

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 206/2025/DS-PT

Ngày: 12-5-2025

V/v Tranh chấp về thỏa thuận góp vốn nhận

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất

và yêu cầu phân chia tài sản chung

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm

Bà Nguyễn Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Tiến Tài - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 142/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp về thỏa thuận góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu phân chia tài sản chung*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 320/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 191/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 194/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Kim T, sinh năm 1963 và ông Võ Thành N, sinh năm 1993. Cùng địa chỉ: Số A N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đặng Ngọc H, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số B T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Huỳnh Trọng D, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số G L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Dương Thành C, sinh năm 1996. Địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

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

+ Ông Lê Văn H1, sinh năm 1974 và bà Trần Thị Anh P, sinh năm 1979. Cùng địa chỉ: Thôn G, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Ông H1 có đơn xin xét xử vắng mặt, bà P vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm 1987 và bà Lò Thị Hoàng T1, sinh năm 1985. Cùng địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Ông Lò Văn S, sinh năm 1953 và bà Lò Thị Đ, sinh năm 1954. Cùng địa chỉ: Thôn I, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Ông Quang Kim S1, sinh năm 1964 và bà Lò Thị H2, sinh năm 1965. Cùng địa chỉ: Thôn I, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- **Người làm chứng:** Ông Huỳnh Trọng K, sinh năm 1987. Địa chỉ: Thôn E, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Dương Thành C và nguyên đơn ông Võ Kim T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đặng Ngọc H trình bày như sau:

Vào khoảng giữa năm 2019, ông Võ Kim T và ông Võ Thành N (nguyên đơn) và ông Huỳnh Trọng D (bị đơn) thống nhất sẽ tìm kiếm đất ở khu vực xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để nhận chuyển nhượng, cùng đầu tư kinh doanh. Đến tháng 08 năm 2019, bị đơn thông báo với nguyên đơn đã tìm kiếm được 04 chủ sử dụng đất đang có nhu cầu chuyển nhượng với tổng diện tích khoảng hơn 41.000m², tổng giá trị là 2.979.000.000 đồng. Bị đơn có đưa cho nguyên đơn xem bản photo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các bên thống nhất cùng nhận chuyển nhượng theo tỷ lệ như sau: Nguyên đơn ông T góp số tiền 1.284.500.000 đồng, nguyên đơn ông N góp số tiền 1.284.500.000 đồng, bị đơn góp số tiền 410.000.000 đồng. Do tin tưởng nên nguyên đơn giao toàn bộ các công việc như liên hệ, thỏa thuận giá cả, làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng cho

bị đơn. Đến khoảng đầu tháng 11 năm 2019, các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng, sau đó nguyên đơn, bị đơn đã được ghi tên đồng sử dụng trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để xác định phần góp của các bên, theo yêu cầu của bị đơn, ngày 06 tháng 04 năm 2020, nguyên đơn và bị đơn đã cùng nhau ký kết Biên bản thỏa thuận về việc góp vốn mua quyền sử dụng đất với các thỏa thuận:

Mua của hộ ông Lê Văn H1 và bà Trần Thị Anh P: Thửa đất số 3 và thửa số 6, tờ bản đồ số 12, tổng diện tích 13.160,6 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 512869 do UBND thành phố B cấp ngày 05/07/2016; Thửa đất số 146, tờ bản đồ số 9, diện tích 3263,1 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 091320 do UBND thành phố B cấp ngày 18/9/2019; Thửa đất số 119, tờ bản đồ số 9, diện tích 1366,2 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 632180 do UBND thành phố B cấp ngày 27/8/2019; đều đứng tên người sử dụng đất là hộ ông H1 và bà P; Thửa đất số 147, tờ bản đồ số 9, diện tích 963,5 m², chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng diện tích nhận chuyển nhượng là 18.753,4 m² tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tổng số tiền nhận chuyển nhượng là 1.139.000.000 đồng. Trong đó nguyên đơn ông T góp số tiền 534.500.000 đồng, nguyên đơn ông N góp số tiền 534.500.000 đồng, bị đơn góp số tiền 70.000.000 đồng.

Mua của ông Nguyễn Xuân L và bà Lò Thị Hoàng T1: Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12, diện tích 8.615 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 512446 do UBND thành phố B cấp ngày 30/11/2016 cho hộ ông Tống Văn Đ1, đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông L ngày 25/9/2017. Số tiền nhận chuyển nhượng là 590.000.000 đồng. Trong đó nguyên đơn ông T góp số tiền 235.000.000 đồng, nguyên đơn ông N góp số tiền 235.000.000 đồng, bị đơn góp số tiền 120.000.000 đồng.

Mua của hộ ông Lò Văn S và bà Lò Thị Đ: Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 12, diện tích 9.033,4 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 513435 do UBND thành phố B cấp ngày 30/11/2016 cho ông S và bà Đ. Số tiền nhận chuyển nhượng là 580.000.000 đồng. Trong đó nguyên đơn ông T góp số tiền 230.000.000 đồng, nguyên đơn ông N góp số tiền 230.000.000 đồng, bị đơn góp số tiền 120.000.000 đồng.

Mua của hộ ông Quang Kim S1 và bà Lò Thị H2: Thừa đất số 59 và thửa số 60, tờ bản đồ số 5, tổng diện tích 8261 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 942829 do UBND thành phố B cấp ngày 17/9/2014 cho hộ ông Quang Kim S1; Toàn bộ phần diện tích đất tiếp giáp thửa đất số 59, 60 nêu trên và tiếp giáp sông Sêrêpôc chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo kết quả đo đạc có diện tích 1942,1 m², số tiền nhận chuyển nhượng là 670.000.000 đồng. Trong đó nguyên đơn ông T góp số tiền 285.000.000 đồng, nguyên đơn ông N góp số tiền 285.000.000 đồng, bị đơn góp số tiền 100.000.000 đồng. Tuy nhiên toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng của ông S1, bà H2 là tiền của nguyên đơn, bị đơn chưa trả lại cho nguyên đơn số tiền theo thỏa thuận phần góp vốn của bị đơn số tiền là 100.000.000 đồng. Đối với số tiền 100.000.000 đồng, nguyên đơn không yêu cầu Toà án giải quyết trong cùng vụ án này, nếu có yêu cầu nguyên đơn sẽ khởi kiện bằng vụ án độc lập khác.

Sau đó, khi nguyên đơn đến nhận bàn giao đất thì biết được giá chuyển nhượng đất thực tế thấp hơn so với giá mà bị đơn đưa ra thông tin và được ghi nhận tại Biên bản thỏa thuận ngày 06 tháng 04 năm 2020. Cụ thể: Số tiền nhận chuyển nhượng các thửa đất của ông H1 và bà P là 900.000.000 đồng, không phải là 1.139.000.000 đồng, thấp hơn 239.000.000 đồng. Số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất của ông L và bà T1 là 490.000.000 đồng, không phải là 590.000.000 đồng, thấp hơn 100.000.000 đồng. Số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất của ông S và bà Đ là 470.000.000 đồng, không phải là 580.000.000 đồng, thấp hơn 110.000.000 đồng. Đối với số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất của ông S1 và bà H2 thực tế là 660.000.000 đồng, số tiền chênh lệch 10.000.000 đồng các bên được biết và thống nhất là tiền chi phí để bị đơn thực hiện các thủ tục chuyển nhượng.

Như vậy bị đơn đã đưa ra thông tin gian dối về giá mua bán, chênh lệch số tiền 449.000.000 đồng để trục lợi từ những người góp vốn. Theo thỏa thuận ngày 06 tháng 04 năm 2020, bị đơn có nghĩa vụ góp số tiền 410.000.000 đồng, tuy nhiên thực tế bị đơn đã không góp bất kỳ khoản tiền nào trong việc cùng góp vốn mua các thửa đất nêu trên. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên Biên bản thỏa thuận ngày 06 tháng 04 năm 2020 về việc góp vốn mua quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy Biên bản thỏa thuận ngày 06 tháng 04 năm 2020 về việc góp vốn mua quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Đồng thời nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn đề nghị được sử dụng các

thửa đất cùng nhận chuyển nhượng và thanh toán lại giá trị theo phần vốn góp cho bị đơn bằng tiền.

2. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Dương Thành C trình bày như sau: Bị đơn đồng ý với trình bày của nguyên đơn về việc nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu vực xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để cùng đầu tư kinh doanh. Nguyên đơn và bị đơn cùng nhận chuyển nhượng các thửa đất của hộ ông Lê Văn H1 và bà Trần Thị Anh P, ông Nguyễn Xuân L và bà Lò Thị Hoàng T1, ông Lò Văn S và bà Lò Thị Đ, ông Quang Kim S1 và bà Lò Thị H2, có giá tiền nhận chuyển nhượng thực tế và giá chênh lệch số tiền 449.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên bị đơn cho rằng giá chuyển nhượng có chênh lệch số tiền 449.000.000 đồng, nguyên đơn được biết và số tiền chênh lệch này các bên thỏa thuận là tiền để bị đơn làm các thủ tục để sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Để xác định phần vốn góp của các bên, ngày 06 tháng 04 năm 2020, nguyên đơn và bị đơn đã cùng nhau ký kết Biên bản thỏa thuận về việc góp vốn mua quyền sử dụng đất để xác định phần vốn góp cụ thể: Nguyên đơn ông T góp số tiền 1.284.500.000 đồng; Nguyên đơn ông N góp số tiền 1.284.500.000 đồng; Bị đơn góp số tiền 410.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền góp vốn nhận chuyển nhượng là 2.979.000.000 đồng, tổng diện tích nhận chuyển nhượng theo kết quả đo đạc có diện tích 46.604,9 m². Phần vốn góp của bị đơn tỷ lệ 13,76%, tương đương diện tích kết quả đo đạc là 6.412,8 m².

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Tuyên hủy Biên bản thỏa thuận ngày 06 tháng 04 năm 2020 về việc góp vốn mua quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Đồng thời, bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu nguyên đơn phải chia phần vốn góp cho bị đơn theo tỷ lệ phần vốn góp là 13,76% tương ứng với quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc có diện tích là 6.412,8 m² hoặc chia cho bị đơn số tiền là 1.300.000.000 đồng.

3. Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- **Ông Lê Văn H1 trình bày như sau:** Ông H1 và bà P có thỏa thuận với bị đơn về việc chuyển nhượng các thửa đất số 3 và thửa số 6, tờ bản đồ số 12, tổng diện tích 13.160,6 m²; thửa đất số 146, tờ bản đồ số 9, diện tích 3263,1 m²; thửa đất số 119, tờ bản đồ số 9, diện tích 1366,2 m² và thửa đất số 147, tờ bản đồ số 9, diện tích 963,5 m², chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo như nguyên đơn và bị đơn đã trình bày. Theo đó, ngày 08/10/2019, ông H1, bà P và bị đơn lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất

nêu trên, giá chuyển nhượng do đã lâu nên ông H1 không nhớ. Tòa án đã cho ông H1 xem lại giấy xác nhận đề ngày 27/11/2021 và ông H1 đã xác định nội dung của giấy xác nhận ông H1 không nhớ, tuy nhiên chữ ký và chữ viết tại mục người xin xác nhận là của ông H1. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn có đặt cọc cho ông H1, bà P, đặt cọc số tiền bao nhiêu thì ông H1 không nhớ. Sau đó, các bên có ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Ông H1 có trách nhiệm đóng thuế và làm thủ tục để sang tên cho bên nhận chuyển nhượng. Khi giấy chuyển nhượng đã hoàn tất việc sang tên thì ông H1 đến nhà nguyên đơn gặp nguyên đơn và bị đơn để giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận số tiền chuyển nhượng còn lại, số tiền bao nhiêu thì ông H1 không nhớ. Việc chuyển nhượng đã thực hiện xong, ông H1 không còn liên quan đối với các thửa đất trên đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định.

- Ông Nguyễn Xuân L và bà Lò Thị Hoàng T1 trình bày như sau: Ông L, bà T1 và bị đơn có thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12, diện tích 8.615 m², tại xã H, thành phố B. Các bên có viết giấy đặt cọc, ngày tháng năm thì ông L, bà T1 không nhớ và không còn giữ giấy đặt cọc này, giá chuyển nhượng thửa đất là 490.000.000 đồng. Lúc nhận cọc thì ông L, bà T1 có thấy giấy đặt cọc có ghi sẵn giá chuyển nhượng là 590.000.000 đồng, ông L, bà T1 có hỏi thì bị đơn nói đó chỉ là thủ tục, không liên quan gì. Ông L, bà T1 có nhận cọc của bị đơn số tiền là 390.000.000 đồng. Ngày 04/11/2019, ông L, bà T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho nguyên đơn, bị đơn tại Văn phòng công chứng. Ông L, bà T1 làm các thủ tục đóng thuế, kê khai, nhận lại Giấy chứng nhận mang tên nguyên đơn, bị đơn. Sau đó, ông L, bà T1 giao Giấy chứng nhận nói trên cho bị đơn và bị đơn thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại là 100.000.000 đồng. Toàn bộ việc đặt cọc và chuyển nhượng ông L, bà T1 đều làm việc với bị đơn, không làm việc với nguyên đơn.

- Ông Lò Văn S và bà Lò Thị Đ trình bày như sau: Ông S và bà Đ là chủ sử dụng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 12, diện tích 9033,4 m², địa chỉ tại thôn E, xã H, thành phố B, đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 513435 ngày 30/11/2016. Ông S và bà Đ có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất trên với giá chuyển nhượng là 470.000.000 đồng. Sau đó, có ông Huỳnh Trọng K đến liên hệ để mua thửa đất trên. Ngày 10/10/2019 ông S và bà Đ có ký thỏa thuận để chuyển nhượng cho nguyên đơn, bị đơn thửa đất trên với giá chuyển nhượng 470.000.000 đồng. Khi thỏa thuận có ông S và bà Đ cùng với bên mua là bị đơn và ông K, đồng thời ông S và bà Đ có nhận số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Trong giấy chuyển nhượng, bên chuyển nhượng có ghi sẵn số tiền chuyển nhượng là 580.000.000 đồng nhưng thực tế ông S và bà Đ chuyển nhượng thửa

đất với giá là 470.000.000 đồng. Ngày 14/11/2019 ông S và bà Đ có đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bị đơn. Mọi giấy tờ thủ tục liên quan đến chuyển nhượng là do phía bên mua làm thủ tục. Sau khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bên mua thì ông S và bà Đ đến gặp bị đơn để nhận số tiền chuyển nhượng còn lại là 370.000.000 đồng tại nhà bị đơn. Số tiền đặt cọc và chuyển nhượng là do bị đơn giao cho ông S và bà Đ. Ông S và bà Đ đã chuyển nhượng thửa đất trên và đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 470.000.000 đồng, không còn liên quan đến thửa đất trên. Ngày 27/11/2021 ông S và bà Đ có ký giấy xác nhận bán thửa đất trên với giá chuyển nhượng là 470.000.000 đồng. Đối với việc tranh chấp giữa nguyên đơn, bị đơn không liên quan đến ông S và bà Đ, nên ông S và bà Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- **Ông Quang Kim S1 và bà Lò Thị H2 trình bày như sau:** Ông S1 và bà H2 là chủ sử dụng thửa đất số 59, 60, tờ bản đồ số 5, tổng diện tích 10203,1 m², tại địa chỉ thôn E, xã H, thành phố B đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 942829 đối với phần đất có diện tích là 8261m², phần diện tích còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận do chừa hành lang sông (sông Sêrêpôc). Ngày 19/10/2019 ông S1 và bà H2 cùng nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất, bao gồm cả diện tích đất chưa được cấp bìa với giá chuyển nhượng là 660.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 19/10/2019 tại nhà ông S1, bà H2 thì chỉ có bị đơn, không có mặt nguyên đơn. Bị đơn có đặt cọc cho ông S1, bà H2 số tiền 180.000.000 đồng. Hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 740.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 660.000.000 đồng. Về số tiền hợp đồng như vậy ông S1 và bà H2 không có ý kiến gì. Ngày 6/12/2019 bị đơn có đặt cọc tiếp số tiền là 100.000.000 đồng. Ngày 10/12/2019 ông S1, bà H2 có đến Văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn, bị đơn và giao toàn bộ giấy tờ cho bên mua để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua. Sau khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đứng tên bên mua thì bị đơn không thanh toán tiếp số tiền còn lại nên ông S1, bà H2 đã tìm gặp nguyên đơn để yêu cầu thanh toán. Ngày 02/02/2020 nguyên đơn thanh toán số tiền 200.000.000 đồng, ngày 7/8/2020 nguyên đơn thanh toán số tiền 80.000.000 đồng, ngày 07/10/2020 nguyên đơn thanh toán tiếp số tiền 100.000.000 đồng. Ông S1, bà H2 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho nguyên đơn, bị đơn và đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 660.000.000 đồng, không còn liên quan đến thửa đất trên. Nay nguyên đơn và bị đơn có tranh chấp với

nhau không liên quan đến ông S1, bà H2. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, ông S1, bà H2 không có yêu cầu gì.

4. Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Huỳnh Trọng K trình bày như sau:

Vào ngày 01/01/2022, nguyên đơn ông T có đến gặp và đưa cho ông K một tờ giấy xác nhận, ông K có điền các thông tin và ký xác nhận vào cuối văn bản. Ông K viết giấy xác nhận cho nguyên đơn vì lý do như sau: Nguyên đơn và bị đơn có nhờ ông K tìm đất để mua tại khu vực xã H, thành phố B, cũng như thương lượng giá và sẽ trả tiền công cho ông K.

Đối với việc nguyên đơn, bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Xuân L thì ông K là người trực tiếp thỏa thuận giá chuyển nhượng với ông L số tiền là 490.000.000 đồng. Sau khi thương lượng ông K có báo giá cho bị đơn để bị đơn trực tiếp làm việc với ông L; ông K không thông báo cho nguyên đơn được biết giá thương lượng này vì lý do ông K cho rằng báo cho bị đơn hoặc nguyên đơn đều được. Việc chuyển nhượng với ông L như thế nào thì ông K không được biết. Sau này do ông K là bạn của ông L nên ông L có báo cho ông K biết giá chuyển nhượng cho nguyên đơn và bị đơn là 490.000.000 đồng.

Đối với việc nguyên đơn, bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lò Văn S, tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì ông K cùng bị đơn gặp ông S và ông K có làm chứng cho việc chuyển nhượng. Ông S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bị đơn với số tiền là 470.000.000 đồng. Khi thỏa thuận tại nhà ông S thì chỉ có bị đơn và ông K, không có nguyên đơn. Sau này, các bên chuyển nhượng với nhau như thế nào ông K không được biết. Đối với giá tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S thì ông K là người trực tiếp thương lượng với ông S và sau đó có thông báo cho bị đơn để bị đơn trực tiếp làm việc với ông S. Ông K không thông báo giá chuyển nhượng cho nguyên đơn vì cho rằng thông báo cho bị đơn hay nguyên đơn đều được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 320/2024/DS-ST, ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, 147, 157, 165, 192, 217, 228, 229, 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 117, 220, 357, 422, 468, 500, 504, 512 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188 của Luật Đất đai 2013;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Kim T và ông Võ Thành N.

Tuyên chấm dứt một phần Biên bản thỏa thuận về việc góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 04 năm 2020, giữa ông Võ Kim T, ông Võ Thành N và ông Huỳnh Trọng D đối với phần vốn góp là các thửa đất: Thửa đất số 3 và thửa số 6, tờ bản đồ số 12, tổng diện tích 13.160,6 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 512869 do UBND thành phố B cấp ngày 05/07/2016; Thửa đất số 146, tờ bản đồ số 9, diện tích 3263,1 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 091320 do UBND thành phố B cấp ngày 18/9/2019; Thửa đất số 119, tờ bản đồ số 9, diện tích 1366,2 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 632180 do UBND thành phố B cấp ngày 27/8/2019; Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12, diện tích 8.615 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 512446 do UBND thành phố B cấp ngày 30/11/2016; Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 12, diện tích 9033,4 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 513435 do UBND thành phố B cấp ngày 30/11/2016; Thửa đất số 59 và thửa số 60, tờ bản đồ số 5, tổng diện tích 8261 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 942829 do UBND thành phố B cấp ngày 17/9/2014.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Trọng D.

Buộc ông Võ Kim T và ông Võ Thành N liên đới trả cho ông Huỳnh Trọng D số tiền 272.562.841 đồng (*Hai trăm bảy mươi hai triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn tám trăm bốn mươi một đồng*). Chia theo phần ông Võ Kim T phải trả cho ông Huỳnh Trọng D số tiền 136.281.420 đồng (*Một trăm ba mươi sáu triệu hai trăm tám mươi một nghìn bốn trăm hai mươi đồng*); ông Võ Thành N phải trả cho ông Huỳnh Trọng D số tiền 136.281.420 đồng (*Một trăm ba mươi sáu triệu hai trăm tám mươi một nghìn bốn trăm hai mươi đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của

Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Nguyên đơn ông Võ Kim T và ông Võ Thành N được quyền quản lý, sử dụng đối với các thửa đất:

Thửa đất số 3 và thửa số 6, tờ bản đồ số 12, tổng diện tích 13.160,6 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 512869 do UBND thành phố B cấp ngày 05/07/2016 cho hộ ông Lê Văn H1 và bà Trần Thị Anh P, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Võ Kim T, ông Huỳnh Trọng D và ông Võ Thành N ngày 25/11/2019.

Thửa đất số 146, tờ bản đồ số 9, diện tích 3263,1 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 091320 do UBND thành phố B cấp ngày 18/9/2019 cho hộ ông Lê Văn H1 và bà Trần Thị Anh P, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Võ Kim T, ông Huỳnh Trọng D và ông Võ Thành N ngày 25/11/2019.

Thửa đất số 119, tờ bản đồ số 9, diện tích 1366,2 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 632180 do UBND thành phố B cấp ngày 27/8/2019 cho hộ ông Lê Văn H1 và bà Trần Thị Anh P, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Võ Kim T, ông Huỳnh Trọng D và ông Võ Thành N ngày 25/11/2019.

Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12, diện tích 8.615 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 512446 do UBND thành phố B cấp ngày 30/11/2016 cho hộ ông Tống Văn Đ1, đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân L ngày 25/9/2017, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Võ Kim T, ông Huỳnh Trọng D và ông Võ Thành N ngày 20/11/2019.

Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 12, diện tích 9033,4 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 513435 do UBND thành phố B cấp ngày 30/11/2016 cho ông Lò Văn S và bà Lò Thị Đ, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Võ Kim T, ông Huỳnh Trọng D và ông Võ Thành N ngày 29/11/2019.

Thửa đất số 59 và thửa số 60, tờ bản đồ số 5, tổng diện tích 8261 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 942829 do UBND thành phố B cấp ngày 17/9/2014 cho hộ ông Quang Kim S1, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Võ Kim T, ông Huỳnh Trọng D và ông Võ Thành N ngày 31/12/2019.

Ông Võ Kim T, ông Võ Thành N và ông Huỳnh Trọng D có quyền và nghĩa vụ liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các quy định pháp

luật về lĩnh vực đất đai.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Trọng D đối với số tiền yêu cầu phân chia là 1.027.437.159 đồng (*Một tỷ không trăm hai mươi bảy triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn một trăm năm mươi chín đồng*).

5. Đình chỉ trả lại một phần đơn phản tố của bị đơn ông Huỳnh Trọng D đối với yêu cầu phân chia tài sản là: thửa đất số 147, tờ bản đồ số 9, diện tích 963,5 m², tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và thửa đất có diện tích 1942,1 m², có vị trí: phía Đông và phía Bắc giáp thửa đất số 59 và 60, phía Nam giáp thửa đất số 29, phía Tây giáp sông Sêrêpôc, tờ bản đồ số 12, tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/10/2024 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Dương Thành C kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 320/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết theo hướng hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ngày 15/10/2024, nguyên đơn ông Võ Kim T kháng cáo toàn bộ Bản án số 320/2024/DS-ST ngày 30/09/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Võ Kim T giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Dương Thành C giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đánh giá các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 - Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Kim T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Dương Thành C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 320/2024/DS-ST, ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Võ Kim T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Dương Thành C kháng cáo trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí nên thụ lý xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Kim T và kháng cáo của đại diện ủy quyền của bị đơn ông Dương Thành C kháng cáo toàn bộ bản án thấy rằng.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện chấm dứt Biên bản thỏa thuận về việc góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 04 năm 2020, giữa nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Năm 2019, nguyên đơn và bị đơn cùng góp vốn để nhận chuyển nhượng tổng diện tích đất theo kết quả đo đạc là 46.604,9 m², tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, tổng số tiền nhận chuyển nhượng là 2.979.000.000 đồng. Sau khi thực hiện xong việc chuyển nhượng, ngày 06 tháng 04 năm 2020, nguyên đơn và bị đơn đã ký “Biên bản thỏa thuận về việc góp vốn mua quyền sử dụng đất” với tỷ lệ góp vốn như sau: Nguyên đơn ông T góp số tiền 1.284.500.000 đồng (43,12%), nguyên đơn ông N góp số tiền 1.284.500.000 đồng (43,12%), bị đơn góp số tiền 410.000.000 đồng (13,76%). Khi nguyên đơn đến nhận bàn giao đất thì được biết giá chuyển nhượng đất thực tế thấp hơn so với giá mà bị đơn đưa ra thông tin và được ghi nhận tại biên bản thỏa thuận ngày 06 tháng 04 năm 2020. Cụ thể, nhận chuyển nhượng các thửa đất của ông H1 và bà P chênh lệch số tiền 239.000.000 đồng, nhận chuyển nhượng thửa đất của ông L và bà T1 chênh lệch số tiền 100.000.000 đồng, nhận chuyển nhượng thửa đất của ông S và bà Đ chênh lệch số tiền 110.000.000 đồng. Tổng số tiền chênh lệch là 449.000.000 đồng.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy Biên bản thỏa thuận ngày 06 tháng 04 năm 2020 về việc góp vốn mua quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Đồng thời bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu nguyên đơn phải chia phần vốn góp cho bị đơn theo tỷ lệ phần vốn góp là 13,76% tương ứng với quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc có diện tích là 6.412,8 m² hoặc chia cho bị đơn số tiền là 1.300.000.000 đồng.

Xét thấy biên bản thỏa thuận về việc góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 04 năm 2020, giữa nguyên đơn và bị đơn có một phần đối tượng thỏa thuận là các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có một phần đối tượng thỏa thuận là các thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với Biên bản thỏa thuận về việc góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 04 năm 2020, đối với phần thỏa thuận có đối tượng là các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thấy rằng:

Biên bản thỏa thuận về việc góp vốn mua quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 04 năm 2020 giữa nguyên đơn và bị đơn được giao kết sau khi nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện xong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất theo như biên bản thỏa thuận và đã được chỉnh lý biên động sang tên cho nguyên đơn, bị đơn. Các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên, bị đơn có hành vi gian dối khi kê khai giá trị tài sản của giao dịch chuyển nhượng QSDĐ không đúng với giá trị thực tế của lô đất được chuyển nhượng, vấn đề này đã được bị đơn thừa nhận và xác nhận của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng và các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp được các bên thừa nhận gồm: Giấy giao nhận tiền ngày 02/2/2020 giữa ông Võ Kim T và ông Quang Kim S1, bà Lò Thị H2; giấy xác nhận ngày 01/01/2020 của ông Huỳnh Trọng K; giấy xác nhận ngày 27/11/2021 của ông Lò Văn S và bà Lò Thị Đ; giấy xác nhận ngày 08/12/2021 của ông Nguyễn Xuân L và bà Lò Thị Hoàng T1; giấy xác nhận ngày 27/11/2021 của ông Lê Văn H1. Do đó, nguyên đơn có yêu cầu hủy Biên bản thỏa thuận về việc góp vốn mua quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 04 năm 2020, đồng thời bị đơn có yêu cầu phân chia phần vốn góp giữa nguyên đơn và bị đơn nên cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt một phần Biên bản thỏa thuận về việc góp vốn mua quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 04 năm 2020, giữa nguyên đơn và bị đơn theo quy định tại Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với phần thỏa thuận có đối tượng thỏa thuận là các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Xét Biên bản thỏa thuận về việc góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 04 năm 2020, đối với phần thỏa thuận có đối tượng là các thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với các thửa đất gồm: Thửa đất số 147, tờ bản đồ số 9, diện tích 963,5 m², tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, nguyên đơn và bị đơn nhận chuyển nhượng của ông H1 và bà P thửa đất có diện tích 1942,1 m², có vị trí: phía Đông và phía Bắc giáp thửa đất số 59 và 60, phía Nam giáp thửa đất số 29, phía Tây giáp sông Sêrêpôc tờ bản đồ số 12, tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, nguyên đơn và bị đơn nhận chuyển nhượng của ông S1 và bà H2. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông H1, bà P, ông S1, bà H2 đều thừa nhận ông H1, bà P, ông S1, bà H2 đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, bị đơn và không phát sinh tranh chấp. Tuy nhiên, các thửa đất trên đều chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, qua xác minh tại chính quyền địa phương cho biết các thửa đất nêu trên, vị trí theo quy hoạch phê duyệt đến năm 2030 thuộc quy hoạch khu vui chơi giải trí mang mục đích công cộng (DKV). Căn cứ Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về điều kiện thực hiện các

quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, thì phải “..... có Giấy chứng nhận”. Như vậy, chủ thể sử dụng đất chưa đủ điều kiện để thực hiện các quyền của người sử dụng đất nên không đủ căn cứ để phân chia theo đơn phản tố của bị đơn. Do đó cấp sơ thẩm đình chỉ trả lại một phần đơn phản tố của bị đơn theo quy định tại Điều 192, 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự, là có căn cứ. Đương sự có quyền khởi kiện thành vụ án khác khi có đủ căn cứ chứng minh theo quy định pháp luật.

[2.3] Về hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng. Xét thấy, theo Biên bản thỏa thuận về việc góp vốn mua quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 04 năm 2020 giữa nguyên đơn và bị đơn thì nguyên đơn có tổng tỷ lệ vốn góp là 86,24% (trong đó ông T là 43,12%, ông N là 43,12%), bị đơn có tỷ lệ vốn góp là 13,76%.

Tại Biên bản định giá của Hội đồng định giá tài sản xác định: Tổng giá trị tài sản là quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nguyên đơn và bị đơn nhận chuyển nhượng là 5.243.916.000 đồng. Phần vốn góp của bị đơn tỷ lệ 13,76 %, tương đương giá trị 721.562.841 đồng, bị đơn đã được hưởng số tiền chênh lệch 449.000.000 đồng. Vậy giá trị các đồng sở hữu nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn theo tỷ lệ % vốn góp là: 721.562.841 đồng - 449.000.000 đồng = 272.562.841 đồng.

Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn ông T và ông N phải liên đới trả cho bị đơn giá trị tương đương số tiền 272.562.841 đồng, chia theo phần nguyên đơn ông T và ông N, mỗi người phải trả cho bị đơn $\frac{1}{2}$ giá trị và không có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với số tiền yêu cầu được phân chia là (1.300.000.000 đồng – 272.562.841 đồng) = 1.027.437.159 đồng.

Nguyên đơn đề nghị được quyền sử dụng các thửa đất và thanh toán lại giá trị theo phần vốn góp cho bị đơn bằng tiền, đồng thời bị đơn đề nghị được chia phần vốn góp cho bị đơn theo tỷ lệ phần vốn góp là 13,76% tương ứng với quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc có diện tích là 6.412,8 m² hoặc chia cho bị đơn số tiền là 1.300.000.000 đồng. Như vậy, cần buộc nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn số tiền 272.562.841 đồng để được quyền quản lý, sử dụng tài sản là các thửa đất: Thửa đất số 3 và thửa số 6, tờ bản đồ số 12, tổng diện tích 13.160,6 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 512869 do UBND thành phố B cấp ngày 05/07/2016; thửa đất số 146, tờ bản đồ số 9, diện tích 3263,1 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 091320 do UBND thành phố B cấp ngày 18/9/2019; thửa đất số 119, tờ bản đồ số 9, diện tích 1366,2 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 632180 do UBND thành phố B cấp ngày 27/8/2019; thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12, diện tích 8.615 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 512446 do UBND thành phố B cấp ngày

30/11/2016; thửa đất số 20, tờ bản đồ số 12, diện tích 9033,4 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 513435 do UBND thành phố B cấp ngày 30/11/2016; thửa đất số 59 và thửa số 60, tờ bản đồ số 5, tổng diện tích 8261 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 942829 do UBND thành phố B cấp ngày 17/9/2014 là có căn cứ.

Từ những phân tích trên xét thấy kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Kim T và kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Dương Thành C là không có căn cứ cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3]. Về án phí: Do không được chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn ông Võ Kim T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Dương Thành C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Kim T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Dương Thành C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 320/2024/DS-ST, ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, 147, 157, 165, 192, 217, 228, 229, 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điều 117, 220, 357, 422, 468, 500, 504, 512 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188 của Luật Đất đai 2013;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Kim T và ông Võ Thành N.

Tuyên chấm dứt một phần Biên bản thỏa thuận về việc góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 04 năm 2020, giữa ông Võ

Kim T, ông Võ Thành N và ông Huỳnh Trọng D đối với phần vốn góp là các thửa đất: Thửa đất số 3 và thửa số 6, tờ bản đồ số 12, tổng diện tích 13.160,6 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 512869 do UBND thành phố B cấp ngày 05/07/2016; Thửa đất số 146, tờ bản đồ số 9, diện tích 3263,1 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 091320 do UBND thành phố B cấp ngày 18/9/2019; Thửa đất số 119, tờ bản đồ số 9, diện tích 1366,2 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 632180 do UBND thành phố B cấp ngày 27/8/2019; Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12, diện tích 8.615 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 512446 do UBND thành phố B cấp ngày 30/11/2016; Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 12, diện tích 9033,4 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 513435 do UBND thành phố B cấp ngày 30/11/2016; Thửa đất số 59 và thửa số 60, tờ bản đồ số 5, tổng diện tích 8261 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 942829 do UBND thành phố B cấp ngày 17/9/2014.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Trọng D.

Buộc ông Võ Kim T và ông Võ Thành N liên đới trả cho ông Huỳnh Trọng D số tiền 272.562.841 đồng (*Hai trăm bảy mươi hai triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn tám trăm bốn mươi một đồng*). Chia theo phần ông Võ Kim T phải trả cho ông Huỳnh Trọng D số tiền 136.281.420 đồng (*Một trăm ba mươi sáu triệu hai trăm tám mươi một nghìn bốn trăm hai mươi đồng*); ông Võ Thành N phải trả cho ông Huỳnh Trọng D số tiền 136.281.420 đồng (*Một trăm ba mươi sáu triệu hai trăm tám mươi một nghìn bốn trăm hai mươi đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Nguyên đơn ông Võ Kim T và ông Võ Thành N được quyền quản lý, sử dụng đối với các thửa đất:

Thửa đất số 3 và thửa số 6, tờ bản đồ số 12, tổng diện tích 13.160,6 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 512869 do UBND thành phố B cấp ngày 05/07/2016 cho hộ ông Lê Văn H1 và bà Trần Thị Anh P, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Võ Kim T, ông Huỳnh Trọng D và ông Võ Thành N ngày 25/11/2019.

Thửa đất số 146, tờ bản đồ số 9, diện tích 3263,1 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 091320 do UBND thành phố B cấp ngày 18/9/2019 cho hộ ông Lê Văn H1 và bà Trần Thị Anh P, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Võ Kim T, ông Huỳnh Trọng D và ông Võ Thành N ngày 25/11/2019.

Thửa đất số 119, tờ bản đồ số 9, diện tích 1366,2 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 632180 do UBND thành phố B cấp ngày 27/8/2019 cho hộ ông Lê Văn H1 và bà Trần Thị Anh P, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Võ Kim T, ông Huỳnh Trọng D và ông Võ Thành N ngày 25/11/2019.

Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12, diện tích 8.615 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 512446 do UBND thành phố B cấp ngày 30/11/2016 cho hộ ông Tống Văn Đ1, đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân L ngày 25/9/2017, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Võ Kim T, ông Huỳnh Trọng D và ông Võ Thành N ngày 20/11/2019.

Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 12, diện tích 9033,4 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 513435 do UBND thành phố B cấp ngày 30/11/2016 cho ông Lò Văn S và bà Lò Thị Đ, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Võ Kim T, ông Huỳnh Trọng D và ông Võ Thành N ngày 29/11/2019.

Thửa đất số 59 và thửa số 60, tờ bản đồ số 5, tổng diện tích 8261 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 942829 do UBND thành phố B cấp ngày 17/9/2014 cho hộ ông Quang Kim S1, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Võ Kim T, ông Huỳnh Trọng D và ông Võ Thành N ngày 31/12/2019.

Ông Võ Kim T, ông Võ Thành N và ông Huỳnh Trọng D có quyền và nghĩa vụ liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các quy định pháp luật về lĩnh vực đất đai.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Trọng D đối với số tiền yêu cầu phân chia là 1.027.437.159 đồng (*Một tỷ không trăm hai mươi bảy triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn một trăm năm mươi chín đồng*).

5. Đình chỉ trả lại một phần đơn phản tố của bị đơn ông Huỳnh Trọng D đối với yêu cầu phân chia tài sản là: thửa đất số 147, tờ bản đồ số 9, diện tích 963,5 m², tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và thửa đất có diện tích 1942,1

m², có vị trí: phía Đông và phía Bắc giáp thửa đất số 59 và 60, phía Nam giáp thửa đất số 29, phía Tây giáp sông S, tờ bản đồ số 12, tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Trọng D phải chịu các chi phí đo vẽ kỹ thuật thửa đất, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp, tổng số tiền 3.715.200 đồng (*Ba triệu bảy trăm mười lăm nghìn hai trăm đồng*).

Ông Võ Kim T, ông Võ Thành N phải chịu các chi phí đo vẽ kỹ thuật thửa đất, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp, tổng số tiền 23.284.800 đồng (*Hai mươi ba triệu hai trăm tám mươi bốn nghìn tám trăm đồng*). Nguyên đơn ông Võ Kim T, ông Võ Thành N đã nộp tạm ứng nên được nhận lại tiền tạm ứng chi phí tố tụng số tiền là 3.715.200 đồng (*Ba triệu bảy trăm mười lăm nghìn hai trăm đồng*) sau khi thu được của ông Huỳnh Trọng D.

7. Về án phí:

7.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Trọng D phải chịu số tiền 33.162.513 đồng (*Ba mươi ba triệu một trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm mười ba đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 25.500.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố B, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0013344 ngày 08/8/2024. Sau khi khấu trừ ông Huỳnh Trọng D còn phải nộp 7.662.513 đồng (*Bảy triệu sáu trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm mười ba đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Võ Thành N phải chịu số tiền 56.261.176 đồng (*Năm mươi sáu triệu hai trăm sáu mươi một nghìn một trăm bảy mươi sáu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 150.000 đồng (*Một trăm năm mươi nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố B, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0002911 ngày 29/6/2023. Sau khi khấu trừ ông Võ Thành N còn phải nộp 56.111.176 đồng (*Năm mươi sáu triệu một trăm mười một nghìn một trăm bảy mươi sáu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Võ Kim T là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí. Hoàn trả cho ông Võ Kim T số tiền tạm ứng án phí 150.000 đồng (*Một trăm năm mươi nghìn đồng*) đã nộp tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố B, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/000211 ngày 29/6/2023.

7.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Võ Kim T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng ông Võ Kim T (do

ông Võ Thành N nộp thay) đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2023/0013975, ngày 25/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Huỳnh Trọng D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng ông Huỳnh Trọng D (do ông Dương Thành C nộp thay) đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2023/0013976, ngày 25/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng