

Bản án số: 01/2023/DS-PT
Ngày 04/01/2023
*V/v tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC**

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Ngọc.
Các Thẩm phán: Ông Vũ Văn Mạnh và bà Nguyễn Thị Thu Hà.
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc:** Bà Hoàng Thị Tuyết
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 28/12/2022 và ngày 04/01/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 66/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2022. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 72/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị A, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu hành chính xx, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Gia T, sinh năm 1985; địa chỉ: Số xx, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

6. Người làm chứng:

- Anh Đỗ Tuấn T2, sinh năm 1985; địa chỉ: Khu hành chính xx, phường L, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (Có mặt);

- Bà Trần Thị S, sinh năm 1961; địa chỉ: Số x, đường M, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày ngày 20 tháng 8 năm 2020 và các lời khai tiếp theo nguyên đơn Bà Trần Thị A và người đại diện theo ủy quyền của bà A Ông Đỗ Gia T trình bày:

Bà Trần Thị A, Bà Nguyễn Thị H và Bà Trần Thị S có quen biết với nhau. Ngày 18/01/2019 bà A và anh T2 (con rể bà A) cùng với bà H, bà S cùng ngồi với nhau và bà H nói với bà A là có thửa đất nông nghiệp diện tích khoảng 700m² tại đường Tôn Đức Thắng kéo dài thuộc Tam Lộng, xã Hương Sơn, huyện Bình Xuyên muốn bán. Do bà A có nhu cầu mua đất để kinh doanh nên bà A bảo bà H đưa bà và anh T2 vào xem thửa đất. Sau khi xem thửa đất và được bà H đưa cho xem bản đồ mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và vị trí thửa đất sẽ chuyển nhượng đã được kẻ vẽ diện tích của từng người, trong đó thửa đất bà H giới thiệu bán cho bà A có diện tích khoảng 159,6m² với giá là 928.000.000 đồng, bà A đồng ý mua thửa đất trên. Ngày 31/01/2019 bà A và anh T2 đến nhà bà H, bà A đã giao cho bà H 925.000.000 đồng có ông T1 (chồng bà H), bà S và anh T2 chứng kiến. Bà H viết và ký nhận số tiền 925.000.000 đồng vào sổ cá nhân của bà H, bà H lưu giữ giấy tờ này, bà A chỉ chụp ảnh lại việc giao nhận tiền trên. Bà H cam kết có quyền chuyển nhượng cho bà A thửa đất trên sau khoảng thời gian từ 3 – 4 tháng sẽ chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư, sau đó tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) đối với diện tích 159,6m². Bà H đã đưa cho bà A một số giấy tờ như: Giấy cam kết thỏa thuận, giấy cam kết mua đất, giấy cam kết chuyển nhượng đất, giấy cho mượn hồ sơ, giấy tờ thỏa thuận đất, văn bản thỏa thuận về chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đơn xin chuyển nhượng đất ruộng. Do bà H không thực hiện đúng cam kết, không giao được đất cho bà A. Sau đó bà A tìm hiểu biết được thửa đất nông nghiệp trên đang có tranh chấp. Bà A khởi kiện và đề nghị Tòa án buộc Bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà số tiền 925.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lãi suất 1%/ tháng kể từ ngày 31/01/2019 cho đến khi Tòa án xét xử.

Ngày 22/4/2022 nguyên đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự thông qua giấy giao nhận tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/01/2019 vô hiệu. Đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc Bà Nguyễn Thị H trả lại cho Bà Trần Thị A số tiền 925.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kể từ ngày 01/02/2019 đến tháng 30/6/2022 là 38 tháng với lãi suất 1%/ tháng = 351.500.000 đồng.

Bị đơn Bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà và Bà Trần Thị S và Bà Trần Thị A có chơi thân với nhau. Từ tháng 12/2018 có bàn bạc mua chung nhau thửa đất

nông nghiệp tại thôn Tam Lộng xã Hương Sơn, huyện Bình Xuyên của ông Trần Văn Hảo và bà Nguyễn Thị Phúc ở tổ dân phố Vĩnh Thịnh Đông, phường Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên, thửa đất mua chung là 445,5m² với giá tiền thỏa thuận là 2.200.000.000 đồng. Trước khi mua ba bà có cam kết bằng văn bản ngày 20/01/2019, cụ thể trong cam kết thể hiện diện tích đất của từng người là: Ông Nguyễn Quốc T1 (chồng bà H) 145m²; Bà Trần Thị S 140,9m²; Bà Trần Thị A 159,6m².

Trước khi viết cam kết bà và bà S, bà A đã bàn bạc đi đến thống nhất rất nhiều lần gồm bà A, con rể bà A, bà S và vợ chồng bà vào xem xét tự đo đạc với nhau xong mới viết cam kết. Đến ngày viết cam kết bà và Bà Trần Thị S đã trả tiền cho ông Hảo bà Phúc và nhận được giấy tờ cam kết chuyển nhượng có xác nhận của trưởng thôn và Ủy ban nhân dân xã Hương Sơn. Khi viết cam kết bà A chưa giao tiền, sau đó 10 ngày bà A mới vay được tiền và giao tiền tại nhà bà có chồng bà và bà S nhận tiền của bà A. Khi giao tiền các bên chỉ ký nhận vào sổ tay của bà với nội dung: “chị H nhận của A 925.000.000 đồng” và ký tên người giao người nhận của ba người. Sau khi nhận tiền của bà A thì bà và bà S đi trả nợ đã vay cho bà A mà bà và bà S đã trả cho ông Hảo, bà Phúc trước đó. Các đợt giao tiền cho ông Hảo, bà Phúc đều có bà và bà S đi trả tiền và có vợ chồng anh Duy, chị Hậu chứng kiến. Ông Hảo, bà Phúc nhận tiền xong và cam kết đến ngày 30/2/2019 (âm lịch) thì giao đất. Đến ngày hẹn vợ chồng bà, bà S và hai mẹ con bà A cùng ông Hảo, bà Phúc đến thửa đất để giao nhận thì xảy ra việc tranh chấp, cụ thể vợ chồng anh Duy chị Hậu và ông Bảy bà Lâm đến giữ đất cho rằng đất của ông Bảy, bà Lâm không phải của ông Hảo bà Phúc. Do có tranh chấp nên ông Hảo bà Phúc không giao đất cho bà như cam kết. Khi ông Hảo bà Phúc không giao được đất bà có yêu cầu nếu không giao đất thì phải trả lại tiền và bà đòi rất nhiều lần nhưng ông bà Hảo Phúc trả lời đã giao giấy tờ là xong không còn trách nhiệm gì nữa. Bà đã làm đơn tố cáo ông bà Hảo Phúc lừa đảo, chiếm đoạt tài sản tại Công an thành phố Vĩnh Yên, tuy nhiên đến nay vẫn chưa giải quyết xong. Bà đang khởi kiện vụ án dân sự đối với ông bà Hảo Phúc về việc tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án Bình Xuyên. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiếp tục thực hiện thì bà sẽ trả lại đất cho bà A, nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được ông bà Hảo Phúc trả lại tiền cho bà thì bà sẽ trả tiền cho bà A.

Nay bà A khởi kiện yêu cầu bà phải trả cho bà A số tiền 925.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại với lãi suất 1%/tháng kể từ ngày 01/2/2019 cho đến khi Tòa án xét xử. Bà xác định bà và bà A, bà S góp tiền để mua chung thửa đất chứ bà không có đất bán cho bà A. Bà đã có đơn gửi Công an thành phố Vĩnh Yên về việc yêu cầu phải trả tiền, khi nào ông Hảo bà Phúc trả lại tiền cho bà thì bà và bà S sẽ trả lại tiền cho bà A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Quốc T1 trình bày: Gia đình ông và bà A có mối quan hệ gia đình với nhau từ lâu. Năm 2018 do có nhu cầu mua đất nên vợ chồng ông và bà S, bà A thống nhất bàn bạc cùng nhau mua chung thửa đất nông nghiệp của ông Trần Văn Hảo và bà Nguyễn Thị Phúc ở Vĩnh Thịnh, Khai Quang, thửa đất nhận chuyển nhượng ở thôn Tam Lộng, xã Hương Sơn, huyện Bình Xuyên. Từ khi bàn bạc mua đến khi trả tiền đều có sự thống nhất của gia đình ông và bà S bỏ tiền ra trả cho ông Hảo bà Phúc trước, bà A trả sau với lý do đang làm thủ tục vay Ngân hàng. Giấy tờ do ông Hảo bà Phúc đi làm tại xã Hương Sơn giao cho anh Duy đem về cho ông và bà S ký. Sau khi trả tiền cho ông Hảo bà Phúc và nhận được giấy tờ thì bà H, bà S, bà A lập bản cam kết mua chung đất, diện tích đất của từng người rất rõ ràng, cam kết rành mạch lập và ký kết tại nhà bà S. Hôm đó ông không có mặt bà H có nói chuyện và đưa cho ông xem. Sau đó thì hai mẹ con bà A có đem tiền đến nhà ông giao số tiền 925.000.000 đồng để mua lô đất như đã thỏa thuận, khi giao tiền có ông, bà H, bà S và hai mẹ con bà A vào chiều ngày 31/01/2019. Đến ngày cam kết giao đất ông Hảo bà Phúc phải giao đất thì xảy ra tranh chấp giữa vợ chồng ông Hảo bà Phúc và vợ chồng ông Bảy bà Lâm. Vợ chồng ông đã có đơn nhờ Cơ quan chức năng giải quyết thì bà A có đơn khởi kiện vợ chồng ông là hoàn toàn vô lý. Tại phiên tòa ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà A.

Người làm chứng:

- Bà Trần Thị S trình bày: Bà và bà H, bà A đều chơi thân với nhau từ trước, các bà có thỏa thuận bằng miệng mua chung thửa đất ruộng của ông Hảo bà Phúc. Bà và bà H đã vào nhà ông Hảo bà Phúc để thỏa thuận giao dịch mua thửa đất hơn 700m² với giá 2.200.000.000 đồng, đặt cọc tiền và trả tiền cho ông Hảo bà Phúc nhiều lần, tổng cộng là 2.000.000.000 đồng, trong số tiền này là tiền của bà và bà H, bà A chưa đưa đồng nào. Sau khi bà và bà H giao dịch với ông Hảo bà Phúc và trả số tiền ông Hảo bà Phúc giao giấy tờ xong. Các bà thuê Công ty đo đạc vẽ thửa đất. Đến ngày 20/01/2019 tại nhà bà gồm bà H, bà A đã viết cam kết mua đất tại đường Tôn Đức Thắng kéo dài, trong cam kết này đã thể hiện diện tích đất của từng người và số tiền. Sau đó bà A đến nhà bà H để giao tiền vào ngày nào bà không nhớ nhưng bà có chứng kiến việc bà A giao tiền cho bà H 925.000.000 đồng, bà có ký vào giấy này. Sau đó các bà đến yêu cầu ông Hảo bà Phúc giao đất và đã xảy ra tranh chấp giữa anh Duy với gia đình ông Hảo bà Phúc nên ông Hảo bà Phúc không giao được đất cho các bà.

- Anh Đỗ Tuấn T2 trình bày: Khoảng đầu tháng 01/2019 anh cùng với Bà Trần Thị A (là mẹ vợ) có gặp Bà Nguyễn Thị H và bà S tại quán cà phê, bà H nói có mảnh đất diện tích khoảng 700m² tại đường Tôn Đức Thắng kéo dài từ phường Khai Quang về xã Hương Sơn, huyện Bình Xuyên. Do có nhu cầu mua đất để kinh doanh kiếm lời nên bà A và anh bảo bà H đưa vào xem thửa đất trên. Khi vào bà H chỉ cho anh với bà A đây là thửa đất vỡ hoang có thể làm

GCNQSDD được. Anh muốn vào xem cụ thể thửa đất thì bà H, bà S đều nói đề từ từ không lộ, nhiều người biết khó mua bán. Sau khi về nhà bà H thường xuyên liên lạc với bà A để mua thửa đất đó, bà H và bà S thông báo đã mua được thửa đất đó, bà H đưa cho anh và bà A 01 trích lục do Công ty Đông Hưng vẽ. Ngày 31/01/2019 anh và bà A đã đến nhà bà H và giao cho bà H 925.000.000 đồng để mua lô đất bà H cam kết chuyển nhượng. Sau rất nhiều lần yêu cầu được vào xem đất và giao đất bà H đều lấy lý do từ chối, đến đầu tháng 6/2019 vợ chồng bà H đưa mẹ con anh vào xem thửa đất thì xảy ra va chạm tranh chấp với chủ sử dụng đất nên bà H không giao được đất như cam kết.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định. Căn cứ vào Điều 117, 122 và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 190, khoản 3 Điều 191 Luật đất đai năm 2013; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố giao dịch dân sự thông qua giấy nhận tiền ngày 31/01/2019 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Buộc Bà Nguyễn Thị H và Ông Nguyễn Quốc T1 có trách nhiệm thanh toán cho Bà Trần Thị A số tiền 925.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi lăm triệu đồng). Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Bà Nguyễn Thị H phải bồi thường thiệt hại của số tiền 925.000.000 đồng x lãi suất 1%/ tháng kể từ ngày 01/02/2019 đến ngày 30/6/2022 là 351.500.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn Bà Nguyễn Thị H có kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm xử sai, việc thu thập tài liệu không đầy đủ, đánh giá chứng cứ không khách quan và quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc sửa bản án sơ thẩm do có vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ không toàn diện, đầy đủ và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn hủy bản án sơ thẩm.

Viện kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc khẳng định trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ trình

tự, thủ tục tố tụng theo quy định; các đương sự đều chấp hành đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 21/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn, quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc trong hạn luật định, bị đơn đã nộp tạm ứng án phí theo đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo và kháng nghị:

[2.1] Tháng 12/2018 vợ chồng Bà Nguyễn Thị H và Ông Nguyễn Quốc T1 cùng Bà Trần Thị S đến gia đình ông Trần Văn Hảo và bà Nguyễn Thị Phúc ở tổ dân phố Vĩnh Thịnh Đông, phường Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất nông nghiệp diện tích 741m² tại đường Tôn Đức Thắng kéo dài thuộc thôn Tam Lộng, xã Hương Sơn, huyện Bình Xuyên với giá thỏa thuận là 2.200.000.000 đồng bà H và bà S đã trả cho ông Phúc, bà Hảo tiền. Ngày 20/01/2019 bà H, bà S, bà A có làm văn bản cam kết với nội dung mua chung diện tích đất trên và diện tích của từng người như sau: Ông Nguyễn Quốc T1 (chồng bà H) 145m²; Bà Trần Thị S 140,9m² và Bà Trần Thị A 159,6m². Ngày 31/01/2019 tại nhà bà H, bà A đã giao cho bà H số tiền 925.000.000 đồng và trong giấy nhận tiền này vẫn thể hiện nội dung diện tích kỉ phần của từng người giống với nội dung bản cam kết ngày 20/01/2019 và tính giá trị của từng diện tích. Bà S, bà H, bà A đều kí vào bản cam kết này. Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn khởi kiện với yêu cầu buộc Bà Nguyễn Thị H trả lại cho nguyên đơn số tiền 925.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lãi suất 1%/ tháng kể từ ngày 31/01/2019 cho đến khi Tòa án xét xử sau đó thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự thông qua giấy giao nhận tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/01/2019 vô hiệu và đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc Bà Nguyễn Thị H trả lại số tiền 925.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kể từ ngày 01/02/2019 đến tháng 30/6/2022 là 38 tháng x lãi suất 1%/ tháng = 351.500.000 đồng. Các tài liệu có trong hồ sơ cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm đều xác định bà A không giao dịch trực tiếp với người chuyển nhượng đất là ông Hảo, bà Phúc chỉ có bà S và bà A giao dịch trực tiếp với ông Hảo, bà Phúc. Tuy nhiên, giữa bà H, bà A, bà S đã viết cam kết mua chung đất ngày 20/01/2019. Bản cam kết này là một giao dịch dân sự giữa bà H, bà A, bà S. Như vậy, bà A khởi kiện bà H về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất

được thể hiện ở giấy nhận tiền ngày 31/01/2019 nhưng văn bản này là các bên thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bản cam kết ngày 20/01/2019 nên không phải là một giao dịch dân sự độc lập giữa bà H và bà A.

[2.2] Xét nội dung bản cam kết ngày 20/01/2019 các bên tham gia cam kết mua chung đất đều biết rõ đối tượng mà các bên cam kết mua chung là thửa đất nông nghiệp ở xã Hương Sơn, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc trong khi đó đều không phải là người có hộ khẩu ở địa phương có diện tích đất trên xã Hương Sơn, huyện Bình Xuyên nhưng vẫn cam kết nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để dùng vào mục đích khác không phải để trồng trọt. Cam kết ngày 20/01/2019 giữa bà A, bà H, bà S đã vi phạm điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp quy định tại Điều 190,191,193 Luật đất đai năm 2013. Nội dung cam kết không tuân thủ quy định của pháp luật về đối tượng của giao dịch ngay từ thời điểm giao kết. Tòa án cấp sơ thẩm xác định giữa bà H và bà A có giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua giấy nhận tiền ngày 31/01/2019 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một giao dịch dân sự độc lập giữa bà H và bà A nên đã tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là buộc bà H trả cho bà A 925.000.000đ là giải quyết chưa triệt để của giao dịch giữa bà H, bà A, bà S và hiệu lực của bản cam kết mua đất ngày 20/01/2019 vẫn còn tồn tại. Mặt khác, chưa giải quyết hết quyền lợi của tất cả những người tham gia kí cam kết. Tòa án cấp sơ thẩm cần hướng dẫn đương sự đề nghị Tòa án xem xét hiệu lực của “Bản cam kết mua đất” ngày 20/01/2019, từ đó mới có cơ sở giải quyết số tiền 925.000.000đ bà H nhận của bà A ngày 31/01/2019 và giải quyết quyền lợi của bà S nếu bà S có yêu cầu. Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định về “Bản cam kết mua đất” ngày 20/01/2019 nhưng không xem xét giá trị pháp lý của bản cam kết dẫn đến giải quyết vụ án chưa triệt để và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia kí cam kết. Nội dung này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ cần hủy bản án sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 21/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi cho các bên tham gia cam kết mua chung đất theo quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm chưa giải quyết và sẽ được tiếp tục xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326 về án phí lệ phí tòa án.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

Chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Thị H.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 21/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí sơ thẩm: Chưa giải quyết và sẽ được tiếp tục xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H không phải chịu, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc theo biên lai thu số 0004664 ngày 25/8/2022.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND thành phố Vĩnh Yên;
- Chi cục THADS thành phố Vĩnh Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Bích Ngọc