TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 194/2024/DS-PT
Ngày: 18-12-2024
V/v "*Tranh chấp hợp đồng góp vốn, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Bích Thảo

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 261/2024/TLPT-DS ngày 05/11/2024 về việc " *Tranh chấp hợp đồng góp vốn, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ".

Do Bản án số 80/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 488/2024/QĐ-PT ngày 14/11/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trịnh Văn K, sinh năm 1986. Địa chỉ: 5 đường A, phường P, Tp T, Tp Hồ Chí Minh.

Ông K uỷ quyền cho ông Hoàng Văn C, ông Lâm Minh T tham gia tố tụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Văn K1 – Văn phòng luật sư Thành Pháp thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

Bị đơn: Bà Lê Thị T1, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ngã ba S, thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Bùi Thị Đ, sinh năm: 1977. Theo va7n bản ủy quyền ngày 09/9/2024

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trịnh Xuân T2, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ngã ba S, thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bà Tăng Thị Hoài A. Địa chỉ: 12A14 CT1 CC V T, T, Hà Nội.

3. Ông Cao Văn Ơ, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

4. bà Dương Thị P, sinh năm 1991. Địa chỉ: Tổ A, thị trấn N, huyện N, tỉnh Tuyên Quân.

5. Ông Phạm Thành T3, sinh năm 1969.

Địa chỉ: A T, thị trấn L, huyện Đ, Lâm Đồng.

6. Văn phòng C1 – Có ông Trần Đức K2 đại diện theo pháp luật.

Người kháng cáo: ông Trịnh Văn K - nguyên đơn.

Ông K, ông C, ông T, Luật sư K1, bà Đ, ông T2 có mặt; các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trịnh Văn K uỷ quyền cho ông Hoàng Văn C, ông Lâm Minh T trình bày như sau:

Thông qua quen biết với anh trai ông K là Trịnh Xuân T2 nên ông có biết bà Lê Thị T1 vào khoảng năm 2020. Đến khoảng tháng 4.2021 ông T2 và bà T1 có đề nghị hợp tác góp vốn để nhận chuyển nhượng đất tại xã T với ông K. Theo thỏa thuận ông K giao tiền để bà T1 đi giao dịch nhận chuyển nhượng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng bà T1 có trách nhiệm tách phần đất tương ứng với số tiền ông K đã góp. Phần đất thỏa thuận góp mua chung trước khi góp vốn, các bên có ra xem đất thực tế tại khu vực góp vốn mua chung gồm có ông K, bà T1 và chủ đất là ông Phan Thành T4 cùng ra chỉ đất. Phần đất góp vốn mua chung là thửa 35/31.910m² tờ bản đồ 23 tại xã T, đứng tên người đăng ký là ông T4 theo trích lục bản đồ địa chính thửa đất ngày 07/6/2021.

Thực tế ông K đã nhiều lần chuyển tiền cho bà T1 để mua chung, cụ thể:

Ngày 06/4/2021 chuyển khoản qua Ngân hàng 200.000.000đồng cho bà T1; ngày 6/4/2021 chuyển khoản qua Ngân hàng 20.000.000đồng cho bà T1; ngày

14/4/2021 giao 150.000.000đồng nhưng bà T1 không thừa nhận nên ông K không yêu cầu toà án xem xét số tiền trên; ngày 24/4/2021 chuyển khoản cho ông Trịnh Xuân T2 số tiền 50.000.000đ; ngày 05/5/2021 đưa tiền mặt cho bà T1 số tiền 350.000.000đồng; ngày 07/5/2021 đưa tiền mặt thông qua anh Trịnh Xuân T2 50.000.000đồng. Như vậy, ông K đã giao cho bà T1 820.000.000đồng, qua đối chiếu hai bên xác định lại số tiền ông K đã giao cho bà T1 670.000.000đồng và hai bên đã thừa nhận thể hiện tại Hợp đồng góp vốn ngày 22/01/2022.

Ngày 22/01/2022, giữa ông K và bà T1 đã lập hợp đồng góp vốn để xác định cụ thể phần đất ông K được nhận tương ứng với phần tiền đã góp là 1.675m² (tương đương 400.000đồng/m²) đất có chiều ngang 16,52m, chiều dài khoảng 95,8m thuộc thửa số 35, tờ bản đồ 23 tại xã T (có một phần đường đi vào đất 1,62m x 56,5m). Khi làm hợp đồng góp vốn ngày 22/01/2022 bà T1 có đưa cho ông K trích lục bản đồ địa chính thửa 35 tờ bản đồ 23 để ghi vào hợp đồng góp vốn. Phần đất giao cho ông K tương ứng với số tiền ông K góp vốn đã được hai bên thể hiện trên sơ đồ có chữ ký của bà T1 và bà T1 đã giao đất cho ông K quản lý, sử dụng 1.675m² như đã thể hiện tại hợp đồng góp vốn ngày 22/01/2022.

Người soạn thảo hợp đồng là nhân viên của bà T1 soạn thảo tên Dương Thị P, khi ký hợp đồng có mặt ông K, ông T2, bà T1 và ông Dương Thanh T5. Sau khi nhận đất ông K tiến hành trồng khoảng 20 cây bơ, làm 01 căn nhà tiền chế bằng tôn và rào kẽm gai trên phần đất của ông K đã góp vốn mua chung. Tuy nhiên vừa qua bà T1 đã chuyển nhượng phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Phan Thành T4 thuộc các thửa đất 27, 46, 47, 48 tờ bản đồ 21 tại xã T (theo bản đồ đo đạc năm 2013 là thừa 35 tồ bản đồ 23) cho bà Tăng Thị Hoài A, trong đó có phần đất của ông K đã nhận quản lý sử dụng do góp vốn mua chung với bà T1 có diện tích 1.675m² thuộc một phần thửa 35 tờ bản đồ 23, xã T.

Nay ông K khởi kiện đề nghị hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T1 và bà A đối với phần diện tích đất 1.675m² thuộc thửa số 35, tờ bản đồ 23 (kết quả đo đạc thực tế 1.603,6m²) tại xã T đã được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 18/01/2022.

Yêu cầu bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn ngày 22/01/2022 giữa ông K và bà Lê Thị T1, công nhận phần diện tích 1.675m² thuộc thửa số 35, tờ bản đồ 23 tại xã T thuộc quyền sử dụng đất của ông K do đã góp vốn mua chung với bà T1. Đề nghị bà Lê Thị Thu L thủ tục theo quy định để ông K và bà T1 được đồng sở hữu diện tích đất theo yêu câu trên của ông K. Đồng thời khi nhà nước có chính sách quy định về luật đất đai mới được quyền tách thửa thì bà T1 phải hỗ trợ tách thửa phần đất trên để ông K được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị

bà T1 không được tác động, chuyển nhượng, cho thuê hoặc sử dụng đối với diện tích đất trên.

Yêu cầu hủy cập nhật trang 4 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông K nhất trí với kết quả trên, đề nghị Tòa án căn cứ kết quả thẩm định giá nêu trên để giải quyết vụ án.

Đối với tài liệu ông K cung cấp là Hợp đồng góp vốn không ghi ngày tháng năm 2021 giữa bà Lê Thị T1 với bà Nguyễn Thị Thu H ông K đề nghị Toà án đưa bà H vào tham gia tố tụng, họ tên, địa chỉ của bà H như trong hợp đồng góp vốn ông K cung cấp.

Đối với số tiền góp vốn ông K giao cho bà T1 là khoản tiền riêng của ông K, không liên quan đến bà Dương Thị Thúy H1.

Bị đơn bà Lê Thị T1 do ông Đỗ Vĩ V đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà T1 xác định giữa ông K và bà T1 có thỏa thuận hợp tác mua chung đất với nhau. Trước đó, bà T1 đã chủ động tiến hành nhận chuyển nhượng đất, sau đó ông K có đề nghị được góp vốn mua chung với bà T1. Thực tế bà T1 có nhận chuyển nhượng đất của ông Phan Thành T4 01 phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 01 phần đất chưa được cấp quyền sử dụng đất. Khi thỏa thuận trao đổi hợp tác góp vốn với ông K, hai bên thỏa thuận bằng miệng để ông K góp vốn mua chung phần đất vì ông T4 chưa được cấp quyền sử dụng đất và giữa bà T1 và ông K cũng chưa xác định cụ thể vị trí, số lô thửa phần đất mua chung với ông K và bà T1 thuộc thửa đất nào. Đối với hợp đồng góp vốn ngày 22/01/2022 bà T1 xác định được lập tại Văn phòng công ty của bà T1 tại xã N, do ông K đọc cho bà Dương Thị P là nhân viên của Văn phòng đánh máy. Chữ ký trong hợp đồng góp vốn ngày 22/01/2022 là của bà T1. Về nội dung do bận nhiều việc nên khi thông qua nội dung của hợp đồng bà T1 không đọc kỹ và tin tưởng nên đã ký xác nhận. Đối với sơ đồ thể hiện phần đất có chiều rộng 16,5m x 95,8m có chữ ký xác nhận đúng là của bà T1, thời gian ký thì bà T1 không nhớ. Do lâu ngày nên bà T1 cũng không nhớ ký với mục đích gì. Đối với trích lục bản đồ địa chính thửa 35 tờ bản đồ 23 ngày 07/6/2021 là do ông K cung cấp để nhân viên của bà T1 (tên P) đánh máy vào hợp đồng góp vốn, bà T1 không cung cấp trích lục này. Đối với việc ông K trình bày đã đưa cho bà T1 670.000.000đồng bà T1 xác định được cụ thể:

Ngày 06/4/2021 chuyển khoản qua Ngân hàng cho bà T1 200.000.000đồng.

- Ngày 6/4/2021 chuyển khoản qua Ngân hàng cho bà T1 20.000.000đồng

- Ngày 14/4/2021 ông K trình bày có giao cho bà T1 150.000.000đồng là hoàn toàn không có.

Ngày 24/4/2021 ông K trình bày chuyển khoản cho ông Trịnh Xuân T2 số tiền là 50.000.000đồng thì bà T1 không nhận tiền từ ông T2.

- Ngày 05/5/2021 ông K trình bày đưa tiền mặt 350.000.000 đồng là không có (đây là giao dịch khác giữa ông T2 và ông K; bà T1 không có liên quan).

- Ngày 07/5/2021 đưa tiền mặt thông qua anh Trịnh Xuân T2 50.000.000 đồng (bà T1 không nhận tiền của ông T2).

Bà T1 chỉ nhận của ông K số tiền góp vốn để mua chung đất là 220.000.000đ. Trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu và lời trình bày của bà T1 về việc huỷ hợp đồng góp vốn giữa bà T1 với ông Trịnh Văn K thì bà T1 đồng ý trả cho ông Trịnh Văn K số tiền góp vốn là 670.000.000đ. Ông T2 và bà T1 sẽ tự thoả thuận về việc ông T2 trả cho bà T1 số tiền 450.000.000đ nên bà T1 không yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án này.

Nếu trong trường hợp, công nhận hợp đồng góp vốn, bà T1 và ông T2 sẽ tự thoả thuận ông T2 trả cho bà T1 số tiền 450.000.000đ nên bà T1 không yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án này.

Đối với kết quả thẩm định giá của Công ty T9 ngày 03/7/2023 thì bị đơn không có ý kiến gì, đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông K thì bà T1 không đồng ý, nay bà T1 yêu cầu ông K tháo dỡ nhà tôn tiền chế và rào kẽm gai và trả lại diện tích đất 1.675m² thuộc thửa số 35, tờ bản đồ 23 (kết quả đo đạc thực tế 1.603,6m²) tại xã T cho bà T1. Phần đất này là do ông K tự rào, bà T1 không giao đất cho ông K như ông K trình bày. Còn cây trồng trên đất ông K trình bày thì bà T1 không đồng ý, cây trồng trên đất theo kết quả thẩm định giá ngày 03/7/2023 khi bà Thu nhận chuyển nhượng của ông T4 đã có trên đất.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và bà Tăng Thị Hoài A hai bên thoả thuận huỷ hợp đồng, bà T1 đã cung cấp bản sao về việc huỷ hợp đồng cho Toà án nên bà T1 yêu cầu toà án không chấp nhận yêu cầu của ông K.

Đối với Hợp đồng góp vốn giữa bà T1 với bà Nguyễn Thị Thu H như tài liệu ông K cung cấp thì bà T1 và bà H đã thanh toán xong về hợp đồng góp vốn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- *Ông Trịnh Xuân T2 trình bày:* ông T2 đồng ý với lời trình bày của bà Lê Thị T1. Đối với số tiền góp vốn giữa bà T1 với ông K tôi thừa nhận có nhận của ông K là 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi trệu đồng). Trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu và lời trình bày của bà T1 về việc huỷ hợp đồng góp vốn giữa bà T1 với ông Trịnh Văn K thì ông T2 sẽ tự thoả thuận về việc ông T2 trả cho bà T1 số tiền 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng) nên tôi không yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án này. Trong trường hợp, công nhận hợp đồng góp vốn, ông T2 và

bà T1 sẽ tự thoả thuận ông T2 có trách nhiệm tự trả cho bà T1 số tiền 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng) nên ông T2 không yêu cầu Toà án giải quyết.

- *Bà Dương Thị P trình bày*: Bà là nhân viên tại công ty B, Ngày 22/01/2022 bà được nhờ đánh máy Hợp đồng góp vốn giữa bà Lê Thị T1 và ông Trịnh Văn K3. Hợp đồng góp vốn do ông K đọc cho bà đánh máy. Nội dung trong hợp đồng thế nào bà không biết. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định.

- *Văn phòng C1 do ông Trần Đưc Khắc T6 văn phòng trình bày*: Ngày 18/01/2022 bà Lê Thị T1, cùng bà Tăng Thị Hoài A đến VPCC Trần Đức K2 xuất trình CCCD; sổ hộ khẩu; văn bản xác nhận tài sản riêng giữa bà Lê Thị T1 và chồng là ông Nguyễn Thanh T7 đối với quyền sử dụng đất số L 083520; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 083520; đề nghị VPCC Trần Đức K2 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi công chứng viên Trần Đức K2 kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng cho thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng số L 083520 do UBND huyện Đ cấp cho hộ ông Phan Thành T4 ngày 06/04/1998 và ngày 11/05/2021 đã được Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Đ đăng ký biến động vào trang 4 với nội dung chuyển nhượng cho bà Lê Thị T1, sinh năm 1982, số CCCD 038182018544 địa chỉ tại phường A, quận B, tp Hồ Chí Minh. Kiểm tra hệ thống cơ sở dữ liệu của Sở Tư pháp tỉnh Lâm Đồng đối với quyền sử dụng đất nêu trên, kết quả cho thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 083520 hiện tại chưa có tham gia giao dịch dân sự và không có ngăn chặn phong tỏa tài sản để thi hành án, không có kê biên tài sản của các cơ quan điều tra, tòa án, hay các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác. Vì vậy sau khi kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng, công chứng viên Trần Đức K2 nhận thấy: Hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 083520 có đủ điều kiện công chứng theo quy định của pháp luật, nên công chứng viên Trần Đức K2 đã chuyển cho nhân viên tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo trình tự thủ tục: bên chuyển nhượng là bà Lê Thị T1, sinh năm 1982, 5 CCCD 038182018544 địa chỉ tại phường A, quận B, tp Hồ Chí Minh bên nhân chuyển nhượng là bà Tăng Thị Hoài A số CCCD 030178005444, địa chỉ tại T, T, tp Hà Nội và được Công chứng viên Trần Đức K2 chứng nhận số công chứng 774, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Văn phòng C1 nhận thấy: Việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 083520, số công chứng 774, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2022 của VPCC Trần Đức K2 đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Đồng thời VPCC sao hồ sơ lưu trữ tại VPCC Trần Đức K2 gửi TAND huyện Đức Trọng để phục vụ quá trình giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Ông Cao Văn Ơ trình bày:* ông có nhận được giấy triệu tập của Tòa án mời

ông đến làm việc liên quan đến vụ án ông Trịnh Văn K khởi kiện bà Lê Thị T1. Nay ông có ý kiến: theo kết quả đo đạc hiện trạng ngày 17/11/2022 thì thửa đất số 45 tờ bản đồ số 21 (299) xã T có tên đăng ký là Cao Văn Ơ và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trên thực tế từ trước cho đến nay ông cũng như gia đình ông không đăng ký quyền sử dụng đất và cũng không quản lý, sử dụng đối với thửa đất nói trên và không biết và không có mối quan hệ gì với ông K cũng như bà T1.

- *Ông Phạm Thành T3 trình bày:* ông có chuyển nhượng cho bà Lê Thị T1 diện tích đất thuộc thửa đất số 35 tờ bản đồ 23 (cũ là các thửa 27, 46, 47, 48 tờ bản đồ 21) tại xã T huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Ông chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Lê Thị T1. Nay các bên phát sinh tranh chấp giữa ông K và bà T1 ông không có ý kiến gì, ông không còn liên quan gì đến diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà T1.

- *Bà Tăng Thị Hoài A trình bày:* Theo yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn K là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/01/2022 tại Văn phòng C1 giữa bà Lê Thị T1 và bà Tăng Thị Hoài A, xác định phần đất 1675m² thuộc một phần thửa đất số 35 tờ bản đồ 23 (cũ là các thừa 27, 46, 47, 48 tòa bản đồ 21) tại xã T là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông T2 theo hợp đồng góp vốn ngày 22/01/2022.Với yêu cầu khởi kiện của ông K, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Lê Thị T1 và bà Tăng Thị Hoài A, vì hợp đồng giữa bà và bà T1 tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Bản án số 80/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của ông Trịnh Văn K về việc: Yêu cầu bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn ngày 22/01/2022 giữa ông Trịnh Văn K và bà Lê Thị T1, công nhận phần diện tích 1.675m² thuộc thửa số 35, tờ bản đồ 23 tại xã T thuộc quyền sử dụng đất của ông K do đã góp vốn mua chung với bà T1. Đề nghị bà Lê Thị Thu L thủ tục theo quy định để ông K và bà T1 được đồng sở hữu diện tích đất trên. Đồng thời khi nhà nước có chính sách quy định về luật đất đai mới được quyền tách thửa thì bà T1 phải hỗ trợ tách thửa phần đất trên để ông K được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị bà T1 không được tác động, chuyển nhượng, cho thuê hoặc sử dụng đối với diện tích đất trên.

2. Tuyên bố hợp đồng góp vốn ngày 22/01/2022 giữa bà Lê Thị T1 và ông Trịnh Văn K vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị T1 có trách nhiệm trả cho ông Trịnh Văn K số tiền góp vốn là 670.000.000đ, bồi thường giá trị đất chênh lệch là 167.000.000đ, tài sản trên đất là 48.097.000đ. Tổng cộng là 885.597.000đ

Buộc ông Trịnh Văn K có trách nhiệm giao lại cho bà Lê Thị T1 toàn bộ diện tích đất 1.603.6m^2 thuộc một phần thửa 35 tờ bản đồ 23 xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ tài sản trên đất là 01 căn nhà tiền chế 28,7m^2, 167m hàng rào, 05 cây bơ và 20 cây cà phê. (Có họa đồ kèm theo).

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Trịnh Văn K về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T1 với bà Tăng Thị Hoài A, huỷ cập nhật sang tên bà Tăng Thị Hoài A trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 083520 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Phan Thành T4 ngày 06/4/1998 và cập nhật chuyển nhượng tại trang bổ sung ngày 06/4/2021 cho bà Lê Thị T1.

Ngoài ra quyết định của Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 01/10/2024 ông Trịnh Văn K kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa,

Đại diện theo ủy quyền của ông K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Văn K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hồi đồng xét xử vắng mặt theo thủ tục chung.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật, đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trịnh Văn K do ông T đại diện theo ủy quyền trong thời hạn luật định và thủ tục kháng cáo đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông K thấy rằng:

[2.1] Ngày 22/01/2022, giữa ông Trịnh Văn K và bà Lê Thị T1 có ký hợp đồng góp vốn về việc kinh doanh, mua bất động sản, đất đai. Hợp đồng thể hiện: qua đối chiếu hai bên thống nhất ông K được nhận diện tích đất đầu tư mua thửa đất số 035 tờ bản đổ 23, diện tích trong và ngoài sổ là 38.000m^2 tại xã T, Đ, ông K góp số tiền 670.000.000đ. ông K được bà T1 bàn giao diện tích đất 1.675m^2 bao gồm cả đường đi và cổng vào, sau khi hai bên thống nhất cắm ranh đất bàn giao thì ông K có toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt thửa đất nêu trên và diện tích các bên góp vốn đang tranh chấp là thửa A/1603,6m^2 thuộc một phần thửa 35 tờ bản đồ 23 xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo kết quả đo vẽ Thửa A thuộc một phần diện tích các thửa 45, 47, 48 tờ bản đồ 21 (299) xã T, Đ.

Đối với diện tích đất thuộc thửa 47, 48 tờ bản đồ 21 (299) xã T, Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 083520 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Phan Thành T4 ngày 06/4/1998 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận tại trang bổ sung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/5/2021 cho bà Lê Thị T1; Còn phần diện tích đất thuộc thửa 45 tờ bản đồ 21 (299) xã T, Đ có tên đăng ký là ông Cao Văn Ơ, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Hồ sơ thể hiện, tại thời điểm hai bên thoả thuận góp vốn, một phần diện tích đất hai bên thoả thuận góp vốn bà Lê Thị T1 đã được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/5/2021 là phần diện tích đất ông Phan Thành T4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại mục 1 của hợp đồng góp vốn ghi nội dung mục đích góp vốn: *Đầu tư mua thửa đất số 035 tờ bản đồ 023, diện tích trong và ngoài sổ: 38.000m^2* thì tại thời điểm ký kết hợp đồng hai bên tự nguyện và đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nhưng phần diện tích đất các bên thỏa thuận góp vốn và phần diện tích đất bà Thu N chuyển nhượng cũa ông T4 là hai thửa đất khác nhau và có một phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể ông T4 được cấp 04 thửa đất 27, 46, 47, 48, thửa 45 người đứng tên đăng ký là ông Cao Văn Ơ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thửa đất các bên thỏa thuận góp vốn mua chung là thửa đất số 035 nên đối tượng góp vốn mua chung không thể thực hiện được.

Như vậy, tại thời điểm ký xác nhận góp vốn cả hai bên đã xác định việc góp vốn của các bên đối tượng không rõ ràng, không thể thực hiện, các bên không thể thiết lập hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất theo số tiền góp vốn nên nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng góp vốn ngày 22/01/2022 có hiệu lực và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là không

có căn cứ xem xét.

[2.3] Mặt khác, tại thời điểm ký kết góp vốn về hình thức, nội dung của hợp đồng không tuân thủ quy định của pháp luật; việc ký kết hợp đồng bà T1, ông K đều biết đối tượng của hợp đồng là diện tích đất ông K góp vốn mua chung không thể thực hiện được, các bên không xác định được việc các bên thỏa thuận góp vốn tại phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, tại thời điểm nguyên đơn nhận tài sản góp vốn là diện tích đất trên thực địa không có mặt bà T1, do ông K tự đo, cắm mốc, làm 01 căn nhà tạm và trồng một số cây trên diện tích thực nhận nhưng cũng không xác định được phần diện tích đất mình nhận là thuộc thửa đất nào, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa. Theo kết quả đo vẽ của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 14/11/2022 thì phần diện tích ký hiệu A do nguyên đơn chỉ ranh bao gồm: một phần thửa 35 (thực tế là một phần thửa 47, 48 cấp cho ông Phan Thành Trung chuyển N1 cho bà Lê Thị T1 ngày 11/5/2021) và một phần thửa 45 đứng tên trên sổ mục kê là ông Cao Văn Ơ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng góp vốn giữa bà T1 và ông K vô hiệu ngay từ khi các bên giao kết hợp đồng, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, các bên đều biết hợp đồng không thể thực hiện tại thời điểm ký kết hợp đồng, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là ngang nhau nên thiệt hại bên nào bên đó phải chịu. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ vào chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T9 xác định giá trị đất các bên thoả thuận là 600.000đ/m^2, tổng diện tích đất ông K góp vốn là 1.675m^2 thành tiền 1.005.000.000đ để xác định chênh lệch giá để buộc bà Thu thanh T8 cho ông K là có lợi cho nguyên đơn, do bị đơn không kháng cáo nên không xem xét đối với phần này. Cụ thể:

Buộc ông K phải có trách nhiệm trả lại diện tích đất 1603,5m^2 thuộc một phần thửa 35 tờ bản đồ 23 cho bà T1 và các tài sản có trên đất cho bà T1 được trọn quyền quản lý, sử dụng.

Buộc bà T1 có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận của ông K 670.000.000đ (nhận của ông K 220.000.000đ, ông T2 nhận của ông K là 450.000.000đ) nên cần buộc bà T1 có nghĩa vụ trả cho ông K số tiền 670.000.000đ đã nhận và 167.500.000đ ½ giá trị chênh lệnh, tổng cộng là 837.500.000đ.

[2.5] Đối với yêu cầu phản tố của bà T1 yêu cầu ông K tháo dỡ công trình trên đất và việc rút yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn K về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T1 và bà Tăng Thị Hoài A, yêu cầu huỷ cập nhật trang 4 trong

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà A. Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Văn K.

Giữ nguyên Bản án số số 80/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của ông Trịnh Văn K về việc: Yêu cầu bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn ngày 22/01/2022 giữa ông Trịnh Văn K và bà Lê Thị T1, công nhận phần diện tích 1.675m² thuộc thửa số 35, tờ bản đồ 23 tại xã T thuộc quyền sử dụng đất của ông K do đã góp vốn mua chung với bà T1. Đề nghị bà Lê Thị Thu L thủ tục theo quy định để ông K và bà T1 được đồng sở hữu diện tích đất trên. Đồng thời khi nhà nước có chính sách quy định về luật đất đai mới được quyền tách thửa thì bà T1 phải hỗ trợ tách thửa phần đất trên để ông K được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị bà T1 không được tác động, chuyển nhượng, cho thuê hoặc sử dụng đối với diện tích đất trên.

2. Tuyên bố hợp đồng góp vốn ngày 22/01/2022 giữa bà Lê Thị T1 và ông Trịnh Văn K vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị T1 có trách nhiệm trả cho ông Trịnh Văn K số tiền góp vốn là 670.000.000đ, bồi thường giá trị đất chênh lệch là 167.000.000đ, tài sản trên đất là 48.097.000đ. Tổng cộng 885.597.000đ

Buộc ông Trịnh Văn K có trách nhiệm giao lại cho bà Lê Thị T1 toàn bộ diện tích đất 1.603.6m^2 thuộc một phần thửa 35 tờ bản đồ 23 xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm

Đồng và toàn bộ tài sản trên đất là 01 căn nhà tiền chế 28,7m^2, 167m hàng rào, 05 cây bơ và 20 cây cà phê. (Có họa đồ kèm theo).

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Trịnh Văn K về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T1 với bà Tăng Thị Hoài A, huỷ cập nhật sang tên bà Tăng Thị Hoài A trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 083520 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Phan Thành T4 ngày 06/4/1998 và cập nhật chuyển nhượng tại trang bổ sung ngày 06/4/2021 cho bà Lê Thị T1.

4. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Trịnh Văn K phải chịu 7.816.500đ chi phí tố tụng (đã nộp đủ và quyết toán xong)

Buộc bà Lê Thị T1 hoàn trả cho ông Trịnh Văn K số tiền chi phí tố tụng là 7.816.500đ.

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Buộc ông Trịnh Văn K phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 15.400.000đ ông K đã tạm nộp trước theo biên lai thu số 0008069 ngày 26/7/2022 của Chi cục Thi hành án huyện Đức Trọng. Hoàn trả cho ông Trịnh Văn K số tiền 15.10.000đ án phí còn thừa.

Buộc bà Lê Thị T1 phải chịu 38.567.910đ án phí D sụ sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 17.000.000đ (Mười bảy triệu đồng) đã tạm nộp trước theo biên lai thu số 0013295 ngày 10/4/2023 của Chi cục thi hành án huyện Đức Trọng. Buộc bà Lê Thị T1 phải nộp thêm 21.567.910đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

Buộc ông Trịnh Văn K phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai thu số 0000039 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng do ông Lâm Minh T nộp thay. Ông Trịnh Văn K đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

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, 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án 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, 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Đức Trọng (02);
- Chi cục THADS huyện Đức Trọng;
- Người tham gia tố tụng (10);
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn (05).

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

Đã ký

Nguyễn Thành Tâm