

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 176/2023/DS-PT
Ngày 11 – 4 – 2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Ông Vương Minh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 571/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 492/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2023; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Thùy X, sinh năm 1986; Hộ khẩu thường trú tại Việt Nam: Số 120/22 TKX, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở hiện nay: 1500 W E. Ave, Apt # 24A, LA 70065, USA (Hoa Kỳ), (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà X (theo Giấy ủy quyền ngày 07/9/2020, được Chứng nhận/Hợp pháp hóa lãnh sự của Đại sứ quán nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam tại Hoa Kỳ ngày 04/11/2020): Ông Nguyễn Trọng L, sinh năm 1983 và ông Đặng Thanh H, sinh năm 1995; cùng địa chỉ: Số

427/3 NAN, Phường 9, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, (ông L vắng mặt, ông H có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1972, (vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1974, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: thôn ĐH, xã TH, thị xã PM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phạm Thị Thùy X (do người đại diện theo ủy quyền của bà X là ông Nguyễn Trọng L và ông Đặng Thanh H thực hiện).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện, cùng Bản tự khai của nguyên đơn bà Phạm Thị Thùy X và tại các lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bà X là các ông Nguyễn Trọng L, Đặng Thanh H trình bày:

Ngày 30/01/2013, vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th có bán cho bà Phạm Thị Thùy X một mảnh đất có diện tích chiều ngang 5m x chiều dài hết thửa đất theo bản đồ địa chính, thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại thôn ĐH, xã TH, huyện TT (nay là thị xã PM), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; giá bán là 75.000.000 đồng, đã trả tiền đủ và được bà Th chỉ cho xem đất nhưng chưa lập biên bản bàn giao đất. Hai bên có lập giấy viết tay tờ Giấy sang nhượng đất ngày 30/01/2013, có xác nhận của ông Hoàng Văn H1 – Trưởng thôn, trong đó có nội dung thỏa thuận ông Đ, bà Th phải có trách nhiệm đưa sổ đỏ để bà X tách thửa sang tên. Sau nhiều lần yêu cầu bà Th, ông Đ đưa sổ đỏ để tách thửa sang tên nhưng ông Đ, bà Th không thực hiện.

Nay bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Đ, bà Th phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 30/01/2013 giữa bà X với ông Đ, bà Th.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 04/02/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Ngày 30/01/2013, vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th có bán cho bà Phạm Thị Thùy X một mảnh đất rộng 5m x dài hết thửa đất thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại thôn ĐH, xã TH, huyện TT (nay là thị xã PM); giá bán là 75.000.000 đồng, đã nhận tiền đủ và bà Th đã dẫn bà X đến đất chỉ cho xem đất nhưng chưa lập biên bản bàn giao đất. Nay bà X khởi kiện thì bà Th đề nghị bà X rút đơn khởi kiện và liên hệ trực tiếp với vợ chồng bà Th để giải quyết. Vợ chồng bà Th không làm việc với bất cứ người nào mà bà X ủy quyền.

Sau đó, bà Th đã được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến làm việc và vắng mặt không lý do.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ đã được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến làm việc và vắng mặt không lý do nên ông Đ không có lời khai.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập, thông báo mở lại phiên tòa nhưng các bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sơ thẩm tiến hành xét xử vụ án. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 26/8/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thùy X đối với ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th.

+ Giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 30/01/2013, giữa bà Phạm Thị Thùy X với ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th là vô hiệu.

+ Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Thị Thùy X số tiền 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, định giá, về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 29/8/2022, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị Thùy X là ông Nguyễn Trọng L và ông Đặng Thanh H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Thùy X, có người đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Thanh H tham gia phiên tòa trình bày, vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, với các lý do như sau:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 208 Bộ luật Tố tụng dân sự thì việc tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ là thủ tục bắt buộc, kể cả trong trường hợp không tiến hành hòa giải được (do bị đơn vắng mặt hoặc vì lý do khác). Thế nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thủ tục

này, dẫn đến việc nguyên đơn không được tiếp cận chứng cứ hồ sơ vụ án một cách đầy đủ là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do Tòa án cấp sơ thẩm không tổ chức phiên họp để nguyên đơn được tiếp cận chứng cứ nên đến khi Tòa án mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn mới biết được Sơ đồ vị trí đất không đúng vị trí đất bà X mua và đang tranh chấp, mức giá thẩm định là quá thấp so với thị trường tại thời điểm định giá. Trong trường hợp này, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm dừng phiên tòa để tiến hành đo vẽ và thẩm định giá lại cho đúng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X với ông Đ và bà Th đã vô hiệu, xác định cả hai bên đều có lỗi chung ngang nhau, không bên nào phải bồi thường thiệt hại cho bên nào, nên không cần đo vẽ, thẩm định giá lại. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định như vậy là không phù hợp với quy định của pháp luật, từ đó dẫn đến việc thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được.

Do trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm và thiếu sót như trên nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Thùy X, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật; người kháng cáo nguyên đơn bà Phạm Thị Thùy X có người đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Thanh H tham gia phiên tòa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Thùy X:
Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thùy X đối với ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th, do Giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 30/01/2013 giữa bà X với ông Đ và bà Th là vô hiệu; theo đó, buộc ông Đ và bà Th phải có nghĩa vụ trả lại cho bà X số tiền 75.000.000 đồng, là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án, có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn bà Phạm Thị Thùy X kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào mới, không có cơ sở để chấp nhận, nên đề nghị

Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Thùy X (do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trọng L và ông Đặng Thanh H thực hiện) nộp trong thời hạn và đúng thủ tục quy định của pháp luật nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các bị đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét và thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Hồ sơ vụ án có tờ tài liệu giấy viết tay là Giấy sang nhượng đất ngày 30/01/2013, có xác nhận của ông Hoàng Văn H1 – Trưởng thôn, do nguyên đơn bà Phạm Thị Thùy X giao nộp cho Tòa án, trong đó có nội dung thể hiện vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th đồng ý sang nhượng cho bà Phạm Thị Thùy X một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại thôn ĐH, cả thửa để lại là 5m ngang mặt đường thôn ĐH, chiều dài hết thửa đất theo bản đồ địa chính; giá bán là 75.000.000 đồng, vợ chồng ông Đ, bà Th đã nhận đủ tiền của bà X; ông Đ và bà Th phải có trách nhiệm cho bà X mượn sổ để tách thửa sang tên lại cho bà X (BL 27). Nguyên đơn bà Phạm Thị Thùy X cho rằng, sau nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Th đưa sổ đỏ để tách thửa sang tên nhưng ông Đ và bà Th không thực hiện, nên bà X yêu cầu Tòa án buộc ông Đ và bà Th phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 30/01/2013 giữa ông Đ, bà Th với bà X nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm nhận thấy, tại thời điểm vợ chồng ông Đ, bà Th cùng với bà X lập giấy viết tay tờ Giấy sang nhượng đất ngày 30/01/2013 nêu trên, toàn bộ diện tích đất 735m² thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ 49 tọa lạc tại thôn ĐH vẫn do vợ chồng ông Bùi Văn Th1, bà Nguyễn Thị H2 là người đứng tên chủ sử dụng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 512241 ngày 16/6/2011 của UBND huyện TT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định, Giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 30/01/2013 giữa bà X với ông Đ, bà Th là vô hiệu, vì đã vi phạm về mặt hình thức lẫn nội dung là đúng theo các quy định tại khoản 2 Điều 122,

Điều 128, Điều 134, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 và các Điều 12, 188 Luật Đất đai năm 2013.

[2] Tuy nhiên, về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy;

[2.1] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng, lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên đều có lỗi chung ngang nhau, biết đất chưa được phép mua bán chuyển nhượng mà vẫn mua bán, nên không người nào bồi thường thiệt hại cho người nào, là sai lầm, không đúng quy định pháp luật, cụ thể như sau:

[2.1.1] Tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 đều quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là: *“Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”*.

[2.1.2] Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993, tại điểm c.2 khoản 2.3 Mục II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2002 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã hướng dẫn về xác định lỗi, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại như sau: Việc xác định lỗi, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại được thực hiện theo hướng dẫn tại điểm a và điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao "Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình". Cụ thể trong đó, việc xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại đã được Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: *“b.1. Nếu các bên đều có lỗi tương đương nhau làm cho hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu, thì mỗi bên chịu trách nhiệm 1/2 giá trị thiệt hại; nếu mức độ lỗi của họ không tương đương nhau, thì trách nhiệm bồi thường thiệt hại được xác định theo mức độ lỗi của mỗi bên”*.

[2.2] Đồng thời, tại điểm c.3 khoản 2.3 Mục II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2002 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã hướng dẫn về xác định thiệt hại như sau: *Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Tòa án cần xác định thiệt hại gồm: Khoản tiền mà bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã làm hủy hoại đất; khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm... trên đất. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại ... để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng*

đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có. Để xác định đúng các thiệt hại nói trên, Tòa án phải tiến hành định giá giá trị quyền sử dụng đất và xác định thiệt hại về đất. Qua đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy;

[2.2.1] Tại Giấy sang nhượng đất lập ngày 30/01/2013, giữa bà X và vợ chồng ông Đ, bà Th không có thỏa thuận về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại để bảo đảm thực hiện hợp đồng; nhưng có nội dung thể hiện việc bà X đã giao đủ số tiền 75.000.000 đồng cho vợ chồng ông Đ, bà Th theo giá trị chuyển nhượng mà hai bên đã thỏa thuận, nhưng vợ chồng ông Đ, bà Th chưa bàn giao đất chuyển nhượng cho bà X.

[2.2.2] Nội dung tại Giấy sang nhượng đất lập ngày 30/01/2013 nêu trên phù hợp với lời khai của bà Nguyễn Thị Th tại Biên bản lấy lời khai ngày 04/02/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm, với nội dung bà Th thừa nhận, vào ngày 30/01/2013 bà Th cùng chồng là ông Nguyễn Văn Đ có ký giấy sang nhượng cho bà Phạm Thị Thùy X một phần thửa 45, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại thôn ĐH, xã TH, huyện TT (nay là thị xã PM), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (ngang mặt đường thôn ĐH cả thửa để lại là 5m ngang và dài hết thửa đất theo bản đồ địa chính); giá bán là 75.000.000 đồng và bà X đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà Th; vợ chồng bà Th, ông Đ chưa bàn giao đất nhưng có dẫn bà X ra đất xem và chỉ vị trí đất (BL 36).

[2.2.3] Hồ sơ vụ án thể hiện, hiện nay vợ chồng ông Đ, bà Th đã được UBND huyện TT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 362165, số vào sổ cấp GCN: CH 04161 ngày 13/01/2015, đối với diện tích đất 279m² thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 49, xã TH, huyện TT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, trong đó có phần diện tích đất vợ chồng ông Đ, bà Th đã nhận tiền chuyển nhượng của bà X theo tờ Giấy sang nhượng đất lập ngày 30/01/2013.

[2.2.4] Như vậy, trong vụ án này, khi đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X với ông Đ, bà Th là vô hiệu, theo quy định tại điểm c.3 khoản 2.3 Mục II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2002 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì Tòa án cấp sơ thẩm phải tiến hành định giá đối với diện tích đất mà vợ chồng ông Đ, bà Th với bà X đã lập Giấy sang nhượng ngày 30/01/2013 để xác định thiệt hại thì mới đủ cơ sở, căn cứ cho việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên, vì Tòa án cấp sơ thẩm đã cho rằng, lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên đều có lỗi chung ngang nhau, biết đất chưa được phép mua bán chuyển nhượng mà vẫn mua bán, không người nào bồi thường thiệt hại cho người nào, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xác định thiệt hại của hợp đồng vô

hiệu; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy đây là sai lầm, không đúng quy định pháp luật trong việc giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm.

[2.3] Hơn nữa, cũng xuất phát từ việc cho rằng, lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên đều có lỗi chung ngang nhau, biết đất chưa được phép mua bán chuyển nhượng mà vẫn mua bán, nên không người nào bồi thường thiệt hại cho người nào, để từ đó Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành việc đo vẽ, thẩm định giá lại để xác định đúng vị trí, diện tích và giá trị quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông Đ, bà Th với bà X đã lập Giấy sang nhượng đất ngày 30/01/2013 theo yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, là thiếu sót làm cho việc thu thập chứng cứ không đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, thuộc trường hợp phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, theo quy định tại khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Từ những căn cứ và nhận định nêu trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm xác định “Giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 30/01/2013 giữa bà X với ông Đ, bà Th vô hiệu” là đúng, nhưng do việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của Tòa án cấp sơ thẩm đã có những sai lầm, thiếu sót, vi phạm quy định pháp luật như trên, nên chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Thùy X, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, để vụ án được giải quyết triệt để, toàn diện, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án theo quy định pháp luật.

[4] Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Thùy X, giữ nguyên bản án sơ thẩm, là không phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đương sự kháng cáo bà Phạm Thị Thùy X không phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Thùy X (do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trọng L và ông Đặng Thanh H thực hiện);

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Đương sự kháng cáo bà Phạm Thị Thùy X không phải nộp. Hoàn trả cho bà Phạm Thị Thùy X số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do ông Nguyễn Trọng L nộp thay) theo Biên lai thu tiền số: 0000390 ngày 08/9/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 11 tháng 4 năm 2023./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS, NTHN (18b).

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

Đỗ Đình Thanh