

Bản án số: 352/2024/DS-PT

Ngày: 19 - 12 - 2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền góp vốn”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Thông Kbuôr.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh;

Ông Y Phi Kbuôr;

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Ván - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 26/10/2024/TLDS-PT ngày 15/10/2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền góp vốn”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2024/DS-ST ngày 21/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 350/2024/QĐ-PT, ngày 14/11/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 336/2024/QĐ-PT ngày 03/12/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Dương Thị T;

Địa chỉ: Thôn 4, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt;

- Đại diện theo ủy quyền: ông Bùi Văn C; Địa chỉ: Số 05 đường A1, Buôn K P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc L; Địa chỉ: Số 97 D Nguyễn Văn L, phường Tân A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt;

- Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Xuân S – sinh năm 1961; Địa chỉ: Số 97D Nguyễn Văn L, phường Tân A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Đặng Phương L Luật sư – Văn phòng Luật sư HĐ – Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Hợp tác xã Lộc N – Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Ngọc T

Địa chỉ: Số 97 D Nguyễn Văn L, phường Tân A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Dương Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Bùi Văn C trình bày có nội dung như sau:*

Vào ngày 26 tháng 9 năm 2020 bà Dương Thị T có thỏa thuận chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1999; Địa chỉ: Số 194 Chu Văn An, phường Tân A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, một lô đất là Kiốt số 1, diện tích đất sử dụng là $4,5m \times 15m = 67,5m^2$; đất tại 99 Nguyễn Văn L, phường Tân A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá là 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

Nguồn gốc diện tích đất mà bà T bán cho bà L là do bà T thỏa thuận nộp tiền góp vốn vào Hợp tác xã trái cây LN và được bàn giao mặt bằng, căn cứ vào hợp đồng số 48/HĐ/HTX ngày 25/5/2018. Do đó, bà T có quyền bán quyền sử dụng diện tích đất trên cho bà L .

Sau khi thỏa thuận mua bán xong, bà Dương Thị T đã bàn giao đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc L để sửa chữa ở, nhưng từ đó cho đến nay bà L không trả bà Dương Thị Trinh được một khoản tiền mua bán đất nào. Bà T đã đến yêu cầu bà L nhiều lần nhưng bà L không trả. Vì vậy, đã làm ảnh hưởng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Tại biên bản hoà giải ngày 12/7/2024 Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đề nghị bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L trả số tiền 350.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 26/9/2020 giữa bà Dương Thị T và bà Nguyễn Thị Ngọc L và yêu cầu trả một lần.

Tuy nhiên ngày 17/7/2024 và tại phiên tòa Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2020 giữa bà T và bà Nguyễn Thị Ngọc L vô hiệu và giải quyết

hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn phải bàn giao lại hiện trạng Quyền sử dụng đất d đất diện tích đất là chiều rộng 4,5m x dài 15 m=67,5m² cho nguyên đơn. Nguyên đơn có trách nhiệm trả lại giá trị tài sản mà bị đơn đã tạo dựng trên đất. (Căn cứ theo biên bản định giá tài sản của Toà án ngày 23/5/2024).

Đối với giấy trả tiền ngày 09/01 mà bị đơn cung cấp tại phiên toà cho rằng bị đơn đã trả cho nguyên đơn số tiền 10.000.000 đồng thì nguyên đơn không chấp nhận vì nội dung trong giấy không thể hiện việc trả tiền mua bán đất không liên quan đến vụ án.

Đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Ngọc L phải trả tiền thuê đất và Kiốt từ ngày 26/9/2020 đến ngày 26/9/2023 là 37 tháng x 1.500.000 đồng x 37 tháng = 55.000.000đồng. Nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện về nội dung này.

**/ Quá trình giải quyết vụ án đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Xuân S trình bày:*

Vào ngày 26 tháng 9 năm 2020 bà Dương Thị T có thỏa thuận chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc L một lô đất là Kiốt số 1, diện tích sử dụng là 4,5m x 15m = 67,5m²; đất tại 99 Nguyễn Văn L, phường Tân A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá là 350.000.000 đồng. Tuy nhiên đây là thỏa thuận chuyển nhượng quyền góp vốn vào Hợp tác xã trái cây LN . Do đó bà L, bà T cùng thống nhất ký thành Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 26/9/2020 với giá 350.000.000 đồng.

Tại Hợp đồng cũng nói rõ bàn giao cho bà L mặt bằng đất trống thuộc khu C diện tích 66m² để đầu tư xây dựng trên mặt bằng đã bàn giao. Ngoài ra, các hộ thành viên của Hợp tác xã liền kề với lô kiốt của bà L đều xác nhận lô đất bàn giao cho L là đất trống, không có Kiốt, chưa xây dựng nhà (Theo Giấy xác nhận ngày 8/3/2024 kèm theo). Bản chất thỏa thuận nhận quyền góp vốn vào Hợp tác xã trái cây LN và giấy sang nhượng đất ngày 26/9/2020 là cùng mục đích gia đình bà L trả cho bà T 350.000.000 đồng để được quyền sử dụng thửa đất diện tích 67,5m² tại địa chỉ 97 D Nguyễn Văn L, phường Tân A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi ký giấy sang nhượng đất ngày 26/9/2020 thì cháu L đã ký Hợp đồng thỏa thuận góp vốn và bàn giao mặt bằng với Hợp tác xã trái cây LN vào ngày 26/9/2020.

Sau khi ký Hợp đồng thỏa thuận góp vốn gia đình bà L đã đổ vật liệu xây Kiốt (Nhà) theo Giấy phép xây dựng chung của Hợp tác xã và Sở xây dựng đã cấp đồng thời đã bắt điện, nước, sử dụng Kiot (nhà), đóng tiền thuê đất hàng năm, nộp các khoản thuế, phí, lệ phí và các khoản thu khác, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Hợp

tác xã (Đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ quá T sử dụng đất cho Tòa án); Chúng tôi đã sử dụng diện tích đất trên từ năm 2020 ổn định cho tới nay không tranh chấp với ai.

Bà T nhiều lần kiện gia đình tôi ra Tòa án với nhiều số tiền khác nhau nên không thống nhất được số tiền nhượng quyền góp vốn. Đó là lý do vì sao gia đình đến nay chưa trả số tiền liên quan đến việc chuyển nhượng quyền góp vốn với hợp tác xã cho bà T.

Trong quá T mua bán đất thì bà Nhung (mẹ bà L) có trả cho bà T số tiền 10.000.000 đồng theo giấy ngày 09/01, bà T có ký xác nhận trong giấy. Đề nghị nguyên đơn khấu trừ số tiền 10.000.000 đồng cho bị đơn. Hiện nay bà L đồng ý trả cho bà T số tiền 340.000.000 đồng theo giấy sang nhượng ngày 26/9/2020 giữa chị L và bà T.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Đặng Phương L trình bày:*

Bà Dương Thị T khởi kiện bà Nguyễn Thị Ngọc L yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2020 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc phía bị đơn trả lại hiện trạng đất cho bà T là hoàn toàn không có căn cứ bởi lẽ:

Thoả thuận này là bà T chuyển nhượng lại quyền góp vốn vào Hợp tác xã trái cây LN, sau đó bà L và bà T thống nhất ký thành Giấy sang nhượng đất đề ngày 26/9/2020 với giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng.

Bản chất của Giấy sang nhượng đất đề ngày 26/9/2020 giữa bà T, bà L và thỏa thuận chuyển nhượng lại quyền góp vốn vào Hợp tác xã trái cây LN cùng mục đích gia đình bà L trả tiền cho bà T để được quyền sử dụng thửa đất diện tích 67,5m² tại địa chỉ lô số 01, số 99 đường Nguyễn Văn L thuộc đất của Hợp tác xã, thời hạn sử dụng đến năm 2061.

Bà T không hề có đất để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Diện tích trên là đất của Hợp tác xã trái cây LN . Phía bị đơn không thuê đất, không thuê Kiot cũng như không mua đất của bà T thể hiện tại các chứng cứ sau: Tại Giấy sang nhượng đất ngày 26/9/2020 giữa bà L, bà T thể hiện nội dung chuyển nhượng “*lô đất là Kiot số 01 khu dịch vụ địa chỉ 99 Nguyễn Văn L thuộc HTX LN phường Tân A*”;

Tại Hợp đồng thỏa thuận bàn giao mặt bằng và góp vốn số 48/HĐ-HTX ngày 25/5/2018 giữa HTX và bà Dương Thị T do nguyên đơn cung cấp (Bút lục 88) thể hiện bà T góp vốn số tiền 200.000.000 đồng để đầu tư, xây dựng được sử dụng diện tích 67,5m² (4,5m x 15m). Các căn cứ ký hợp đồng này thể hiện “*Căn cứ vào Hợp đồng thuê đất số 106/HĐTD ngày 7/10/2011 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk và Hợp tác xã trái cây LN ; Quyết định số 2417/QĐ- UBND ngày 16/9/2011 của UBND tỉnh Đắk Lắk*” ... Thể hiện diện tích đất này Hợp tác xã trái cây LN được Nhà nước cho thuê đất, bà T chỉ góp vốn vào Hợp tác xã để được sử dụng chứ không phải đất của bà T;

Tại các tài liệu, chứng cứ phía nguyên đơn cung cấp cho Tòa án kèm theo đơn khởi kiện là “*Biên bản hòa giải ngày 20/6/2023 tại TAND TP Buôn Ma Thuột trong vụ án Tranh chấp HĐ vay tài sản thụ lý số: 253/2023/TLST-DS*” thể hiện lý do hai bên (Bà T, bà L) ký giấy sang nhượng đất ngày 26/9/2020 nhằm mục đích chuyển nhượng lại quyền góp vốn vào Hợp tác xã trái cây LN , không phải chuyển nhượng đất hay chuyển nhượng Kiốt.

Giấy xác nhận của các xã viên Hợp tác xã cung cấp cho Tòa án chứng minh người bàn giao đất cho bà L là Hợp tác xã. Không phải bà T bàn giao mặt bằng ngày 26/9/2020 với bà Nguyễn Thị Ngọc L mà Hợp tác xã đã bàn giao lô đất này do bà L đang quản lý, sử dụng.

Căn cứ vào Hợp đồng số 58/HĐ/HTX thỏa thuận góp vốn và bàn giao mặt bằng về việc đầu tư xây dựng Trung tâm Thương mại Trái cây Buôn Ma Thuột với Hợp tác xã trái cây LN ngày 26/9/2020 do ông Võ Đức Khiêm đại diện ký tên, đóng dấu theo đó Hợp tác xã đã bàn giao mặt bằng lô đất trồng tại lô dịch vụ 01 khu C, diện tích 66m² (4,4m X 15m) tại 94D Nguyễn Văn L, phường Tân A cho bà L quản lý, sử dụng.

Sau khi ký Hợp đồng thỏa thuận góp vốn bố bà L là ông Sơn thay mặt bà L đồ vật liệu xây Kiốt (Nhà) theo Giấy phép xây dựng chung của Hợp tác xã và Sở xây dựng đã cấp đồng thời đã bắt điện, nước, sử dụng Kiot (nhà), đóng tiền thuê đất hàng năm, nộp các khoản thuế, phí, lệ phí và các khoản thu khác, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Hợp tác xã (*Theo các tài liệu, chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án*).

Lý do gia đình bị đơn chưa thực hiện việc trả tiền chuyển nhượng lại quyền góp vốn để sử dụng thửa đất trên của Hợp tác xã trái cây LN do các bên tranh chấp về giá tiền chuyển nhượng. Nguyên đơn khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng vay

tài sản giữa bà T và bà Nhung, sau đó đã rút đơn, vụ án bị đình chỉ. Trong quá T giải quyết vụ án gia đình bị đơn hoàn toàn có thiện chí trả số tiền chuyển nhượng quyền góp vốn cho bà T nhưng phía nguyên đơn liên tục thay đổi yêu cầu khởi kiện, thay đổi ý kiến. Gia đình bị đơn đồng ý trả cho nguyên số tiền 340.000.000 đồng, sau khi đã khấu trừ số tiền 10.000.000 đồng theo giấy ngày 09/01 mà bị đơn cung cấp. Đề nghị HĐXX xem xét giải quyết vụ án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị T.

** Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày ý kiến bổ sung:*

Đối với diện tích đất 67.5m² như trong hợp đồng số 48/HĐ/HTX ngày 25/5/2018 giữa bà T và Hợp tác xã Lộc N thì do bà T góp vốn 200 triệu đồng vào Hợp tác xã nên bà T được Hợp tác xã Lộc N giao đất sử dụng. Do đó Bà T không có nhu cầu sử dụng nên bán quyền góp vốn cho bà L. Bà L đã nhận đất từ năm 2020 và sử dụng cho tới nay nhưng chưa trả tiền cho bà T là xâm phạm quyền lợi của bà T. Đối với giấy ngày 09/01 mà bị đơn T bày tại phiên toà thì nguyên đơn không chấp nhận khấu trừ 10.000.000 đồng vì giấy này không thể hiện nội dung trả tiền gì, nội dung trả tiền cũng không rõ ràng. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Hợp tác xã Lộc N – Đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Ngọc T trình bày:** Giữa hợp tác xã Lộc Nguyên và bà Dương Thị T có ký hợp đồng thỏa thuận góp vốn và bàn giao mặt bằng vào ngày 25/5/2018. Diện tích mặt bằng là 67,5m². Sau đó giữa bà T và bà L có sự mua bán trao đổi với nhau nên vào năm 2020 Hợp tác xã Lộc N ký hợp đồng số 58 thỏa thuận góp vốn và bàn giao mặt bằng với bà L. Diện tích mặt bằng đo lại tại thời điểm ký kết là 66m². Khi bàn giao mặt bằng là đất trống không có tài sản gì trên đất. Nguồn gốc lô đất trong hợp đồng ký với bà L là của Hợp tác xã Lộc N nên việc Hợp tác xã ký kết hợp đồng góp vốn và bàn giao mặt bằng với bà L là đúng theo quy định của pháp luật, việc mua bán giữa bà T và bà L là không đúng vì bà T không có quyền bán lô đất trên cho bà L. Hiện nay lô đất đang do bà L quản lý sử dụng, Hợp tác xã không liên quan gì đến tranh chấp giữa bà T và bà L đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 173/2024/DS-ST ngày 21/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đã quyết định:

- Căn cứ các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 244; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 116, 280, 385, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị T.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2020 giữa bà Dương Thị T và Nguyễn Thị Ngọc L vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bàn giao lại hiện trạng Quyền sử dụng đất diện tích đất là chiều rộng 4,5m x dài 15m = 67m² cho nguyên đơn và nguyên đơn có trách nhiệm trả lại giá trị tài sản mà bị đơn đã tạo dựng trên đất.

- Công nhận thỏa thuận chuyển nhượng quyền góp vốn giữa bà Dương Thị T và bà Nguyễn Thị Ngọc L. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc L trả lại cho bà Dương Thị T số tiền 350.000.000 đồng. Bị đơn có quyền khởi kiện đối với số tiền 10.000.000 đồng theo giấy đề ngày 09/01 thành 01 vụ án khác theo quy định của pháp luật.

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc L phải trả tiền thuê đất và Kiốt từ ngày 26/9/2020 đến ngày 26/9/2023 là 37 tháng x 1.500.000 đồng x 37 tháng = 55.000.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu 50% chi phí thẩm định và định giá tài sản. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định và định giá tài sản với số tiền là 5.000.000 đồng nên hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.500.000 đồng, sau khi thu của bị đơn.

- Về án phí: Nguyên đơn bà Dương Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L phải án phí dân sự sơ thẩm về số tiền phải trả cho nguyên đơn là 17.500.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/8/2024 nguyên đơn bà Dương Thị T có đơn kháng cáo, với nội dung: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên quan điểm về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Đặng Phương L T bày: Bà vẫn giữ nguyên quan điểm như đã T bày tại các buổi làm việc, hòa giải cũng như phiên tòa sơ thẩm và đề nghị HĐXX xem xét giải quyết vụ án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập, làm rõ tư cách thành viên của bà T và bà L trong hợp tác xã. Chưa làm rõ việc chuyển giao quyền góp vốn giữa bà T và bà L trong số tiền 350.000.000 đồng đã bao gồm cả số tiền 200.000.000 đồng mà bà T góp vốn vào Hợp tác xã Lộc N không, quá T ký kết hợp đồng góp vốn mới giữa bà L và Hợp tác xã Lộc N bà L có nộp số tiền 200.000.000 đồng cho hợp tác xã hay không. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa xác minh nguồn gốc đất, chưa thu thập hợp đồng thuê đất của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk và Hợp tác xã có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ đầy đủ, giải quyết vụ án chưa triệt để làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thị T.
- Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2024/DS-ST ngày 21/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết lại vụ án từ giai đoạn sơ thẩm theo thủ tục chung

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng

cứ, lời T bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thị T, xét thấy:

[1.1] Quá trình khởi kiện nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2024 giữa bà T và bà L là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, còn đối với yêu cầu buộc bà L phải trả tiền thuê đất và Kiot thì xin rút.

[1.2] Về quá trình chuyển nhượng và ký kết hợp đồng góp vốn thì thấy:

Hợp tác xã Lộc N đã ký hợp đồng góp vốn và bàn giao mặt bằng số 48/HĐ/HTX vào ngày 25/5/2018 với bà Dương Thị T thời hạn sử dụng đất đến ngày 16/09/2061 và Hợp đồng góp vốn và bàn giao mặt bằng số 58/HĐ/HTX 26/9/2020 với bà Nguyễn Thị Ngọc L thời hạn sử dụng đất đến ngày 16/9/2061 cùng với một lô đất là diện tích đất là Kiot số 01, khu dịch vụ tại địa chỉ 99 Nguyễn Văn L có diện tích là chiều rộng 4,5m x dài 15m = 67m². Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án không có chứng cứ, tài liệu nào chứng minh hợp đồng giữa bà T và Hợp tác xã Lộc N đã chấm dứt hay chưa, bà T có được cấp giấy chứng nhận phần vốn góp hay không, số tiền góp vốn 200.000.000 đồng mà bà T đã góp vốn với hợp tác xã giải quyết như thế nào, có được trả lại vốn góp khi ra khỏi hợp tác xã và sau khi góp vốn bà T có là thành viên hợp tác xã không, trước khi ký kết hợp đồng với bà L hợp tác xã đã chấm dứt tư cách thành viên của bà T hay chưa theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 10, Điều 16; khoản 10 Điều 14 Luật hợp tác xã năm 2012. Mặt khác tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng như đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng không xác định được việc bà T còn là thành viên hợp tác xã hay không.

Việc ký kết hợp đồng sang nhượng đất giữa bà T và bà L với số tiền 350.000.000 đồng có bao gồm việc chuyển giao luôn phần vốn góp mà bà T đã nộp cho hợp tác xã hay không, trong khi hợp đồng góp vốn và bàn giao mặt bằng giữa hợp tác xã và bà L vẫn thỏa thuận bà L góp số tiền 200.000.000 đồng cho hợp tác xã nghĩa là cùng một lô đất hợp tác xã được góp vốn 02 lần. Quá T giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa xác minh nguồn gốc đất, chưa thu thập hợp đồng thuê đất của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk và Hợp tác xã có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không, Việc ký kết các hợp đồng góp vốn và bàn giao mặt bằng giữa bà T và bà L được thực hiện vào thời điểm ông Võ Đức Khiêm là giám đốc hợp tác xã nhưng Tòa án không triệu tập ông Khiêm để làm rõ, bởi lẽ đối với ông Nguyễn Ngọc T tại bản tự khai (BL 81) ông chỉ xác định được đất là do hợp tác

xã quản lý nên việc bà T tự ý bán cho bà L là không đúng pháp luật và thời điểm bán giao đất cho bà L là đất trống ngoài ra việc ký hợp đồng với bà T và bà L ông không nắm được và không cung được tài liệu chứng nào chứng minh.

Quá T giải quyết vụ án nguyên đơn xác định bà Nhung (mẹ bà L) có trả cho bà T số tiền 10.000.000 đồng nên đề nghị nguyên đơn khấu trừ theo giấy sang nhượng ngày 26/9/2020 giữa chị L và bà T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Nhung vào tham gia tố tụng là chưa đảm bảo.

Từ những phân tích, nhận định nói trên, HĐXX xét thấy Toà án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ đầy đủ, giải quyết vụ án chưa triệt để làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thị T, huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2024/DS-ST ngày 21/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2]. Về án phí và chi phí tố tụng:

[2.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí DSST sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dương Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thị T.

- Huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2024/DS-ST ngày 21/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B. Giao hồ sơ cho Toà án nhân dân thành phố B giải quyết lại vụ án từ giai đoạn sơ thẩm theo thủ tục chung.

[2]. Về chi phí tố tụng và án phí: Căn cứ Điều 18, khoản 3 Điều 29, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[2.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí DSST sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dương Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. Buôn Ma Thuột;
- Đăng Công TTĐT TANDTC
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Y Thông Khuê