tương đương 22 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (22 thửa) trong 44 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Lợi ích của ông H trong 50% dự án này sẽ được ông T và ông H thoả thuận riêng do cuối năm 2021 ông H có thanh toán cho ông T 4.000.000.000đ, ông H cũng đã thống nhất với ông T nên ông T và ông H không yêu cầu giải quyết gì. Trường hợp hai bên hoà giải thành tại Tòa án, nếu bên bị đơn đồng ý mua lại 50% dự án, ông T có thể đồng ý việc chuyển nhượng lại giá trị tài với mức giá hai bên thoả thuận.

- Theo nội dung đơn phản tố của ông Hoàng Sơn K, lời trình bày của người đại diện hợp pháp của ông K tại giai đoạn sơ thẩm thì: Do có nhu cầu mua lại 50% khu đất còn lại của ông H2, ông K đã sử dụng tài sản của mình để thế chấp ngân hàng vay tiền, tuy nhiên nếu không quen biết thì hồ sơ thủ tục sẽ mất rất nhiều thời gian. Vì vậy, qua môi giới của ông Phạm Quốc H. Ông H giới thiệu ông Nguyễn Đăng T là Phó Tổng Giám đốc của HD Bank Thành phố H và là người quen của ông H, có thể sẽ giúp ông K vay ngân hàng bằng tài sản thế chấp của ông K được nhanh chóng. Vì vậy thông qua ông H, ông K đã gặp và nhờ ông Nguyễn Đăng T làm dịch vụ vay tiền ngân hàng giúp ông K với số tiền ông K cần là 25.000.000.000đ. Trong đó 20.000.000.000đ ông K dùng để thanh toán tiền chuyển nhượng 50% quyền sử dụng đất của ông H2 còn 5.000.000.000đ là dùng để trả phí (phí dịch vụ vay ngân hàng ông T đòi trả cho ông T là 1.000.000.000đ, 4.000.000.000đ dùng để duy trì trả lãi suất và các khoản phí phát sinh trong khoảng thời gian dự kiến vay là 06 đến 12 tháng). Số tiền 1.000.000.000đ phí dịch vụ này ông T sẽ được nhận sau khi được giải ngân đủ khoản vay ông K cần là 25.000.000.000đ. Ông T sẽ trích và giữ luôn lại 1.000.000.000đ phí dịch vụ vì vậy để chắc chắn nên ông T đã nhờ người thân của mình đứng tên trong hợp đồng vay tín dụng. Trong trường hợp, giải ngân không đủ số tiền 25.000.000.000đ, mà đến thời kỳ trả lãi, ông T phải có trách nhiệm để trả lãi suất. Sau khi đồng ý, mọi hồ sơ thủ tục ông K đều làm theo hướng dẫn của ông T. Vì vậy, ngày 09/12/2020 ông K đã ký hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do ông K là chủ sử dụng với Ngân hàng thương mại cổ phần B1- Chi nhánh Thành phố H. Tại thời điểm thế chấp, tổng giá trị tài sản của ông K được phía ngân hàng định giá là 31.899.000.000đ để bảo lãnh cho hợp đồng tín dụng; cụ thể như sau:

+ Hợp đồng thế chấp số HDTC5052020069; tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X970031, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00105/1a QSDĐ/126/TNMT do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 28/6/2004 đối với thửa đất số 255-21, tờ bản đồ số 1; có địa chỉ tại Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Do ông Hoàng Sơn K là chủ sử dụng. Giá trị của tài sản thế chấp tại thời điểm đó theo định giá của Ngân hàng ngày 07/12/2020 là 16.874.000.000đ.

+ Hợp đồng thế chấp số HDTC5052020068 tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB874148, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00733 do Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/10/2010 đối với thửa đất số 522, tờ bản đồ số 45; có địa chỉ tại phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Hoàng Sơn K là chủ sử dụng. Giá trị của tài sản thế chấp tại thời điểm đó theo định giá của Ngân hàng ngày 07/12/2020 là 15.025.000.000đ.

Ngay sau khi ông K ký hợp đồng thế chấp. Theo Giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 5052020162/01 ngày 11/12/2020 tại Ngân hàng thương mại

cổ phần B1 - Chi nhánh Thành phố H - Phòng G2; Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay là 20.000.000.000đ vào tài khoản của bà Nguyễn Thị L1 và ông Nguyễn Công T4 là cha, mẹ của ông T do ông T sắp xếp đứng tên trên hợp đồng vay. Và ngay ngày hôm đó (ngày 11/12/2020) ông T đã rút 20.000.000.000đ này chuyển qua tài khoản cá nhân của ông T để chuyển cho ông H để ông H chuyển cho ông H2. Và ông T hứa sẽ tiếp tục làm thủ tục “xử lý” để giải ngân tiếp. Vì vậy số tiền 20.000.000.000đ mà ông T chuyển cho ông H2 là tiền của ông K, được vay từ hai tài sản thế chấp trên của ông K tại Ngân hàng thương mại cổ phần B1 - Chi nhánh Thành phố H. Sau khi chuyển tiền đủ cho ông H2, ông K đã thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên sau đó ông T cũng không tiếp tục thực hiện cam kết của mình để ngân hàng giải ngân thêm số tiền đã cam kết, mà sau đó đã o ép, đe dọa, hành hung ông K, buộc ông K phải ký vào các văn bản thỏa thuận theo ý của ông T, ép buộc ông K phải ký hợp đồng “chuyển nhượng” hai tài sản của ông K đang thế chấp trong ngân hàng sang tên của ông T hoặc người nhà ông T. Nhưng tất cả những hành vi đòi hỏi trên của ông T là vô lý vì vậy ông K đã không chấp nhận. Do không đạt được mục đích chiếm đoạt tài sản của ông K, ông T đã vu khống ông K tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản ra Cơ quan cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố H. Và sau đó, ông T đã gửi các văn bản yêu cầu, ngăn chặn tất cả các giao dịch liên quan đến các thửa đất của dự án. Những hành vi trên của ông T đã gây thiệt hại vô cùng lớn đối với ông K. Như ông K đã và đang phải bồi thường thiệt hại cho các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các thửa đất trong dự án bị hủy, bị ngăn chặn từ khi ông T tố cáo ông K đến nay; Thiệt hại các chi phí bồi thường cho đối tác, người lao động khi không thực hiện được dự án theo đúng kế hoạch; Thiệt hại cho các chi phí vận hành, trông coi...liên quan đến toàn bộ dự án và các thiệt hại khác.

Nay bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu của ông H đồng thời có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T phải bồi thường đối với các thiệt hại đã gây ra cho ông K số tiền thiệt hại là 550.000.000đ.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Tấn H1 thì: Vào khoảng tháng 7/2020 giữa ông H1, ông K, ông H và ông H2 hợp tác kinh doanh góp vốn đầu tư bất động sản diện tích là khoảng 04 ha đất sau đó ông H2 làm hồ sơ pháp lý tách thành 44 thửa từ 147 đến 190, tờ bản đồ 58, xã L, huyện B (cũ), tỉnh Lâm Đồng với giá trị góp 50% là 36.000.000.000đ; trong đó ông H2 góp 50% góp vốn là 18.000.000.000đ, ông K, ông H, ông H1 góp 18.000.000.000đ (ông H góp 5.400.000.000đ tương đương 30%/50%, ông H1 góp 5.400.000.000đ tương đương 30%/50%, ông K góp 7.200.000.000đ tương đương 20%/50%). Ông K, ông H ông H1 thống nhất chuyển tiền cho ông H để ông H đại diện chuyển tiền cho ông H2.

Việc thỏa thuận các bên có lập văn bản thỏa thuận không ghi ngày tại Văn phòng C5. Quá trình góp vốn hai bên thỏa thuận ông H2 lo mặt giấy tờ pháp lý;

ông H, ông K, ông H1 phụ trách kinh doanh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng.

Sau đó khoảng đến tháng 12/2020 ông H2 có nhu cầu chuyển nhượng lại 50% giá trị góp vốn ban đầu với giá 20.000.000.000đ (lý do chuyển nhượng cao hơn vì ông H2 đã đầu tư đường xá và hồ sơ pháp lý). Ông H2 ưu tiên cho người trong nhóm mua gồm ông H1, ông H, ông K nhưng lúc đó ông H1 và ông H không có tiền nên ông K đã thỏa thuận với ông H2 mua lại 50% giá trị nêu trên.

Ông H1 có chứng kiến việc ông K có mang 02 tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Thành phố Hồ Chí Minh nhờ ông H2 giới thiệu Ngân hàng ở thành phố B vay tiền nhưng Ngân hàng không đồng ý vì tài sản không ở B. Do vậy ông H có quen ông T nên đã giới thiệu cho ông K để nhờ ông T là Phó Tổng Giám đốc H làm dịch vụ vay cho ông K.

Việc vay tiền cụ thể như thế nào giữa ông T và ông K, ông H1 không nắm rõ chỉ nghe được từ ông K nói lại.

Sau khi ông K đã thanh toán tiền cho ông H2 thì ông H2 yêu cầu làm thủ tục pháp lý sang tên toàn bộ 44 thửa đất. Thời điểm đó do ông K góp vốn nhiều và thuận tiện việc đi lại nên ông H1 có làm văn bản thỏa thuận tại Văn phòng C5 ở thành phố B, nội dung ông K được quyền đứng tên trên toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được quyền sở hữu, sử dụng 100% các quyền sử dụng đất trên.

Đối với phần góp vốn của ông H với tỷ lệ 50% đầu tiên thì đến ngày 14/3/2023 ông H đã chuyển toàn bộ phần góp vốn này cho ông H1 nên hiện nay ông H không còn quyền lợi trong 50% dự án.

Do vậy việc ông T khởi kiện ông K yêu cầu công nhận phần góp vốn là 50% dự án thì ông H1 không đồng ý vì ông T không có góp vốn gì trong phần này. Hiện nay phần góp vốn của ông H1 60% của một nửa dự án thì ông H1 không khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi này.

Tuy nhiên ông T khởi kiện, tranh chấp và có hành vi ngăn chặn cả khu đất, gây khó khăn và ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng, cho thuê, khai thác, sử dụng đất đối với 50% phần diện tích không liên quan đến ông T. Hành vi của ông T gây thiệt hại lớn đến ông H1. Do vậy ông H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm giải quyết buộc ông Nguyễn Đăng T phải bồi thường thiệt hại cho ông với số tiền 250.000.000đ.

- Tại biên bản ghi lời khai ngày 25/4/2022 ông Phạm Quốc H trình bày như sau: Hiện nay ông T làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận và phân chia cho ông T giá trị quyền sử dụng đất trong 50% diện tích đất với tỷ lệ 1/4 của 50% là 12,5%. Tổng cộng ông T yêu cầu Tòa án công nhận cho ông 62,5% giá trị đối với 44 thửa đất gồm các thửa từ 147 đến thửa 190, tờ bản đồ 58 xã L, huyện B (cũ), tỉnh Lâm Đồng mà ông Hoàng Sơn K đang đứng tên được nhận chuyển nhượng từ

ông Phạm Văn H2 và bà Trần Thị N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 453, quyền số 01/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 12/01/2021 thì ông có ý kiến như sau: Vào khoảng năm 2020 giữa ông H với ông K và ông H1 cùng thỏa thuận hợp tác để góp vốn 50% thực hiện dự án 44 thửa đất gồm các thửa từ 147 đến thửa 190, tờ bản đồ 58 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với số tiền đặt cọc ban đầu là 5.400.000.000đ; các ông thỏa thuận góp theo tỷ lệ như sau: ông 15%, ông K 20%, ông H1 15% (giá góp vốn ban đầu là 18.000.000.000đ chưa tính các chi phí phát sinh như làm đường, chuyển đổi mục đích... các chi phí này do ông trực tiếp bỏ ra, sau đó các ông đã thế chấp các thửa đất trên để trả cho ông H2 số tiền 12.600.000.000đ, việc thế chấp các thửa đất này do ông K đứng ra giao dịch nên ông H không nắm rõ chi tiết), phần 50% còn lại là của ông H2.

Đến cuối năm 2020 ông H2 chuyển nhượng 50% phần vốn góp của ông cho ông T, ông K và ông với giá 20.000.000.000đ, lúc này ông H2 hết phần vốn góp, phần vốn góp 50% này được chia như sau: ông T 14%, ông K 23%, ông 13%, số tiền 20.000.000.000đ trả cho ông H2 là do ông T chuyển cho ông H, sau đó ông H chuyển trả cho ông H2.

Theo thỏa thuận của các bên thì ông K sử dụng tài sản của ông K giao cho ông T để ông T vay ngân hàng nên ông K được hưởng thêm 10% (Lần thỏa thuận này ông H có soạn thảo văn bản gửi lên nhóm mặc dù chưa ai ký vào thỏa thuận nhưng không ai phản đối).

Việc thế chấp cho ngân hàng đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng của ông H2 và việc ông Thanh thế C tài sản của ông K để vay Ngân hàng hiện nay đã được tất toán chưa thì ông H không nắm được. Nguyên nhân ông K đứng tên trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng từ ông H2 là do các bên thỏa thuận để cho ông K đứng tên. Qua xem xét văn bản xác nhận không ghi ngày tháng nhưng đề năm 2021 (Bản phô tô) ông H khẳng định đó là chữ ký của ông và nội dung xác nhận là hoàn toàn chính xác.

Sau khi phân tích, giải thích các quy định của pháp luật ông H khẳng định nếu ông có yêu cầu công nhận cho ông 28% giá trị đối với 44 thửa đất gồm các thửa từ 147 đến thửa 190, tờ bản đồ 58 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng mà ông Hoàng Sơn K đang đứng tên được nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn H2 và bà Trần Thị N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 453, quyền số 01/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 12/01/2021 thì ông sẽ làm đơn khởi kiện trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án lấy lời khai và cũng trong thời hạn 15 ngày này ông sẽ cung cấp cho Tòa án các chi phí phát sinh do ông bỏ ra.

Tại bản tự khai kèm đơn xin xét xử vắng mặt ngày 04/9/2024 của ông Phạm Quốc H thì ông H yêu cầu Tòa án công nhận đây là thỏa thuận hợp tác giữa ông H, ông T, ông K. Quyền lợi của ông H là 26%, ông H đã thanh toán cho ông T 4.000.000.000đ vào năm 2021, ông T có trách nhiệm thực hiện theo thỏa thuận ban đầu; ông H và ông T sẽ tự phân chia với nhau.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 98/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024; Toà án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng) đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng T về việc “*Tranh chấp hợp đồng hợp tác góp vốn nhận chuyển nhượng chung quyền sử dụng đất*” với bị đơn ông Hoàng Sơn K.

1.1. Công nhận cho ông Nguyễn Đăng T 50% giá trị dự án hợp tác nhận chuyển nhượng chung quyền sử dụng đất 44 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, buộc ông Hoàng Sơn K phải giao cho ông Nguyễn Đăng T 24 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179; cùng thuộc tờ bản đồ 58, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

(Theo bản đo đạc địa chính thửa đất ngày 07/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo).

1.2. Buộc ông Hoàng Sơn K có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Nguyễn Đăng T giá trị chênh lệch với số tiền là 301.452.955đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Sơn K và ông Nguyễn Tấn H1 về việc “*Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm*” đối với ông Nguyễn Đăng T.

3. Không chấp yêu cầu của ông Hoàng Sơn K yêu cầu ông Nguyễn Đăng T phải bồi thường đối với các thiệt hại đã gây ra cho ông K số tiền thiệt hại là 550.000.000đ và không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Tấn H1 khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Đăng T phải bồi thường thiệt hại cho ông H1 với số tiền 250.000.000đ.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 25/10/2024 ông Hoàng Sơn K kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông về việc buộc ông Nguyễn Đăng T bồi thường số tiền 500.000.000đ.

Ngày 25/10/2024 ông Nguyễn Tuấn H3 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông về việc buộc ông Nguyễn Đăng T bồi thường số tiền 250.000.000đ.

Tại phiên tòa,

Ông Hoàng Sơn K, ông Nguyễn Tuấn H3 thay đổi nội dung kháng cáo; đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn; đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Sơn K và ông Nguyễn Tấn H1, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của ông Hoàng Sơn K, ông Nguyễn Tuấn H3; thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Tuấn H3, ông Hoàng Sơn K thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Năm 2020 ông T cùng ông K, ông H bàn bạc thống nhất hợp tác để nhận chuyển nhượng 50% của 44 thửa đất (thửa 147 đến 190, tờ bản đồ 58) ở xã L, huyện B (nay là Phường B B), tỉnh Lâm Đồng của ông H2, bà N (được tách ra từ các thửa 138 đến 142 tờ bản đồ 38 xã L, huyện B (nay là Phường B B), tỉnh Lâm Đồng). Việc trao đổi, bàn bạc đầu tư trên được thể hiện qua nhóm zalo ‘KTH’ do ông T lập ra gồm 03 thành viên là ông Hoàng Sơn K, Nguyễn Đăng T và Phạm Quốc H.

Quá trình giải quyết vụ án ông K thừa nhận có nhóm zalo ‘KTH’ gồm các thành viên là ông K, ông T và ông H như lời trình bày của T, nhưng mục đích của việc tạo ra nhóm này là để trao đổi việc ông T làm dịch vụ vay tiền giùm ông K, chứ không có việc hợp tác đầu tư như ông T, ông H trình bày.

[2.2] Xét thấy: Đối tượng tranh chấp của vụ án này là diện tích đất 40.107,6m² thuộc các thửa số 147 đến 190, tờ bản đồ 58 tại xã L, huyện B (nay là Phường B B), tỉnh Lâm Đồng.

Trước khi khởi kiện vào ngày 26/7/2021, ông T đã có đơn gửi Phòng C6 - Công an Thành phố H về việc tố cáo ông Hoàng Sơn K lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản. Ngày 17/02/2022 Công an Thành phố H ra Quyết định không khởi tố vụ án và xác định quan hệ tranh chấp nêu trên là quan hệ dân sự. Cùng ngày 22/02/2022 ông T đã gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng) để yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận 50% diện tích đất thuộc các thửa 147 đến 190, tờ bản đồ 58 tại xã L, huyện B (nay là Phường B B), tỉnh Lâm Đồng là của ông.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm thì ông K xuất trình các tài liệu thể hiện vào ngày 20/01/2022 ông K đã chuyển nhượng phần diện tích đất thuộc thửa 149 tờ bản đồ số 58 cho ông Trần Tiến Trọng N1 theo “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được Văn phòng C7 chứng nhận số 1344, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD và chuyển nhượng phần diện tích đất thuộc thửa 171, tờ bản đồ số 58 cho bà Trần Thị Thanh N2 theo “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được Văn phòng công chứng chứng nhận số 1343, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Tòa án cấp sơ thẩm đã không tiến hành xác minh làm rõ, thu thập chứng cứ đối với việc chuyển nhượng này cũng như đưa ông Trần Tiến Trọng N1, bà Trần Thị Thanh N2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét ý kiến của nguyên đơn đối với việc chuyển nhượng cũng như xem xét ý kiến của ông N1, bà N2 đối với yêu cầu khởi kiện có liên quan đến diện tích mình nhận chuyển nhượng; mà lại tuyên công nhận cho ông T được quyền sử dụng các diện tích đất này là không thể thi hành án được và vi phạm thủ tục tố tụng.

[2.3] Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông K phải giao cho ông T 24 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất thuộc các thửa đất 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179; cùng thuộc tờ bản đồ 58, xã L, huyện B (nay là Phường B B), tỉnh Lâm Đồng nhưng theo “*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” giữa ông K với ông Hoàng Sơn V do Văn phòng C8 chứng nhận số 4878, quyền số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2022 thể hiện các phần diện tích đất thuộc các thửa nói trên đã được ông K tặng cho ông V. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc tặng cho này đã hoàn thành trên thực tế hay chưa? Đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh biến động hay chưa mà lại tuyên buộc ông K giao các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông T là có thiếu sót, không thể thi hành án được. Đồng thời, cần phải đưa ông V tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ các nội dung tặng cho cũng như ý kiến của nguyên đơn liên quan đến việc tặng cho này mới giải quyết triệt để vụ án và đánh giá tính pháp lý của việc tặng cho này do sự kiện pháp lý này xảy ra sau khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án.

[2.4] Ngoài ra, Bản án sơ thẩm giải quyết, công nhận cho nguyên đơn 24 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179; cùng thuộc tờ bản đồ 58, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng nhưng không tuyên cho ông T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, điều chỉnh sang tên; không buộc người đang thực tế quản lý, sử dụng giao các lô đất thuộc các thửa nói trên cho ông T là chưa triệt để, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Nội dung này cấp phúc

thẩm không thể tuyên bố sung được vì chưa làm rõ hiện nay ai là người đang thực tế sử dụng đất; trong trường hợp buộc giao đất thì không đảm bảo nguyên tắc xét xử hai cấp được quy định trong Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, chưa làm rõ những vấn đề vừa nêu; cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Do hủy án nên chưa xem xét đến nội dung kháng cáo của ông Hoàng Sơn K và ông Nguyễn Tuấn H3.

[4] Về chi phí tố tụng: Sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[5] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông K, ông H3 không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét, giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 3 Điều 29 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. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 98/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng) về việc: “*Tranh chấp hợp đồng hợp tác góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*” giữa ông Nguyễn Đăng T với ông Hoàng Sơn K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phạm Quốc H và ông Nguyễn Tấn H1.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về chi phí tố tụng: Sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

- Án phí phúc thẩm: Ông Hoàng Sơn K, ông Nguyễn Tấn H1 không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm; ông K được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007282; ông H1 được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007281; tất cả cùng ngày 25/10/2024; điều của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 4 – Lâm Đồng).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng GD, Ktr, TTr & THA (01);
- TAND khu vực 4 – Lâm Đồng (01);
- Phòng THADS khu vực 4 – Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Châu Thạch