

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH PHÚC**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 44/2023/DS-PT
Ngày 19 - 5 - 2023
“V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Ông Nguyễn Xuân Trọng

Các Thẩm phán: - Ông Nguyễn Vĩnh Thành

- Ông Nguyễn Huy Cận.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thùy Dương - Thư ký Tòa 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 16 và 19 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2023, về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Anh Tạ Việt D, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Tổ dân phố T1, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Chị Ngô Thị H, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Thôn N xã L, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh D và chị H: Anh Đỗ Gia T2, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 89, đường T3, phường L1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, “có mặt”.

2. Bị đơn:

- Anh Hà Văn T3, sinh năm 1974 “có mặt”

- Chị Đào Thị Thu T4, sinh năm 1976.

Đều cùng địa chỉ: Tổ dân phố T5, thị trấn G, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc, “vắng mặt”.

- Anh Nghiêm Văn H1, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Tổ dân phố T6, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc, “có mặt”.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Bà Phạm Thị Thùy L2, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Thôn C2i, xã Đ1, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc, “có mặt”.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Trần Thị N1, sinh năm 1981 (Vợ anh H1).

Địa chỉ: Tổ dân phố T6, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc, “vắng mặt”.

5. Người kháng cáo: Bị đơn anh Nghiêm Văn H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Đỗ Gia T2 trình bày:

Tháng 8 năm 2019, thông qua bà Phạm Thị Thùy L2, anh Tạ Việt D và chị Ngô Thị H biết anh Nghiêm Văn H1 có thửa đất số 32, diện tích 727m², mục đích sử dụng: Đất rừng tại tổ dân phố Sơn Đình, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc và có nhu cầu muốn bán; thửa đất thuộc khu rừng Phủ Mây, Vùng 1, thị trấn Đ, huyện T. Sau khi thỏa thuận, thống nhất anh D, chị H cùng bà L2 mua chung thửa đất trên của anh H1, với giá 1.230.000.000đ, theo tỷ lệ góp vốn: Anh D 492.000.000đ (tương đương 40%), chị H 492.000.000đ (tương đương 40%), bà L2 246.000.000đ (tương đương 20%). Ngày 10/8/2019 anh D, chị H và bà L2 đặt cọc cho anh H1 50.000.000đ, hai bên có viết giấy đặt cọc tiền đất, có chữ ký bên mua chung bà Linh và chị H, bên bán anh H1 và chị Trần Thị N (vợ anh H1). Ngày 20/8/2019 anh D, chị H và bà L2 giao cho anh H1 số tiền còn lại là 1.180.000.000đ theo tỷ lệ thỏa thuận, anh H1 nhận tiền, viết và ký tên vào mặt sau của giấy đặt cọc tiền đất.

Khi ký kết hợp đồng, anh H1 đưa cho anh D, chị H hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 31/8/2017, có ghi bên chuyển nhượng anh Hà Văn T3, chị Đào Thị Thu T4 thì anh D, chị H mới biết chủ sử dụng đất là anh T3, chị T4 chứ không phải anh H1, nhưng do tin tưởng anh H1 và bà L2 nên anh D, chị H vẫn đồng ý ký kết hợp đồng. Rõ ràng thời điểm đặt cọc cho anh H1 là tháng 8/2019 nhưng hợp đồng lại ghi là 31/8/2017. Nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2017 giữa bên chuyển nhượng anh T3, chị T4 với bên nhận chuyển nhượng anh D, chị H là không đúng quy định pháp luật, bởi lẽ:

Thửa đất số 32, diện tích 727m² tại tổ dân phố Sơn Đình, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Trong suốt quá trình giao dịch, anh H1 luôn cam kết, hứa hẹn rằng thửa đất có pháp lý rõ ràng, đầy đủ, có thể sang tên ngay sau khi thanh toán đầy đủ tiền. Do tin tưởng bà L2 là người buôn đất lâu năm và một phần do thiếu hiểu biết pháp luật nên anh D, chị H đã giao hết tiền cho anh H1. Tuy nhiên, sau đó anh D, chị H tìm hiểu quy định pháp luật mới biết thửa đất không đủ điều kiện chuyển nhượng.

Nguồn gốc thửa đất số 32 thuộc khu rừng Phủ Mây, Vùng 1, thị trấn Đ, huyện T, diện tích 727m² là của hộ gia đình ông Nguyễn Văn Chính được

UBND huyện T giao đất rừng, theo Quyết định số: 26/QĐ-UB ngày 01/01/1990. Hiện nay thửa đất vẫn chưa có GCNQSDĐ, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì thửa đất số 32 chưa được cấp GCNQSDĐ nên chủ sử dụng đất không thể thực hiện các thủ tục chuyển quyền. Mặt khác tại điểm a, khoản 2, Điều 1 của Quyết định số: 26/QĐ-UB ngày 01/01/1990 của UBND huyện T có nêu rõ nội dung về quyền lợi và trách nhiệm của hộ gia đình ông Nguyễn Văn Chinh “Được chuyển quyền thừa kế”. Như vậy, đất chỉ được chuyển quyền thừa kế mà không được thực hiện các quyền khác.

Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2017 không đúng quy định của pháp luật. Khi giao kết hợp đồng, anh D, chị H không gặp trực tiếp bên chuyển nhượng mà tất cả giấy tờ đều được ký kết thông qua anh H1; anh D, chị H khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2017 chưa được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Đối chiếu quy định tại khoản 2 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/8/2017 không được công chứng, chứng thực mà chỉ có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện T về việc ông Nguyễn Văn Chinh di chúc lại diện tích đất rừng cho con trai là anh Nguyễn Văn Dũng. Trong suốt quá trình giao dịch, anh D, chị H trực tiếp mua bán với anh H1 vì anh H1 khẳng định thửa đất này là của anh H1. Anh D và chị H không làm việc trực tiếp với anh T3 và chị T4.

Do không làm được thủ tục sang tên nên anh D, chị H làm đơn tố cáo anh H1, Công an đã giải quyết xác định không có dấu hiệu hình sự nhưng anh D, chị H không nhận được văn bản trả lời.

Nay anh D, chị H đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2017 giữa bên chuyển nhượng anh Hà Văn T3, chị Đào Thị Thu T4 với bên nhận chuyển nhượng anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H là vô hiệu.

2. Tuyên bố giao dịch dân sự thông qua Giấy đặt cọc tiền đất ngày 10/8/2019 giữa anh Nghiêm Văn H1, chị Trần Thị N với bà Phạm Thị Thùy L2, chị Ngô Thị H và anh Tạ Việt D vô hiệu.

3. Đề nghị giải quyết hậu quả của việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2017 là vô hiệu. Giải quyết hậu quả của việc tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thông qua Giấy đặt cọc tiền đất ngày 10/8/2019. Buộc anh Nghiêm Văn H1 trả lại cho anh D, chị H mỗi người số tiền chuyển nhượng 492.000.000 đồng theo tỷ lệ.

Nguyên đơn anh D, chị H không có ý kiến gì đối với yêu cầu độc lập của bà L2.

Ngày 03/11/2022 người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có lời khai bổ sung: Đối với thông tin thửa đất về số thửa, diện tích, nguyên đơn căn cứ vào giấy đặt cọc tiền đất do bên bán cung cấp, đề nghị Tòa án: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2017 giữa bên chuyển nhượng anh Hà Văn T3, chị Đào Thị Thu T4 với bên nhận chuyển nhượng anh

Tạ Việt D, chị Ngô Thị H là vô hiệu; Tuyên bố giao dịch dân sự thông qua Giấy đặt cọc tiền đất ngày 10/8/2019 giữa anh Nghiêm Văn H1, chị Trần Thị N với bà Phạm Thị Thùy L2, chị Ngô Thị H và anh Tạ Việt D vô hiệu; Buộc anh Nghiêm Văn H1 trả lại cho anh D, chị H số tiền chuyển nhượng theo tỷ lệ: Tạ Việt D: 492.000.000đ, Ngô Thị H: 492.000.000đ, anh D, chị H và bà L2 trả lại đất cho anh H1.

Bị đơn anh Nghiêm Văn H1 trình bày: Anh biết anh Hà Văn T3 và chị Đào Thị Thu T4 có diện tích 727m² đất, thuộc thửa đất số 32, tại tổ dân phố Sơn Đình, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc thuộc khu rừng Phủ Mây, Vùng 1, thị trấn Đ, huyện T. Nguồn gốc là đất rừng, có quyết định giao rừng, anh có xem Hợp đồng chuyển nhượng quyết định giao đất - giao rừng giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn Dũng, chị Phạm Thị Quyết với bên nhận chuyển nhượng là anh Hà Văn T3 nên anh nắm được thửa đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của anh T3. Khoảng tháng 8/2019 giữa bà L2, anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H thỏa thuận, nhờ anh đứng ra mua giúp bà L2, anh D, chị H thửa đất của anh T3 và chị T4. Giá chuyển nhượng giữa bà L2 và anh T3, chị T4 đã thỏa thuận trước với nhau là 1.230.000.000đ.

Ngày 10/8/2019 bà L2 đưa cho anh số tiền 50.000.000đ để anh đặt cọc cho anh T3 và chị T4; anh và bà L2 trực tiếp đi gặp anh T3, chị T4 để đặt cọc tiền mua đất. Số tiền còn lại 1.180.000.000đ khi anh D, chị H đưa cho anh thì anh và bà L2 cùng đến nhà anh T3, chị T4 để thanh toán. Sau khi trả đủ tiền, anh là người trực tiếp làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên ký vào hợp đồng chuyển nhượng và anh là người trực tiếp đem đến Ủy ban nhân dân thị trấn Đ xin xác nhận. Anh là người trực tiếp soạn thảo hợp đồng, thực tế thời điểm giao dịch là năm 2019 nhưng giữa anh, anh D và chị H thống nhất thỏa thuận làm hợp đồng vào ngày 31/8/2017 để thuận tiện cho việc sang tên, làm bì.

Tháng 4/2020 anh D, chị H làm đơn tố cáo anh ra Công an tỉnh Vĩnh Phúc, Công an đã có kết quả giải quyết là giao dịch dân sự, không có dấu hiệu hình sự nhưng anh không nhận được văn bản nên anh không cung cấp được cho Tòa án. Quá trình sau đó anh D vẫn thường xuyên liên lạc nhờ anh bán hộ thửa đất. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh D, chị H và yêu cầu độc lập của bà L2, vì anh chỉ đứng ra mua hộ và thửa đất không phải của anh.

Bị đơn anh Hà Văn T3 trình bày: Khoảng năm 2019, anh mua của anh Nguyễn Văn Dũng, chị Phạm Thị Quyết diện tích khoảng 2.000m² đất rừng tại tổ dân phố Sơn Đình, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Khi mua đất có quyết định giao đất - giao rừng cho hộ ông Nguyễn Văn Chinh, mua giá bao nhiêu anh không nhớ, anh là người trực tiếp mua của anh D, chị Quyết, vợ anh là chị Đào Thị Thu T4 không tham gia. Việc mua bán có làm hợp đồng, anh giao tiền, anh D, chị Quyết giao đất và giấy tờ đất cho anh.

Sau khi mua khoảng vài tháng, anh có giao dịch mua bán với anh Nghiêm Văn H1, bà Phạm Thị Thùy L2 và chị Lan (anh không biết rõ tên tuổi, địa chỉ cụ

thê), với giá 2.000.000.000đ. Anh và anh H1, bà L2, chị Lan không lập hợp đồng gì; anh H1, bà L2, chị Lan giao tiền thì anh giao đất cùng toàn bộ giấy tờ mua bán giữa anh với anh D, chị Quyết cho anh H1. Anh không giao dịch mua bán với anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh với anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H, vợ chồng anh không trực tiếp giao dịch, đất là do anh H1 bà L2 bán cho anh D, chị H, việc mua bán làm hợp đồng tất cả do anh H1 làm, anh chỉ ký hợp đồng để hợp thức cho anh H1. Việc anh H1, bà L2 mua bán với anh D, chị H diện tích bao nhiêu, giá bao nhiêu thì anh không biết.

Anh xác định không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bà L2, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn chị Đào Thị Thu T4 trình bày: Chị là vợ anh Hà Văn T3, anh T3 có mua diện tích đất rừng tại tổ dân phố Sơn Đình, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc nhưng mua của ai, vào thời gian nào chị không nắm bắt được. Sau khi mua, anh T3 bán cho ai, cụ thể thế nào chị không biết, chị chỉ ký vào các hợp đồng. Đề nghị Tòa án làm việc trực tiếp với anh T3, chị thống nhất với trình bày và quan điểm của anh T3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Phạm Thị Thùy L2 trình bày: Bà cùng anh D, chị H có góp chung nhau tiền mua của anh H1 diện tích 727m² đất rừng, thuộc thửa đất số 32, tại tổ dân phố Sơn Đình, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc thuộc khu rừng Phủ Mây, Vùng 1, thị trấn Đ, huyện T, nguồn gốc là của anh T3 chị T4. Bà, anh D, chị H thỏa thuận trực tiếp với anh H1 với giá là 1.230.000.000đ. Ngày 10/8/2019 bà cùng anh D, chị H đưa cho anh H1 50.000.000đ để anh H1 đặt cọc, anh H1 và bà trực tiếp gặp anh T3, chị T4 để đặt cọc tiền mua đất. Ngày 20/8/2019 bà cùng anh D, chị H đưa cho anh H1 số tiền còn lại là 1.180.000đ; anh H1 và bà cùng đến nhà anh T3, chị T4 trả số tiền còn lại. Sau khi trả đủ tiền, anh H1 trực tiếp làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên ký vào hợp đồng chuyển nhượng và anh H1 trực tiếp đem đến UBND thị trấn Đ xin xác nhận. Thực tế thời điểm giao dịch là năm 2019 nhưng giữa anh H1, anh D và chị H thống nhất thỏa thuận làm hợp đồng vào ngày 31/8/2017 để thuận tiện cho việc sang tên, làm bìa. Khi mua bán, bà với anh D, chị H thỏa thuận góp vốn với tỷ lệ góp: Anh D 492.000.000đ (tương đương 40%), chị H 492.000.000đ (tương đương 40%) và bà 246.000.000đ (tương đương 20%) và để chị H, anh D đứng ký tên hợp đồng. Khi giao dịch và làm hợp đồng giữa bà, anh D và chị H làm việc trực tiếp với anh H1. Khoảng tháng 4 năm 2020, anh D làm đơn tố cáo anh H1 ra Công an tỉnh Vĩnh Phúc, Công an đã có kết quả giải quyết. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh D, chị H, bà yêu cầu anh H1 trả lại cho bà số tiền 246.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị N trình bày: Chị là vợ của anh H1, ngày 10/8/2019 anh H1 có gọi chị và bảo chị ký vào giấy đặt cọc tiền đất, chị không biết nội dung đặt cọc là gì, cũng không biết anh H1 đặt cọc

tiền với ai, anh H1 bảo chị ký thì chị ký, sau khi ký chị cũng không cầm giấy đặt cọc tiền đất, chị xác định chị không liên quan gì trong vụ án này.

Với nội dung trên, Tòa án nhân dân huyện T đã căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, 124, 129, 131, 398, 408, 500, 501 và 502 của Bộ luật Dân sự; các Điều 167, 168 và 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số: 326/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Thùy L2.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2017 giữa bên chuyển nhượng anh Hà Văn T3, chị Đào Thị Thu T4 với bên nhận chuyển nhượng anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H là vô hiệu.

1.2. Tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nghiêm Văn H1 với bà Phạm Thị Thùy L2, anh Tạ Việt D và chị Ngô Thị H thông qua Giấy đặt cọc tiền đất lập ngày 10/8/2019 giữa anh Nghiêm Văn H1, chị Trần Thị N với bà Phạm Thị Thùy L2, chị Ngô Thị H và anh Tạ Việt D là vô hiệu.

1.3. Buộc anh Nghiêm Văn H1 phải trả lại cho: Anh Tạ Việt D số tiền 492.000.000đ, chị Ngô Thị H số tiền 492.000.000đ, bà Phạm Thị Thùy L2 số tiền 246.000.000đ.

1.4. Anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H và bà Phạm Thị Thùy L2 trả lại anh Nghiêm Văn H1 thửa đất theo đo đạc hiện trạng có diện tích 601,2m² đất thuộc khu rừng Phủ Mây, Vùng 1, xã Đ, huyện T (Có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự, quyền thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 12/12/2022, bị đơn anh H1 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 28/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện T.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện nguyên đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập và đánh giá chứng cứ không khách quan và anh H1 xuất trình 01 giấy viết tay đề ngày 20/8/2019 nội dung “Em Tuyển (Đồng Cương – Yên Lạc – Vĩnh Phúc) có nhận của A. Hiện số tiền là 1.160.000.000đ (Một tỷ một trăm sáu mươi triệu đồng chẵn) và ký tên Nguyễn Thị T7 (anh H1 trình bày lý do tại cấp sơ thẩm anh mới xuất trình là do trước đó anh không tìm thấy giấy này); người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đề nghị giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Sau khi phân tích, đánh giá toàn bộ nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh H1; áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Hủy bản án sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm do có tình tiết mới.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của anh H1 làm trong hạn luật định và nộp tạm ứng án phí trong thời hạn nên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn chị Đào Thị Thu T4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị N, tuy nhiên chị T4 đã được triệu tập hợp lệ lần 2, chị Năm có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiếp tục đưa vụ án ra xét xử.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn anh H1 và tài liệu trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm anh H1 xuất trình, đó là 01 giấy viết tay đề ngày 20/8/2019 nội dung “*Em Tuyển (Đồng Cương – Yên Lạc – Vĩnh Phúc) có nhận của A. Hiện số tiền là 1.160.000.000đ (Một tỷ một trăm sáu mươi triệu đồng chẵn)*” và ký tên Nguyễn Thị T7, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Tại phiên tòa anh H1 trình bày: Đối với giấy viết tay này do chị Nguyễn Thị T7, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn C2i, xã Đ1, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc viết. Chị T7 là con dâu (lấy con trai bà L2 là anh Tuấn) hiện ở cùng thôn C2, xã Đ1 với bà L2. Anh H1 cho biết, thực tế thửa đất này là do bà L2 phát hiện ra trước và bà L2 mua của anh T3, chị T4 toàn bộ diện tích khoảng 2.000m² đất rừng tại tổ dân phố Sơn Đình, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Sau đó bà L2 bán một phần cho chị Lan (anh chỉ biết tên là Lan, còn lại địa chỉ cụ thể anh không biết), chị Lan cũng chính là người có mặt ngày 20/8/2019 tại nhà anh T3, chị T4. Đối với diện tích 727m² đất này là do bà L2 nhờ anh đứng ra bán hộ, sau khi hoàn tất thủ tục thì bà L2 có cho anh 20.000.000đ, cụ thể: Ngày 20/8/2019 sau khi bà L2, anh D và chị H giao cho anh 1.180.000.000đ tại nhà anh, sau khi giao nhận tiền xong thì anh D, chị H ra về, sau đó Chị T7 vào nhà anh và anh đưa lại cho Chị T7 số tiền 1.160.000.000đ, việc đưa tiền cho Chị T7 diễn ra tại nhà anh, Chị T7 viết giấy nhận tiền của anh và anh nộp cho Tòa án. Sau khi anh giao tiền cho Chị T7 xong, thì anh cùng bà L2, Chị T7 đến nhà giao tiền cho anh T3, chị T4. Chị T7 là người trực tiếp lái xe ô tô đưa anh và bà L2 đến nhà anh T3, chị T4; khi đến nhà anh T3 chị T4, bà L2 là người trực tiếp giao tiền cho anh T3, anh T3 có viết giấy biên nhận tiền của bà L2, sau khi giao nhận xong anh T3 đưa toàn bộ giấy tờ cho bà L2. Anh chỉ là người đứng ra làm thủ tục hộ bà L2. Lý do ở cấp sơ thẩm anh không trình bày là vì Tòa án yêu cầu trình bày nội

dung gì thì phải có tài liệu chứng cứ, tuy nhiên khi đó anh chưa tìm thấy giấy này nên không thể trình bày, đến nay anh mới tìm thấy và nộp cho Toà án, đề nghị Toà án giải quyết đảm bảo quyền lợi cho anh.

[2.2]. Tòa án đã triệu tập **chị Nguyễn Thị T7** đến tham gia phiên tòa, tại phiên tòa sau khi được hội đồng xét xử giải thích các quy định của pháp luật liên quan, nghĩa vụ trình bày trung thực khách quan và phải chịu trách nhiệm đối với nội dung trình bày của mình, Chị T7 trình bày như sau: Đối với thửa đất tại tổ dân phố Sơn Đình, thị trấn Đ, huyện T các bên đang tranh chấp thì chị không biết và không liên quan. Về các mối quan hệ thì bà L2 là mẹ chồng chị, còn chị quen biết với chị H từ trước, anh H1 chị mới quen biết, còn những người khác như anh T3, chị T4, chị Năm và những người khác chị không quen biết.

[2.3]. Đối với 01 giấy viết tay đề ngày 20/8/2019 nội dung: “*Em Tuyền (Đồng Cương – Yên Lạc – Vĩnh Phúc) có nhận của A. Hiện số tiền là 1.160.000.000đ (Một tỷ một trăm sáu mươi triệu đồng chẵn)* và ký tên Nguyễn Thị T7, mà anh H1 xuất trình cho Tòa án, chị thừa nhận giấy này do chính tay chị viết và ký tên, chữ viết chữ ký đúng của chị. Đối với số tiền 1.160.000.000đ ban đầu chị trình bày anh H1 đưa và nhờ chị cầm hộ nhưng sau đó chị đã trả đủ cho anh H1 (nhưng chị cũng không nhớ cầm hộ vì lý do gì, không nhớ trả khi nào và cũng không có tài liệu gì. Sau giờ nghỉ giải lao Chị T7 xin trình bày lại, thay đổi nội dung, chị cho biết: Đối với số tiền 1.160.000.000đ anh H1 đưa cho chị là nhờ chị mua hộ lô đất khác ở đường 36, địa chỉ thôn Sơn Đồng, xã Kim Long, huyện Tam Dương. Đối với thửa đất anh H1 nhờ mua này chị không nhớ mua của ai, diện tích, giá tiền. Anh H1 nhờ mua diện tích đất này, tuy nhiên không mua được nên chị đã trả lại toàn bộ số tiền 1.160.000.000đ cho anh H1, chị đưa trả cho vợ chồng anh H1, anh H1 trực tiếp nhận và đếm tiền. Việc trả tiền chỉ có chị và vợ chồng anh H1, không có người chứng kiến, thời gian trả chị không nhớ và cũng không có giấy tờ gì. Chị cho rằng chị không liên quan gì và số tiền 1.160.000.000đ chị đã trả lại cho anh H1.

[2.5]. Anh Hà Văn T3 trình bày: Về nguồn gốc thửa đất các bên đang tranh chấp là do khoảng năm 2019, anh mua của anh Nguyễn Văn Dũng, chị Phạm Thị Quyết diện tích khoảng 2.000m² đất rừng, địa chỉ tại tổ dân phố Sơn Đình, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Khi mua đất có quyết định giao đất - giao rừng cho hộ ông Nguyễn Văn Chinh, mua giá bao nhiêu anh không nhớ, anh là người trực tiếp mua của anh D, chị Quyết, vợ anh là chị Đào Thị Thu T4 không tham gia. Việc mua bán có làm hợp đồng, anh giao tiền, anh D, chị Quyết giao đất và giấy tờ đất cho anh. Khi mua của anh D, chị Quyết anh cũng không đo đạc cụ thể, chỉ biết vị trí và diện tích tương đối theo quyết định.

Sau khi mua khoảng vài tháng, anh có quen một người tên là Thức, quê ở Hà Nam (làm công trình ở khu vực đó) và nói với anh Thức là có ai mua thì giới thiệu để anh bán. Sau đó anh Thức giới thiệu bà L2 và ngày 10/8/2019 thì anh Thức đưa bà L2 cùng con gái đến đặt cọc số tiền 50.000.000đ. Lần đặt cọc này có anh Thức, bà L2 và con gái, hôm nay anh mới biết là con dâu tên là Tuyền.

Giữa anh và bà L2 thoả thuận giá 2.000.000.000đ, anh bán cho bà L2 toàn bộ diện tích đất mà anh mua của anh D, chị Quyết. Trong vụ án này diện tích các bên tranh chấp thì chỉ là một phần diện tích đất mà anh mua của nhà anh D chị Quyết, phần còn lại bà L2 bán cho ai thì anh không biết, vì sau khi bán xong cho bà L2, khoảng vài hôm sau anh H1 và bà L2 có quay lại nhờ vợ chồng anh ký vào nhiều hợp đồng (khoảng 3 - 4 bản hợp đồng), anh có hỏi làm thủ tục tách đất à thì bà L2 và anh H1 nói là tách đất bán, anh cũng không hỏi thêm và vợ chồng anh ký vào các hợp đồng mà bà L2 và anh H1 đưa.

Đến ngày 20/8/2019, vào buổi sáng tại nhà anh có bà L2, anh H1, Chị T7 và chị Lan đến nhà thanh toán tiền đất cho anh, số tiền anh không nhớ chính xác nhưng khoảng gần 2.000.000.000đ, thiếu mấy chục triệu đủ hai tỷ. Bà L2 là người thanh toán tiền cho anh, sau khi nhận đủ tiền từ bà L2 anh có viết giấy biên nhận tiền của bà L2, nội dung đã nhận đủ tiền của bà L2 và ký tên vào giấy. Xong xuôi anh giao giấy biên nhận tiền và các giấy tờ liên quan về đất cho bà L2. Anh khẳng định việc giao dịch, thoả thuận nhận đặt cọc và thanh toán tiền mua bán đất là giữa anh với bà L2; anh không mua bán giao dịch hay thoả thuận gì với anh H1, anh D, chị H và cả chị Lan. Việc giữa bà L2, Chị T7, anh H1, anh D, chị H và chị Lan thoả thuận mua bán, góp vốn, giao tiền với nhau như thế nào thì anh không biết. Anh đã mua bán xong, nhận tiền đầy đủ, có nội dung gì thì anh trình bày, hiện vợ chồng anh không liên quan gì đến thửa đất này cũng như vụ việc này. Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[2.6]. Tại phiên tòa bà Phạm Thị Thuý Linh giữ nguyên các nội dung đã trình bày ở cấp sơ thẩm và không thừa nhận nội dung trình bày của anh T3 và anh H1. Đối với giấy viết tay anh H1 mới xuất trình tại cấp phúc thẩm, bà cho rằng đây là giao dịch khác không liên quan và Chị T7 đã trả lại số tiền trên cho anh H1 nên anh H1 mới không khởi kiện. Về mối quan hệ bà L2 trình bày, đối với anh D, anh H1 thì bà có quen, riêng đối với chị H bà quen biết thông qua con dâu bà là Chị T7 (Chị T7 và chị H là bạn).

[2.7]. Anh Thiệp đại diện cho anh D, chị H giữ nguyên các nội dung đã trình bày tại cấp sơ thẩm, đối với giấy viết tay anh H1 mới xuất trình tại cấp phúc thẩm, anh cho rằng đây là giao dịch khác không liên quan và sẽ được giải quyết bằng vụ án khác, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm buộc anh H1 có trách nhiệm trả lại tiền cho anh D và chị H.

[3]. Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, tài liệu mới là giấy viết tay của Chị T7 mà anh H1 nộp tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

Thứ nhất: Nội dung trình bày của các đương sự tại cấp sơ thẩm là chưa đầy đủ, chưa khách quan, nhất là nội dung trình bày của bà L2, anh T3 và anh H1. Tại cấp sơ thẩm các đương sự trình bày sơ sài, thiếu nội dung, không khách quan, phản ánh diễn biến sự việc về cơ bản không đúng thực tế. Tại cấp phúc thẩm sau khi anh H1 tìm được và giao nộp giấy viết tay của Chị T7 thì anh T3, anh H1 (nhất là anh T3) mới trình bày một cách đầy đủ, khách quan và logic.

Chính việc các đương sự trình bày không trung thực, giao nộp tài liệu chưa đầy đủ đã dẫn đến việc Toà án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu, buộc anh H1 phải thanh toán trả anh D, chị H và bà L2 số tiền 1.230.000.000đ là chưa chính xác. Trong trường hợp này lỗi hoàn toàn do các đương sự.

Thứ hai: Đối với giấy viết tay ngày 20/8/2019 có nội dung Chị T7 nhận tiền của anh H1, Hội đồng xét xử thấy rằng đây là tài liệu mới có tại cấp phúc thẩm, việc xem xét đánh giá đối với giấy này có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, giấy này làm thay đổi bản chất vụ việc cũng như đường lối giải quyết vụ án và tài liệu mới này chưa được xem xét tại cấp sơ thẩm. Do đó để đảm bảo nguyên tắc xét xử hai cấp cần chấp nhận kháng cáo của anh H1, huỷ toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T và giao hồ sơ cho Toà án huyện T giải quyết lại theo thủ tục chung. Việc huỷ án do xuất hiện tình tiết mới tại cấp phúc thẩm.

Đối với cấp sơ thẩm sau khi thụ lý giải quyết lại vụ án cần lưu ý:

- Đưa chị Nguyễn Thị T7, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn C2i, xã Đ1, huyện Y vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án, từ đó làm rõ hơn nữa số tiền 1.160.000.000đ mà chị nhận của anh H1 ngày 20/8/2019 vì, mặc dù tại phiên tòa phúc thẩm mặc dù Chị T7 không thừa nhận đây là tiền liên quan giao dịch trong vụ án này, tuy nhiên về số tiền và ngày viết giấy 20/8/2019 hoàn toàn khớp với thỏa thuận mua bán đất của các bên về số tiền và thời gian thanh toán, cụ thể: Giá thỏa thuận 1.230.000.000đ – 50.000.000đ đặt cọc – 20.000.000đ công của anh H1, còn lại 1.160.000.000đ; thời gian thanh toán đúng ngày 20/8/2019 và theo lời khai của anh T3, anh H1 thì Chị T7 có mặt đi cùng đến nhà anh T3 ngày 20/8/2019.

- Lấy lời khai các đương sự, cần thiết tiến hành đối chất để làm rõ hơn nữa bản chất sự việc, đó là ai là người mua đất của anh T3 chị T4 và bán cho anh D, chị H. Với các tài liệu hiện có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm và tài liệu mới mà anh H1 xuất trình thì có cơ sở xác định bà L2 là người mua đất của anh T3, chị T4 sau đó nhờ anh H1 đứng ra bán cho anh D chị H. Do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu nên bà L2 mới là người phải có trách nhiệm thanh toán tiền trả cho anh D và chị H. Tuy nhiên khi giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu cần lưu ý, đối với số tiền 1.160.000.000đ mà Chị T7 nhận của anh H1, trong trường hợp đủ cơ sở xác định được bà L2 là người mua đất của anh T3 chị T4, nhờ anh H1 đứng ra bán và số tiền Chị T7 nhận của anh H1, chính là số tiền anh H1 đã nhận của bà L2, anh D và chị H sau đó giao lại cho Chị T7, để Chị T7 đưa lại cho bà L2 thanh toán tiền đất cho anh T3, chị T4 thì cần xác định giữa anh H1 và Chị T7 sẽ không phát sinh quyền nghĩa vụ gì khác.

- Xác minh tại UBND xã xem diện tích đất giao cho ông Chinh năm 1990 theo Quyết định số: 26/QĐ-UB ngày 01/01/1990 của UBND huyện T, từ đó đến nay có thay đổi quy hoạch gì hay không, có được phép chuyển đổi, chuyển

nhượng, tặng cho hay không; xác minh thêm phần diện tích còn lại cùng với thửa đất mà anh T3, chị T4 khai bán cho bà L2 hiện do ai quản lý, sử dụng, có phải của bà Lan nhận chuyển nhượng của bà L2 không.

- Ngoài ra có thể xem xét lại tư cách đương sự trong vụ án.

[3]. Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm sẽ được cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn anh H1 không phải chịu.

[4]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Hủy bản án sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm sẽ được cấp sơ thẩm xem khi giải quyết lại vụ án.

Về án phí phúc thẩm: Anh Nghiêm Văn H1 không phải chịu, được hoàn trả lại số tiền 300.000đ tạm ứng án đã nộp theo Biên lai thu số: AA/2017/0008153 ngày 06/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- VKSND huyện T;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Đã ký

Nguyễn Xuân Trọng