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

Bản án số: 23/2024/DS-PT
Ngày 25 - 01 - 2024
V/v Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu

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 toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vĩnh Thành

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

- Thư ký phiên toà: Bà Nông Thị Linh Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa: Bà H à Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 121/2023/TLPT-DS ngày 09/11/2023 về việc "*V/v Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 1 năm 2024 giữa các đương sự:

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

Người đại diện hợp pháp cho bà Trần Thị A: Ông Đỗ Gia T, sinh năm 1985; địa chỉ: Số nhà Z, đường N, phường H1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc là người đại diện theo uỷ quyền (theo văn bản uỷ quyền ngày 26/8/2020). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ dân phố H2, 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 H2, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Vắng mặt.

- Bà Trần Thị S, sinh năm 1961; địa chỉ: Số nhà X1, ngõ Z1, đường M, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Có mặt.

4. Người làm chứng: Anh Đỗ Tuấn T2, sinh năm 1985; địa chỉ: Khu X, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Có mặt.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/8/2020, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 10/4/2023, các lời khai 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 Đỗ Tuấn T2 (con rể Bà A) cùng ngồi với Bà H , bà S thì Bà H nói có thửa đất nông nghiệp diện tích khoảng 700m^2 tại đường M kéo dài thuộc thôn T3, xã S1, huyện B 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 nhưng được Bà H chỉ 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 159,6m^2 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 và giao cho Bà H số tiền 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 thửa đất này 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. 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 nên Bà A tìm hiểu thì được biết thửa đất nông nghiệp trên đang có tranh chấp. Sau nhiều lần yêu cầu Bà H trả tiền không được nên Bà A khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Bà 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 Toà án xét xử.

Ngày 22/4/2022 Bà A 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 giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc Bà H trả lại cho Bà A số tiền 925.000.000 đồng, 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.

Sau khi Toà án nhân dân thành phố V thụ lý lại để giải quyết theo thẩm quyền, ngày 10/4/2023 Bà A có đơn sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên bố giấy cam kết mua đất tại đường M kéo dài thuộc thôn T3, xã S1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc ngày 20/01/2019 và 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 H trả lại cho Bà A số tiền 925.000.000 đồng; rút yêu cầu đề nghị bồi thường thiệt hại do không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn Bà Nguyễn Thị H trình bày:

Từ tháng 12/2018 giữa bà, bà S và Bà A có bàn bạc mua chung nhau thửa đất nông nghiệp tại thôn T3, xã S1, huyện B của ông Trần Văn H5 và bà Nguyễn Thị P ở tổ dân phố V1, phường K, thành phố V, thửa đất mua chung là 445,5m^2 với giá tiền thỏa thuận là 2.200.000.000 đồng.

Trước khi mua cả ba đã bàn bạc với nhau rất nhiều lần rồi mới đi đến thống nhất. Bà A , anh T2, bà S và vợ chồng bà đã vào xem xét tự đo đạc với nhau xong mới viết cam kết bằng văn bản ngày 20/01/2019, trong cam kết thể hiện diện tích đất của từng người là: Ông Nguyễn Quốc T1 (chồng Bà H) 145m^2; Bà Trần Thị S 140,9m^2 và bà Trần Thị A 159,6m^2. Đến ngày viết cam kết bà và bà S đã trả cho ông H5 bà P số tiền 2.000.000.000 đồng và nhận được giấy tờ cam kết chuyển nhượng có xác nhận của trưởng thôn và Ủy ban nhân dân xã S1. Khi viết cam kết Bà A chưa giao tiền, sau đó 10 ngày Bà A mới vay được tiền và giao tiền cho bà tại nhà bà có mặt ông T1 và bà S. Khi giao tiền các bên chỉ ký nhận vào sổ tay của bà với nội dung: "chị Hiền nhận của Ánh 925.000.000 đồng" và ký tên người giao, người nhận. Sau khi nhận tiền của Bà A thì bà và bà S đi trả nợ số tiền đã vay cho Bà A mà bà và bà S đã trả cho ông H5, bà P trước đó. Khi mua đất của ông H5 bà P, các lần giao tiền đều có bà, bà S và có và có anh Chu Đức D và chị Nguyễn Thị H6 là người chứng kiến. Ông H5 bà P nhận tiền xong và cam kết đến ngày 30/02/2019 (âm lịch) thì giao đất. Đến ngày hẹn vợ chồng bà, bà S và hai mẹ con Bà A cùng ông H5, bà P đến thửa đất để giao nhận thì xảy ra việc tranh chấp, cụ thể vợ chồng anh D chị H6 và ông B2 bà L2 đến giữ đất cho rằng đất của ông B2 bà L2 không P1hải của ông H5 bà P. Do có tranh chấp nên ông H5 bà P không giao đất cho bà như cam kết. Khi ông H5 bà P không giao được đất bà có yêu cầu nếu không giao được

đất thì phải trả lại tiền và bà đòi rất nhiều lần nhưng ông Bà H ảo Phúc trả lời đã giao giấy tờ là xong không còn trách nhiệm gì nữa.

Ngày 03/4/2023, Toà án nhân dân thành phố V đã thụ lý yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà đề nghị Toà án tuyên giấy cam kết chuyển nhượng đất đề ngày 28/12/2018 và giấy cam kết thỏa thuận ngày 14/01/2019 vô hiệu; buộc ông P1 Bà H ảo trả lại số tiền 2.000.000.0000 đồng.

Nay Bà A khởi kiện yêu cầu bà phải trả cho Bà A số tiền 925.000.000 đồng, bà không đồng ý. Bà đề nghị khi nào ông H5 bà P 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:

Vợ chồng 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 ở thôn T3, xã S1, huyện B của ông H5 bà P. Từ khi bàn bạc mua đến khi trả tiền đều có sự thống nhất của vợ chồng ông và bà S bỏ tiền ra trả cho ông H5 bà P trước, Bà A trả sau với lý do đang làm thủ tục vay Ngân hàng. Giấy tờ do ông H5 bà P đi làm thủ tục tại xã S1 giao cho anh D đem về cho ông và bà S ký. Sau khi trả tiền cho ông H5 bà P 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. Khi ký cam kết ông không có mặt nhưng Bà H có nói chuyện và đưa giấy cho ông xem. Đến chiều ngày 31/01/2019, Bà A và anh T2 mới đem số tiền 925.000.000 đồng đến nhà ông giao để mua lô đất như đã thỏa thuận, khi giao tiền có mặt vợ chồng ông và bà S. Tuy nhiên, đến ngày ông H5 bà P phải giao đất như cam kết thì xảy ra tranh chấp giữa vợ chồng ông H5 bà P và vợ chồng ông B2 bà L2.

Nay Bà A khởi kiện vợ chồng ông trả lại số tiền 925.000.000 đồng, ông không đồng ý. Vợ chồng ông đã khởi kiện tại Toà án để yêu cầu ông H5 bà P trả lại số tiền 2.000.000.0000 đồng đã nhận, khi nào ông H5 bà P trả lại tiền cho vợ chồng ông thì Bà H và bà S sẽ có trách nhiệm trả lại số tiền 925.000.000 đồng cho Bà A .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị S trình bày:

Bà và Bà H , Bà A có thỏa thuận bằng miệng mua chung thửa đất ruộng của ông H5 bà P. Bà và Bà H đã vào nhà ông H5 bà P để thỏa thuận giao dịch mua thửa đất hơn 700m^2 với giá 2.200.000.000 đồng, đặt cọc 200.000.000 đồng. Sau đó, bà và Bà H đã trả cho ông H5 bà P nhiều lần với tổng số tiền là 2.000.000.000 đồng (đây là tiền của bà và Bà H). Sau khi giao dịch và trả tiền cho ông H5 bà P xong, ông H5 bà P cũng đã giao giấy tờ thì đến ngày 20/01/2019 tại nhà bà có bà, Bà H và Bà A đã viết cam kết mua chung đất tại đường M kéo dài, trong cam kết này đã thể hiện diện tích đất và số tiền của từng

người. Sau đó, Bà A và anh T2 đến nhà Bà H để giao tiền vào ngày nào thì bà không nhớ nhưng bà có chứng kiến việc Bà A giao tiền cho Bà H số tiền là 925.000.000 đồng, bà có ký vào giấy này. Đến ngày giao đất đã xảy ra tranh chấp giữa gia đình ông H5 bà P và ông B2 bà L2 nên không giao được đất như đã thoả thuận. Bà xác nhận số tiền 2.000.000.0000 đồng giao cho ông P1 Bà H ảo có số tiền 925.000.000 đồng là của Bà A , của bà có số tiền là 823.760.000 đồng còn lại là tiền của Bà H . Nay ông T1 Bà H đã khởi kiện tại Toà án yêu cầu ông P1 Bà H ảo trả lại số tiền 2.000.000.0000 đồng vì không giao được đất như đã thoả thuận lúc giao dịch với bà và Bà H . Quan điểm của bà là khi nào ông H5 bà P trả lại tiền cho vợ chồng ông T1 Bà H thì Bà H sẽ trả lại cho Bà A số tiền 925.000.000 đồng nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà A . Còn số tiền 823.760.000 đồng bà góp vào mua đất chung, khi nào ông P1 Bà H ảo trả lại tiền thì bà và Bà H tự giải quyết với nhau, bà không yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án này.

Người làm chứng 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 700m^2 tại đường M kéo dài từ phường K về xã S1, huyện B. Do có nhu cầu mua đất để kinh doanh kiếm lời nên Bà A và anh có yêu cầu Bà H đưa vào xem thửa đất trên. Khi vào xem đất, Bà H nói đây là thửa đất vỡ hoang có thể làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Anh muốn vào xem cụ thể thửa đất thì Bà H , bà S đều nói để từ từ không lộ, nhiều người biết khó mua bán. Sau khi về nhà Bà H thường xuyên liên lạc với Bà A và thông báo đã mua được thửa đất đó. Bà H có đưa cho anh và Bà A trích lục thửa đất do Công ty Đông Hưng đo vẽ. Ngày 31/01/2019 anh và Bà A đã đến nhà Bà H và giao cho Bà H số tiền 925.000.000 đồng để mua lô đất mà 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 anh và Bà A vào xem thửa đất thì xảy ra tranh chấp với chủ sử dụng đất nên đến nay Bà H không giao được đất như đã cam kết.

Tại phiên toà, Bà A cho rằng giữa bà, Bà H và bà S không có thoả thuận miệng hay bàn bạc với nhau về việc mua đất nhà ông H5 bà P. Sau khi Bà H đã giao tiền cho ông H5 bà P xong thì bà mới được Bà H giới thiệu diện tích 159,6m^2 với giá 925.000.000 đồng nên bà vay tiền ngân hàng để mua. Bà khẳng định ngày 31/01/2019 khi đến giao tiền cho Bà H thì bà mới ký vào giấy cam kết mua đất tại đường M kéo dài thuộc T3, xã S1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc ngày 20/01/2019, khi ký bà không đọc nội dung vì do bà và Bà H có mối quan hệ họ hàng và do tin tưởng Bà H .

Còn Bà H không đồng ý với lời trình bày của Bà A , Bà H yêu cầu Bà A xuất trình chứng cứ cho rằng bà cam kết chuyển nhượng sau khoảng thời gian từ 3-4 tháng như lời trình bày của Bà A . Đối với giấy chuyển nhượng đề ngày 20/01/2019 giữa người chuyển nhượng là ông B2, bà L2 và bên nhân chuyển nhượng là ông P1 Bà H ảo, sở dĩ có giấy này là do sau khi giao tiền xong cho nhà ông P1 Bà H ảo, khi ông P1 Bà H ảo đưa giấy tờ cho bà thì bà mới biết việc giấy tờ thửa đất vẫn đứng tên ông B2 bà L2. Ông H5 bà P giải thích rằng ông bà nhận chuyển nhượng diện tích đất này từ nhà ông Duyên bà Lại, nhưng do ông bà không P1hải là người địa phương nên có nhờ ông B2 bà L2 là thông gia với nhà ông bà đứng tên hộ.

Với nội dung vụ án như trên, Tại bản án sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 21/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc đã 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc Bà Nguyễn Thị H phải bồi thường thiệt hại của số tiền 925.000.000đ x lãi suất 1%/ tháng kể từ ngày 01/02/2019 đến ngày 30/6/2022 là 351.500.000 đồng.

Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn kháng cáo và Viện kiểm sát kháng nghị. Tại bản án số 01/2023/DS-PT ngày 04/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố V giải quyết vụ án lại theo trình tự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 131 của Bộ luật dân sự; Điều 190, khoản 3 Điều 191 của Luật đất đai; Điều 147, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/UBTVQH14 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí Toà án, Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Tuyên giấy cam kết mua đất tại đường M kéo dài thuộc T3, xã S1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc ngày 20/01/2019 và giấy giao nhận tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/01/2019 vô hiệu.

1.2. 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.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hánh án không thanh toán khoản tiền nêu trên thì các bên có quyền thỏa thuận lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự. Nếu không thỏa thuận được thì người phải thi hành án phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc Bà Nguyễn Thị H phải bồi thường thiệt hại của số tiền 925.000.000đ 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 án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/9/2023 và ngày 16/9/2023 bị đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án tuyên giấy cam kết mua đất tại đường M kéo dài thuộc T3 ngày 20/01/2019 và giấy giao nhận tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/01/2019 là có hiệu lực. Bị đơn đồng ý trả tiền cho nguyên đơn với điều kiện bị đơn lấy được tiền của ông P1, Bà H ảo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên đường lối giải quyết vụ án, sửa bản án sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc đối với phần quyết định về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn Bà Nguyễn Thị H được làm trong hạn luật định, được chấp nhận xem xét.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn Bà Nguyễn Thị H không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, tuyên giấy cam kết mua đất tại đường M kéo dài thuộc T3, xã S1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc ngày 20/01/2019 và giấy giao nhận tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/01/2019 là có hiệu lực.

Theo tài liệu cấp sơ thẩm thu thập trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày và tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Ngày 20/01/2019 Bà H cùng chồng là ông T1, bà S, Bà A ký giấy cam kết mua đất tại đường M kéo dài thuộc T3, xã S1, huyện B. Theo giấy cam kết mua chung đất này thể hiện Bà H , Bà A và bà S cùng nhau thoả thuận thống nhất mua diện tích 741m^2 đất vỡ hoang (đất nông nghiệp và trồng cây lâu năm) của bà Nguyễn Thị P. Diện tích đất 741m^2 đã được đo đạc chia tách thành 05 lô, trong đó 03 lô được chia cụ thể: Ông T1 145m^2; bà S 140,9m^2 và Bà A 159,6m^2. Ngoài ra, còn phần đất khuyết 18,8m^2 nên Bà H , Bà A và bà S thống nhất chia làm 3 mỗi người chịu một phần, phần của Bà A là 159,6 m^2 + 6,2 m^2 = 165,8 m^2. Đồng thời thống nhất các giấy tờ do Bà H giữ để làm các thủ tục tiếp theo và chi phí cùng chịu. Theo nội dung thể hiện trong tại giấy cam kết ngày 20/01/2019, xác định thửa đất các bên mua chung là thửa đất vỡ hoang (đất nông nghiệp và trồng cây lâu năm) ở xã S1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc trong khi đó cả ba người Bà H , bà S và Bà A đều không ai có hộ khẩu ở địa phương trên và đều không có mục đích sử dụng dùng vào sản xuất nông nghiệp, trồng trọt. Như vậy, nội dung của cam kết đã vi phạm điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp quy định tại các Điều 190, 191, 193 của Luật đất đai năm 2013: *"...hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do Nhà nước giao đất... được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng xã, phường, thị trấn cho hộ gia đình, cá nhân khác..."* (Điều 190); *"Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa"* (Khoản 3 Điều 193).

Như vậy, theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự có nội dung: *"giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật... thì vô hiệu"*. Vì vậy, cam kết mua chung đất ngày 20/01/2019 giữa Bà H , bà S và Bà A là vô hiệu do có nội dung vi phạm điều cấm.

Đối với giấy giao nhận tiền mua đất lập ngày 31/01/2019 giữa người giao là Bà A và người nhận là Bà H là văn bản thể hiện nghĩa vụ trả tiền cho bản cam kết mua chung đất ngày 20/01/2019. Khi giấy cam kết mua chung đất ngày 20/01/2019 vô hiệu thì giấy giao nhận tiền lập ngày 31/01/2019 giữa Bà A và Bà H cũng vô hiệu. Do đó cấp sơ thẩm tuyên bố giấy cam kết mua chung đất ngày 20/01/2019 giữa ba người Bà H , bà S, Bà A và giấy giao nhận tiền mua đất lập ngày 31/01/2019 giữa Bà H với Bà A vô hiệu là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm tuyên bố giấy cam kết mua chung đất ngày 20/01/2019 và giấy giao nhận tiền mua đất lập ngày 30/ 01/2019 có hiệu lực không được chấp nhận.

[2.2] Xét nộp dung kháng cáo: Bà H đồng ý trả 925.000.000 đồng cho Bà A với điều kiện khi nào bà lấy được tiền của ông P1, Bà H ảo thì bà sẽ trả cho Bà A và hiện nay Bà H đang khởi kiện ông P1, Bà H ảo tại Tòa án nhân dân thành phố V. Bà H xác định bà, Bà A và bà S cùng mua chung đất nên khi nào lấy được tiền của ông P1, Bà H ảo thì bà trả tiền cho Bà A .

Bà A cho rằng Bà A không mua chung đất với Bà H , bà S thửa đất của ông P1, Bà H ảo mà bản chất là Bà A mua lại đất của Bà H , không liên quan gì đến ông P1, Bà H ảo. Bà A chưa bao giờ giao dịch, gặp gỡ, trao đổi việc chuyển nhượng đất với ông H5 bà P, người giao dịch trực tiếp thỏa thuận là vợ chồng Bà H , ông T1 và bà S. Bà A khai khi ký giấy cam kết mua đất ngày 20/01/2019 do tin tưởng nên bà không đọc nội dung ghi trong giấy cam kết nhưng tự nguyện ký vào giấy cam kết này.

Hội đồng xét xử thấy:

Tháng 12/2018 vợ chồng Bà H ông T1 cùng bà S đến gia đình ông Trần Văn H5 và bà Nguyễn Thị P ở tổ dân phố V1, phường K, thành phố V để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất nông nghiệp có diện tích 741m^2 tại đường M kéo dài thuộc thôn T3, xã S1, huyện B với giá là 2.200.000.000 đồng. Sau đó, ông H5 bớt cho Bà H 20.000.000 đồng, số tiền phải trả là 2.180.000.000 đồng, Bà H và ông T1 đã đặt cọc 200.000.000 đồng cho ông H5 bà P. Tổng số tiền mà Bà H giao cho ông H5 bà P là 2.000.000.000 (bao gồm cả số tiền đặt cọc) thể hiện tại giấy cam kết chuyển nhượng đất vào các ngày 22/01/2019, ngày 25/01/2019 và ngày 28/01/2019. Như vậy, việc Bà A khai chưa bao giờ giao dịch, gặp gỡ, trao đổi việc chuyển nhượng đất với ông H5 bà P và người giao dịch trực tiếp thỏa thuận là vợ chồng Bà H , ông T1 và bà S là đúng.

Mặt khác, theo thỏa thuận diện tích đất này Bà H nhận chuyển nhượng của ông H5 bà P với giá là 3.000.000đ/m^2 nhưng Bà A nhận chuyển nhượng của Bà H với giá là 5.600.000đ/m^2. Tại phiên tòa Bà H trình bày trong tổng số đất mua chung có để lại 02 ô đất cho người khác nhưng Bà A không biết gì về việc để lại 02 đất cho người khác và Bà H cũng khẳng định 02 ô này chỉ bà biết và không khai tại tòa là để cho ai. Tại phiên tòa bà S khai cũng biết có 02 ô để lại nhưng của ai bà S không biết. Như vậy, nếu các bên thực sự cùng nhau mua chung đất thì mọi việc phải rõ ràng, minh bạc, công khai, nhưng thực tế mọi việc chỉ mình Bà H biết và Bà H nhận chuyển nhượng của ông H5 bà P đất có giá là 3.000.000đ/m^2 song Bà A lại phải trả Bà H giá là 5.600.000đ/m^2 nên Bà A khai mua lại đất của Bà H là có cơ sở.

Từ những phân tích cho thấy việc Bà A yêu cầu Bà H trả cho bà là có căn cứ vì Bà A không mua chung đất mà nhận chuyển đất của Bà H .

Trong quá trình giải quyết vụ án này, thì Bà H ông T1 khởi kiện yêu cầu ông H5 bà P trả lại ông bà số tiền 2.000.000.000 đồng nhưng các đương sự đều xác định Bà A không giao dịch trực tiếp với ông H5 bà P mà chỉ giao dịch với Bà H nên việc Bà H ông T1 đề nghị khi nào ông H5 bà P trả lại tiền cho ông bà thì ông bà mới trả lại tiền cho Bà A là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp. Do vậy, kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[3] Quá trình giải quyết về đướng lối cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyện đơn là đúng, tuy nhiên cấp sơ thẩm còn có một số sai sót sau:

[3.1] Quá trình giải quyết Bà A xin rút và không yêu cầu tòa án giải quyết buộc Bà Nguyễn Thị H phải bồi thường thiệt hại số tiền 925.000.000đ x lãi suất 1%/ tháng kể từ ngày 01/02/2019 đến ngày 30/6/2022 là 351.500.000 đồng. Đây là yêu cầu tính lãi của số tiền 925.000.000đ, không P1hải là yêu cầu khởi kiện độc lập nên nguyên đơn rút thì Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Cấp sơ thẩm Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc Bà Nguyễn Thị H phải bồi thường thiệt hại của số tiền 925.000.000đ x lãi suất 1%/ tháng kể từ ngày 01/02/2019 đến ngày 30/6/2022 là 351.500.000 đồng là không đúng. Do đó, cấp phúc thẩm sửa án và cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong việc đình chỉ yêu cầu khởi kiện của đương sự.

[3.2] Cấp sơ thẩm buộc Bà H , ông T1 phải trả 925.000.000 đồng cho Bà A là đúng nhưng khi tuyên về nghĩa vụ chậm trả, cấp sơ thẩm đã tuyên: "Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán khoản tiền nêu trên thì các bên có quyền thỏa thuận lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự. Nếu không thỏa thuận được thì người phải thi hành án phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự" là không đúng hướng dẫn tại nghị quyết 01/2019 /NQ –HĐTP ngày 11/9/2019. Cấp phúc thẩm sửa lại: "Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Bà A có đơn yêu cầu thi hành án mà Bà H , ông T1 không trả được số tiền trên thì còn phải trả lãi 10% theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015".

[3.3] Ngoài ra cấp sơ thẩm buộc Bà H , ông T1 phải trả lại cho Bà A số tiền 925.000.000 đồng nhưng lại chỉ tuyên Bà H phải chịu số tiền 39.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là sai nên cấp phúc thẩm sửa lại Bà H , ông T1 phải chịu số tiền 39.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Mặc dù kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, nhưng cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn không P1hải chịu án phí phúc thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc là có căn cứ cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 190, khoản 3 Điều 191 của Luật đất đai; Điều 147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/UBTVQH14 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí Toà án, Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Tuyên bố giấy cam kết mua đất tại đường M kéo dài thuộc T3, xã S1, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc do Bà Nguyễn Thị H (chồng Nguyễn Quốc Tiến), Bà Trần Thị S, bà Trần Thị A lập ngày 20/01/2019 và giấy giao nhận tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Thị H với bà Trần Thị A lập ngày 31/01/2019 là vô hiệu.

1.2. 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 lăm triệu đồng)*.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu bà Trần Thị A có đơn yêu cầu thi hành án mà Bà Nguyễn Thị H và Ông Nguyễn Quốc T1 không trả được số tiền trên thì còn phải trả lãi suất 10% theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Buộc Bà Nguyễn Thị H và Ông Nguyễn Quốc T1 phải chịu số tiền 39.750.000 đ *(ba chín triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Trả lại cho bà Trần Thị A số tiền 19.875.000đ *(mười chín triệu tám trăm bảy lăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2017/0007126 ngày 22/10/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố V.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H không P1hải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả số tiền 300.000 đ *(ba trăm nghìn đồng)* đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001214 ngày 27/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố V.

Trường hợp Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7, 7a,7b và Điều 9 của 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 Vĩnh Phúc;
- TAND thành phố V;
- Chi cục THADS thành phố V;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thị Mỹ Hạnh