

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 212/2025/DS-PT

Ngày: 30/9/2025

V/v yêu cầu hủy hợp đồng góp vốn

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hạng

Bà Ngô Thị Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Phan Phương Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Thắng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 và 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 128/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2025 về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng góp vốn”.

Do Bản án số 08/2025/DS-ST ngày 18/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 219/2025/QĐ-PT ngày 05/9/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 230/2025/QĐ-PT ngày 19/9/2025, giữa:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Thị H, sinh năm 1936; địa chỉ: Số A đường T, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã D, tỉnh Khánh Hòa).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đông L, sinh năm: 1968; địa chỉ: Tổ dân phố P, thị trấn D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã D, tỉnh Khánh Hòa). Có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Đông H1, sinh năm 1961;

2. Bà Võ Thị Phong N, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: Số A đường H, thị trấn D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã D, tỉnh Khánh Hòa).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Phong N: Ông Nguyễn T, sinh năm 1931; địa chỉ: Số A đường T, thị trấn D, huyện D (nay là xã D), tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

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

1. Công ty trách nhiệm hữu hạn M;

Địa chỉ: Số A đường B, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là phường T, tỉnh Khánh Hòa);

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Trần Văn P – Tổng Giám đốc. Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn T, sinh năm 1931; địa chỉ: Số A đường T, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã D, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1956; địa chỉ: Lô C đường T, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã D, tỉnh Khánh Hòa). Có mặt.

4. Ông Nguyễn Đông L, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ dân phố P, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã D, tỉnh Khánh Hòa). Có mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Đông B, sinh năm: 1958; địa chỉ: Số A đường T, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã D, tỉnh Khánh Hòa).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đông B: Ông Nguyễn T; địa chỉ: Số A đường T, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã D, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Đông H2, sinh năm: 1964; địa chỉ: Số A đường T, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã D, tỉnh Khánh Hòa). Có mặt.

7. Ông Nguyễn Đông G, sinh năm: 1966; địa chỉ: Thôn P, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã D, tỉnh Khánh Hòa);

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đông G: Bà Nguyễn Thị Đông H2, sinh năm: 1964, địa chỉ: Số A đường T, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã D, tỉnh Khánh Hòa). Có mặt.

8. Ông Nguyễn Đông D, sinh năm: 1971; địa chỉ: Số A đường T, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã D, tỉnh Khánh Hòa). Có mặt.

9. Bà Nguyễn Thị Đông H3, sinh năm: 1973; địa chỉ: Lô D Khu đô thị M, thị trấn D, huyện D, Khánh Hòa (nay là xã D, tỉnh Khánh Hòa). Có mặt.

10. Ông Trần Kim H4, sinh năm: 1968; địa chỉ: Lô D Khu đô thị M, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã D, tỉnh Khánh Hòa).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Kim H4: Bà Nguyễn Thị Đông H3, sinh năm: 1973, địa chỉ: Tổ dân phố P, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã D, tỉnh Khánh Hòa). Có mặt.

11. Bà Trần Nguyễn Gia H5, sinh năm: 2001; địa chỉ: Lô D Khu đô thị M, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã D, tỉnh Khánh Hòa).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Trần Gia H6: Bà Nguyễn Thị Đông H3, sinh năm: 1973, địa chỉ: Tổ dân phố P, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã D, tỉnh Khánh Hòa). Có mặt.

12. Ông Andre R, sinh năm: 1949; địa chỉ: Số A đường T, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã D, tỉnh Khánh Hòa). Có mặt.

13. Ông Phạm Hữu Đức V, sinh năm: 1971; địa chỉ: Thôn P, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã D, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Xuân T1; sinh năm: 1961; địa chỉ: Thôn T, xã D, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Đông L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị H là ông Nguyễn Đông L trình bày:

Ông Nguyễn T và bà Ngô Thị H là chủ sử dụng đất và chủ sở hữu nhà tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 30, thị trấn D, huyện D (nay là xã D), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03233 do UBND huyện D cấp ngày 18/6/2009.

Năm 2011, thực hiện Dự án Khu đô thị Nam S, nhà và đất của ông Nguyễn T và bà Ngô Thị H bị Nhà nước thu hồi toàn bộ. Ông, bà được bồi thường 289.235.000 đồng và được tái định cư 02 lô đất: 01 lô mua theo giá nhà nước là 120.000.000 đồng sau này là thửa 41 và một lô mua theo giá thị trường (sau này là thửa số 43, ông T và bà H để bà Nguyễn Thị Đông H3 mua). Sau khi nhận được tiền bồi thường, ông T và bà H liên hệ Công ty TNHH M là chủ đầu tư Dự án Khu đô thị N để mua 01 lô đất tại số A đường T, Khu đô thị N với giá 470.952.000 đồng. Lúc này, ông T kêu vợ chồng ông Nguyễn Đông H1 và bà Võ Thị Phong N (là con trai và con dâu) về bàn bán lô đất số 41, dùng tiền bán đất và tiền bồi thường sau khi trả tiền sử dụng đất đối với thửa đất 41 còn thừa để trả tiền mua đất cho Công ty TNHH M. Ông T và bà H nhờ vợ chồng ông H1, bà N đứng thay cha mẹ làm thủ tục bán lô đất số 41.

Lúc đầu, ông H1 bán lô đất 41 cho ông Nguyễn Xuân T1 giá 370.000.000 đồng nhưng chỉ viết giấy tay; sau đó, ông T1 trả lại đất, nói cho mượn tiền chứ không mua đất nữa. Toàn bộ mọi thủ tục, giấy tờ ông H1 đại diện cha mẹ đứng ra làm để nhanh. Ngày 22/01/2015, ông H1 tự ý hợp thức hóa giấy tờ bằng cách làm hợp đồng cha mẹ và các em trong gia đình tặng cho ông H1 lô đất 41 (là thửa đất 221, tờ bản đồ số 32, thị trấn D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03080 do UBND huyện D cấp ngày 04/12/2014 cho ông T và bà H) để tiện việc giao dịch. Ngày 29/01/2015, UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Đông H1. Ông H1 đứng ra sang nhượng cho ông Phù Chí C thửa

đất với giá 410.000.000 đồng (đã sang tên cho ông Phù Chí C, ông C sử dụng cho đến nay). Ông H1 lấy tiền bán đất trả lại cho ông Nguyễn Xuân T1 370.000.000 đồng, còn lại ông H1 bỏ vào xây dựng nhà số A đường T, thị trấn D, tỉnh Khánh Hòa.

Cụ thể số tiền mua lô đất số 01 Trần Quý C1 và xây nhà trên đất như sau: Tiền ông T và bà H được bồi thường: 289.235.000 đồng; sau khi trả tiền sử dụng đất cho lô đất tái định cư 41 hết 120.000.000 đồng, tiền bồi thường còn thừa: 168.235.000 đồng; cộng tiền bán lô đất 41 là 410.000.000 đồng thì có 578.235.000 đồng. Trả 470.952.000 đồng tiền mua đất cho Công ty TNHH M, còn lại 107.283.000 đồng. Số tiền 107.283.000 đồng, ông H1 dùng để xây dựng nhà. Trước đó, ông T và bà H có đưa cho ông H1 320.000.000 đồng và vợ chồng bà Nguyễn Thị Đông H2 ở Pháp gửi về 800.000.000 đồng để xây dựng nhà cho cha mẹ.

Như vậy, toàn bộ số tiền mua đất, xây dựng nhà tại số A đường T là của ông T và bà H và bà H2 cho cha mẹ, vợ chồng ông H1 không góp tiền, chỉ giúp cha mẹ làm thủ tục mua bán đất và trông coi việc xây dựng.

Sau khi xây dựng nhà xong, anh chị em trong gia đình hòa thuận, vui vẻ. Ngày 19/5/2018, gia đình nhận được thông báo của Công ty TNHH M gửi cho ông Nguyễn T, yêu cầu cung cấp bản vẽ thiết kế và hoàn công căn nhà đã xây dựng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc này, bà Ngô Thị H kêu vợ chồng ông H1, bà N về đưa giấy tờ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông H1, bà N không đồng ý giao lại giấy tờ nên gia đình mới xảy ra mâu thuẫn.

Sau đó, qua tìm hiểu gia đình mới biết ông H1, bà N tự ý đứng tên góp vốn mua lô đất số 01 Trần Quý C1 với Công ty TNHH M mà không được sự đồng ý của cha mẹ.

Nay, bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng góp vốn số 01, ký ngày 08/5/2014 giữa Công ty TNHH M với vợ chồng ông Nguyễn Đông H1, bà Võ Thị Phong N và trả lại toàn bộ giấy tờ nhà đất để bà H và ông T tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01 đường T, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

Ông Nguyễn T với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Đông H1, bà Võ Thị Phong N và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đông B trình bày:

Năm 2011, gia đình ông bị thu hồi đất, được bồi thường 289.235.000 đồng và được mua 01 lô đất (lô D) theo giá nhà nước và 01 lô đất (lô 43) theo giá thị trường. Ông là người trực tiếp nhận 289.235.000 đồng. Do gia đình ông mua lô đất số 01 đường T, thị trấn D, huyện D nhưng không đủ tiền nên bán 01 lô đất (lô 41). Số tiền bán lô đất này ông cũng là người nhận tiền. Toàn bộ hai khoản tiền này ông đều đứng ra trực tiếp nhận nhưng ông không dùng tiền này để mua lô đất số 01 đường T mà ông giữ riêng để tiêu xài cá nhân. Toàn bộ số

tiền mua lô đất số 01 đường T là do vợ chồng con trai trưởng là ông Nguyễn Đông H1 và bà Võ Thị Phong N bỏ ra mua đất và cất nhà cho vợ chồng ông. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

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

- Ông Nguyễn Đông L, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị Đông H2, ông Nguyễn Đông D, bà Nguyễn Thị Đông H3 và ông Andre R trình bày: Các ông, bà thống nhất với trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Công ty TNHH M trình bày:

Khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng góp vốn số 01/05/2014/HĐGV-NSC ký ngày 08/5/2014 giữa Công ty TNHH M với ông Nguyễn Đông H1 và bà Võ Thị Phong N (lô số A đường T) ghi: “*Trong thời gian thực hiện hợp đồng, bên A không chịu trách nhiệm về mọi khiếu nại, kiện tụng, tranh chấp giữa bên B và bên thứ 3 nào khác*”. Do đó, Công ty TNHH M không chịu trách nhiệm việc tranh chấp trên. Công ty cung cấp toàn bộ hợp đồng góp vốn trên và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/11/2014, ông Nguyễn T đã ký nhận tiền đền bù, hỗ trợ 289.234.500 đồng. Ngày 08/5/2014, Công ty TNHH M ký hợp đồng góp vốn số 01/05/2014/HĐGV-NSC với ông Nguyễn Đông H1 và bà Võ Thị Phong N đối với lô số A đường T. Qua hai tài liệu trên, Công ty TNHH M không thỏa thuận bán lô đất số 01 đường T cho vợ chồng ông Nguyễn Trọng .

Lô số 01 đường T được đề cập tại Hợp đồng góp vốn ngày 08/5/2014 giữa Công ty TNHH M và vợ chồng ông Nguyễn Đông H1, bà Võ Thị Phong N thuộc lĩnh vực kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai. Hiện nay, lô đất này đúng là thửa 237, tờ bản đồ số 21 thị trấn D, huyện D đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT-19450 ngày 03/02/2021 cho Công ty TNHH M. Đến thời điểm hiện nay, Công ty vẫn đang đứng tên chủ sử dụng thửa đất này, không sang tên quyền sử dụng đất và không thể chấp quyền sử dụng thửa đất này cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác.

- Ông Phạm Hữu Đức V trình bày:

Ông không liên quan đến vụ án yêu cầu hủy hợp đồng góp vốn giữa bà Ngô Thị H với ông Nguyễn Đông H1 và bà Võ Thị Phong N. Việc ông Nguyễn Đông H1 thế chấp hợp đồng góp vốn của ông để vay tiền là một giao dịch khác. Ông không yêu cầu gì trong vụ án này. Khi cần ông sẽ khởi kiện ông H1 và bà N thành vụ án khác. Ông đề nghị xét xử vắng mặt ông vì ông không liên quan đến vụ án.

Bản án sơ thẩm số: 08/2025/DS-ST ngày 18/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ vào Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 124 và Điều 125 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 26 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, quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy hợp đồng góp vốn số 01, ký ngày 08/5/2014 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn M với vợ chồng ông Nguyễn Đông H1 và bà Võ Thị Phong N.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự;

Ngày 29 tháng 4 năm 2025, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Trình bày của các đương sự tại Tòa án cấp phúc thẩm:

- Nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng góp vốn giữa Công ty TNHH M với ông Nguyễn Đông H1 và bà Võ Thị Phong N, xác định người đứng tên đứng trên hợp đồng phải là bà Ngô Thị H và ông Nguyễn T vì bà H và ông T là người trực tiếp thỏa thuận với Công ty TNHH M về việc mua lô đất số 01 T, là người bỏ tiền ra mua đất và xây nhà (nguồn tiền từ tiền đền bù giải tỏa, tiền bán lô đất được cấp tái định cư số 41 và tiền vợ chồng bà Nguyễn Thị Đông H2 gửi về cho cha mẹ), ông H1 và bà N chỉ là con trai lớn, giúp ông, bà trong việc làm giấy tờ nhưng đã tự ý đứng tên ký Hợp đồng góp vốn mua đất với Công ty TNHH M mà ông bà không biết. Đến năm 2018, khi Công ty TNHH M gửi giấy báo cho ông Nguyễn T, yêu cầu nộp giấy tờ để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình mới biết việc ông H1 và bà N đứng tên trên Hợp đồng vốn.

- Bị đơn ông Nguyễn Đông H1 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Ông thừa nhận có việc ông vay 370.000.000đ của ông Nguyễn Văn T2 để mua lô đất số 01 Trần Quý C1; thừa nhận việc cha mẹ và các anh chị em ký hợp đồng tặng cho ông đối với lô đất tái định cư số 41 là để ông đại diện cho mọi người chuyển nhượng đất cho thuận tiện; thừa nhận việc chuyển nhượng lô đất số 41 được 410.000.000đ và việc ông đã trả nợ cho ông T2 sau khi chuyển nhượng thửa đất 41; thừa nhận những lời ông nói ra trong các Video do ông Dương Diệp Q nộp cho Tòa án mà Tòa án đã đối chất và Văn phòng T3 lập vi bằng về việc ai là người đứng tên lô đất số 01 T, về tiền mua đất, tiền xây nhà... nhưng là do ông bị sức ép từ gia đình, anh chị em kinh cãi nhau nên ông nói cho yên chuyện.

Trước đây, ông khai có thể chấp Hợp đồng góp vốn cho ông Phạm Hữu Đức V để vay tiền. Nay, ông và ông V đã giải quyết nợ nần xong và ông đã lấy lại bản chính Hợp đồng góp vốn về (hiện ông đang giữ 1 bản chính, Công ty TNHH M giữ 1 bản). Khi Công ty TNHH M yêu cầu nộp giấy tờ xây nhà để làm giấy chứng nhận thì ông đã nộp cho Công ty bản vẽ nhà (bản chính).

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa đều đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn; đều xác định tiền mua đất, xây nhà là tiền đền bù giải tỏa đất còn lại sau khi cha mẹ đóng tiền đất cho lô tái định cư số

41, tiền bán lô đất tái định cư số 41 và tiền bà H2 từ Pháp gửi về cho cha mẹ, không ai tranh chấp số tiền này và xác định nhà đất là của cha mẹ.

- Công ty TNHH M trình bày: Đến nay, Công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất số 01 T nhưng chưa được công nhận quyền sở hữu nhà trên đất vì dự án chưa được lập đầy.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu:

Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng góp vốn số 01/05/2014/HĐGV-NSC ngày 08/5/2014 giữa Công ty TNHH M với ông Nguyễn Đông H1 và bà Võ Thị Phong N đối với lô đất số 01 Trần Quý C1 thuộc Dự án Khu đô thị M do Công ty TNHH M làm chủ đầu tư Dự án: Theo Điều 2 và Điều 3 của Hợp đồng thì thực chất đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH M với vợ chồng ông H1, bà N. Tại thời điểm ký hợp đồng, Công ty TNHH M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất nên yêu cầu của nguyên đơn về hủy hợp đồng trên là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng.

Đối với yêu cầu khởi kiện buộc vợ chồng ông H1 và bà N phải giao trả toàn bộ giấy tờ quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở: Để xem xét giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn, cần phải xem xét ai là người có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào nội dung của hợp đồng góp vốn là tiền chứ không phải là quyền sử dụng đất nên giải quyết không đúng bản chất của sự việc và nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm cần xem xét và giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tài liệu, chứng cứ thu thập được đủ cơ sở xác định ông T và bà H là người bỏ tiền ra mua lô đất số 01 Trần Quý C1 và xây nhà, trong đó có tiền bà H2 gửi về cho ông T và bà H. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông H1 bà N giao trả toàn bộ giấy tờ nhà và đất cho nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Án phí được giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hợp đồng góp vốn số 01/05/2014/HĐGV-NSC ngày 08/5/2014 giữa Công ty TNHH M với vợ chồng ông Nguyễn Đông H1 và bà Võ Thị Phong N đối với lô đất số 01 T, diện tích 78,492m² thuộc Dự án Khu đô thị M, tỉnh Khánh Hòa thực chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Công ty TNHH M với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đông H1 và bà Võ Thị Phong N. Tại thời điểm chuyển nhượng ngày 08/5/2014, Công ty TNHH M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất số 01 Trần Quý C1, tuy nhiên, ngày 03/02/2021, Công ty

TNHH M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất số 01 Trần Quý C1 và các bên cũng chỉ tranh chấp về việc người đứng tên bên mua trên Hợp đồng là ông Nguyễn Đông H1, bà Võ Thị Phong N hay là bà Ngô Thị H, ông Nguyễn T mà không tranh chấp các nội dung khác của Hợp đồng nên Hợp đồng không bị vô hiệu vì lý do tại thời điểm chuyển nhượng bên chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] 04 video lưu trong USB màu trắng bạc có tại bút lục 505 trong hồ sơ vụ án do ông Dương Diệp Q nộp cho Tòa án được thu thập theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nội dung các video đã được Văn phòng T3 lập Vi bằng số 454/2025/VB-TPLKH ngày 06/9/2025, đã được Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đối chất giữa các đương sự có mặt trong các video. Ông Nguyễn Đông H1 xác định đúng là giọng của ông và vợ ông là bà N trong các video đó nhưng cho rằng ông Q đã cắt đi nội dung ông Q chửi ông Nguyễn T và nội dung bà Ngô Thị H can mọi người không khởi kiện. Tuy nhiên, ông Q và những người có mặt trong các video không thừa nhận việc này, ông H1 cũng không yêu cầu trưng cầu giám định và nội dung mà ông cho là cắt đi nếu có cũng không ảnh hưởng đến nội dung lời nói của ông trong video nên các video và Vi bằng ghi nhận sự kiện trong các video đủ căn cứ để được coi là chứng cứ.

[3] Các video thể hiện rõ nhiều lần ông H1 và bà N xác định hai người đứng tên hộ cho ông T và bà H trong Hợp đồng góp vốn đối với lô đất số 01 đường T, xác định nguồn tiền mua đất, xây nhà là từ tiền đền bù giải tỏa, tiền bán lô đất 41 và tiền bà Nguyễn Thị Đông H2 gửi về.

[4] Lời thừa nhận trên của ông H1 và bà N trong các video phù hợp với các chứng cứ khác về chủ thực sự của lô đất số 01 đường T, về nguồn tiền mua đất xây nhà và nhu cầu về chỗ ở của ông T, bà H, cụ thể: (i) phù hợp lời khai của nguyên đơn bà Ngô Thị H, lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đông L, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị Đông H2, ông Nguyễn Đông D, bà Nguyễn Thị Đông H3, ông Nguyễn Đông G, ông Andre R, ông Trần Kim H4; (ii) phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Đông H1 về việc ông mượn ông Nguyễn Văn T2 370.000.000đ để mua đất, sau khi bán được lô đất tái định cư số 41 thì ông đã trả tiền cho ông T2, rằng việc các anh em trong gia đình lập hợp đồng tặng cho thửa đất 41 cho ông thực chất là để ông thuận tiện trong việc đại diện cho gia đình chuyển nhượng đất cho người khác; (iii) phù hợp với các tài liệu về việc bà Nguyễn Thị Đông H2, gửi, chuyển tiền trực tiếp về cho ông Nguyễn Đông H1, bà Võ Thị Phong N và cho ông Nguyễn T trong khoảng thời gian tháng 4, 5, 6 năm 2014 là giai đoạn mua đất và xây nhà; (iv) phù hợp với nhu cầu thực tế về nhà ở của bà H, ông T và người con trai út không có gia đình, bị tổn thương não, sống dựa vào cha mẹ và anh chị em là Nguyễn Đông D hiện sống cùng bà H, ông T; ông, bà chỉ có 01 nhà đất duy nhất tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 30 tại thị trấn D, tỉnh Khánh Hòa đã bị giải tỏa hoàn toàn nên nhu cầu mua đất xây nhà tại lô đất số 01 T là có thật; vợ chồng ông H1, bà N có nhà đất riêng tại số A đường H, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa và chưa từng ở tại nhà đất số A T.

[5] Lời thừa nhận của ông H1 và bà N về việc đứng tên hộ cha mẹ trên Hợp đồng góp vốn còn phù hợp với lẽ thường bởi như các đương sự khai, bà H (sinh năm: 1936), ông T (sinh năm: 1930) đều rất lớn tuổi, các con thì bà H2, bà H7 ở xa, người ở gần thì làm nghề bán vé số, lái xe, không rành rọt về giấy tờ trong khi ông H1 là con trai lớn trong gia đình, quan hệ xã hội tốt hơn những người con còn lại nên việc cha mẹ tin tưởng để ông thay mặt cha mẹ giao dịch với Công ty TNHH M là điều dễ hiểu cũng như việc cha mẹ và các anh em trong nhà đã tin tưởng lập Hợp đồng tặng cho ông H1 thửa đất tái định cư tại lô 41 để ông H1 đại diện cho họ chuyển nhượng đất.

[6] Như vậy, đủ cơ sở xác định người đứng tên thật bên mua trong Hợp đồng góp vốn với Công ty TNHH M là bà Ngô Thị H và ông Nguyễn Trọng . Hợp đồng đứng tên bên mua là ông H1 và bà N là giả cách nên Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố vô hiệu một phần nội dung của Hợp đồng góp vốn, xác định ông T và bà H là bên nhận chuyển nhượng đất. Công ty TNHH M có trách nhiệm liên hệ, làm việc với bà Ngô Thị H và ông Nguyễn T với tư cách là bên mua trong Hợp đồng góp vốn để tiếp tục thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với nhà đất số A đường T cho bà Ngô Thị H và ông Nguyễn Trọng .

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H1 xác nhận ông và ông V đã giải quyết xong việc ông thế chấp Hợp đồng góp vốn cho ông V để vay tiền ông V và đã lấy bản chính Hợp đồng góp vốn về. Tòa án không lấy được lời khai của ông V về nội dung này. Tuy nhiên, trong trường hợp các bên chưa giải quyết xong việc ông H1 thế chấp Hợp đồng góp vốn thì việc thế chấp này cũng vô hiệu vì ông H1, bà N không phải là người đứng tên trong Hợp đồng góp vốn như đã nhận định ở trên.

[8] Về án phí, chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Đông H1 và bà Võ Thị Phong N phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí đo vẽ, định giá và đã nộp đủ nên Tòa án không xem xét trách nhiệm của bị đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 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: Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị H. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức Hợp đồng góp vốn số 01/05/2014/HĐGV-NSC ngày 08/5/2014 giữa Công ty TNHH M với ông

Nguyễn Đông H1 và bà Võ Thị Phong N vô hiệu một phần do giả cách về chủ thể; bà Ngô Thị H và ông Nguyễn T được xác định là bên nhận chuyển nhượng (Bên mua) theo Hợp đồng trên.

2. Chi phí tố tụng: Bà Ngô Thị H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và đã nộp đủ.

3. Án phí: Ông Nguyễn Đông H1 và bà Võ Thị Phong N phải chịu chung 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Các đương sự; **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;

- TAND khu vực 3 - Khánh Hòa;

- THADS tỉnh Khánh Hòa;

- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

Lê Thị Hiền