

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

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

Bản án số: 15/2021/DS - PT
Ngày: 24-3-2021
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 TỈNH CAO BẰNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông: Nông Hà Nam.

Các Thẩm phán:

Bà: Nguyễn Thị Như.

Ông: Ngôn E Viên

- Thư ký phiên tòa: Ông Nông Hữu Duy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng: Ông Lục Văn Phách - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 51/2020/TLPT - DS ngày 23 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Trần Văn A - sinh năm 1967

Địa chỉ: Tổ 01, phường F, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Bà Phùng Thị B – Địa chỉ: Tổ dân phố 7, phường G, thành phố Cao Bằng tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

2. Bà Hà Thị C – Địa chỉ: Tổ dân phố 1, phường F, thành phố Cao Bằng tỉnh Cao Bằng; Có mặt

- Bị đơn: Đàm Thị D - sinh năm 1960

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Nông Huy Đ - sinh năm 1989

Cùng địa chỉ: Tổ 01, phường F, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; bà D vắng mặt anh Đ có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Trịnh Khắc E - sinh năm 1959; Địa chỉ tạm trú: Tổ 01, phường F, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Có mặt

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Đàm Thị D; Kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/11/2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Văn A trình bày:

Gia đình ông và gia đình bà D có quan hệ là hàng xóm với nhau. Năm 2009, gia đình ông thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với gia đình bà Đàm Thị D, ông Nông Văn H (đã chết), có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2009, có bà Hoàng Thị I (là trưởng xóm) xác nhận sự việc; Gia đình bà D nhượng lại quyền sử dụng đất cho gia đình ông là 100 m² đất nông nghiệp tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 7 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số I 659276 do Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Cao Bằng cấp ngày 27/11/1997 mang tên Đàm Thị D, thửa đất chuyển nhượng có chiều ngang khoảng 5m, chiều dài hơn 20m, chiều dài song song nhà ở của ông hiện nay. Giá trị chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, nhưng thực tế ông đã trả cho bà D 35.000.000 đồng. Tuy nhiên thời điểm đó gia đình bà D đang cho Doanh nghiệp tư nhân L (do ông Trịnh Khắc E là chủ doanh nghiệp) thuê, vì vậy, bà D cam kết sẽ trao lại quyền sử dụng đất cho gia đình ông sau 03 năm kể từ ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 23/01/2009).

Theo thỏa thuận, đến năm 2012 gia đình bà D sẽ trả đất cho gia đình ông nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện được, đồng thời bà D lại tiếp tục cho Doanh nghiệp L thuê mà không thông báo cho gia đình ông biết.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất năm 2009, gia đình ông chưa được quản lý, sử dụng đất, ông chưa làm được thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước vì gia đình bà D đo đạc và giao đất cho ông.

Tháng 5/2019, gia đình ông đã đề nghị tổ dân phố hòa giải nhưng không thành và tiếp tục đề nghị UBND phường F, thành phố Cao Bằng giải quyết nhưng hai bên vẫn không thống nhất được phương án giải quyết vụ việc.

Trong khi hai bên đang giải quyết tranh chấp thì Doanh nghiệp L vẫn tiếp tục xây dựng công trình kiên cố trên đất, bên cạnh đó Doanh nghiệp L còn xây dựng lấn sang cả mảnh đất của gia đình ông tại mảnh đất số AO 873676, thửa đất số 55, tờ bản đồ số 7 do UBND tỉnh Cao Bằng cấp ngày 10/3/2009.

Do có nhu cầu sử dụng đất để trồng trọt nên ông khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc, yêu cầu gia đình bà Đàm Thị D trả lại quyền sử dụng đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 7, diện tích 100 m², địa chỉ: Tổ 02 (cũ), nay là tổ 01, phường F, thành phố Cao Bằng, thửa đất trên nằm trong GCNQSD đất số I 659276 do UBND tỉnh cấp ngày 27/11/1997 mang tên Đàm Thị D; đề nghị gia đình bà D trả lại đất nguyên trạng như đã cam kết, tháo dỡ công trình hiện đang xây dựng trên đất, trả lại mặt bằng của đất nông nghiệp (vì hiện nay Doanh nghiệp tư nhân L đã lán nền xi măng trên đất, lợp mái tôn và xây tường bao xung quanh).

Tại bản tự khai ngày 16/3/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Đàm Thị D và anh Nông Huy Đ - đại diện theo ủy quyền của bị đơn Đàm Thị D trình bày:

Gia đình bà không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2009 do nguyên đơn ông Trần Văn A cung cấp, gia đình bà không được biết về Hợp đồng này, do ông A tự soạn thảo Hợp đồng, nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng được viết vào thời điểm sau khi bà K - vợ ông A chết.

Bà D và anh Đ xác nhận gia đình bà được ký 11 lần vay tiền với bà K (vợ ông A) với tổng số tiền 35.000.000 đồng từ năm 2009 và thống nhất với bà K khi đủ điều kiện sẽ hoàn trả số tiền trên; Ngày 20/5/2017 gia đình bà đã hoàn trả cho ông A số tiền 15.000.000 đồng có sự chứng kiến của ông Lê Văn Quang là hàng xóm. Nay phía bị đơn không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông A, nên đề nghị tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2009.

Đối với thửa đất số 34 của gia đình bà đã cho ông Trịnh Khắc E thuê đất đã lâu (hơn 10 năm), nên trong thời gian đất đang cho thuê gia đình bà không thực hiện việc chuyển nhượng đất đai cho người khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía bị đơn không nhất trí. Số tiền còn nợ phía nguyên đơn, gia

đình bà D sẽ có trách nhiệm trả đủ chứ không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông A theo như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2009.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Khắc E trình bày: Năm 2005 theo Quyết định phê duyệt của UBND tỉnh Cao Bằng cho phép Doanh nghiệp tư nhân L xây dựng trên thửa đất số 31, 32, 33 của ông Báo và thửa đất số 34 của bà D thời hạn 10 năm (từ 2005 - 2015). Năm 2015 khi hết hạn hợp đồng ông có ký thuê đất tiếp với gia đình bà D thửa đất số 34, tờ bản đồ số 7, thời hạn lâu dài (10 năm), có lập Hợp đồng thuê đất. Tại phần đất tranh chấp giữa gia đình ông A và bà D hiện nay ông đã lán nền xi măng, xây tường bao và lợp mái tôn lên để làm nhà xưởng sản xuất. Đối với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đã áp dụng:

Căn cứ các Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147, Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 688, Điều 695, Điều 696, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 50, Điều 106, Điều 135, Điều 136 Luật đất đai năm 2003

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn A đối với bà Đàm Thị D về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Bà Đàm Thị D có trách nhiệm làm thủ tục bàn giao diện tích 100m² đất tại thửa đất số 34 , tờ bản đồ số 7, trong GCNQSDĐ số I 659276 do UBND tỉnh cấp ngày 27/11/1997 (Địa chỉ: Tổ 01, phường F, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng) cho ông Trần Văn A. Phần đất có tứ cận tiếp giáp như sau:

Phía Đông giáp đất bà D

Phía Tây giáp đất bà D

Phía Nam giáp bờ tường nhà ông Đông

Phía Bắc giáp đất bà D

(Có sơ đồ bản vẽ ngày 19/6/2020 kèm theo)

Các bên đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp, điều chỉnh lại diện tích đất cho phù hợp với thực tế quản lý sử dụng.

2. Về chi phí thẩm định: Bà Đàm Thị D phải chịu khoản tiền chi phí thẩm định và đo đạc là 5.200.000 đồng (năm triệu hai trăm nghìn đồng), có trách nhiệm hoàn trả cho ông A số tiền chi phí như đã nêu trên.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn A về việc trả cho bà Đàm Thị D khoản tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) tiền thuê đất mà ông đã nhận với gia đình bà D từ năm 2017. Tuy nhiên, cần được đối trừ vào khoản tiền chi phí thẩm định là 5.200.000 đồng (năm triệu hai trăm nghìn đồng) bà D phải trả cho ông A theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 - Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Trịnh Khắc E có trách nhiệm tự tháo dỡ phần nhà xưởng xây dựng trên phần đất mà ông Trần Văn A đã nhận chuyển nhượng với bà Đàm Thị D, để bàn giao đất cho ông Trần Văn A.

Nếu có phát sinh về quyền lợi của ông Trịnh Khắc E về hợp đồng thuê đất với bà Đàm Thị D, ngày 26/8/2016 thì ông E được quyền làm đơn khởi kiện bằng vụ án khác.

Ngoài ra, án sơ thẩm cũng tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/10/2020 bị đơn Đàm Thị D có đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng; Ngày 22/10/2020 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng có quyết định kháng nghị số 2210/QĐKNPT – VKS – DS đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người được bà Đàm Thị D ủy quyền giữ nguyên đơn kháng cáo và trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2009 do bà K xác lập chỉ là thỏa thuận và có chữ ký của hai bên nhưng không có mặt gia đình tôi, không qua công chứng hay chứng thực của chính quyền xã. Người xác nhận không có mặt mà 3 tháng sau bà Nga mới xác nhận vào hợp đồng, trong nội dung hợp đồng có ghi đã nhận đủ 30 triệu nhưng thực tế

không được nhận 30 triệu mà chỉ thể hiện bằng tiền vay là 35 triệu đến ngày 7/9/2009. Mặt khác năm 2017 ông A đòi lại số tiền bán đất của tôi là 15 triệu (sự việc này có ông Quang hàng xóm làm chứng). Như vậy ông A là người phá hợp đồng và hợp đồng trở nên vô hiệu nên tôi đề nghị Tòa án hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng Giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại quyết định kháng nghị số 2210/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/10/2020 của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng và trình bày: Theo quy định tại Điều 95 BLTT dân sự 2015 thì tài liệu được coi là chứng cứ thì phải công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Theo quy định tại Điều 127 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; Trong hồ sơ vụ án không có lời khai nào của bà D trong khi đó bà Đàm Thị D là người đứng tên trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2009 (GCNQSDĐ số I 659276). Ngoài ra Tòa án sơ thẩm cũng vi phạm pháp luật khi không tiến hành thủ tục giám định chữ ký, chữ viết trong hợp đồng theo yêu cầu của ông Đ. Như vậy Tòa án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng trong thủ tục tố tụng. Đề nghị HĐXX phúc thẩm hủy án sơ thẩm. Ngoài ra Tòa án sơ thẩm xác định án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là không đúng vì giá trị của hợp đồng là 30.000.000đ, phải tính án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Phùng Thị B, Bà Hà Thị C trình bày: Phía nguyên đơn đề nghị được rút đơn khởi kiện để hai bên gia đình thỏa thuận giải quyết vụ án, trường hợp phía bị đơn không đồng ý rút đơn kháng cáo thì đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Khắc E trình bày: ông Trịnh Khắc Ngọc giữ nguyên lời trình bày tại cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung và căn cứ giải quyết: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được xem xét tại phiên tòa, nghe lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ kết quả tranh tụng:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn Trần Văn A và bị đơn Đàm Thị D là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: bị đơn Đàm Thị D cư trú tại xã F, thành phố Cao Bằng nên Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo.

Ngày 29/9/2020 Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng tuyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST. Ngày 12/10/2020, bị đơn Đàm Thị D có đơn kháng cáo gửi đến Tòa án; Ngày 22/10/2020 Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng gửi Quyết định kháng nghị số 2210/QĐKNPT – VKS –DS ngày 20/10/2020 đến Tòa án. Như vậy, đơn kháng cáo của bà D, quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng được gửi đến Tòa án trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát.

Yêu cầu kháng cáo: Yêu cầu Tòa án phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, bởi lẽ hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên vô hiệu vì chưa đúng quy định của pháp luật.

Yêu cầu kháng nghị: Yêu cầu Tòa án phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng vì giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn, bị đơn không tuân thủ quy định của bộ luật dân sự, luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, vi phạm thủ tục tố tụng, thiếu lời khai của bị đơn, không xem xét yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2009 của người do bị đơn ủy quyền, không xác định nghĩa vụ án phí theo giá ngạch.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 23/01/2009, do vậy quan hệ pháp luật tranh chấp giữa ông A, bà D chịu sự điều chỉnh của Luật dân sự 2005, Luật đất đai năm 2003.

Theo khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 quy định về hình thức chuyển quyền sử dụng đất có nội dung: *Trừ trường hợp thừa kế thì việc chuyển quyền sử dụng đất phải thông qua hợp đồng; Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*". Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 01 giao dịch dân sự ngoài thỏa thuận bằng hợp đồng thì còn phải phải đăng ký, xin phép theo quy định tại Điều 127 luật đất đai 2003 (quy định về trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất). HĐXX xét thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà D đã không tuân thủ quy định về hình thức, hợp đồng do ông A cung cấp cho tòa án đề ngày 23/01/2009 không được công chứng chứng thực, các bên chưa đăng ký với cơ quan có thẩm quyền để sang tên chuyển nhượng GCNQSDĐ theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai 2003.

Theo điều 134 luật dân sự 2005 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức *"Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu*". Trong hợp đồng có nội dung thỏa thuận sau 3 năm sẽ giao đất kể từ ngày ký kết hợp đồng (ngày 23/01/2009), nhưng đến ngày 23/01/2012 cho đến khi hai bên phát sinh tranh chấp đã không tiến hành hoàn thiện hình thức hợp đồng cho đúng quy định của pháp luật, không thực hiện đăng ký chuyển quyền sử dụng đất.

Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn có yêu cầu về giám định chữ viết, chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2009, cấp sơ thẩm không thực hiện việc thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí giám định là thiếu sót, tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm phía bị đơn thừa nhận chữ ký trong hợp đồng là của mình và không đề nghị tạm dừng phiên tòa để giám định chữ ký, đây là quyền của đương sự. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập thời điểm ông Nông Văn Kính chồng của bà D còn sống, nay ông Kính đã chết, cấp sơ thẩm không thu thập giấy chứng tử, không xác định con của ông Kính là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, đưa

họ vào tham gia tố tụng là thiếu sót; bà D là bị đơn trong vụ án, đã ủy quyền cho con trai là anh Nông Huy Đ đại diện tham gia tố tụng, anh Đ đã có lời khai tại cấp sơ thẩm, lời khai của anh Đ chính là lời khai của bị đơn nên việc bà D không có bản tự khai là không vi phạm thủ tục tố tụng, vụ án này nguyên đơn đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn đề nghị không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên không tranh chấp về giá trị chuyển nhượng có trong hợp đồng, do đó cấp sơ thẩm xác định nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đ phù hợp với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

3. Đối với tranh chấp về hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định như sau:

a) Trường hợp một bên yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và đều không có yêu cầu gì khác; nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bên yêu cầu công nhận hợp đồng phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch; nếu Tòa án tuyên bố công nhận hợp đồng thì bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch;

Tuy nhiên, do không xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nay có căn cứ xác định hợp đồng vô hiệu, khi giải quyết về hợp đồng vô hiệu, các bên phải giao, trả cho nhau những gì đã nhận, giải quyết hậu quả thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra, bên có lỗi thì phải bồi thường. Những nội dung này cấp sơ thẩm chưa thực hiện, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Do vậy kháng cáo của đương sự, và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng đề nghị hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Về án phí, chi phí tố tụng: Bà D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định tại chỗ sẽ được xác định lại khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 148, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự,
Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm với thành phần hội đồng xét xử khác.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí thẩm định tại chỗ sẽ được xác định lại khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định lại khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Bà Đàm Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà D được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2018/0000856 ngày 14 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng, Cao Bằng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh CB;
- CCTHADS thành phố Cao Bằng;
- TAND thành phố CB;
- Các bên đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Nông Hà Nam