TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ ĐÔNG TRIỀU** **TỈNH QUẢNG NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 15/2023/DS-ST
Ngày: 21-9-2023
V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐÔNG TRIỀU TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Cường.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Nam và ông Trần Hữu Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thị Oanh là Thư ký Tòa án Nhân dân thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân thị xã Đông Triều tỉnh Quảng Ninh *tham gia phiên toà:* Bà Dương Thị Nhàn-Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và ngày 21 tháng 9 năm 2023 tại Phòng xử án Tòa án Nhân dân thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 128/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022 về *Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2023/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2023/QĐST-DS, ngày 20/7/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2023/QĐST-DS, ngày 18/8/2023 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Chị Đào Thị H sinh năm 1972, trú tại tổ X, khu phố Y, phường M, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh; người đại diện theo ủy quyền chị Mai Thị L sinh năm 1989, trú tại tổ X, khu phố Y, phường Q, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh (hợp đồng ủy quyền ngày 17/01/2023); người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là chị Phạm Thị L, luật sư công ty luật Bình Minh địa chỉ số 511 đường N, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh thuộc đoàn luật sư tỉnh Quảng Ninh.

* Bị đơn: Chị Nguyễn Thị L T sinh năm 1986, nơi ĐKHKTT tổ X, khu phố Y, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; chỗ ở số nhà A, khu C, phường Y, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh;

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Công ty cổ phần K, địa chỉ trụ sở chính m, tổ k, khu l, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, đại diện theo pháp luật ông Vũ Hồng L (giám đốc công ty cổ phần K, đại diện theo ủy quyền chị Vũ Hồng T (giấy ủy quyền số 20/GUQ ngày 23/5/2023);

- Anh Đỗ Văn Q và chị Trần Thị V, cùng trú tại khu Y, phường Y, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh;

- Bà Hoàng Thị B sinh năm 1958, nơi thường trú khu C, phường H, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh;

- Chị Nguyễn Thị Việt A và anh Nguyễn Bá Tùng L, cùng trú tại tổ 4, khu V, M, Đ, Quảng Ninh.

* Người làm chứng:

- Anh Phạm Văn D sinh năm 1988, nơi thường trú H, H, N, chỗ ở T, Y, Đ, Quảng Ninh.

- Chị Nguyễn Thị Thu H sinh năm 1989, trú tại khu V, phường M, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Tại đơn khởi kiện, được bổ sung bởi các bản tự khai, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Khoảng tháng 5 năm 2022 chị Đào Thị H và chị Nguyễn Thị L T thỏa thuận thống nhất với nhau góp tiền mua chung hai lô đất, mục đích được giá bán kiếm lời, chia nhau theo tỷ lệ phần trăm vốn góp. Chị T có đưa chị H đi xem đất cụ thể thửa đất số 477 tờ bản đồ số 17, địa chỉ khu Cổ Lễ, phường Hoàng Quế, thị xã Đông Triều, Quảng Ninh với diện tích 283,1m^2 số cấp giấy chứng nhận CH 053044, CY 912797 với giá mua là 1.125.000.000^đ (một tỷ một trăm hai mươi lăm triệu đồng); lô đất Kim Long theo hợp đồng góp vốn số 24-LK06/HĐGV-KLMR ngày BLK6-24 ngày 15/02/2019 với giá mua là 2.010.000.000^đ (hai tỷ không trăm mười triệu đồng) và nói với chị H góp bao nhiêu thì góp, sau đó chị H góp chung số tiền 400.000.000^đ (bốn trăm triệu đồng) mua lô đất ở Hoàng Quế và góp chung số tiền 200.000.000^đ (hai trăm triệu đồng) mua lô đất khu đô thị dự án Kim Long mở rộng. Sau khi chị H chuyển cho chị T đủ số tiền 600.000.000^đ (sáu trăm triệu đồng) để mua chung hai lô đất trên thì khoảng tháng 7/2022 chị H với chị T ký hợp đồng góp vốn tại nhà chị T, hợp đồng có ký tên và điểm chỉ dấu V tay mực đỏ, và được làm thành hai bản có nội dung, hình thức giống nhau, mỗi bên giữ một bản.

Hai bên thỏa thuận và cam kết sau khi góp vốn xong, chị T đứng ra làm các thủ tục đứng tên chị T, giao dịch mua bán đất và trong vòng 3 tháng sẽ chuyển nhượng hai lô đất nói trên và trả đầy đủ tiền vốn, tiền lãi cho chị Đào Thị H. Tuy nhiên sau khi chị T đã nhận đủ số tiền 600.000.000^đ (sáu trăm triệu đồng), chị T đã làm thủ tục đứng tên chị T, đã đăng ký biến động đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn không bán đất thanh toán tiền cho chị H như đã thỏa thuận là sau ba tháng nên nhiều lần chị H yêu cầu chị T thanh toán tiền góp vốn nhưng chị T đều lảng tránh. Hiện nay hai lô đất trên vẫn chưa bán được do tình hình giá đất chững lại và đang tụt xuống so với thời điểm mua, nên chị H không cần lấy lãi mà chỉ muốn thu hồi số vốn là 600.000.000^đ (sáu trăm triệu đồng). Mặt khác nội dung hợp đồng góp vốn hoàn toàn bất lợi cho chị H, chị H cho rằng việc ký kết hợp đồng góp vốn với chị T là do bị lừa dối thời hạn thanh khoản tiền góp vốn, lừa dối ở chủ thể lô đất Kim Long, cụ thể lô đất Kim Long không hề đứng tên chị T. Do chị H hiểu sai lệch về nội dung của giao dịch nên đã chủ quan ký kết, xác lập giao dịch do vậy đến nay chị H khởi kiện ra tòa yêu cầu tuyên bố hợp đồng góp vốn vô hiệu do bị lừa dối theo

Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015 và giải quyết hậu quả pháp lý bằng việc chị T trả lại toàn bộ số tiền vốn góp là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) cho chị H.

2. Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bị đơn có bản tự khai trình bày như sau: khoảng thời gian ngày 24/6/2022 chị Đào Thị H và chị T có thỏa thuận cùng nhau đặt cọc và đầu tư mua chung thửa đất số 477 tờ bản đồ số 17, địa chỉ khu Cổ Lễ, phường Hoàng Quế, thị xã Đông Triều, Quảng Ninh với diện tích 283,1m^2 số cấp giấy chứng nhận CH 053044, CY 912797 với số tiền 1.125.000.000đ (một tỷ một trăm hai mươi lăm triệu đồng), chị H góp chung số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng). Khoảng tháng 7 tháng 8 năm 2022 chị H góp số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) với chị T để chung mua lô đất Kim Long BL K6-24 với giá mua là 2.010.000.000đ (hai tỷ không trăm mười triệu đồng), sau đó đến ngày 09/8/2022 chị H yêu cầu chị T làm hợp đồng chung vốn hai lô đất trên, khoảng một tuần sau chị H với chị T gặp nhau và thống nhất ký hợp đồng góp vốn với nội dung và mục đích góp vốn để kinh doanh, hai bên thỏa thuận không giảm vốn, rút vốn, nếu có phải được sự đồng ý hai bên, thời hạn góp vốn hợp đồng là đến khi bán được hai tài sản trên, hai bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ điều khoản trong hợp đồng. Đến tháng 10/2022 chị H dùng nhiều lý do yêu cầu chị T trả lại tiền góp vốn, chị T không đồng ý, nay chị H khởi kiện chị T ra Tòa, chị T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H mà vẫn giữ nguyên quan điểm thực hiện theo hợp đồng góp vốn đã ký.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Vũ Hồng Trang đại diện theo ủy quyền Công ty cổ phần Kim Long có đơn trình bày nội dung ngày 15/02/2019 Công ty cổ phần Kim Long ký hợp đồng góp vốn số 24-LK06/HĐGV/KLMR với anh Đỗ Văn Q và chị Trần Thị V cùng trú tại khu Yên Hòa, phường Yên Thọ, Đông Triều, Quảng Ninh với số tiền góp vốn 608.000.000đ (sáu trăm lẻ tám triệu đồng) và sẽ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay sau khi Công ty cổ phần Kim Long xây dựng xong cơ sở hạ tầng và hoàn thiện thủ tục pháp lý đối với thửa đất 24-LK06 có diện tích 100m^2. Hợp đồng đã được tự nguyện ký kết và hai bên không có ý kiến gì. Ngày 29/8/2022 anh Q, chị V chuyển nhượng vốn góp bằng văn bản thỏa thuận cho chị Nguyễn Thị L T tại văn phòng Công ty cổ phần Kim Long có đại diện Công ty cổ phần Kim Long tham gia, nội dung văn bản thỏa thuận trên giữa các bên hoàn toàn tự nguyện. Công ty cổ phần Kim Long thực hiện dự án Kim Long mở rộng từ năm 2019 đã được chính quyền cấp phép đầy đủ và hiện nay đang triển khai tách bìa, do vậy đối với nội dung chị H khởi kiện chị T, công ty cổ phần Kim Long không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt Công ty cổ phần Kim Long.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị V có lời khai trình bày nội dung, ngày 29/8/2022 tại Công ty cổ phần Kim Long chị V anh Q chuyển nhượng toàn bộ giá trị góp vốn theo hợp đồng góp vốn số 24-LK06/HĐGV/KLMR ngày 15/02/2019 cho chị Nguyễn Thị L T. Sau khi ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng vốn góp anh Q chị V nhận số tiền thực tế là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) từ chị T, việc giao dịch với chị T thì chị V, anh Q

thông qua người môi giới, hiện nay chị V không nhớ người môi giới, chị V có quan điểm chị và anh Q yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vụ án trên vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị B có lời khai trình bày nội dung, ngày 19/7/2022 bà B chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị L T quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 912797, số CH 05304 ngày 13/4/2021 tại thửa đất số 474 tờ bản đồ 17 diện tích 283,1m^2 có địa chỉ khu Cổ Lễ, phường Hoàng Quế, thị xã Đông Triều với số tiền chuyển nhượng thực tế bà B nhận được là 1.000.000.000^đ (một tỷ đồng), bà B không trực tiếp giao dịch với chị T mà thông qua người môi giới, đối với nội dung khởi kiện trên bà B đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt bà.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Bá Tùng L và chị Nguyễn Thị Việt A có lời khai thống nhất trình bày nội dung ngày 02/3/2023 anh Lâm và chị Việt A ký văn bản thỏa thuận lần 2 về việc chuyển nhượng vốn góp tại Văn phòng công ty cổ phần Kim Long với chị Nguyễn Thị L T, trên cơ sở căn cứ theo hợp đồng góp vốn số 24-LK06/HĐGV/KLMR ngày 15/02/2019 giữa công ty cổ phần Kim Long với anh Đỗ Văn Q, chị Trần Thị V. Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng vốn góp ngày 29/8/2022 giữa anh Q chị V với chị Nguyễn Thị L T được sự đồng ý của công ty cổ phần Kim Long, anh Lâm và chị Việt A nhận chuyển nhượng lại toàn bộ giá trị góp vốn theo hợp đồng nói trên và thỏa thuận với chị Nguyễn Thị L T giá chuyển nhượng 1.568.000.000^đ (một tỷ năm trăm sáu tám triệu đồng) theo đúng hợp đồng đặt cọc ngày 17/02/2023. Anh Lâm và chị Việt A được người môi giới là chị Huyền giới thiệu, sau đó anh Lâm và chị Việt A giao dịch trực tiếp với chị Nguyễn Thị L T về giá cả lô đất, cùng ký hợp đồng đặt cọc và đã chuyển đủ số tiền 1.568.000.000^đ (một tỷ năm trăm sáu tám triệu đồng) cho chị T, chị T đã trực tiếp nhận đủ số tiền trên, sau khi nhận đủ số tiền trên chị T cho lại chị Nguyễn Thị Việt A một triệu đồng.

- Người làm chứng anh Phạm Văn D sinh năm 1988, nơi thường trú H, H, N, chỗ ở T, Y, Đ, Quảng Ninh có bản tự khai trình bày nội dung, khoảng tháng 6/2022 anh D đặt cọc với bà B để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 283,1m^2 theo giấy chứng nhận số CY 912197 ngày 13/4/2021 đứng tên bà Hoàng Thị B tại khu Cổ Lễ, phường Hoàng Quế, thị xã Đông Triều, Quảng Ninh với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000^đ (một tỷ đồng). Khoảng một tháng sau chị Nguyễn Thị L T có nhu cầu mua đất nên anh D đã để lại cho chị T với giá chuyển nhượng là 1.125.000.000^đ (một tỷ một trăm hai mươi lăm triệu đồng). Ngày 14/7/2022 anh D cùng chị T và bà B ra phòng công chứng Nguyễn Nhân Bình để làm hợp đồng, sau khi ký kết hợp đồng xong bà B đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000^đ (một tỷ đồng), anh D nhận đủ số tiền 125.000.000^đ (một trăm hai mươi lăm triệu đồng) từ chị Nguyễn Thị L T, đối với nội dung khởi kiện trên anh D đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vụ án vắng mặt.

Người làm chứng chị Nguyễn Thị Thu H sinh năm 1989, trú tại khu V, phường M, thị xã Đ có bản tự khai trình bày nội dung, khoảng đầu tháng 02/2023 chị biết chị Nguyễn Thị L T đang có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất thuộc lô 24 khu đô thị Kim Long, phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều bởi công việc chị Huyền làm môi giới đất đai. Sau khi biết vợ chồng chị Việt A có nhu

cầu mua đất nên chị H đã giới thiệu cho chị L T và hai bên thỏa thuận giá cả chuyển nhượng với nhau, sau khi hai bên mua bán xong chị Nguyễn Thị L T trả phí môi giới cho chị Huyền là mười triệu đồng.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định đối với lô đất Kim Long thửa đất số 24 – LK06 diện tích 100m^2, vị trí thửa đất có tứ cận: phía Bắc giáp ô25 – LK06; phía Nam giáp ô 23 – LK06; phía Đông giáp vỉa hè đường đi; phía Tây giáp mương rộng 2m; đối với thửa đất Hoàng Quế, thửa đất số 477, tờ bản đồ số 17, tại khu Cổ Lễ, phường Hoàng Quế, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh được UBND thị xã Đông Triều cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/4/2021, số CY912797, số vào sổ CH05304 cấp cho bà Hoàng Thị B. Ngày 09/9/2022 chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị L T có xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất với diện tích thửa đất 283,1m^2; thửa đất có tứ cận: phía Bắc giáp hộ ông Hanh, phía Nam giáp hộ ông Tuyến, phía Đông giáp đường xóm, phía Tây giáp ao nước nhà ông Cường, trên đất không có tài sản hay công trình gì.

Tại phiên toà:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn, cụ thể chỉ yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, mà không yêu cầu giải quyết số tiền liên quan đến lô đất Kim Long đã chuyển nhượng cho người khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu với nội dung căn cứ Điều 407, Điều 127 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng góp vốn có hình thức không rõ ràng về thông tin các thửa đất góp vốn, thời gian thanh toán, nghĩa vụ của các bên, còn về nội dung có sự gian dối, không minh bạch đối với số tiền góp vốn, chị T đưa tăng giá trị hai thửa đất để hạ phần trăm góp vốn của chị H nhằm chiếm đoạt số tiền chênh lệch. Điều này liên quan trực tiếp đến phần trăm giá trị mà chị H được hưởng trên hợp đồng góp vốn do vậy chị L đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Đông Triều:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đào Thị H về "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu".

- Yêu cầu chị T phải trả số tiền 600.000.000đ mà chị H đã góp vốn đối với hai thửa đất Kim Long và Hoàng Quế.

- Đề nghị TAND thị xã Đông Triều có văn bản kiến nghị đến UBND thị xã Đông Triều về việc tạm ngừng giao dịch đối với lô đất Hoàng Quế để đảm bảo thi hành án và đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của chị Đào Thị H.

Bị đơn trình bày nội dung theo hợp đồng góp vốn thì chị T với chị H thỏa thuận: giá lô đất Kim Long là 2.010.000.000^đ (hai tỷ, không trăm, mười triệu đồng) là trên cơ sở tự nguyện của hai bên và tháng 7/2022 chị T có nhờ chị Nguyễn Thị Bích Thủy đứng tên trên hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Đỗ Văn Q với giá thỏa thuận là 2.000.000.000^đ (hai tỷ đồng), chị T đã cọc trước số tiền 200.000.000^đ (hai trăm triệu đồng) và giá thửa đất Hoàng Quế là 1.125.000.000^đ (một tỷ, một trăm, hai lăm triệu đồng) trên cơ sở tự nguyện của hai bên và tháng 6/2022 chị T ký hợp đồng đặt cọc với anh Phạm Văn D để nhận chuyển nhượng thửa đất với giá thỏa thuận là 1.120.000.000^đ (một tỷ, một trăm hai mươi triệu đồng). Quá trình giao dịch có

lúc chị T giao dịch tiền mặt, có lúc chị T chuyển qua số tài khoản ngân hàng và có chi phí cho người môi giới lô đất khu đô thị Kim Long và thửa đất Hoàng Quế còn số tiền cụ thể chị T không nhớ rõ, chị T khẳng định nội dung trình bày tại Tòa là đúng và chị T có đầy đủ giấy tờ để chứng minh giá nhận chuyển nhượng hai lô đất trên là đúng thực tế, không có sự lừa dối chị H, nên chị T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà có ý kiến:

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng nhiệm vụ quyền hạn theo của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng gồm nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng; bị đơn không chấp hành triệu tập của Tòa án tham gia hòa giải, chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Đề xuất quan điểm giải quyết vụ án: đề nghị áp dụng Điều 116, 117, 504, 505 Bộ luật Dân sự, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đào Thị H về việc tuyên hợp đồng góp vốn với chị Nguyễn Thị L T vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Đối với việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền lợi nhuận theo hợp đồng góp vốn, chị H không yêu cầu giải quyết nên không đề cập.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật trong vụ án: nguyên đơn khởi kiện tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; hợp đồng được giao kết và thực hiện tại thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh nên nguyên đơn có quyền khởi kiện vụ án tại Tòa án nhân dân thị xã Đông Triều giải quyết theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không yêu cầu giải quyết số tiền liên quan đến lô đất Kim Long đã chuyển nhượng cho người khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[1.2] Xác định lại tư cách tham gia tố tụng đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án: đây là vụ án yêu cầu tuyên bố hợp đồng góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa nguyên đơn là chị Đào Thị H với bị đơn là chị Nguyễn Thị L T. Do vậy HĐXX thấy rằng cần xác định lại: công ty cổ phần Kim Long; anh Đỗ Văn Q; chị Trần Thị V; bà Hoàng Thị B; chị Nguyễn Thị Việt A; anh Nguyễn Bá Tùng L không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án mà là người làm chứng trong vụ án.

[1.3] Về việc tham gia phiên tòa: tại phiên tòa hôm nay có mặt bị đơn, vắng mặt nguyên đơn, có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, xét hợp đồng ủy quyền ngày 17/01/2023 nguyên đơn chị Đào Thị H ủy quyền cho chị Mai Thị L tham gia tố tụng nên tại phiên tòa hôm nay chị L đại diện theo ủy quyền cho chị Đào Thị H tham gia phiên tòa là hoàn toàn phù hợp quy định, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vụ án trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Các đương sự đều thừa nhận khoảng tháng 7, tháng 8 năm 2022 có ký hợp đồng góp vốn, tại hợp đồng góp vốn giữa chị Đào Thị H với chị Nguyễn Thị L T thể hiện nội dung chị H góp số tiền 400.000.000^{đ} (bốn trăm triệu đồng) tương ứng 35,5% với chị T mua quyền sử dụng thửa đất số 477, tờ bản đồ số 17, khu Cổ Lễ, phường Hoàng Quế, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh trị giá 1.125.000.000^{đ} (một tỷ một trăm hai lăm triệu đồng), và chị H góp số tiền 200.000.000^{đ} (hai trăm triệu đồng) tương ứng 9,93% với chị T mua quyền sử dụng lô đất Kim Long, tại khu Vĩnh Tuy 1, phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh trị giá 2.010.000.000^{đ} (hai tỷ không trăm mười triệu đồng). Với mục đích để kinh doanh, thời hạn góp vốn kể từ khi chị H giao tiền cho chị T cho đến khi bán được hai tài sản.

Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng góp vốn vô hiệu do bị lừa dối theo Điều 127 bộ luật dân sự năm 2015 của nguyên đơn thấy rằng:

Thứ nhất đối với quyền sử dụng thửa đất số 477, tờ bản đồ số 17, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCN) số CY 912797, số vào sổ CH 05304, ngày 13/4/2021 tại khu Cổ Lễ, phường Hoàng Quế, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh chị T nhận chuyển nhượng của bà Hoàng Thị B, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 14/7/2022, ngày 09/9/2022 chị T đã đăng ký biến động. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/5/2023 xác định thửa đất trên có hiện trạng phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, và lời khai của chị H cũng thể hiện việc chị H được chị T dẫn trực tiếp đến xem thửa đất, lời mô tả thửa đất của chị H phù hợp kết quả xem xét thẩm định tại chỗ. Như vậy xác định chị H đã biết thửa đất và ngoài ra chị H khai còn được chị T thông tin hiện nay lô đất này đã được san gạt và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 912797 do UBND thị xã Đông Triều cấp ngày 13/4/2021 cho bà Hoàng Thị B, bà B đã chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị L T và đã được đăng ký biến động ngày 09/09/2022.

Thứ hai đối với lô đất Kim Long có địa chỉ tại khu Vĩnh Tuy 1, phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều chị Nguyễn Thị L T nhận chuyển nhượng vốn góp của anh Đỗ Văn Q và chị Trần Thị V theo văn bản thỏa thuận ngày 29/8/2022. Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/3/2023 chị H trình bày, chị H được chị T chỉ cho lô đất tại khu đô thị Kim Long vị trí cạnh đường bê tông qua siêu thị điện máy xanh đi thẳng vào từ đường 18A, lô đất diện tích khoảng 100m^2 lô đất này đối diện với một nhà dân xây dựng to. Như vậy xác định chị H đã biết vị trí diện tích lô đất, phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định hiện trạng thửa đất Lk06, vị trí 24, diện tích 100m^2 và phù hợp nội dung hợp đồng góp vốn số 24-LK06/HĐGV/KLMR ngày 15/02/2019.

Thứ ba về giá trị quyền sử dụng đất: đối với lô đất Kim Long tại hợp đồng góp vốn chị H và chị T thỏa thuận mua với giá 2.010.000.000đ (hai tỷ không trăm mười triệu đồng), trên cơ sở kết quả xác minh chị V cung cấp nội dung ngày 29/8/2022 tại Công ty cổ phần Kim Long chị V anh Q chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị L T toàn bộ giá trị góp vốn theo hợp đồng góp vốn số 24-LK06/HĐGV/KLMR ngày 15/02/2019, sau khi ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng vốn góp, chị V và anh Q nhận số tiền thực tế là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) từ chị T, việc giao dịch với chị T là thông qua người môi giới, chị V không nhớ người môi giới là ai và không biết nội dung trao đổi giá cả giữa người môi giới với chị T cụ thể là bao nhiêu. Như vậy lời khai của chị V phù hợp lời trình bày của chị T tại phiên tòa cũng như một số tài liệu chị T giao nộp như chi tiết giao dịch tài khoản khách hàng Nguyễn Thị L T ngày 29/8/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2022 tại khu đô thị Kim Long. Do vậy xác định giá mua lô đất Kim Long mà chị H và chị T thỏa thuận tại hợp đồng góp vốn là giá thực tế mà chị T đã nhận chuyển nhượng phần vốn góp từ chị V, anh Q. Còn đối với thửa đất tại khu Cổ Lễ, phường Hoàng Quế chị T nhận chuyển nhượng từ bà Hoàng Thị B, tại hợp đồng góp vốn chị H và chị T thỏa thuận giá mua là 1.125.000.000đ (một tỷ một trăm hai lăm triệu đồng) trên cơ sở kết quả xác minh bà B có lời khai nhận số tiền chuyển nhượng thực tế là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và anh Phạm Văn D có lời khai trình bày nội dung anh D đặt cọc với bà B để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 283,1m^2 theo giấy chứng nhận số CY 912197 ngày 13/4/2021 tại khu Cổ Lễ, phường Hoàng Quế, thị xã Đông Triều, Quảng Ninh với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Khoảng một tháng sau chị Nguyễn Thị L T có nhu cầu mua đất nên anh D đã để lại cho chị T với giá chuyển nhượng khoảng 1.125.000.000đ (một tỷ một trăm hai mươi lăm triệu đồng), ngày 14/7/2022 anh D cùng chị T và bà B ra phòng công chứng Nguyễn Nhân Bình để làm hợp đồng, sau khi ký kết hợp đồng xong bà B đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) còn anh D nhận 125.000.000đ (một trăm hai mươi lăm triệu đồng) từ chị Nguyễn Thị L T. Nội dung này phù hợp với nội dung chị T trình bày, phù hợp sổ hạch toán chi tiết của tài khoản khách hàng Nguyễn Thị L T từ ngày 20/6/2022 đến ngày 30/8/2022 và hợp đồng đặt cọc lô đất Hoàng Quế ngày 24/6/2022. Do vậy xác định giá mua thửa đất của bà Hoàng Thị B mà chị H và chị T thỏa thuận tại hợp đồng góp vốn là giá thực tế mà chị T đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà B.

Thứ tư về hình thức và nội dung của hợp đồng góp vốn chị T ký kết với chị H thể hiện đảm bảo theo quy định của pháp luật, khi ký kết hợp đồng chị H đủ năng lực hành vi dân sự, đủ minh mẫn tỉnh táo và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Thứ năm xét lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích nguyên đơn cho rằng giá trị thực tế của các lô đất chị T đã thông tin cho chị H có đúng không bởi điều này liên quan trực tiếp đến phần trăm giá trị mà chị H được hưởng trên hợp đồng góp vốn. Như đã phân tích ở trên cho thấy chị H là người có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện giao kết hợp đồng,

mục đích, nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Bản thân chị H khai được chị T đưa đi xem hai thửa đất cụ thể, thông báo giá cả quyền sử dụng đối với mỗi lô đất và số tiền tại hợp đồng góp vốn mà chị H và chị T thỏa thuận với nhau phù hợp lời khai những người làm chứng, phù hợp tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập nên theo quy định tại Điều 117 không có cơ sở để chấp nhận các căn cứ chị L đưa ra.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đào Thị H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng góp vốn giữa chị Đào Thị H với chị Nguyễn Thị L T vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Khi xem xét và giải quyết hợp đồng vô hiệu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng trong vụ án này việc xác lập hợp đồng giữa các bên đúng quy định của pháp luật, hợp đồng không bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[3] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Đông Triều không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy đề nghị này phù hợp nên chấp nhận.

[4] Về án phí do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, cụ thể chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất tại Hoàng Quế, lô đất khu đô thị Kim Long và chi phí thuê đơn vi đo đạc, kiểm tra hiện trạng lô đất khu đô thị Kim Long 8.000.000^{đ} (tám triệu đồng), chị H đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 8.000.000^{đ} (tám triệu đồng) theo biên bản giao nhận ngày 16/5/2023.

[6] Về quyền kháng cáo: các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 385, 401, 504, 505, 506, 507 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 26; điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đào Thị H đối với chị Nguyễn Thị L T về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng góp vốn giữa chị Đào Thị H với chị Nguyễn Thị L T vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu".

2. Về án phí: chị Đào Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* được trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị H đã nộp 14.000.000^{đ} (mười bốn triều đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009841 ngày 19/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đông Triều, trả

lại chị H số tiền 13.700.000đ (mười ba triệu bảy trăm nghìn đồng) theo biên lại thu tiền tạm ứng án phí nói trên.

3. Về chi phí tố tụng: chị Đào Thị H chịu toàn bộ số tiền 8.000.000đ (tám triệu đồng), chị H đã nộp đủ số tiền trên.

4. Về quyền kháng cáo:

Bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ngày 21/9/2023;

Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án ngày 21/9/2023.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh;
- Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đông Triều;
- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đông Triều;
- Các đương sự;
- lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

Nguyễn Mạnh Cường