TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 130/2024/DS-PT
Ngày: 27/02/2024
V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Tuấn Anh

Các thẩm phán: Ông Trương Chí Anh

Ông Phí Thành Chung

Thư ký phiên tòa: Ông Dương Đức Thắng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội*:** Nguyễn Thị Hà Phương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 518/2023/TLPT-DS ngày 20/11/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS-ST ngày 16 và 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 684/2024/QĐ-PT ngày 02/01/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2024/QĐ-PT ngày 17/01/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 101/2024/QĐ-PT ngày 31/01/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Bà Nguyễn Thị Kim H**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Xóm B, thôn H, xã V, huyện B, Hà Nội.

Vắng mặt và có đơn vắng mặt

***Bị đơn có yêu cầu phản tố*: Bà Nguyễn Thị T**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số B, ngách A, phường X, thị xã S, Hà Nội.

Có mặt

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

1. Trung tâm nghiên cứu bò và đồng cỏ B.

Địa chỉ: xã V, huyện B, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Ngô Đình T1** – Giám đốc

Vắng mặt

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số A, Phố H, phường X, thị xã S, Hà Nội.

Vắng mặt và có đơn vắng mặt

3. Ông Nguyễn Danh C, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, quận B, Hà Nội.

Vắng mặt

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Thành

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H trình bày: Tôi và chị Nguyễn Thị H1 được hưởng thừa kế tài sản là diện tích đất khoảng 3700m^2 của bố mẹ để lại. Bố tôi tên là Nguyễn Văn S, là liệt sỹ mất năm 1975 và mẹ tôi là bà Lâm Thanh V (tức Lâm Thị Thanh V1) mất năm 2014. Bố mẹ tôi sinh ra được hai chị em là tôi và chị Nguyễn Thị H1. Năm 1976 thì mẹ tôi mua đất của ông T2 diện tích khoảng 3700m^2 , khi mua bán hai bên có giấy tờ viết tay. Năm 2016 Nhà nước tiến hành đo đạc và kiểm định lại tất cả diện tích thì thửa thứ 1 có diện tích trên bản đồ tại trung tâm là 1.221m^2 có giấy chứng nhận sử dụng đất và thửa thứ 2 diện tích là 1.173m^2 , thửa thứ 3 có diện tích là: 1.500m^2 nằm phía dưới giáp bờ suối, có bản đồ do T3 nghiên cứu bò và đồng bò Ba Vì lưu trữ không cấp bản đồ cho ai. Khi mẹ tôi mất thì tôi là người quản lý các thửa đất trên và đóng thuế hàng năm. Ngày 16/3/2021 thì hai chị em tôi nhất trí bán cho bà T và có sự chứng kiến của ông L ½ diện tích đất với giá 1.450.000.000đ, tôi bán hai thửa đất diện tích là 1.221m^2 và diện tích 1500m^2. Ngày 16/3/2021 thì ông L là người viết giấy đặt cọc giữa tôi và bà T với số tiền là 20 triệu đồng và ông L là người ký tên là người làm chứng còn bà T là người đưa tiền. Hôm đó chị H1 chỉ nhất trí qua điện thoại và tôi là người ký vào giấy tờ. Bà T và ông L hẹn 01 tháng sẽ giao toàn bộ tiền. Hai bên thỏa thuận giao hết tiền thì sẽ giao giấy tờ, tôi sẽ chuyển toàn bộ giấy tờ có liên quan và bà T chịu trách nhiệm làm giấy tờ. Trong thời gian 01 tháng đó thì bà T yêu cầu tôi đưa bản chính giấy tờ đất nhưng tôi chỉ đưa cho bà T bản phô tô giấy tờ đất. Hai ngày sau khi viết giấy đặt cọc thì bà T trả lời không lấy đất nữa và yêu cầu tôi phải trả lại cho bà T số tiền 20 triệu đồng và tôi yêu cầu trả lại giấy viết tay đặt cọc. Ngày hôm 20/3/2021 thì bà T lại quay lại bảo với tôi là sẽ lấy tất cả toàn bộ 3 thửa đất trên trị giá là 2.500.000.000đ, bà T bớt 50 triệu đồng để bà T lo thủ tục giấy tờ, bà T vẫn đặt cọc 20 triệu đồng. Bà T tự soạn sẵn hợp đồng có những mục để trống để hai bên tự điền những thỏa thuận mà trước đây chưa thông nhất với nhau, hợp đồng làm hai bản tôi và chị H1 cùng ký vào hợp đồng mỗi bên giữ 01 bản. Hôm đó chỉ thống nhất bán cho bà T, chỉ có tôi, chị H1, bà T ký vào hợp đồng. Bà T hẹn 2 tháng sau sẽ trả toàn bộ tiền và chúng tôi sẽ giao giấy tờ đất

cho bà T. Tôi chỉ giao cho bà T bảo sao giấy tờ đất mang tên bà Lâm Thanh V1 còn bản chính chưa giao. Trong thời gian đó bà T đến nhà tôi yêu cầu cắm mốc giới và thuê người đến để phân chia đất và đo đất thì gia đình tôi không nhất trí. Đến 20/5/2021 thì tôi gọi điện cho bà T nhắc nhở hôm nay là ngày gì chị có nhớ không nhưng bà T bảo phải bế cháu không có thời gian và yêu cầu tôi phải cắm mốc giới. Khi tôi đổ bệnh phải nằm viện thì bà T đến gây sự với tôi. Tôi có nói với bà T qua ngày 30/5/2021 bà T không mua thì coi như không bán đất nữa. Sau đó tôi và bà T không gặp gỡ và bà T vẫn giữ giấy tờ phô tô và tôi vẫn giữ tiền đặt cọc. Bà T không bao giờ đưa cho tôi giấy tờ để ký mốc giới. Đến ngày 20/11/2021 tôi có giao dịch với anh C bán toàn bộ diện tích đất trên. Hai chị em tôi thống nhất bán toàn bộ diện tích đất với giá 3 tỷ đồng. Anh C đặt cọc 1 tỷ đồng và đến ngày 26/11/2021 thì anh C đến trả toàn bộ số tiền và chúng tôi bàn giao toàn bộ giấy tờ cho anh C và có người làm chứng. Tôi ủy quyền cho anh C thay mặt tôi làm thủ tục sang tên, việc anh C thực hiện sang tên được hay chưa thì tôi cũng không biết. Đối với việc bà T đo đất, đổi đất cho bà M thì bà T tự đo đất, tự đổi tôi không nắm được nên tôi không chịu trách nhiệm.

Đối với việc chuyển nhượng giữa tôi, bà H1 và anh C, chúng tôi xác định đất đã giao và tiền chúng tôi đã nhận đầy đủ và chúng tôi không có tranh chấp gì. Anh C đã sử dụng từ đó cho đến nay không có tranh chấp với các hộ xung quanh. Hiện nay anh C đã sửa chữa lại nhà và trồng cây trên đất, anh C đã xây tường bao quanh nên tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết việc chuyển nhượng giữa chúng tôi với anh C.

Tôi đề nghị Tòa án giải quyết như sau: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa tôi, bà H1 và bà T chấm dứt theo thỏa thuận kể từ ngày 20/5/2021.

T4 số tiền là 20.000.000đ mà bà T đặt cọc cho tôi là thuộc quyền sở hữu của tôi vì bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Buộc bà T phải di dời toàn bộ tài sản, cây cối, vật dụng trên đất và các tài sản khác trên đất ra khỏi diện tích đất nhà tôi.

** Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị T là bị đơn có yêu cầu phản tố trình bày:* Ngày 16/3/2021, tôi có nhờ ông L đến nhà bà H để đặt cọc số tiền 20 triệu đồng để mua 2 thửa đất của bà H và chị H1 mỗi người một mảnh đất khác nhau. Tôi có vào nhà chị H1 hỏi mua và chị H1 đồng ý xong tôi mới đến nhà bà H hỏi mua đất. Ngày 16/3/2021 thì ông L là người đứng ra viết giấy đặt cọc giữa tôi và bà H khi đó không có mặt chị H1, chỉ có tôi và bà H ký vào giấy đặt cọc còn ông L ký người làm chứng. Khi đó do tôi chưa xác định được giấy chứng nhận mang tên bà Nguyễn Thị Kim H là có đúng hay không nên tôi chưa dứt khoát là mua đất hay không mua và tôi hẹn với bà H là 3 ngày sau thì tôi trả lời mua đất hay không. Sau đó bà H dẫn tôi và ông L đi để thăm đất luôn. Đến ngày 20/3/2021 thì chúng tôi thống nhất lại việc mua bán đất thì có tôi, bà H, chị H1 cùng thống nhất là tôi mua hai thửa đất có tổng diện tích 4000m^2 (trong đó có một thửa có giấy chứng nhận đứng tên bà Lâm Thanh V1 diện tích 1271m^2 còn mảnh của bà H thì chưa có giấy chứng nhận). Sau nửa tháng kể từ ngày ký hợp đồng thì tôi mới thu thập được giấy chứng nhận đứng

tên bà Nguyễn Thị Kim H diện tích 2.600m^2 . Đối với mảnh đất của chị H1 tôi mua với giá là 800 triệu đồng, mảnh đất của bà H tôi mua với giá 1.450.000.000đ. Tổng giá trị hai thửa đất là: 2.250.000.000đ. Sau thời gian khoảng nửa tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng thì tôi và bà H có đến trung tâm nghiên cứu bò và đồng cỏ Ba V2 gặp anh K để báo cáo về việc bà H, chị H1 chuyển nhượng cho tôi hai mảnh đất. Anh K có cấp cho tôi hai phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất thửa đất số 12, tờ bản đồ số 33 và thửa số 6, tờ bản đồ 33. Trước 15 ngày đến hạn thanh toán tiền đất thì tôi và ông L mang hai trích đo bản đồ và giấy chứng nhận mang tên bà Nguyễn Thị Kim H bản sao đưa cho bà H để bà H ký các hộ giáp ranh thì bà H có nhận nhưng không đi ký các hộ giáp ranh. Trong hợp đồng chuyển nhượng đất hai bên thống nhất phương thức thanh toán là chuyển khoản tại ngân hàng N1. Tôi không chuyển tiền cho bà H vì còn hơn nửa tháng tôi và ông L mang giấy tờ đến nhà bà H đề nghị bà H ký giáp ranh nhưng bà H không ký giáp ranh cho tôi. Ngày 19-20/5/2021 tôi và ông L có đến gặp bà H để hỏi xem bà đã ký giáp ranh chưa nhưng bà H đi vắng chỉ có con gái bà H ở nhà và tôi đi hỏi những hộ giáp ranh quanh mảnh mà tôi mua thì được biết bà H chưa đi ký các hộ giáp ranh nên là tôi không thanh toán tiền như đã thỏa thuận theo hợp đồng cho bà H, chị H1 nên bà H, chị H1 không bán đất cho tôi nữa. Sau khi hết hạn hợp đồng bên mua không mua được mà bên bán không bán nữa, tôi có nhờ người là ông Đ và chị H đến mua lại diện tích đất nhà bà H và chị H1 mà tôi không mua được. Sau đó tôi chỉ nhà bà H và nhờ ông Đ đến hỏi mua hộ tôi vì tôi đến nhà bà H thì bà H chửi mắng đuổi tôi. Bà H đòi với giá 3 tỷ thì ông Đ không mua nữa. Ông Đ và chị H đến nhà bà H khoảng 5-6 lần nhưng bà H bảo phải 4 tỷ thì mới bán.

Tôi đề nghị Tòa án giải quyết và đây cũng là yêu cầu phản tố của tôi như sau: Buộc bà H và bà H1 phải thực hiện theo như các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng ngày 20/3/2021. Trong hợp đồng có ghi là làm giấy tờ, thuế, phí là do bên B chịu lý do không làm được là do bà H, chị H1 không giao cho tôi biên bản ký mốc giới của các hộ xung quanh nên tôi không thực hiện việc làm giấy tờ được. Bà H, chị H1 không bán đất cho tôi phải bị phạt gấp 3 lần số tiền đặt cọc.

Buộc bà H và chị H1 phải thực hiện theo điều 8 của hợp đồng nếu bên B đặt tiền cọc cho bên A hẹn đến ngày trao giấy và trả tiền mà bên A không bàn giao được hợp đồng ký chuyển nhượng và bên A bị phạt 50% hợp đồng như sau:

Tài sản của bà H, bà H phá hợp đồng bị phạt 50% tổng giá trị hợp đồng ngày 20/3/2021 (theo giá thị trường thời điểm ký hợp đồng của thửa đất)

Tài sản của bà H1, bà H1 phá hợp đồng bị phạt 50% tổng giá trị hợp đồng ngày 20/3/2021 (theo giá thị trường thời điểm ký hợp đồng của thửa đất). Đối với tiền phạt này tôi đề nghị lấy bằng đất chứ không lấy bằng tiền.

Tôi đứng ra trả nợ cho bà Nguyễn Thị Kim H số tiền 12 triệu đồng cho ông Nguyễn Mạnh T5. Việc này tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với tài sản 6.000 gạch; 12 khối cát đen; 01 bộ bàn ghế salon bằng gỗ lim tôi đang yêu cầu Công an huyện B giải quyết nên tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra tôi không có yêu cầu gì khác.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H1 trình bày:* Tôi và chị Nguyễn Thị Kim H là con gái của bà Lâm Thị Thanh V1 (Lâm Thị V1), mẹ tôi mất năm 2014 có để lại cho hai chị em chúng tôi thừa kế diện tích đất là 3970m^2 . Do gặp khó khăn về kinh tế và cần tiền đi chữa bệnh nên hai chị em chúng tôi cùng thống nhất bán diện tích đất do mẹ tôi để lại cho bà Nguyễn Thị T. Bà T đã đặt cọc số tiền 20 triệu đồng cho bà H. Đến ngày 20/5/2021 khi không thấy bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà H có gọi điện cho bà T để nhắc nhở nhưng bà T không đến và bà H nói với bà T đến ngày 30/5/2021 không đến thanh toán thì chấm dứt hợp đồng. Sau 6 tháng thì hai chị em tôi mới chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông Nguyễn Danh C và ông C đã thanh toán đủ số tiền cho hai chị em tôi và ông C đã xây bờ bao và sửa sang lại nhà và trồng cây cối trên diện tích đất đó. Giữa chúng tôi và ông C không có tranh chấp gì cũng như các hộ xung quanh. Nhất trí với quan điểm của bà H vừa trình bày và không có ý kiến gì khác. Giữa tôi, bà H và ông C đã mua bán xong, chúng tôi không có tranh chấp gì và chúng tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết việc chuyển nhượng đất cho ông C.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Danh C trình bày:* Do tôi có nhu cầu mua ba mảnh đất sát nhà tôi đang ở tại thôn H, xã V, B, Hà Nội của chị em bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị H1. Do bà H1 và bà H có nhu cầu bán đất nên tôi hỏi mua đất, hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng tài sản gồm đất và tài sản gắn liền trên đất diện tích là 3970m^2 với giá là 3.000.000.000đ (*Ba tỷ đồng*). Hai bên thống nhất làm hợp đồng và xác lập vi bằng ngày 26/11/2021. Chúng tôi đã thanh toán đầy đủ số tiền cho nhau. Chúng tôi mua bán với nhau sau thời điểm quá hạn mua bán giữa bà H và bà T là 6 tháng. Việc mua bán giữa tôi và bà H, bà H1 đã xong tôi đã sửa chữa nhà, xây tường bao quanh, cải tạo đất và trồng cây ăn quả và cây bóng mát. Tôi đã sử dụng ổn định từ ngày mua cho đến nay không có tranh chấp gì đối với bà H và bà H1 cũng như các hộ xung quanh. Tôi không có tranh chấp gì với bà H và bà H1. Nên việc giữa bà H và bà T xảy ra tranh chấp không liên quan đến tôi. Tôi không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết hợp đồng chuyển nhượng đất giữa tôi với bà H, bà H1, tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết vì chúng tôi xác định tiền đã giao, đất đã nhận không tranh chấp gì.

** Ông Vương Quốc L1 là người làm chứng trình bày*: Ngày 16/3/2021 tôi cùng bà T sang nhà bà H khi đó không có mặt chị H1 ở đó và cùng thống nhất mua diện tích đất 4000m^2 gồm 02 thửa đất có trị giá là 2.250.000.000đ. Ngày giao tiền đặt cọc ngày đầu tiên thì tôi có mặt và tôi là người viết hợp đồng đặt cọc và ký vào hợp đồng đặt cọc là người chứng kiến với số tiền là 20 triệu đồng, tôi chứng kiến việc bà T đưa tiền cọc bà H. Còn lại các buổi sau thì tôi không có mặt. Có một lần nữa giáp với ngày hai bên thống nhất giao tiền thì tôi có sang nhà bà H nhưng không gặp bà H mà chỉ gặp con gái bà H, tôi nhắn cháu về hỏi mẹ xem đã ký được giáp ranh đất chưa còn lại tôi không gặp gỡ hay giao dịch gì với H nữa. Tôi không tham gia trực tiếp vào việc mua bán giữa bà T và bà H, chị H1 nên tôi không liên quan đến vụ án này. Ngoài ra tôi không có ý kiến gì khác.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trung tâm nghiên cứu bò và đồng cỏ Ba Vì do ông Tăng Xuân L2 đại diện trình bày:* Về nguồn gốc sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Kim H là: Giấy chứng QSD đất số 25/CNRD H3 ngày 28/8/1993 do Phó giám đốc Lê Văn N ký cho bà Lâm Thanh V1 mượn diện tích 1271m^2 loại đất T, tờ số 16, thửa số 8, tại khu vực Trạm xá cũ và Giấy chứng nhận số 28/CNRH H3 ngày 01/6/2004 do giám đốc Lê Trọng H2 ký giao cho bà Nguyễn Thị Kim H công tác tại xóm H được mượn 2600m^2 , loại đất T tờ số 16 khu Trạm xá cũ. Trong giấy chứng nhận có ghi sau khi cấp giấy chứng mỗi khi cần thay đổi về hình thể, mục đích sử dụng hoặc về quyền sử dụng ruộng đất phải làm đúng thủ tục khai báo với trung tâm. Trung tâm không cho mua bán chuyển nhượng đất của trung tâm nên việc mua bán đất giữa bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị T trung tâm không biết và không được thông báo. Trung tâm không xác nhận việc mua bán trên. Nay bà H và bà T xảy ra tranh chấp. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông L2 xin vắng mặt

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 17/8/2023 Hội đồng định giá tài sản huyện B định giá như sau: Tài sản trên đất gồm: Cây bàng Đài Loan: 17 cây x 5000đ/cây = 85.000đ (*Tám mươi lăm nghìn đồng*). Cây gỗ sưa: 01 cây bằng 84.000đ (*T6 mươi tư nghìn đồng)*. Cây mẫu đơn, cao 1m, trồng theo khóm: 250 cây x 26.300đ/cây = 6.575.000đ (*Sáu triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).* Cây bút trắng, cao tầm 1m: 100 cây x 21.000đ/ cây = 2.100.000đ (*Hai triệu một trăm nghìn đồng).* Cây tường vy, đường kính 3 cm, cao 1,2cm: 1 cây x 7.400đ= 7.400đ *(Bảy nghìn bốn trăm đồng).* Cây thiết mộc lan, cao 1,2 cm: 7 cây x 15.800đ/ cây = 110.600đ (*Một trăm mười nghìn sáu trăm đồng*). Tài sản là đất: Vị trí thửa đất tại thôn H, xã V, huyện B, Hà Nội, thửa đất số 8, tờ bản đồ số 16. Theo giá nhà nước: Theo Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND về việc ban hành quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024, ngày 31/12/2019. Đối với giá đất ở nông thôn là 528.000đ/m^2 . Đối với giá đất trồng cây lâu năm là 54.400đ. Theo giá thị trường: Qua một số kênh thông tin của cán bộ và nhân dân thôn H ,xã V, huyện, B, Hà Nội tại thời điểm tháng 8 năm 2023 thì giá đất giao dịch là 1.000.000đ/m^2. Giấy chứng nhận số 25/CNRĐ H3, loại đất T, tờ số 16, thửa số 8, diện tích 1.271m^2 mang tên Lâm Thanh V1. Giấy chứng nhận số 28/CNRĐ H3, loại đất T, tờ số 16, thửa số 8, diện tích 2600 m^2 mang tên Nguyễn Thị Kim H. Đối với tài sản là 01 bộ bàn ghế bằng gỗ lim, 6000 gạch chỉ, 12 khối cát hiện nay không còn nữa nên bà T không yêu cầu Hội đồng định giá tài sản. Đối với tài sản trên đất của bà Nguyễn Thị Kim H và ông Nguyễn Danh C thì bà H và ông C không yêu cầu Hội đồng định giá tài sản trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS-ST ngày 16 và 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì đã quyết định:

Căn cứ: Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 274; 275; 278; 280; 328; 385; 401; 410; 413; 419; 422; 423; 424; 427; 428; 500; 503 BLDS năm 2015. Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H đối với bà Nguyễn Thị T, về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp đặt cọc".*

- Tuyên bố các đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 20/3/2021, giữa bên chuyển nhượng: Bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị H1 với bên nhận chuyển nhượng: Bà Nguyễn Thị T chấm dứt hiệu lực kể từ ngày thỏa thuận 20/5/2021.

- Xác định Giấy đặt cọc tiền chuyển nhượng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 16/3/2021 giữa bà Nguyễn Thị Kim H với bà Nguyễn Thị T hết hiệu lực kể từ ngày 16/4/2021.

- Xác định số tiền đặt cọc: 20.00.000đ (Hai mươi triệu đồng) khi các bên giao kết thực hiện hợp đồng thuộc về bà Nguyễn Thị Kim H, do phía bà Nguyễn Thị T vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

- Giao cho bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị H1 được sở hữu, sử dụng các tài sản, cây cối gồm: Cây bàng Đài Loan: 17 cây x 5000đ/cây = 85.000đ (*Tám mươi lăm nghìn đồng*); Cây gỗ sưa: 01 cây bằng 84.000đ (*Tám mươi tư nghìn đồng)*; Cây mẫu đơn, cao 1m, trồng theo khóm: 250 cây x 26.300đ/cây = 6.575.000đ (*Sáu triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng);* Cây bút trắng, cao tầm 1m: 100 cây x 21.000đ/ cây = 2.100.000đ (*Hai triệu một trăm nghìn đồng);* C1 tường vy, đường kính 3 cm, cao 1,2cm: 1 cây x 7.400đ= 7.400đ *(Bảy nghìn bốn trăm đồng);* Cây thiết mộc lan, cao 1,2 cm: 7 cây x 15.800đ/ cây = 110.600đ (*Một trăm mười nghìn sáu trăm đồng*).

- Bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị H1 phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị T giá trị tài sản số tiền là: 8.962.000đ *(Tám triệu, chín trăm sáu mươi hai nghìn đồng).*

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2/. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T đối với bà Nguyễn Thị Kim H.

3/. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim H số tiền: 8.500.000đ (*Tám triệu năm trăm nghìn đồng)* chi phí tố tụng.

4/. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án số 91/2023/DS-ST ngày 16 và 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự vắng mặt gồm: nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H (có đơn vắng mặt), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 (có đơn vắng mặt), ông Nguyễn Danh C, Trung tâm nghiên cứu bò và đồng cỏ B. Bị đơn bà Nguyễn Thị T có mặt.

Bà T giữ nguyên kháng cáo và yêu cầu bổ sung, cụ thể bà T yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2021 và ngày 20/3/2021.

- Tuyên buộc bà Nguyễn Thị Kim H, Nguyễn Thị H1 phải trả cho bà Nguyễn Thị T: tiền đặt cọc và phạt cọc: 60.000.000 đồng (trong đó đặt cọc là 20.000.000 đồng và tiền phạt cọc: 40.000.000 đồng).

- Bà Nguyễn Thị Kim H, Nguyễn Thị H1 phải trả bà T tiền phạt 50% giá trị hợp đồng: 2.250.000.000 đồng x 50% = 1.125.000.000 đồng.

- Tiền bà T trả hộ bà H: 12.000.000 đồng (bà H bảo lãnh cho ông T5 vay bà M).

- Tiền bà T thuê công ty Đ1 kiểm tra hai thửa đất của bà H là: 10.000.000 đồng.

- Tiền cây bà T trồng trên đất của bà H: 8.962.000 đồng

- Tiền vật liệu bà T tập kết trên đất của bà H: 6.240.000 đồng

- Đề nghị HĐXX kiến nghị Viện chăn nuôi-Bộ N2 kiểm tra, thanh tra việc quản lý sử dụng đất (cho mượn) tại Trung tâm nghiên cứu bò và đồng cỏ Ba Vì liên quan đến hai thửa đất mà Trung tâm cho mượn Giấy chứng QSD đất số 25/CNRD H3 ngày 28/8/1993 do Phó giám đốc Lê Văn N ký cho bà Lâm Thanh V1 mượn diện tích 1271m^2 loại đất T, tờ số 16, thửa số 8, tại khu vực Trạm xá cũ và Giấy chứng nhận số 28/CNRH H3 ngày 01/6/2004 do giám đốc Lê Trọng H2 ký giao cho bà Nguyễn Thị Kim H công tác tại xóm H được mượn 2600m^2, loại đất T tờ số 16 khu Trạm xá cũ, đã được bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất c ho ông Nguyễn Danh C.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Về giải quyết nội dung vụ án: Sau khi phân tích đại diện Viện kiểm sát đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà T; sửa bản án sơ thẩm số 91 ngày 16-19/9/2023 của TAND huyện Ba Vì theo hướng:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H đối với bà T về việc yêu cầu chấm dứt hiệu lực của các hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/3/2021 và 20/3/2021.

- Xác định giấy đặt cọc ngày 16/3/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/3/2021 là giao dịch dân sự vô hiệu, các bên có nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận:

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của của bà T. Bà H có nghĩa vụ trả lại cho bà T số tiền 20.000.000 đồng bà T đã đặt cọc.

- Giao cho bà H sở hữu số cây cối mà bà T đã trồng trên đất, bà H trả cho bà T số tiền 8.962.000 đồng (là giá trị số cây cối mà bà T trồng trên đất bà H mượn).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

*****Về thủ tục: Bị đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận về hình thức.

*Xét kháng cáo của bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền xét xử: Nguyên đơn bà H khởi kiện bị đơn bà T về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/3/2021, Giấy đặt cọc tiền chuyển nhượng đất khu đất thổ cư khu trạm xá cũ ngày 16/3/2021, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/3/2021 đồng thời yêu cầu bà T di dời cây cối trên diện tích đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là thửa đất tại Thôn T, xã V, B, Hà Nội. Do vậy, việc nguyên đơn lựa chọn Tòa án nhân dân huyện Ba Vì là Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 38, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đây là phiên tòa mở lần thứ ba và chỉ có bà T có mặt; Các đương sự còn lại vắng mặt, trong đó bà H và bà H1 có đơn xin vắng mặt nên hội đồng xét xử vẫn xét xử vụ án theo Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. **Về nội dung:** Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T, hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

- Ngày 16/3/2021, bà Nguyễn Thị Kim H (bên chuyển nhượng-bên A) và bà Nguyễn Thị T (bên nhận chuyển nhượng-bên B) có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có nội dung chính: bên A chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng đất thửa đất số 25, tờ bản đồ 16, khu đất trạm xá cũ, diện tích 1271m2 với giá 2.200.000.000 đồng; Hợp đồng có hiệu lực từ 16/3/2021 đến 16/4/2021.

- Cùng ngày 16/3/2021, bà Nguyễn Thị Kim H (bên chuyển nhượng-bên A) và bà Nguyễn Thị T (bên nhận chuyển nhượng-bên B) có lập "Giấy đặt cọc tiền chuyển nhượng đất khu đất thổ cư khu trạm xá cũ" có nội dung: "Tên tôi là Nguyễn Thị Kim H; Thôn T, xã V, B, Hà Nội cùng em tôi là Nguyễn Thị H1 có được ông Lê Văn N ký cấp ngày 28.8.1993. Thời gian thay đổi ông giám đốc Lê Trọng L3 ký lại 22.4.2003 mang tên mẹ là Lâm Thanh V1 (chết) tờ 16, thửa số 8. Diện tích 1271 mét vuông. Nay tôi xin chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T, tổ A, Xuân K1 với số tiền một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng; đã đặt cọc là 20.000.000 đồng, hiện còn lại là một tỷ bốn trăm ba mươi triệu đồng. Thời hạn trả nốt tiền đến ngày 16.4.2021. Bà T thanh toán cho cho chị H đến 16.4.2021. Nếu chị H không bán chị H phải bồi thường lại số tiền tỷ lệ 10% cho bà T. Nếu bà T không lấy bà T mất số tiền trên là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng)…"

- Ngày 20/3/2021, bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị H1 (bên chuyển nhượng-bên A) và bà Nguyễn Thị T (bên nhận chuyển nhượng-bên B) có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có nội dung chính: bên A chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng đất thửa đất số 25/CNRĐ H3 địa chỉ tại: Xóm B thôn H, xã V, B, Hà Nội, diện tích tổng khoảng 4.000m2; đất nhà ở có vườn trồng cây ăn quả; Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 25/CNRĐ H3 cấp ngày 28/8/1993 do ông Lê Văn N phó giám đốc ký, ngày 22/4/2003 do ông giám đốc Lê Trọng L3 ký; Giá chuyển nhượng là: 2.250.000.000 đồng; Phương thức thanh toán: chuyển khoản tại Ngân hàng N1; Đã đặt cọc 20.000.000 (hai mươi triệu). Hẹn 20/5/2021 (DL) phải trả hết số còn lại là: 2.230.000.000 (hai tỷ, hai trăm ba mươi triệu đồng chẵn). Nếu sai hẹn bên B phải chịu mất số tiền đặt cọc. Nếu không bán phải phạt 3 lần số tiền đặt cọc; Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên B vào thời điểm đã thanh toán xong…; Hợp đồng có hiệu lực từ 20/3/2021 đến 20/5/2021.

- Về nguồn gốc sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Kim H: Căn cứ vào Lời khai 22/8/2023 của ông Tăng Xuân L2 là giám đốc Trung tâm N3, Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá, Căn cứ Biên bản xác minh ngày 07/7/2021 của Công an huyện B và các tài liệu khác có trong hồ sơ đủ cơ sở xác định: Về nguồn gốc sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Kim H là: Giấy chứng QSD đất số 25/CNRD H3 ngày 28/8/1993 do Phó giám đốc Lê Văn N ký cho bà Lâm Thanh V1 mượn diện tích 1271m^2 loại đất T, tờ số 16, thửa số 8, tại khu vực Trạm xá cũ và Giấy chứng nhận số 28/CNRH H3 ngày 01/6/2004 do giám đốc Lê Trọng H2 ký giao cho bà Nguyễn Thị Kim H công tác tại xóm H được mượn 2600m^2, loại đất T tờ số 16 khu Trạm xá cũ. Trung tâm N3 không cho mua bán chuyển nhượng đất của trung tâm nên việc mua bán đất giữa bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị T trung tâm không biết và không được thông báo. Trung tâm không xác nhận việc mua bán trên.

Như vậy, hội đồng xét xử đủ cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/3/2021, Giấy đặt cọc tiền

chuyển nhượng đất khu đất thổ cư khu trạm xá cũ ngày 16/3/2021, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/3/2021 là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại 117, 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều biết rõ là đất mượn của Trung tâm nghiên cứu và đồng cỏ Ba V2 nhưng vẫn giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều có lỗi khi giao kết các giao dịch dân sự.

Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015: Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà H có nghĩa vụ trả lại cho bà T 20.000.000 đồng tiền đặt cọc. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu buộc bà H trả lại cho bà T 20.000.000 đồng tiền đặt cọc vẫn thuộc phạm vi của yêu cầu khởi kiện của bà H và phạm vi yêu cầu của bà T (Trong yêu cầu khởi kiện, bà H có yêu cầu bà T phải mất số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng; còn trong yêu cầu của mình, bà T có yêu cầu bà H phải trả lại số tiền đặt cọc và phạt cọc với tổng số tiền là 60.000.000 đồng).

Việc tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/3/2021 chấm dứt hiệu lực kể từ ngày thỏa thuận 20/5/2021, Giấy đặt cọc tiền chuyển nhượng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng ngày 16/3/2021 hết hiệu lực từ ngày 16/4/2021 là không đúng quy định của pháp luật, cần rút kinh nghiệm.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, sửa một phần bản án sơ thẩm, cụ thể:

- Không chấp nhận yêu cầu của bà H đối với bà T về yêu cầu chấm dứt các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2021 và 20/3/2021. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/3/2021, Giấy đặt cọc tiền chuyển nhượng đất khu đất thổ cư khu trạm xá cũ ngày 16/3/2021, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/3/2021 là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim H về yêu cầu xác định số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Kim H. Bà H có nghĩa vụ trả lại cho bà T 20.000.000 đồng tiền đặt cọc (là số tiền bà T đã đặt cọc cho bà H theo Giấy đặt cọc tiền chuyển nhượng đất khu đất thổ cư khu trạm xá cũ ngày 16/3/2021).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T về yêu cầu phạt vi phạm 50% giá trị hợp đồng ngày 20/3/2021 đối với bà H và bà H1 số tiền: 1.125.000.000 đồng.

- Xét yêu cầu của bà H: *"Buộc bà T phải di dời toàn bộ tài sản, cây cối, vật dụng trên đất và các tài sản khác trên đất ra khỏi diện tích đất nhà bà H"*: Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô

hiệu nên yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim H buộc bà Nguyễn Thị T phải di dời toàn cây cối ra khỏi diện tích đất gia đình bà H mượn của Trung tâm N3 là có căn cứ. Tuy nhiên HĐXX nhận thấy việc di dời tài sản cây cối trên đất dẫn đến hậu quả, tài sản hư hại, cây cối dễ bị chết gây thiệt hại về giá trị tài sản cho bà T, nên HĐXX phúc thẩm thấy cần thiết phải giao cho bà H được sở hữu, sử dụng toàn bộ cây cối, tài sản của bà T phát sinh, trồng trên đất của bà Hồng m và bà H phải thanh toán cho bà T về giá trị tài sản là các tài sản, cây cối cho bà T là phù hợp, đúng pháp luật. Cụ thể: Giao cho bà Nguyễn Thị Kim H được sở hữu, sử dụng các tài sản, cây cối gồm: Cây bàng Đài Loan: 17 cây x 5000đ/cây = 85.000đ (*Tám mươi lăm nghìn đồng*); Cây gỗ sưa: 01 cây bằng 84.000đ (*Tám mươi tư nghìn đồng)*; Cây mẫu đơn, cao 1m, trồng theo khóm: 250 cây x 26.300đ/cây = 6.575.000đ (*Sáu triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng);* Cây bút trắng, cao tầm 1m: 100 cây x 21.000đ/ cây = 2.100.000đ (*Hai triệu một trăm nghìn đồng);* C1 tường vy, đường kính 3 cm, cao 1,2cm: 1 cây x 7.400đ= 7.400đ *(Bảy nghìn bốn trăm đồng);* Cây thiết mộc lan, cao 1,2 cm: 7 cây x 15.800đ/ cây = 110.600đ (*Một trăm mười nghìn sáu trăm đồng*). Bà Nguyễn Thị Kim H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị T giá trị tài sản số tiền: 8.962.000 đồng.

- Về yêu cầu của bà T buộc bà H phải trả 12.000.000 đồng (là số tiền bà T trình bày trả nợ hộ bà H cho ông Nguyễn Mạnh T5), buộc bà H trả 10.000.000 đồng tiền thuê công ty đo đạc kiểm tra hai thửa đất, buộc bà H trả số tiền vật liệu bà T tập kết trên đất của bà H là 6.240.000 đồng: Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, bà T không yêu cầu bà H phải trả các khoản tiền này. Do vậy, Tòa án cấp phúc thẩm không giải quyết các yêu cầu này. Sau này, bà T nếu có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Kim H do không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu 8.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Về án phí: Bà H, bà T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm.

Đối với việc bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Danh C ngày 26/11/2021: bà H, bà H1, ông C đã lập vi bằng ngày 15/12/2021 trước sự chứng kiến của Văn phòng T7. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/11/2021 và vi bằng ngày 15/12/2021: Bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị H1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Danh C 02 lô đất:

+ Lô đất bao gồm nhà cấp 4 do bà Lâm Thị V1 đứng tên theo Giấy chứng nhận số 25/CNRĐ của Viện chăn nuôi, Trung tâm nghiên cứu và đồng cỏ huyện B ngày 28/8/1993; diện tích ghi trên giấy chứng nhận: 1271m2; Diện tích thực tế: 2.200m2

+ 01 lô đất khai hoang do bố mẹ chúng tôi khai hoang từ năm 1976 (có xác nhận của ông Huỳnh Văn C2.

Tại bản án sơ thẩm thẩm số 91 ngày 16-19/9/2023 của TAND huyện Ba Vì đã nhận định: *Đối với việc bà H, bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông C, hai bên thống nhất làm hợp đồng và xác lập vi bằng ngày 26/11/2021, xác định việc chuyển nhượng đất giữa hai bên đã thực hiện xong và không có tranh chấp gì với các hộ xung quanh, bản thân ông C đã sửa chữa lại nhà và trồng cây trên đất, xây tường bao xung quanh, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà H, bà H1, ông C đều xác định không có tranh chấp và đều không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do vậy HĐXX sơ thẩm không xem xét giải quyết.*

Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, bà H1 và ông C do các đương sự không có tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết là đúng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng đắn về tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất do Trung tâm nghiên cứu và đồng cỏ Ba Vì cho bên chuyển nhượng mượn để từ đó có kiến nghị đối với các cơ quan nhà nước được giao đất và cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai là chưa đảm bảo tính khách quan, toàn diện khi giải quyết vụ án.

Như đã phân tích trên, hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định: Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất do Trung tâm nghiên cứu và đồng cỏ Ba Vì cho bên chuyển nhượng mượn đều là hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại 117, 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm kiến nghị các cơ quan: Viện chăn nuôi – Bộ N2, Trung tâm N3, Ủy ban nhân dân huyện B tuân thủ và thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong lĩnh quản lý đất đai tại địa phương; không để xảy ra tình trạng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái pháp luật; không để xảy ra việc phải giải quyết hậu quả của các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái pháp luật.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 38, điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147, 148, Điều 157, Điều 165, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Các Điều 117, 123, 328, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015

- Nghị quyết số 01 ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân gia đình.

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm trong Hợp đồng tín dụng;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị T. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số số 91/2023/DS-ST ngày 16 và 19/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H đối với bà Nguyễn Thị T về yêu cầu chấm dứt các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2021 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2021.

Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/3/2021, Giấy đặt cọc tiền chuyển nhượng đất khu đất thổ cư khu trạm xá cũ ngày 16/3/2021, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/3/2021 là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim H về yêu cầu xác định số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Kim H. Bà Nguyễn Thị Kim H có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị T 20.000.000 đồng (là số tiền bà T đã đặt cọc cho bà H theo Giấy đặt cọc tiền chuyển nhượng đất khu đất thổ cư khu trạm xá cũ ngày 16/3/2021).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T về yêu cầu phạt vi phạm 50% giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2021 đối với bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị H1 số tiền: 1.125.000.000 đồng (một tỷ, một trăm hai mươi lăm triệu đồng).

4. Giao cho bà Nguyễn Thị Kim H được sở hữu cây gồm: 17 cây bàng Đài Loan, 01 cây gỗ sưa, 250 cây mẫu đơn trồng theo khóm, 100 cây bút trắng, 01 cây tường vy, 07 cây thiết mộc lan (Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì và biên bản định giá tài sản ngày 17/8/2023).

Bà Nguyễn Thị Kim H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị T giá trị cây số tiền là: 8.962.000 đồng (Tám triệu, chín trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

5. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu 8.500.000 đồng (tám triệu, năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

6. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm, miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị T có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Nguyễn Thị Kim H chưa thi hành thì bà Nguyễn Thị Kim H còn phải tiếp tục 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành.

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 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.

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

Nơi nhận:
- *VKSNDTP Hà Nội;*
- *TAND huyện Ba Vì;*
- *Chi cục THADS Huyện Ba Vì;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

Chu Tuấn Anh