

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 524/2025/DS-PT
Ngày 20 – 9 – 2025
V/v tranh chấp hợp đồng hợp
tác góp vốn mua đất và đòi
tiền góp đóng lãi ngân hàng

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán:

Ông Trần Văn Nhum

Ông Lê Viết Phong

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Thanh Mên - Kiểm sát viên

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng
Nai – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
285/2025/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng
hợp tác góp vốn mua đất và đòi tiền góp đóng lãi ngân hàng*". Do Bản án dân
sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân
thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Đồng Nai)
bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 375/2025/QĐPT-DS
ngày 11 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Mỹ H, sinh năm 1996; Cư trú tại: Khu phố P,
phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là khu phố P, phường B, tỉnh
Đồng Nai). Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Dương Vĩnh T, sinh
năm 1971; Cư trú tại: Khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước
(Nay là khu phố T, phường B, tỉnh Đồng Nai). Có mặt

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mộng L, sinh năm 1973; Cư trú tại : Ấp B, xã T,
thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là phường Đ, tỉnh Đồng Nai). Vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Hoàng Xuân L1, sinh
năm; Cư trú tại: Khu K, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là
phường Đ, tỉnh Đồng Nai). Vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Hồ Thu H1, sinh năm 1978; Cư trú tại: Ấp D, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là phường Đ, tỉnh Đồng Nai). Có đơn xin xét xử vắng mặt

- Ông Nguyễn Đình P, sinh năm 1964; Cư trú tại: Ấp C, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là phường Đ, tỉnh Đồng Nai). Có đơn xin xét xử vắng mặt

- Bà Đào Thị L2, sinh năm 1970; Cư trú tại: Khu phố A, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là phường Đ, tỉnh Đồng Nai). Có đơn xin xét xử vắng mặt

- Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1978; Cư trú tại: Ấp B, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là phường Đ, tỉnh Đồng Nai). Vắng mặt

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ H, bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ H, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Dương Vĩnh T trình bày: Do quen biết, bà H được bà Nguyễn Thị Mộng L kêu gọi góp tiền mua chung đất với bà L. Bà L nói với bà H: Bà L với bà Nguyễn Thị Kim T1 (tên thường gọi là T2, là em ruột bà L) cùng mua của ông Nguyễn Đình P và bà Đào Thị L2 (*ông P, bà Len cư T3 xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước*) một thửa đất có diện tích 854,3m² tọa lạc tại phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD392473, vào sổ cấp GCN số H0018/QSDĐ/89/QĐ-UB, thửa đất số 413 (thửa mới số 60), tờ bản đồ số 19 (tờ bản đồ mới số 21) do Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp ngày 04/01/2005; cập nhật biến động ngày 13 tháng 12 năm 2010; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ điều chỉnh biến động, công nhận quyền sử dụng cho ông Nguyễn Đình P và bà Đào Thị L2 ngày 10 tháng 9 năm 2021.

Bà L nói bà H góp số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng nhưng hiện bà chỉ có 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng nên bà yêu cầu bà H góp 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng để cùng nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên. Việc góp tiền giữa bà H với bà L được lập thành văn bản vào ngày 12/01/2023. Bà H đã đưa cho bà L số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng theo nội dung được ghi trong Văn bản thỏa thuận góp vốn ngày 12/01/2023. Sau đó, bà L cho bà H biết bà Kim T1 (T2) đã đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cầm cho bà N (*không biết họ, địa chỉ cư trú của bà N*) với số tiền 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng) và bà L nói bà phải vay tiền của người khác để chuộc. Từ đó, bà L yêu cầu bà H phải góp thêm tiền để trả tiền lãi trên số tiền bà L (nói) đã vay của người khác để chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì bà mới để bà H cùng đứng chung tên trên giấy chứng

nhận quyền sử dụng. Bà H đã đưa thêm cho bà L số tiền khoảng 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng để trả lãi. Cụ thể:

- Ngày 10/4/2023, bà H trực tiếp đến ngân hàng N1 chi nhánh B, nộp số tiền 34.989.041 đồng để trả tiền lãi cho các tháng 01,02,03,04/2023 trên số tiền gốc là 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng). Trong số tiền này, bà L góp 02 phần; bà H góp 01 phần tương ứng 11.663.000 (mười một triệu sáu trăm sáu mươi ba nghìn) đồng;

- Ngày 12/5/2023, bà H trực tiếp đến ngân hàng N1 chi nhánh B, nộp số tiền 11.482.192đ để trả tiền lãi cho tháng 5 trên số tiền gốc là 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng). Trong số tiền này, bà L góp 02 phần; bà H góp 01 phần tương ứng 3.827.000 (ba triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn) đồng;

- Ngày 12/6/2023, bà H trực tiếp đến ngân hàng N1 chi nhánh B, nộp số tiền 11.458.082 đồng để trả tiền lãi cho tháng 6 trên số tiền gốc là 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng). Trong số tiền này, bà L góp 02 phần; bà H góp 01 phần tương ứng 3.820.000 (ba triệu tám trăm hai mươi nghìn) đồng;

- Ngày 13/7/2023, bà H trực tiếp đến ngân hàng N1 chi nhánh B, nộp số tiền 11.030.137 đồng để trả tiền lãi cho tháng 7 trên số tiền gốc là 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng). Trong số tiền này, bà L góp 02 phần; bà H góp 01 phần tương ứng 3.676.000 (ba triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn) đồng;

- Ngày 16/8/2023, bà H trực tiếp đến ngân hàng N1 chi nhánh B, nộp số tiền 11.397.808 đồng để trả tiền lãi cho tháng 8 trên số tiền gốc là 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng). Trong số tiền này, bà L góp 02 phần; bà H góp 01 phần tương ứng 3.800.000 (ba triệu tám trăm nghìn) đồng;

- Ngày 12/9/2023, bà H trực tiếp đến ngân hàng N1 chi nhánh B, nộp số tiền 11.397.808 đồng để trả tiền lãi cho tháng 9 trên số tiền gốc là 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng). Trong số tiền này, bà L góp 02 phần; bà H góp 01 phần tương ứng 3.800.000 (ba triệu tám trăm nghìn) đồng;

- Ngày 13/10/2023, bà H trực tiếp đến ngân hàng N1 chi nhánh B, nộp số tiền 10.758.904 đồng để trả tiền lãi cho tháng 10 trên số tiền gốc là 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng). Trong số tiền này, bà L góp 02 phần; bà H góp 01 phần tương ứng 3.586.000 (ba triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn) đồng;

- Ngày 14/11/2023, bà H trực tiếp đến ngân hàng N1 chi nhánh B, nộp số tiền 10.276.712 đồng để trả tiền lãi cho tháng 10 trên số tiền gốc là 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng). Trong số tiền này, bà L góp 02 phần; bà H góp 01 phần tương ứng 3.425.000 (ba triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn) đồng;

- Ngày 12/12/2023, bà L trực tiếp đến ngân hàng N1 chi nhánh B, nộp số tiền 9.945.205 đồng để trả tiền lãi cho tháng 12 trên số tiền gốc là

1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng). Trong số tiền này, bà H góp 3.000.000 (ba triệu) đồng.

Ngoài ra, bà H đã phải đưa cho bà L số tiền 11.700.000 (mười một triệu bảy trăm nghìn) đồng tiền dịch vụ. Cụ thể bà L nói tiền dịch vụ 35.000.000đ (ba mươi lăm triệu) đồng chia làm 3, bà H chịu 11.700.000 (mười một triệu bảy trăm nghìn) đồng.

Tổng cộng: 52.297.000 (năm mươi hai triệu hai trăm chín mươi bảy nghìn) đồng, nhưng bà H chỉ yêu cầu bà L phải trả 50.000.000 đồng.

Nay bà L đã sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên nhưng không để bà H được đứng tên chung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Mộng L phải trả lại cho bà hoàn tổng số tiền là 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng).

Bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng L trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày: Bà L cũng bà Trần Thị Mỹ H có góp tiền mua chung đất; Lần thứ nhất thành phần góp vốn có ba người Nguyễn Thị Kim T1 1.100.000.000 đồng, Trần Thị Mỹ H 300.000.000đồng và bà L 800.000.000đồng. Tổng giá trị thửa đất 2.200.000.000 triệu đồng. Thửa đất này bà L với bà H đã chấp nhận cho bà T1 ra công chứng đứng tên quyền sở hữu một mình để lướt đất cho nhanh, sau đó đất bị đóng băng không bán được nên kinh tế gặp nhiều khó khăn, bà T1 đã cầm cố thửa đất này cho bà H1 và không còn khả năng chuộc lại thửa đất. Bà T1 có nói thửa đất này có bà L với bà H góp vốn là 1.100.000.000 đồng thì bà H1 đã đồng ý và có điện thoại cho bà L với bà H ra để thỏa thuận nếu đưa cho bà H1 1.100.000.000đồng thì bà H1 công chứng lại thửa đất này. Nhưng thời điểm đó bà L không còn tiền, nên có bàn với bà H để bà L cầm cố tài sản sổ đất nhà ở của bà L hiện tại đang ở là 1.100.000.000đồng tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh N1 để lấy tiền chuộc đất thì bà H phải phụ đóng lời với bà L tại ngân hàng chia ra phần trăm: bà L 70%, bà H 30% cho tới thời điểm ra miếng đất này thì bà L cho bà H 15% cổ phần trong thửa đất này. Khi thỏa thuận thì bà H đồng ý, và sau đó cùng đóng lãi với bà L tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh N1.

Ngày 12 tháng 01 năm 2023 bà L và bà Nguyễn Thị Hồ Thu H1 ra Giao dịch tại văn phòng công chứng thửa đất này và bà L đưa cho H1 là 1.100.000.000đồng, đồng thời ký sang tên cho bà L thửa đất này tại phòng công chứng. Bà L có điện thoại cho bà H ra phòng công chứng để làm bản thỏa thuận bà H có 15% cổ phần trong thửa đất. Quá trình đóng lãi ngân hàng thì bà H là người trực tiếp đi đóng 11 tháng (từ tháng 01 đến tháng 11/2023), lãi suất ngân hàng bà H đóng giùm cho bà L 3 tháng thì bà L đưa cho bà H 24.000.000đồng, tháng tiếp theo mỗi tháng bà L đưa bà H 8.000.000đồng. Bà H đóng từ tháng 01 đến tháng 11 là được 11 tháng nhưng bà không chịu đưa biên lai cho bà L; Đến tháng 12/2023 bà L nói bà H đưa tiền cho bà L đi đóng thì bà H đưa cho 3.000.000đồng, số tiền này bà L ra ngân hàng đóng và trên

ngân hàng sao kê lại những phiếu biên lai mà bà H đóng lãi, sau đó bà L về chia ra phần trăm cổ phần 70%, bà H 30% thì số tiền dư ra của bà L là 1.450.000đồng, bà L nói bà Hoàn T4 lại thì bà H không trả và mấy ngày sau bà Hoàn T4 lại cho bà L 1.000.000đồng; qua năm 2024 thì bà H không phụ đóng lãi với bà L nữa.

Đối với thửa đất có diện tích 854,3m² tọa lạc tại phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD392473, vào sổ cấp GCN số H0018/QSĐĐ/89/QĐ-UB, thửa đất số 413 (thửa mới số 60), tờ bản đồ số 19 (tờ bản đồ mới số 21) do Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp ngày 04/01/2005, ngày 14/5/2024 bà L được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số VP 06339 tên Nguyễn Thị Mộng L và hiện bà L đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính. Tại đơn khởi kiện bà H nói đưa cho bà L 50.000.000đồng đóng lãi suất ngân hàng và 300.000.000đồng mua thửa đất là hoàn toàn không đúng sự thật, bà L không nhận tiền của bà H, không đồng ý trả lại số tiền trên cho bà H. Tại phiên tòa, bà L chỉ đồng ý khi nào bán được đất thì sẽ trả lại cho bà H 15% giá trị thửa đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Hồ Thu H1 trình bày: Bà H1 có mối quan hệ quen biết với Nguyễn Thị Kim T1 và Nguyễn Thị Mộng L không quen biết với Trần Thị Mỹ H. Bà T1 có một miếng đất tại phường T, thành phố Đ, bà T1 có nói đất này là do bà T1 và chị gái Nguyễn Thị Mộng L góp tiền mua chung, bà T1 nói với bà H1 góp số tiền 1.100.000.000đồng cùng với chị L mua thửa đất trên sau đó chủ đất ông Nguyễn Đình P bà Đào Thị L2 làm thủ tục ủy quyền cho bà H1 được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó một thời gian bà L có gặp bà H1 và trao đổi: Bà L có nói Trần Thị Mỹ H có góp chung 300.000.000đồng cùng mua đất, bà L nói sẽ bỏ 1.100.000.000 đồng để mua lại phần bà L đã góp và bà H1 sẽ sang sổ đất cho bà L thì bà H1 đồng ý. Bà L là người trực tiếp đưa 1.100.000.000đồng bằng tiền mặt cho bà H1, khi đưa không viết giấy biên nhận, bà H1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà L. Khi bà H1 và bà L thỏa thuận thì có sự chứng kiến của bà Trần Thị Mỹ H, bà H có ngồi nghe rõ việc thỏa thuận giữa bà H1 và bà L còn việc bà L và bà H thỏa thuận như thế nào bà H1 không biết, bà H1 đã nhận đủ số tiền bán đất nên không có ý kiến và yêu cầu gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình P và Đào Thị L2 quá trình giải quyết vụ án trình bày như sau: Vợ chồng ông P, bà L2 có một miếng đất với kích thước khoảng 11m x 90m tại khu phố C, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2022 ông P, bà L2 có sang nhượng quyền sử dụng đất cho bà L và bà T1 ở T, hai bên thỏa thuận sang nhượng có thực hiện thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng C ông P, bà Len Ô đã nhận đủ tiền sang nhượng, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giao cho bà T1 và bà L các thủ tục còn lại bà T1 và bà L tự làm. Khoảng mấy tháng sau bà T1 gọi điện thoại nhờ vợ

chồng ông P, bà L2 ra phòng C ký hợp đồng sang nhượng đồng thời làm hợp đồng thủ tục ủy quyền lại cho một người khác tên là N hoặc H1 cùng ngụ tại T, hợp đồng ủy quyền có nêu rõ người nhận ủy quyền được quyền chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố. Sau một thời gian bà L2 nhận được cuộc điện thoại là người của văn phòng C nhưng không rõ là ai và phòng công chứng nào trao đổi việc thừa đất vợ chồng ông P, bà L2 đã ủy quyền nay người nhận ủy quyền mang đi sang nhượng có được không thì bà L2 trả lời là đồng ý từ đó đến nay vợ chồng ông P, bà L2 không liên lạc với mọi người có liên quan đến thừa đất trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Kim T1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là Tòa án nhân dân khu vực A – Đồng Nai) tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ H.

Chấm dứt hợp đồng hợp tác theo văn bản thỏa thuận góp vốn ngày 12 tháng 01 năm 2023 giữa bà Nguyễn Thị Mộng L và bà Trần Thị Mỹ H;

Buộc bà Nguyễn Thị Mộng L phải trả lại vốn góp cho bà Trần Thị Mỹ H số tiền là 165.000.000 (Một trăm sáu mươi lăm triệu) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ H đối với yêu cầu khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị Mộng L phải trả cho bà H số tiền 50.000.000 đồng tiền phí và lãi ngân hàng bà H đã đóng tại Ngân hàng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 06/5/2025, nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 12/5/2025 bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.
- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296, Điều 312, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng

L; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là Tòa án nhân dân khu vực A – Đồng Nai).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ H, bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng L làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của bị đơn bà L và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Hoàng Xuân L1: Xét bà L đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 để tham gia phiên tòa, tuy nhiên tại phiên tòa bà L và ông L1 đều vắng mặt. Mặc dù vào ngày 17/9/2025 Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai có nhận được đơn xin hoãn phiên tòa của bà L, ông L1 nhưng xét lý do xin hoãn của bà L, ông L1 là để ông L1 có thời gian nghiên cứu hồ sơ bởi ông mới được bà L uỷ quyền. Đây không phải là căn cứ để hoãn phiên tòa theo quy định tại các Điều 227, 228, 296 Bộ luật tố tụng dân sự nên không có căn cứ hoãn phiên tòa theo yêu cầu của phía bị đơn. Việc bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được coi là thuộc trường hợp từ bỏ yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp quy định tại Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ H, bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4] Ông Nguyễn Đình P, bà Đào Thị L2 có thửa đất có diện tích 854,3m² tọa lạc tại phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD392473. Ngày 23/02/2022 ông Nguyễn Đình P, bà Đào Thị L2 đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/02/2022 tại văn phòng C, nhưng chưa làm thủ tục sang tên, đến ngày 07/12/2022 thì hai bên hủy hợp đồng chuyển nhượng này (theo hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 38311 quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD của văn phòng C). Ngày 12/01/2023 vợ chồng ông P, bà L2 (qua người đại diện uỷ quyền là bà Nguyễn Thị Hồ Thu H1) ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Nguyễn Thị Mộng L, ngày 14/5/2024 bà L được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số VP 06339.

[5] Giá thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên là 2.200.000.000 đồng, trong đó theo thỏa thuận giữa bà T1, bà L và bà H thì bà T1 góp số tiền

1.100.000.000 đồng, bà L góp số tiền 800.000.000 đồng, bà H góp số tiền 300.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng bà T1 đã mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang đi cầm cố cho bà H1. Do vậy bà L thỏa thuận với bà H cùng nhau chuộc lại thửa đất với giá là 1,1 tỷ đồng; số tiền chuộc đất là bà L thế chấp tài sản của bà L vay ngân hàng N1 để đưa cho bà H1 chuộc đất. Sau đó bà H1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mộng L thửa đất trên vào ngày 12/01/2023. Cũng trong ngày 12/01/2023 bà L và bà H có lập một văn bản thỏa thuận góp vốn ghi nhận nội dung: “*Bà Nguyễn Thị Mộng L góp vốn 1.700.000.000 đồng. Tương đương 85% tổng giá trị quyền sử dụng đất. Bà Trần Thị Mỹ H góp vốn 300.000.000 đồng. Tương đương 15% tổng giá trị quyền sử dụng đất*”.

[6] Vì vậy việc thỏa thuận góp vốn để mua đất giữa bà Trần Thị Mỹ H và Nguyễn Thị Mộng L là do hai bên tự nguyện thỏa thuận với nhau, được lập thành văn bản. Tuy nhiên các bên không thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của các bên cũng như không thỏa thuận về việc ai là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có thỏa thuận nào về thời hạn góp vốn, về việc chấm dứt hợp đồng hợp tác, về điều kiện rút khỏi hợp đồng hợp tác góp vốn mua chung đất, cũng không có thỏa thuận nào về việc không cho rút phần vốn đã góp.

[7] Theo quy định tại Điều 510 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì:

“1. Thành viên có quyền rút khỏi hợp đồng hợp tác trong trường hợp sau đây:

a) Theo điều kiện đã thỏa thuận trong hợp đồng hợp tác;

b) Có lý do chính đáng và được sự đồng ý của hơn một nửa tổng số thành viên hợp tác.

2. Thành viên rút khỏi hợp đồng hợp tác có quyền yêu cầu nhận lại tài sản đã đóng góp, được chia phần tài sản trong khối tài sản chung và phải thanh toán các nghĩa vụ theo thỏa thuận. Trường hợp việc phân chia tài sản bằng hiện vật làm ảnh hưởng đến hoạt động hợp tác thì tài sản được tính giá trị thành tiền để chia.

Việc rút khỏi hợp đồng hợp tác không làm chấm dứt quyền, nghĩa vụ của người này được xác lập, thực hiện trước thời điểm rút khỏi hợp đồng hợp tác.

3. Việc rút khỏi hợp đồng hợp tác không thuộc trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều này thì thành viên rút khỏi hợp đồng được xác định là bên vi phạm hợp đồng và phải thực hiện trách nhiệm dân sự theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan.”

[8] Việc bà H rút khỏi hợp đồng hợp tác không được thỏa thuận trong hợp đồng và không được bà L đồng ý, nên bà H yêu cầu rút vốn khỏi hợp đồng hợp tác là vi phạm hợp đồng hợp tác góp vốn mua đất, vi phạm thỏa thuận giữa bà L và bà H.

[9] Do việc góp tiền mua chung đất giữa bà L và bà H là để bán sinh lời chia nhau, việc góp tiền là do hai bên tự nguyện thỏa thuận, các bên thỏa thuận rõ ràng số tiền góp, ghi nhận trong nội dung thỏa thuận ngày 12/01/2023 là để đồng sử dụng chung với thỏa thuận tại thời điểm năm 2023 thửa đất có giá trị là 2.000.000.000 đồng, trong đó bà Nguyễn Thị Mộng L góp vốn 1.700.000.000 đồng, tương đương 85% tổng giá trị quyền sử dụng đất và bà Trần Thị Mỹ H góp vốn 300.000.000 đồng, tương đương 15% tổng giá trị quyền sử dụng đất. Do đó, khi bà H yêu cầu rút phần vốn góp, hợp đồng hợp tác giữa bà L và bà H chấm dứt thì các bên được chia phần trong khối tài sản chung và phải thanh toán nghĩa vụ theo thỏa thuận.

[10] Thửa đất hiện tại do bà L quản lý, sử dụng và đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính, nên bà L phải hoàn trả cho bên rút vốn phần giá trị thửa đất tương đương với phần trăm góp vốn là phù hợp. Tại biên bản định giá ngày 22/04/2025, thửa đất số 413 (số thửa mới 60), tờ bản đồ số 19 (tờ bản đồ mới số 21), diện tích 854,3 m² (tọa lạc tại khu phố C, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước) có giá 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng. Theo thỏa thuận ngày 12/01/2023 thì giá trị thửa đất bà L góp 85%, bà H góp 15%, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ H, buộc bà Nguyễn Thị Mộng L phải trả cho bà H số tiền 165.000.000 (một trăm sáu mươi lăm triệu) đồng phần vốn góp 15% của 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng là có căn cứ.

[11] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu bà L phải trả số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng mà bà H đã góp với bà L để trả lãi ngân hàng, gồm: Ngày 10/4/2023, bà H góp 11.663.000 (mười một triệu sáu trăm sáu mươi ba nghìn) đồng; Ngày 12/5/2023, bà H góp 3.827.000 (ba triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn) đồng; Ngày 12/6/2023, bà H góp 3.820.000 (ba triệu tám trăm hai mươi nghìn) đồng; Ngày 13/7/2023, bà H góp 3.676.000 (ba triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn) đồng; Ngày 16/8/2023, bà H góp 3.800.000 (ba triệu tám trăm nghìn) đồng; Ngày 12/9/2023, bà H góp 3.800.000 (ba triệu tám trăm nghìn) đồng; Ngày 13/10/2023, bà H góp 3.586.000 (ba triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn) đồng; Ngày 14/11/2023, bà H góp 3.425.000 (ba triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn) đồng; Ngày 12/12/2023, bà L góp 3.000.000 (ba triệu) đồng.

[12] Ngoài ra, bà H đã phải đưa cho bà L số tiền 11.700.000 (mười một triệu bảy trăm nghìn) đồng tiền dịch vụ. Tổng cộng là 52.297.000 đồng, nhưng bà H chỉ yêu cầu bà L phải trả cho bà H số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

[13] Xét thấy bà H biết rõ việc bà L chuộc đất và đồng ý cùng đóng lãi với bà L để lấy tiền chuộc thửa đất góp vốn mua chung, việc thỏa thuận cùng nhau đóng lãi tại Ngân hàng N1 là có thật, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Tuy nhiên, số tiền này do bà H tự nguyện cùng đóng lãi với bà L, bà H là người trực tiếp đi đóng lãi 11 tháng, bà L không nhận trực tiếp tiền từ bà H và không sử dụng số tiền này nên việc bà H khởi kiện buộc bà L

phải trả cho bà H số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng đã góp để đóng lãi và phí tại ngân hàng là không có căn cứ nên Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà H là có căn cứ.

[14] Từ phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ H là không có căn cứ, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là Tòa án nhân dân khu vực A – Đồng Nai). Tuy nhiên, đối với số tiền 165.000.000 đồng mà Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà L phải trả là số tiền tương ứng 15% trị giá tài sản chung bà H được hưởng nên cần bổ sung cách tuyên về số tiền này cho cụ thể.

Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

[15] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 (Ba triệu) đồng, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã đóng tạm ứng đủ số tiền và tại phiên tòa đồng ý tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này nên hội đồng xét xử không xem xét.

[16] Bà Trần Thị Mỹ H phải chịu phần án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền không được chấp nhận là 185.000.000 đồng là 9.250.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001153 ngày 01/04/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ là 8.750.000 đồng, bà H còn phải nộp 500.000 (năm trăm nghìn) đồng.

[17] - Bà Nguyễn Thị Mộng L phải trả cho bà Trần Thị Mỹ H số tiền 165.000.000 đồng nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 8.250.000 (*Tám triệu hai trăm năm mươi nghìn*) đồng.

[18] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ H không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định. Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng L bị đình chỉ xét xử phúc thẩm nên phải chịu theo quy định.

[19] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296, Điều 312, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng L.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là Tòa án nhân dân khu vực A – Đồng Nai).

Căn cứ các Điều 422, 504, 505, 506, 509, 510, 512 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTNQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ H.

Chấm dứt hợp đồng hợp tác theo văn bản thỏa thuận góp vốn ngày 12 tháng 01 năm 2023 giữa bà Nguyễn Thị Mộng L và bà Trần Thị Mỹ H;

Buộc bà Nguyễn Thị Mộng L phải trả lại cho bà Trần Thị Mỹ H số tiền là 165.000.000 (*Một trăm sáu mươi lăm triệu*) đồng là trị giá tài sản chung tương ứng 15% số vốn mà bà H đã góp.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ H đối với yêu cầu khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị Mộng L phải trả cho bà H số tiền 50.000.000 đồng tiền phí và lãi ngân hàng bà H đã đóng tại Ngân hàng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Bà Trần Thị Mỹ H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 (Ba triệu) đồng, bà H đã nộp đủ.

- Bà Trần Thị Mỹ H chịu án phí dân sự sơ thẩm là 9.250.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001153 ngày 01/04/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ là 8.750.000 đồng, bà H còn phải nộp 500.000 (năm trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Mộng L phải nộp 8.250.000 (*Tám triệu hai trăm năm mươi nghìn*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ H phải chịu 300.000 đồng được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000485 ngày 15/5/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực A – Đồng Nai). Bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng L phải chịu 300.000 đồng được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000486

ngày 15/5/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực A – Đồng Nai).

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực A – Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Đinh Thị Quý Chi