

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN NHƠN TRẠCH  
TỈNH ĐỒNG NAI**

Bản án số: **06/2021/DS-ST**.

Ngày: 15/3/2021.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng góp vốn chuyển nhượng QSD đất*”.

**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**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NHƠN TRẠCH, TỈNH ĐỒNG NAI**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hương.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Hoài Đức Huệ.

2. Bà Lê Thị Kim Xuyên.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch tham gia phiên tòa:**  
Ông Đinh Tuấn Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 227/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2020 về: “*Tranh chấp hợp đồng góp vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 80/2021/QĐXXST-DS ngày 04/02/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 116/2021/QĐST-DS ngày 24/02/2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Trần Minh N, sinh năm 1972.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Trần Thanh T, sinh năm 1996 (theo hợp đồng ủy quyền ngày 01/8/2020).

Cùng HKTT: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

**- Bị đơn:** Ông Thái Văn N, sinh năm 1973.

HKTT: Ấp B1, xã P1, huyện N1, tỉnh Đồng Nai.

(Anh T, ông Thái Văn N vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản làm việc có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2017, ông Trần Minh N và ông Thái Văn N cùng góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 9.598m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 113 tọa lạc tại xã P, huyện N1. Theo thỏa thuận, ông Trần Minh N đã

góp vốn với số tiền 300.000.000 đồng, tương đương 3000m<sup>2</sup> đất trong thửa đất nêu trên, và ông Minh N giao cho ông Văn N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có sổ hồng, ông Văn N phô tô và ghi vào mặt sau giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác nhận nội dung ông Minh N góp vốn mua 3000m<sup>2</sup> đất.

Khi Nhà nước quy hoạch thửa đất trên, đã ra quyết định thu hồi, chi trả bồi thường, tổng số tiền ông Minh N được hưởng tương đương giá trị bồi thường 3000m<sup>2</sup> đất là 1.290.000.000 đồng. Sau khi nhận được tiền bồi thường, ông Văn N chỉ đưa cho ông Minh N 650.000.000 đồng, đến nay còn lại 640.000.000 đồng thì ông Văn N vẫn chưa trả cho ông Minh N.

Nay tại tòa, ông Trần Minh N yêu cầu Tòa án buộc ông Thái Văn N phải trả số tiền góp vốn còn lại là 640.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

*\* Theo bản tự khai, biên bản làm việc trong quá trình tiến hành tố tụng, ông Thái Văn N - bị đơn trình bày:*

Năm 2017, giữa ông và ông Trần Minh N có cùng góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 9.598m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 113 tọa lạc tại xã P, huyện N1. Nội dung thỏa thuận giống như nguyên đơn trình bày nêu trên và ông đã cam kết nếu sau này có bán hoặc được Nhà nước đền bù bồi thường thì ông sẽ trả cho ông Minh N giá trị bằng tiền tương đương 3000m<sup>2</sup> đất mà ông Minh N đã góp vốn vào.

Ngày 15/6/2020, ông đã nhận được tiền chi trả bồi thường của Nhà nước đối với diện tích 9.598m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 113 nêu trên, tổng số tiền bao nhiêu ông không nhớ, chỉ biết 3000m<sup>2</sup> đất mà ông Minh N góp vốn tương đương giá trị bằng tiền là 1.290.000.000 đồng. Sau đó, ông đã đưa cho ông Minh N số tiền 650.000.000 đồng, còn lại 640.000.000 đồng thì ông giữ lại để trừ vào tiền mua bán thua lỗ trong việc hùn hạp mua bán đất khác mà ông đã bỏ ra để chi trả trước đó.

Nay ông Minh N khởi kiện ông với yêu cầu trên, ông không đồng ý, vì trước đây, giữa ông và ông Minh N thường làm ăn hùn hạp có thỏa thuận giao cho ông đứng ra lo mọi giao dịch, thủ tục, xử lý mọi vấn đề và sau đó tự ăn chia với nhau, cho nên trong vụ kiện này, ông cũng tự xử lý như vậy.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch phát biểu quan điểm đối với vụ án:*

Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục Tòa án thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách pháp lý, thu thập chứng cứ, thủ tục phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, việc cấp tổng đạt các văn bản tố tụng cũng như xét đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt tại tòa án của các đương sự và việc tuân theo pháp luật tố tụng của hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng được thực hiện đúng quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 274, 275, 280 Bộ luật dân sự 2015 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Trần Minh N. Bởi lẽ: Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào năm 2017, giữa ông Minh N và ông Văn N có cùng góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 9.598m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 113 tọa lạc tại xã P, huyện N1 (thỏa thuận miệng). Theo thỏa thuận, ông Minh N góp vốn 300.000.000 đồng tương đương 3000m<sup>2</sup> đất trong thửa đất nêu trên, giao cho ông Văn N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Văn N đã giao cho ông Minh N bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi vào mặt sau nội dung xác nhận ông Minh N góp vốn mua 3000m<sup>2</sup> đất, nếu sau này có bán hoặc Nhà nước đền bù thì ông Văn N sẽ trả cho ông Minh N giá trị 3000m<sup>2</sup> đất. Ông Văn N đã nhận tiền chi trả bồi thường của Nhà nước, số tiền phần 3000m<sup>2</sup> đất của ông Minh N là 1.290.000.000 đồng và đã đưa cho ông Minh N 650.000.000 đồng, còn lại số tiền 640.000.000 đồng. Vậy nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ về việc tham gia phiên tòa đối với người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn- anh Trần Thanh T và bị đơn – ông Thái Văn N, nhưng anh T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, còn ông Văn N vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử vắng mặt anh T, ông Văn N.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Thái Văn N, sinh năm 1973, cư trú tại ấp B1, xã P1, huyện N1 phải trả số tiền góp vốn còn lại là 640.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi đối với diện tích 9.598m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 113 tọa lạc tại xã P huyện N1 nên thuộc thẩm quyền theo quy định tại các điều 26, 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Quan hệ tranh chấp được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng góp vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Năm 2017, ông Trần Minh N và ông Thái Văn N cùng góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 9.598m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 113 tọa lạc tại xã P, huyện N1. Theo đó, ông Trần Minh N đã góp vốn với số tiền 300.000.000 đồng, tương đương 3000m<sup>2</sup> đất trong thửa đất nêu trên. Vì chỗ thân quen nên ông Minh N giao cho ông Văn N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Văn N đã giao cho ông Minh N bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi vào mặt sau nội dung xác nhận ông Minh N góp vốn mua

3000m<sup>2</sup> đất, nếu sau này có bán hoặc Nhà nước đền bù thì ông Văn N sẽ trả cho ông Minh N giá trị 3000m<sup>2</sup> đất. Năm 2020, Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Khu dịch vụ Hậu Cần Phước An do Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác cảng Phước An làm chủ đầu tư, trong đó có bồi thường, hỗ trợ đối với thửa đất trên và tổng số tiền ông Minh N được hưởng tương đương giá trị bồi thường 3000m<sup>2</sup> đất là 1.290.000.000 đồng. Sau khi nhận được tiền bồi thường, ông Văn N chỉ đưa cho ông Minh N 650.000.000 đồng, đến nay còn lại 640.000.000 đồng thì ông Văn N vẫn chưa trả cho ông Minh N.

\* Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, phía nguyên đơn yêu cầu ông Thái Văn N phải trả số tiền góp vốn còn lại là 640.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Tại bản tự khai của ông Thái Văn N, biên bản làm việc tại tòa án, ông Văn N cũng đã thừa nhận nội dung trình bày của ông Minh N, anh Thanh T về việc ông Minh N có góp vốn mua 3000m<sup>2</sup> đất trong tổng diện tích 9.598m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 113 tọa lạc tại xã P, huyện N1 tương đương giá trị bồi thường 3000m<sup>2</sup> đất là 1.290.000.000 đồng trong tổng số tiền mà ông Văn N đã nhận khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Khu dịch vụ Hậu Cần Phước An do Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác cảng Phước An làm chủ đầu tư vào năm 2020. Ông Văn N mới đưa cho ông Minh N 650.000.000 đồng, đến nay còn lại 640.000.000 đồng thì ông Văn N vẫn chưa trả.

Lời thừa nhận của bị đơn phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Và việc ông Minh N không yêu cầu tính lãi đối với số tiền 640.000.000 đồng, đây là sự tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật, nên cần ghi nhận. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Minh N là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông Văn N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Minh N vì cho rằng số tiền còn lại 640.000.000 đồng, ông Văn N sẽ giữ lại để trừ vào tiền mua bán thua lỗ trong việc hùn hạp mua bán đất khác mà ông đã bỏ ra để chi trả trước đó, do trước đây giữa ông và ông Minh N thường làm ăn hùn hạp có thỏa thuận giao cho ông đứng ra lo mọi giao dịch, thủ tục, xử lý mọi vấn đề và sau đó tự ăn chia với nhau, cho nên trong vụ kiện này, ông cũng tự xử lý như vậy.

Đối với ý kiến của ông Văn N nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại biên bản làm việc ngày 30/9/2020, ông Văn N nêu ý kiến và cam kết *trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 30/9/2020, ông sẽ cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan để Tòa xem xét, giải quyết cho ông và ông Minh N mỗi bên chịu một nửa của tổng chi phí trong vụ mua bán đất mà ông làm đại diện giữa ông và chị Lê Thị Ngọc B2 do bà*

*Trương Bùi Nhã L nhờ chị B2 đứng tên mua giùm, tức là 1.300.000.000đ/2= 650.000.000 đồng. Như vậy, bên phía ông Minh N phải trả lại ông 10.000.000 đồng mới đúng, nhưng ông không yêu cầu ông Minh N phải trả số tiền này, nên ông sẽ không làm yêu cầu phản tố theo quy định pháp luật vì giữa ông và ông Minh N không có thiếu nợ gì. Hết thời hạn giao nộp chứng cứ, ông Văn N vẫn không thực hiện cam kết và nghĩa vụ giao nộp chứng cứ của mình. Đồng thời, ý kiến nêu trên của ông Văn N không được phía nguyên đơn đồng ý và phía nguyên đơn có ý kiến nếu ông Văn N có đầy đủ chứng cứ cho rằng nguyên đơn có thiếu tiền trong vụ hùn hạp mua bán đất khác thì sẽ xử lý yêu cầu trong vụ án khác. Cho nên không có cơ sở chấp nhận ý kiến của ông Văn N.*

[4] Về án phí: Ông Thái Văn N phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn theo quy định pháp luật.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 92, khoản 1 Điều 228, các điều 238, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 468, 274, 275, 280 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh N về việc “Tranh chấp hợp đồng góp vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Thái Văn N:

- Buộc ông Thái Văn N phải trả cho ông Trần Minh N số tiền góp vốn còn lại là 640.000.000 (Sáu trăm bốn mươi triệu) đồng.

2. Về án phí: Ông Thái Văn N phải chịu 29.600.000 (Hai mươi chín triệu, sáu trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Minh N số tiền 14.800.000 (Mười bốn triệu, tám trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000650 ngày 28/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:***

- Đường sự;
- VKSND h. Nhơn Trạch;
- Chi cục THADS h. Nhơn Trạch;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Hương**