

Bản án số: 108/2024/DS-PT

Ngày: 06/02/2024

*V/v Tranh chấp tiền góp
vốn mua quyền sử dụng
đất nông nghiệp.*

**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 Đinh Như Lâm

Các Thẩm phán: Ông Phí Thành Chung
Bà Nguyễn Thị Lan Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang - Thư ký
Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên
tòa:** Bà Trần Thị Ngoan, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 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 577/2023/TLPT-DS ngày
24/11/2023 về việc “*Tranh chấp tiền góp vốn mua QSD đất nông nghiệp*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DSST ngày 16/9/2023 của Tòa án
nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 588/2023/QĐ-PT
ngày 27/11/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 499/QĐPT- HPT ngày
08/12/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Lợi (tức Sáu); sinh năm: 1977; địa chỉ: Đội
5, thị trấn Thổ Tang, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt tại phiên
tòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trọng Nghĩa; sinh năm: 1964; địa
chỉ: Số 200, phố Tôn Đức Thắng, phường Hàng Bột, quận Đống Đa, Thành
phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lê Hồng
Cảnh – Văn phòng Luật sư Công chúng OLYMPIA - Đoàn Luật sư Thành phố
Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ liên hệ: 141 Hoàng Quốc Việt, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà
Nội.

2. Bị đơn: Bà Đỗ Thị Lý; sinh năm: 1976; địa chỉ: Thôn 3, xã Phụng
Thượng, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Đặng Thị Vân
Thịnh và Luật sư Nguyễn Ngọc Hùng – Văn phòng Luật sư Kết Nối - Đoàn
Luật sư Thành phố Hà Nội; Luật sư Thịnh có mặt, Luật sư Hùng vắng mặt tại
phiên tòa.

Địa chỉ liên hệ: 53/53 phố Vũ Xuân Thiều, phường Sài Đồng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

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

3.1. Ông Khuất Khắc Thung; sinh năm: 1954; vắng mặt tại phiên tòa.

3.2. Bà Nguyễn Thị Loan; sinh năm: 1955; vắng mặt tại phiên tòa.

Ông Thung, bà Loan cùng địa chỉ tại: Thôn Minh Đức, xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

4. Người kháng cáo: Do có kháng cáo của bà Vũ Thị Lợi là nguyên đơn; ông Lê Trọng Nghĩa là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

** Tại Đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Vũ Thị Lợi trình bày:*

Bà Vũ Thị Lợi (tức Sáu) và bà Đỗ Thị Lý có quan hệ quen biết nhau qua làm ăn kinh tế chung. Đầu năm 2018, bà Lý nói với bà Lợi là hai chị em cùng mua đất nông nghiệp tại xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội; cả trong và mặt đường, giá đồ đều là 330.000.000 đồng/1 sào, góp vốn để thực hiện dự án làm cây xăng. Do tin tưởng, bà Lợi đã đưa cho bà Lý 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) để bà Lý mua đất nông nghiệp.

Bà Lợi đã đưa tiền cho bà Lý làm ba lần (có giấy biên nhận) như sau:

+ Ngày 29/01/2018, bà Lợi đưa cho bà Lý 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

+ Ngày 02/03/2018, bà Lợi đưa cho bà Lý 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

+ Ngày 06/03/2018, bà Lợi đưa cho bà Lý 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Bà Lý đã trả lại bà Lợi 1.500.000.000 đồng (bà Lợi ký xác nhận đã nhận lại tiền vào sổ của bà Lý). Số tiền bà Lợi đóng góp còn lại là 1.500.000.000 đồng.

Bà Lý nói tiền mua 2.000 m² đất nông nghiệp hết 2.000.000.000 đồng, tiền làm thủ tục hết 1.000.000.000 đồng (bà Lợi góp 1.500.000.000 đồng, bà Lý góp 1.500.000.000 đồng) nên mỗi người được một nửa số đất tương ứng với 1.000 m². Bà Lý nói đã nhờ ông Khuất Khắc Thung (địa chỉ: thôn Minh Đức, xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội) là người quen của bà Lý, có hộ khẩu thường trú tại xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất đứng tên nhận chuyển nhượng. Bà Lý có đưa cho bà Lợi bản phô tô của 07 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông Khuất Khắc Thung và bà Nguyễn Thị Loan gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 129955 do Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 27/6/2018.

Thửa đất số: 172/3, tờ bản đồ số: 1

Địa chỉ: Khu Cửa Hàng, xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội

Diện tích: 168,0m²

Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước
+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 129956 do Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 27/6/2018.

Thửa đất số: 171, tờ bản đồ số: 1

Địa chỉ: Khu Cửa Hàng, xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội

Diện tích: 288,0m²

Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước
+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 129960 do Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 27/6/2018.

Thửa đất số: 172/2, tờ bản đồ số: 1

Địa chỉ: xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội

Diện tích: 168,0m²

Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước
+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 129961 do Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 27/6/2018.

Thửa đất số: 173, tờ bản đồ số: 1

Địa chỉ: xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội

Diện tích: 504,0m²

Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước
+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 129962 do Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/6/2018.

Thửa đất số: 227/2 (1P), tờ bản đồ số: 1

Địa chỉ: xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội

Diện tích: 393,0m²

Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước
+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 515691 do Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/8/2018.

Thửa đất số: 227/3, tờ bản đồ số: 1

Địa chỉ: xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội

Diện tích: 217,0m²

Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước
+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 515956 do Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/8/2018.

Thửa đất số: 172/1, tờ bản đồ số: 1

Địa chỉ: xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội

Diện tích: 353,0m²

Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước

Bà Lợi nhiều lần yêu cầu bà Lý đưa đến gặp, yêu cầu ông Thung ký văn bản xác nhận việc ông Thung đứng tên hộ bà Lợi các thửa đất nêu trên nhưng bà Lý không thực hiện.

Do bà Lợi liên tục yêu cầu làm rõ về số đất của mình đã đưa tiền để bà Lý mua hộ, ngày 29/01/2021, bà Lý cho ông Đỗ Văn Thuận (Địa chỉ: Thôn 2, xã Phụng Thượng, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội) là anh trai của bà Lý, viết “Giấy biên nhận làm chứng” với nội dung: “Tôi làm chứng việc bà Đỗ Thị Lý, thuộc thôn 2 Phụng Thượng, Phúc Thọ Hà Nội và bà Vũ Thị Lợi đ/c, Thổ Tang, TT Vĩnh Tường, Vĩnh Phúc có mua chung lô đất 2.000m² thuộc Hàng Chắt, xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, gần Quốc lộ 32. Sau này không chung nữa bà Đỗ Thị Lý phải chia cho cô Vũ Thị Lợi 1 nửa diện tích lô đất trên, chia dọc mỗi người một nửa diện tích. Mặt đường Quốc lộ 32”.

Sau ngày 15/02/2021, bà Lợi đã rất nhiều lần yêu cầu bà Lý chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp mà bà Lợi đã đưa tiền nhờ bà Lý mua hộ (và bà Lợi còn đòi tiền một số giao dịch khác với bà Lý), nhưng bà Lý không những không thực hiện mà còn gây khó dễ như nhắn tin đe dọa, thách thức bà Lợi.

Thời gian gần đây, bà Lợi đã nhiều lần gọi điện, nhắn tin cho bà Lý nhưng bà Lý đã chặn cuộc gọi và tin nhắn của bà Lợi. Do bị bà Lý nhắn tin đe dọa nên bà Lợi sợ không dám đến nhà bà Lý để đòi đất.

Số tiền bà Lợi đưa bà Lý là tiền tích góp nhiều năm, bán nhà và vay mượn mà có. Bà Lý cố tình không trả khiến cuộc sống của bà Lợi vô cùng vất vả.

Do vậy, bà Lợi khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Đỗ Thị Lý phải chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp tại xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội cho bà Lợi 1.000m² đất, chia dọc theo mặt đường Quốc lộ 32.

Đến ngày 18/4/2022, nguyên đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện do sau khi làm việc tại Tòa án, nguyên đơn nhận thấy bà Lợi không được đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa theo quy định của pháp luật. Việc bà Lý và bà Lợi mua chung đất nông nghiệp tại huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội là không thể thực hiện được. Vì vậy, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Lý phải trả lại bà Lợi số tiền bà Lợi đưa cho bà Lý để mua đất nông nghiệp còn lại là 1.500.000.000 đồng.

Bà Đỗ Thị Lý khai: Bà Lý và bà Lợi có quan hệ làm ăn chung, buôn bán đồ tương với nhau.

Trong năm 2018, bà Lợi có đưa tiền cho bà Lý để nhờ bà Lý cho mua chung đất, bà Lý không nhớ chính xác là bao nhiêu tiền nhưng có chuyện bà Lợi đưa tiền cho bà Lý và bà Lý đã mua hộ bà Lợi 1.000m² đất nông nghiệp trong tổng số 2.091m² đất nông nghiệp mà bà Lý, bà Lợi và bà Đỗ Thị Tình (là chị gái của bà Lý) đã mua các thửa đất nông nghiệp ở xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất, TP Hà Nội. Việc mua đất, giao tiền diễn ra ở xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất, TP Hà Nội. Vì là đất nông nghiệp, việc mua bán, chuyển nhượng

đất nông nghiệp chỉ có thể thực hiện được đối với người có hộ khẩu ở tại nơi có đất nông nghiệp nên bà Lý phải nhờ người quen là vợ chồng ông Khuất Khắc Thung, bà Nguyễn Thị Loan có hộ khẩu ở thôn Minh Đức, xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất đứng tên hộ cho cả 3 người là bà Lợi, bà Lý và bà Tình. Sau đó, giữa bà Lý và bà Lợi xảy ra một số mâu thuẫn, hai bên không làm ăn chung trong việc buôn bán đồ tương nữa. Vợ chồng bà Lợi tự ý bỏ đi sau khi bị bà Lý phát hiện ra những việc làm sai trái, gian dối. Bà Lợi không đến nói chuyện đàng hoàng với bà Lý về việc thanh quyết toán vốn góp làm ăn chung dù đã nhiều lần nhắn tin, gọi điện mà bà Lợi cố tình khởi kiện bà Lý ra Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ.

Tại phiên hòa giải ngày 03/6/2022, bà Lý trình bày: “Tôi và chị Lợi có góp tiền mua chung đất nông nghiệp. Chị Lợi đã đưa cho tôi số tiền để mua hộ đất và mua chung đất ở nhiều nơi khác nhau. Giấy biên nhận ghi ngày 29/2 DL năm 2018 và ngày 6/3 DL 19/1AL năm 2018 thì phần nội dung không phải chữ của tôi, phần chữ ký tên Đỗ Thị Lý thì đúng là chữ của tôi. Song thời gian đó và số tiền đó thì không phải mua đất nông nghiệp ở Đại Đồng mà là chị Lợi đưa cho tôi số tiền 02 tỷ đồng đó để đi mua chung đất ở Gạch (thị trấn Phúc Thọ) cùng với cô Phạm Thị Sơn, người ở thị trấn Phúc Thọ.

Còn việc mua đất nông nghiệp ở Đại Đồng thì đầu năm 2018, chị Lợi đưa cho tôi 01 tỷ đồng để mua gom đồ để hưởng lợi. Đến tháng 3/2018 thì bán đồ được lãi 40.000.000đ. Khi đó chị Lợi nói là số tiền 01 tỷ đồng đó chị Lợi đi vay lãi 15%/tháng nên chị Lợi yêu cầu tôi tính tiền trả lãi trong 03 tháng đối với 01 tỷ đồng đó. Khi đó, tính ra số tiền lãi phải trả là 45.000.000đ, như vậy bị âm mất 5.000.000đ, phần tiền âm này thì chia đôi, tôi và chị Lợi mỗi người phải chịu 2.500.000đ.

Đến tháng 4/2018, tôi có nói với chị Lợi là có ý định mua đất nông nghiệp thuộc xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất, vị trí mặt đường QL 32 với ý định làm cây xăng. Chị Lợi góp chính số tiền trên là 1.045.000.000đ, chị gái tôi là Đỗ Thị Tình cũng góp 90.000.000đ và cả tiền của tôi. Tôi đã đi mua 07 thửa đất nông nghiệp ở xã Đại Đồng hết hơn 1.800.000.000đ, tiền làm thủ tục hết khoảng mấy chục triệu, tôi không nhớ chính xác. Vì chúng tôi đều không phải người địa phương nên không được đứng tên đất nên tôi nhờ người quen là ông Khuất Khắc Thung đứng tên hộ. Như vậy, tôi và chị Lợi mỗi người mua hết 900.000.000đ, chị Tình 90.000.000đ. Tôi đã trả lại chị Lợi số tiền còn thừa là 145.000.000đ.

Toàn bộ việc đưa tiền mua đất nông nghiệp và trả tiền thừa đều không viết giấy tờ gì. 07 bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chị Lợi giao nộp cho Tòa án đúng là số diện tích đất nông nghiệp mà tôi và chị Lợi, chị Tình đã mua chung.

Nay chị Lợi đòi lại số tiền mua đất là 1.500.000.000đ thì tôi không đồng ý vì đất đã mua, tính ra thì phần của chị Lợi là 1.000m² đất nông nghiệp nằm trong 07 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó. Nếu chị Lợi muốn tách hay sang tên thì chị Lợi có thể gặp ông Thung để làm thủ tục tách. Tôi không đồng ý trả chị Lợi bằng tiền.

Tôi đề nghị Tòa án yêu cầu bên nguyên đơn nộp bản gốc giấy biên nhận trên, chị Lợi xác định xem phần nội dung đó là chữ viết của ai. Tôi yêu cầu Tòa án cho đối chất giữa tôi và chị Lợi để làm rõ số tiền và thời gian trong giấy đó là để mua đất ở Gạch với cô Sơn chứ không phải mua đất nông nghiệp ở Đại Đồng”.

Ông Khuất Khắc Thung trình bày: Ông có mối quan hệ với bố mẹ bà Đỗ Thị Lý. Do bà Lý có ý định xin phép mở cây xăng tại khu Cửa Hàng, xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất nhưng bà Lý là người ở địa phương khác nên bà Lý nhờ ông đứng tên đi mua hộ đất nông nghiệp. Còn việc giao dịch chuyển nhượng đất thì do bà Lý tự đi liên hệ và giao dịch. Theo giao dịch của bà Lý, vợ chồng ông đã đứng tên cho bà Lý các thửa đất nông nghiệp mà bà Lý đã mua. Ông chỉ đứng tên hộ bà Lý còn bà Lợi thì ông không có làm việc thỏa thuận gì. Việc thỏa thuận đứng tên hộ ban đầu chỉ thỏa thuận miệng, sau này có lập biên bản nhưng mọi giấy tờ đều do bà Lý giữ, ông không giữ giấy tờ gì. Ông không có liên quan gì đến việc làm ăn chung giữa bà Lý và bà Lợi.

Bà Đỗ Thị Tình khai: Bà là chị gái của bà Lý. Ngày 30/4/2018, bà có đưa tiền góp mua chung đất nông nghiệp với em gái là bà Lý số tiền 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng). Bà không liên quan gì đến bà Lợi. Bà không tham gia. Đề nghị Tòa xét xử đúng quy định của pháp luật, không ảnh hưởng gì đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà.

Bà Phạm Thị Sơn khai: Bà là bạn làm ăn buôn bán đồ với chị Đỗ Thị Lý. Các bà đã cùng làm ăn mấy chục năm nay. Vì chị Vũ Thị Lợi làm ăn chung với chị Lý nên bà cũng có biết chị Vũ Thị Lợi.

Trong quá trình làm ăn, chị Lý và chị Lợi có nhu cầu mua đất và nhờ bà tìm mua giúp.

Cụ thể bà có giới thiệu cho chị Lý mua 01 thửa đất diện tích 64m² của ông Nguyễn Văn Lâu, là người ở xã Phúc Hòa, huyện Phúc Thọ, là đất ở có vị trí ở mặt đường Quốc lộ 32, mua của bà Nguyễn Thị Lan sinh năm 1959, người ở Tổ dân phố số 6, thị trấn Phúc Thọ diện tích đất 70m² có nguồn gốc là đất của ông Nguyễn Đình Hưng con bà Nguyễn Thị Hạt ở liền kề đất của ông Lâu và bà trực tiếp bán cho chị Lý 200m² đất nông nghiệp ở liền kề đất của bà Lan.

Ông Lâu đã viết giấy viết tay bán cho chị Lý ghi ngày 18/4/2018, và bà Lan viết giấy ngày 17/4/2018, bà giao nộp bản phô tô các giấy này.

Sau đó, chị Lý đã nhượng lại phần đất này cho chị Lợi. Chị Lý và chị Lợi có viết giấy biên nhận bán đất đối với các thửa đất trên với giá 3.600.000.000đ (Ba tỷ sáu trăm triệu đồng). Giấy này do chính tay chị Lợi viết. Bà có ký làm chứng trong giấy này. Ngoài ra, bà và chị Lý có bán cho chị Lợi phần đất nông nghiệp quỹ I diện tích 161,7m² và 599,1m² ở xứ Gò Đồng Chanh, thuộc thị trấn Phúc Thọ vào ngày 4/6/2019 âm lịch tức ngày 6/7 dương lịch giá 1.865.000.000đ (Một tỷ tám trăm sáu mươi lăm triệu đồng) có viết giấy viết tay. Giấy này bà không giữ mà chị Lý, chị Lợi giữ.

Còn lại việc đưa tiền, làm ăn, mua bán chung giữa chị Lý và chị Lợi như thế nào thì bà không biết.

Những người bán ruộng cho bà Lý ở xã Đại Đồng đều khai không biết bà Lợi là ai, việc thỏa thuận giao dịch mua bán họ đều thực hiện với bà Lý, ông Thung, bà Loan chỉ đứng tên hộ. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thực tế là 295.000.000đ/sào nhưng giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 20.000.000đ/thửa. Các bên đã thỏa thuận mua bán và làm xong thủ tục sang tên, không còn vướng mắc gì nữa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DSST ngày 16/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Lợi.

Xác định quan hệ góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa bà Vũ Thị Lợi và bà Đỗ Thị Lý là vô hiệu do vi phạm điều cấm của Luật.

Buộc bà Đỗ Thị Lý phải trả cho bà Vũ Thị Lợi số tiền đã nhận là: 1.500.000.000đ. Đối trừ với phần thiệt hại bà Lợi phải chịu theo tỷ lệ lỗi 50% = 781.667.000đ thì bà Lý còn phải trả bà Lợi số tiền là: 718.333.000đ (*Bảy trăm mười tám triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng*).

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tính lãi đối với số tiền 583.000.000đ không sử dụng vào việc mua đất nông nghiệp theo mức 10% năm. Bà Lý phải trả bà Lợi số tiền lãi là 124.972.000đ (*Một trăm hai mươi tư triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn đồng*).

Tổng cộng, bà Lý phải trả bà Lợi số tiền là 843.305.000đ (*Tám trăm bốn mươi ba triệu, ba trăm linh năm nghìn đồng*).

Bà Vũ Thị Lợi không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến các thửa đất sau:

1/Thửa đất số: 172/3, tờ bản đồ số: 1

Diện tích: 168,0 m²; Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước

Theo Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 129955 do Sở Tài nguyên Môi trường TP Hà Nội cấp ngày 27/6/2018.

2/Thửa đất số: 171, tờ bản đồ số: 1

Diện tích: 288,0 m²; Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước

Theo Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 129956 do Sở Tài nguyên Môi trường TP Hà Nội cấp ngày 27/6/2018.

3/Thửa đất số: 172/2, tờ bản đồ số: 1

Diện tích: 168,0 m²; Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước

Theo Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 129960 do Sở Tài nguyên Môi trường TP Hà Nội cấp ngày 27/6/2018.

4/Thửa đất số: 173, tờ bản đồ số: 1

Diện tích: 504,0 m²; Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước

Theo Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 129961 do Sở Tài nguyên Môi trường TP Hà Nội cấp ngày 27/6/2018.

5/Thửa đất số: 227/2 (1P), tờ bản đồ số: 1

Diện tích: 393,0 m²; Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước

Theo Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 129962 do Sở Tài nguyên Môi trường TP Hà Nội cấp ngày 29/6/2018.

6/Thửa đất số: 227/3, tờ bản đồ số: 1

Diện tích: 217,0 m²; Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước

Theo Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 515691 do Sở Tài nguyên Môi trường TP Hà Nội cấp ngày 06/8/2018.

7/ Thửa đất số: 172/1, tờ bản đồ số: 1

Diện tích: 353,0 m²; Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước

Theo Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 515956 do Sở Tài nguyên Môi trường TP Hà Nội cấp ngày 28/8/2018.

Tất cả các thửa đất này đều đứng tên ông Khuất Khắc Thung và bà Nguyễn Thị Loan.

Bà Đỗ Thị Lý, bà Đỗ Thị Tình và vợ chồng ông Khuất Khắc Thung, bà Nguyễn Thị Loan tự giải quyết với nhau về quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến các thửa đất này. Nếu các bên có tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà Lợi có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Lý không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà Vũ Thị Lợi và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Trọng Nghĩa có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Trọng Nghĩa trình bày nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Lê Hồng Cảnh trình bày bản luận cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Vũ Thị Lợi đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Lợi.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Trọng Nghĩa trình bày thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư Cảnh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Đặng Thị Vân Thịnh trình bày bản luận cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đỗ Thị Lý đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên án sơ thẩm số

22/2023/DSST ngày 16/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DSST ngày 16/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội.

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:

[1]. Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền nguyên đơn góp vốn mua chung đất nông nghiệp nên bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là *Tranh chấp tiền góp vốn mua quyền sử dụng đất nông nghiệp* là có căn cứ.

Về thẩm quyền: Bà Vũ Thị Lợi khởi kiện bà Đỗ Thị Lý có hộ khẩu thường trú tại Thôn 3, xã Phụng Thượng, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội, yêu cầu bà Lý trả khoản tiền đã góp để mua chung đất nông nghiệp dự định làm cây xăng là 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền lãi. Đây là tranh chấp dân sự liên quan tiền góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa hai cá nhân nên Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ thụ lý vụ án về tranh chấp dân sự là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 1 Điều 35; Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về xác định tư cách đương sự: Các bên xác nhận trong sổ diện tích đất đã mua có cả phần góp mua của bà Đỗ Thị Tình. Ban đầu, do nguyên đơn yêu cầu đòi quyền sử dụng đất nên Tòa án đưa bà Tình vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Nhưng sau đó nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chuyển sang đòi số tiền đã góp và bà Tình cũng xác định không liên quan gì đến bà Lợi nên Tòa án không đưa bà Tình vào tham gia tố tụng nữa.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn và Luật sư đề nghị xem xét dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự của bà Đỗ Thị Lý, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về việc xem xét, đánh giá về hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản, trốn thuế: Bà Lợi tự nguyện góp tiền mua chung đất với bà Lý. Bà Lý đã dùng số tiền bà Lợi đưa để nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp theo thỏa thuận giữa hai bên. Đối với số tiền này, bản án sơ thẩm đã xác định lỗi, thiệt hại làm cơ sở xác định số tiền còn lại bà Lý phải thanh toán trả bà Lợi. Đồng thời, bản án sơ thẩm cũng đã buộc bà Lý phải chịu lãi đối với số tiền bà Lý góp còn dư không dùng vào việc nhận chuyển nhượng đất với mức lãi suất 10%/năm kể từ ngày nguyên đơn khởi kiện đến ngày xét xử sơ thẩm. Như vậy là đã đảm bảo hài hòa quyền, lợi ích hợp pháp của các bên. Việc nguyên đơn đề nghị xem xét hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản là không có căn cứ xem xét, giải quyết.

Đối với hành vi trốn thuế (giá chuyển nhượng thực tế 295.000.000đ/sào, nhưng tại hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 20.000.000đ). Nhận thấy hành vi này không liên quan đến quan hệ pháp luật trong vụ án này, việc không xem xét giải quyết hành vi này cũng không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Vì vậy, cấp sơ thẩm không chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra là phù hợp qui định của pháp luật. Trường hợp có dấu hiệu hình sự thì nguyên đơn có quyền tố cáo hành vi vi phạm pháp luật theo trình tự tố tụng hình sự.

Về việc thay đổi thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn có yêu cầu thay đổi thẩm phán với lý do Thẩm phán không vô tư, khách quan khi giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án tuy không có đương sự nào yêu cầu nhưng Thẩm phán cấp sơ thẩm đã lấy lời khai liên tiếp những người nhận chuyển nhượng đất: Do tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có mâu thuẫn nhau về giá chuyển nhượng đất (giá theo thỏa thuận của hai bên là 330.000.000 đồng/sào; giá ghi trong hợp đồng là 20.000.000 đồng/sào) nên Tòa án đã lấy lời khai những người chuyển nhượng đất theo các hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh huyện Thạch Thất để làm rõ số tiền thực tế các bên chuyển nhượng đất. Việc lấy lời khai có người chứng kiến và có xác nhận của UBND xã Đại Đồng. Như vậy là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 97, 98 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn cho rằng việc các biên bản lấy lời khai chỉ cách nhau 10 – 15 phút, chữ ký của bà Kiều Thị Tiến, ông Thung tại các hợp đồng chuyển nhượng và giấy giao nhận tiền không giống nhau; ông Vũ Bá Giáp là người nhà bà Lý ... nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh, cũng không đề nghị Tòa án trưng cầu giám định chữ ký. Nguyên đơn đề nghị thay đổi Thẩm phán nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh thẩm phán không vô tư khách quan khi giải quyết vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu này của phía nguyên đơn là có căn cứ.

Về vấn đề thời hiệu khởi kiện: Luật sư của bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu và cho rằng đã hết thời hiệu giải quyết tranh chấp hợp đồng giữa bà Lợi và bà Lý; vấn đề này Hội đồng xét xử xét thấy pháp luật bảo vệ quyền sở hữu của công dân, nguyên đơn yêu cầu đòi lại tiền đã góp với bị đơn để bảo vệ quyền sở hữu nên theo quy định tại Khoản 2 Điều 155 Bộ luật Dân sự thì trường hợp này không áp dụng thời hiệu khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn là có căn cứ.

Về quyền lợi của bà Lý, bà Tình đối với diện tích đất nông nghiệp có tranh chấp: Do các bên không có vướng mắc gì và không có ai yêu cầu xem xét nên Tòa án cấp sơ thẩm tách ra, không giải quyết trong vụ án này. Bà Lý, bà Tình và vợ chồng ông Thung, bà Loan tự giải quyết quyền lợi với nhau liên quan đến số đất ruộng này. Nếu các bên đương sự có tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác là có căn cứ.

[2]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị Lợi và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Trọng Nghĩa nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

[3]. Về nội dung:

3.1. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị Lợi tức Sáu:

Về số tiền góp vốn mua chung đất nông nghiệp: Các đương sự thống nhất trình bày Bà Vũ Thị Lợi và bà Đỗ Thị Lý có góp tiền mua chung quyền sử dụng 07 thửa đất nông nghiệp thuộc địa phận xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất. Do quy định của pháp luật, các bà không phải là người địa phương nên không được đứng tên nên đã nhờ vợ chồng ông Khuất Khắc Thung, bà Nguyễn Thị Loan là người có hộ khẩu thường trú tại xã Đại Đồng đứng tên hộ. Việc mua bán đã hoàn tất, hiện nay bà Lý đang giữ 07 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

1/Thửa đất số: 172/3; tờ bản đồ số: 1; Diện tích: 168,0m²; Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 129955 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 27/6/2018.

2/Thửa đất số: 171; tờ bản đồ số: 1; Diện tích: 288,0m²; Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 129956 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 27/6/2018.

3/Thửa đất số: 172/2; tờ bản đồ số: 1; Diện tích: 168,0m²; Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 129960 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 27/6/2018.

4/Thửa đất số: 173; tờ bản đồ số: 1; Diện tích: 504,0m²; Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 129961 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 27/6/2018.

5/Thửa đất số: 227/2 (1P); tờ bản đồ số: 1; Diện tích: 393,0m²; Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước. Theo chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 129962 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 29/6/2018.

6/Thửa đất số: 227/3; tờ bản đồ số: 1; Diện tích: 217,0m²; Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 515691 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 06/8/2018.

7/ Thửa đất số: 172/1; tờ bản đồ số: 1; Diện tích: 353,0m²; Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 515956 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 28/8/2018.

Tất cả các thửa đất này đều đứng tên ông Khuất Khắc Thung và bà Nguyễn Thị Loan.

Các giấy biên nhận mà bà Lợi xuất trình ghi các ngày 29/1 DL năm 2018 (13/12 AL) và ngày 6/3 DL (19/1 AL) năm 2018, ngày 2/3 DL (15/1AL); Nội dung giấy ghi rất rõ mục đích đưa tiền là để “*mua chung đất ruộng khu Đại Đồng tổng của bảy hộ là 6 sào cả trong và mặt đường đổ đều là 330.000.000đ trên một sào*”. Theo bà Lý trình bày nội dung bên trên là chữ bà Lợi tự viết nhưng bà Lý thừa nhận chữ ký của mình trên giấy đó. Bà Lý thừa

nhận bà Lợi có đưa tiền để mua ruộng và trên thực tế, bà Lý đã mua xong và nhờ vợ chồng ông Thung, bà Loan đứng tên hộ. Có căn cứ xác định có việc bà Lợi đưa cho bà Lý tiền để mua chung 07 thửa đất ruộng của 06 hộ ở xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

Về số tiền thực tế bà Lợi đã đưa cho bà Lý: Theo giấy biên nhận thì số tiền góp là 2.000.000.000 đồng và cho vay 1.000.000.000 đồng. Bà Lợi xác nhận bà Lý đã trả lại bà Lợi 1.500.000.000 đồng. Tuy bà Lý khai bà Lợi chỉ góp 1.045.000.000 đồng nhưng Giấy biên nhận ghi ngày 19/1/2018 và 26/3/2018 đã ghi rõ số tiền bà Lợi đưa cho bà Lý để mua chung đất nông nghiệp tại xã Đại Đồng là 2.000.000.000 đồng. Hai bên không xuất trình được chứng cứ chứng minh số tiền bà Lý đã trả bà Lợi, bà Lợi xác định đã được bà Lý trả tiền, chỉ còn lại 1.500.000.000 đồng là có lợi cho bà Lý. Do vậy, xác định bà Lợi có góp với bà Lý 1.500.000.000 đồng với mục đích nêu trên. Nay bà Lợi đòi lại số tiền 1.500.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi suất với số tiền này.

Hội đồng xét xử xét thấy giữa bà Lợi và bà Lý có quan hệ góp tiền để mua quyền sử dụng đất nông nghiệp thuộc xã Đại Đồng huyện Thạch Thất. Quan hệ này là một giao dịch vô hiệu do vi phạm điều cấm của Pháp luật. Cả bà Lý và bà Lợi đều không có hộ khẩu, không trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại nơi có đất nhận chuyển nhượng là xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất, Hà Nội nên thỏa thuận góp vốn để nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa hai bên là vi phạm quy định tại Khoản 3 Điều 188, 190, 191 Luật đất đai năm 2013. Bà Lợi và bà Lý đều biết về quy định này nên đã nhờ ông Thung, bà Loan đứng tên trong các hợp đồng chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về việc xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu theo các quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, buộc các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Tuy nhiên, do số tiền bà Lợi đưa cho bà Lý là tiền góp vốn và bà Lý đã dùng để mua đất nông nghiệp đúng theo thỏa thuận của các bên nên các bên cùng phải chịu thiệt hại nếu thua lỗ cũng như cùng được hưởng lợi nếu có lợi ích phát sinh. Để xác định việc góp vốn có thiệt hại hay không, bản án sơ thẩm căn cứ vào sự chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất giữa thời điểm chuyển nhượng với thời điểm xét xử, dựa trên tỷ lệ vốn góp của các bên để giải quyết là phù hợp qui định của pháp luật.

Xét kháng cáo của nguyên đơn cho rằng số tiền nhận chuyển nhượng đất tại các hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Chu Cảnh Hưng chỉ có 20.000.000 đồng/sào nên tổng số tiền bà Lý nhận chuyển nhượng 07 thửa đất chỉ hết 140.000.000 đồng nhưng bản án sơ thẩm lại xác định giá trị nhận chuyển nhượng và tiền làm thủ tục sang tên là 330.000.000 đồng/01 sào là không đúng. Hội đồng xét xử xét thấy tại văn bản giao tiền do chính nguyên đơn cung cấp tại bút lục 102a, bản chính xác định “...chị Lợi đưa cho chị Lý 2 lần để mua chung đất ruộng tại khu Đại Đồng tổng của bảy hộ là 06 sào cả trong và ngoài mặt đường đó đều là 330.000.000 đồng/01 sào...”. Bà Lợi không thắc mắc gì đối với giá thỏa thuận này cho đến

khi khởi kiện vụ án. Tại biên bản lấy lời khai các hộ chuyển nhượng đất (có người chứng kiến và có xác nhận của UBND xã Đại Đồng), các hộ đều khai giá chuyển nhượng thực tế là 295.000.000 đồng/sào. Đối với chi phí nhờ đứng tên hộ, sang tên thửa đất, bà Lý không cung cấp được tài liệu chứng minh nhưng căn cứ lời khai những người chuyển nhượng đất, căn cứ thỏa thuận của các bên tại giấy giao nhận tiền do nguyên đơn cung cấp nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá chuyển nhượng thực tế, bao gồm cả chi phí sang tên (thuế, phí...) là 330.000.000 đồng/sào = 916.667 đồng/m² đúng như sự thống nhất của bà Lợi, bà Lý là có căn cứ và phù hợp.

Về việc xác định lỗi, thiệt hại: Như đã phân tích ở trên và thực tế, bà Lý đã dùng số tiền nhận từ bà Lợi để nhận chuyển nhượng đất theo thỏa thuận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hai bên đều có lỗi và xác định thiệt hại các bên phải chịu tương đương 50% lỗi trên số tiền thực tế dùng để nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định:

“Xác định thiệt hại: Tổng số diện tích bà Lý đã mua là: 2.098m², trừ diện tích bà Lý mua hộ bà Tình 90.000.000đ = 98m², còn lại phần diện tích chung của bà Lý, bà Lợi là 2.000m² x 916.667đ/m² = 1.833.334.000đ.

Theo biên bản định giá của Hội đồng định giá huyện Thạch Thất thì giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp được xác định là 135.000đ/m². Như vậy giá trị hiện nay của 2000m² đất được định giá là: 270.000.000đ.

Thiệt hại xác định là số tiền chênh lệch giữa số tiền đã chi phí với giá trị quyền sử dụng đất theo hội đồng định giá: 1.833.334.000đ – 270.000.000đ = 1.563.334.000đ.

Thiệt hại 1.563.334.000đ được chia theo tỷ lệ lỗi 50/50, mỗi bên phải chịu là 781.667.000đ.

Như vậy, đối trừ số tiền bà Lợi được nhận lại với số tiền phải chịu thiệt hại, bà Lý còn phải trả bà Lợi là: 1.500.000.000đ - 781.667.000đ = 718.333.000đ...” là có căn cứ.

Về yêu cầu tính lãi của nguyên đơn; Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định:

“...Đối với yêu cầu tính lãi của nguyên đơn, HĐXX xác định, số tiền thực tế bà Lý đã mua đất cho bà Lợi là: 916.667đ/m² x 1000m² = 917.000.000đ.

Đối trừ số tiền bà Lợi đã góp thì số tiền còn dư là: 1.500.000.000đ - 917.000.000đ = 583.000.000đ.

Số tiền dư ra này không sử dụng vào việc mua đất, bà Lý đã sử dụng nên yêu cầu tính lãi của nguyên đơn kể từ khi khởi kiện 21/6/2021 được chấp nhận đối với số tiền 583.000.000đ này theo mức lãi suất 10%/năm, vì mức lãi suất này phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, thời gian tính lãi từ ngày 21/6/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là 2 năm, 2 tháng, 22 ngày. Như vậy, số tiền lãi bà Lý phải trả bà Lợi là: 124.972.000đ...” là có căn cứ.

Tổng cộng số tiền bà Lý phải trả bà Lợi là: 718.333.000 đồng + 124.972.000 đồng = 843.305.000 đồng.

3.2. Quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tại

phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DSST ngày 16/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

[4].Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Thị Lợi phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 155, 357, 468 của Bộ luật Dân sự;
- Khoản 3 Điều 188, 190, 191 Luật đất đai năm 2013
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Xử:

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 16/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ và quyết định:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Lợi.

Xác định quan hệ góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa bà Vũ Thị Lợi và bà Đỗ Thị Lý là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Buộc bà Đỗ Thị Lý phải trả cho bà Vũ Thị Lợi số tiền đã nhận là: 1.500.000.000 đồng. Đối trừ với phần thiệt hại bà Lợi phải chịu theo tỷ lệ lỗi 50% = 781.667.000 đồng thì bà Lý còn phải trả bà Lợi số tiền là: 718.333.000đ (*Bảy trăm mười tám triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng*).

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tính lãi đối với số tiền 583.000.000 đồng không sử dụng vào việc mua đất nông nghiệp theo mức 10% năm. Bà Lý phải trả bà Lợi số tiền lãi là 124.972.000đ (*Một trăm hai mươi tư triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn đồng*)

Tổng cộng, bà Lý phải trả bà Lợi số tiền là 843.305.000đ (*Tám trăm bốn mươi ba triệu, ba trăm linh năm nghìn đồng*).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà Lợi có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Lý không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Bà Vũ Thị Lợi không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến các thửa đất sau:

1/Thửa đất số: 172/3; tờ bản đồ số: 1; Diện tích: 168,0m²; Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 129955 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 27/6/2018.

2/Thửa đất số: 171; tờ bản đồ số: 1; Diện tích: 288,0m²; Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 129956 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 27/6/2018.

3/Thửa đất số: 172/2; tờ bản đồ số: 1; Diện tích: 168,0m²; Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 129960 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 27/6/2018.

4/Thửa đất số: 173; tờ bản đồ số: 1; Diện tích: 504,0m²; Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 129961 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 27/6/2018.

5/Thửa đất số: 227/2 (1P); tờ bản đồ số: 1; Diện tích: 393,0m²; Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước. Theo chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 129962 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 29/6/2018.

6/Thửa đất số: 227/3; tờ bản đồ số: 1; Diện tích: 217,0m²; Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 515691 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 06/8/2018.

7/ Thửa đất số: 172/1; tờ bản đồ số: 1; Diện tích: 353,0m²; Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 515956 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 28/8/2018.

Tất cả các thửa đất này đều đứng tên ông Khuất Khắc Thung và bà Nguyễn Thị Loan.

1.2. Bà Đỗ Thị Lý, bà Đỗ Thị Tình và vợ chồng ông Khuất Khắc Thung, bà Nguyễn Thị Loan tự giải quyết với nhau về quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến các thửa đất này. Nếu các bên phát sinh tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị Lý phải chịu 37.299.000đ (*Ba mươi bảy triệu hai trăm chín mươi chín nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lợi phải chịu 41.451.000đ (*Bốn mươi một triệu bốn trăm năm mươi một nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 56.000.000đ (*Năm mươi sáu triệu đồng*) đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số: 0040081 ngày 18/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội. Hoàn trả lại cho bà Vũ Thị Lợi số tiền tạm ứng án phí còn lại là: 14.549.000đ (*Mười bốn triệu năm trăm bốn mươi chín nghìn đồng*).

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Thị Lợi (tức Sáu) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Bà Lợi đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số: 0042185 ngày 29/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội nay chuyển thành án phí.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể

từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải 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.

Trường hợp Bản án 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.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Phúc Thọ;
- Chi cục THADS huyện Phúc Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đinh Như Lâm