

Bản án số: /2024/DS-PT.

Ngày: 15/4/2024.

V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất vô hiệu.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Phượng.

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Quốc Bảo.

Ông Nguyễn Hữu Thịnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam: Ông Lương Quốc Phòng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử Ph thẩm công khai vụ án thụ lý số: 94/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 184/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử Ph thẩm số: 05B/2024/QĐXXPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Trần Văn Th, sinh năm 1951; địa chỉ: Số 51 Trần Bạch Đằng, Căn hộ 3004, phường M, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. *Có mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Kim Ph, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 75/1D N, phường Phước Ninh, quận H1 Châu, thành phố Đà Nẵng. *Có mặt.*

2. Bị đơn: ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1983 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: Số 41 B, phường Hòa Cường Nam, quận H1 Châu, thành phố Đà Nẵng. (*Ông H ủy quyền cho bà H1, bà H1 có mặt.*)

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

- Văn phòng Công chứng Đình Thị H2; địa chỉ: Số 87 Trần Hưng Đạo, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: bà Đinh Thị H2 - Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

- Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam; địa chỉ: Số 99A Hùng Vương, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Người đại diện theo ủy quyền: Ông

- Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam; địa chỉ: Số 70 Hùng Vương, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Thế M - Chức vụ: Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

(Tất cả người liên quan đều vắng mặt).

4. Người kháng cáo:

- Ông Trần Văn Th, sinh năm 1951; địa chỉ: Số 51 Trần Bạch Đằng, Căn hộ 3004, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: Số 31 Đỗ Xuân Hợp, phường An H1 Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn Th và người đại diện theo ủy quyền của ông trình bày:

Ngày 26/4/2019 ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị H1 có chuyển nhượng cho ông Trần Văn Th thửa đất số 427, tờ bản đồ số 10, tại thôn Thanh Tân, xã Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam, loại đất trồng cây lâu năm, tại Văn phòng Công chứng Đinh Thị H2. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 5.670.000.000 đồng nhưng khi ra công chứng thì ghi giá trong hợp đồng là 68.000.000 đồng.

Bà H1 đã nhận của ông Th số tiền 5.000.000.000 (năm tỷ đồng) và cam kết trong hợp đồng là thửa đất được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, tuy nhiên đã quá thời hạn đăng ký biến động quyền sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ đóng thuế lô đất và chuyển sang tên lô đất cho ông Th nhưng vẫn chưa thực hiện được. Ông Th đến Văn phòng quản lý đất đai Tam Kỳ để tìm hiểu thì được các cán bộ thông tin rằng lô đất không thể chuyển nhượng được do Chỉ thị số 6 có hiệu lực từ ngày 02/7/2018 của tỉnh Quảng Nam. Từ năm 2019 đến năm 2021 ông Th đã nhiều lần đến Văn phòng Đăng ký đất đai Tam Kỳ và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Tam Kỳ để yêu cầu làm rõ vấn đề và chuyển nhượng lô đất sang tên ông Th nhưng chưa có kết quả.

Tháng 12/2021 ông Th gửi đơn đến Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ để kiện về vụ việc lô đất đã công chứng hơn 3 năm nhưng chưa được sang tên thì trong vòng chưa đầy 1 tháng vào ngày 19/01/2022 thì bà H1, ông H đã sang nhượng được lô đất qua tên ông Th, tuy nhiên mục đích sử dụng đất không pH1 là đất trồng cây lâu năm mà là đất rừng phòng hộ.

Thửa đất nằm trong quy hoạch đất rừng phòng hộ theo QĐ 120/QĐ-UBND ban hành ngày 11/01/2017 nhưng trong GCN QSD đất số CO 010454

ngày 13/7/2018 được cấp cho ông Trần Văn Ph và bà Lương Thị Huệ mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm.

Nay ông Trần Văn Th khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 01646, quyền số 01TP/CC – SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng công chứng Đinh Thị H2 ngày 26 tháng 4 năm 2019 vô hiệu, bởi Hợp đồng đã vi phạm thỏa thuận tại Điều 3, Điều 6 của Hợp đồng. Yêu cầu buộc ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị H1 hoàn trả lại cho ông số tiền 5.000.000.000 đ (Năm tỷ đồng) và tiền lãi tạm tính từ ngày 26/4/2019 đến ngày 26/4/2023 là 1.800.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh đến ngày nhận lại tiền. Buộc các bên có liên quan gồm Văn phòng công chứng Đinh Thị H2, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Tam Kỳ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Tam Kỳ liên đới bồi thường thiệt hại tinh thần và các chi phí phát sinh là 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*). Tại phiên tòa Ph thẩm, ông Th yêu cầu bà H1, ông H cùng với Văn phòng công chứng Đinh Thị H2, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Tam Kỳ, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam pH1 liên đới bồi thường cho ông số tiền là 1.800.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính đến ngày nhận lại tiền.

Ông Th không đồng ý với yêu cầu phản tố của vợ chồng bà H1 về việc buộc ông tiếp tục thanh toán số tiền còn lại là 670.000.000 đồng. Ông Th cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với nội dung điều chỉnh ghi quy hoạch đất rừng phòng hộ đối với thửa đất nêu trên.

Tại các lời khai có trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Ngày 26/4/2019, vợ chồng bà có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 427, tờ bản đồ số 10, tại thôn Thanh Tân, xã Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ cho bên mua là ông Trần Văn Th đã được Công chứng tại Văn phòng công chứng Đinh Thị H2. Bà xác nhận chữ ký, chữ viết đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng và trên hồ sơ chuyển nhượng là của bà, ký trên tinh thần tự nguyện và không bị ai ép buộc. Theo thỏa thuận của hai bên, tổng số tiền thanh toán là 5.670.000.000 đồng, ông Th đã thanh toán 5.000.000.000 đồng, số tiền còn lại ông Th còn nợ là 670.000.000 đồng. Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Th về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hoàn lại tiền và các khoản tiền lãi, tiền bồi thường, bởi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 01646, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng công chứng Đinh Thị H2 ngày 26 tháng 4 năm 2019 là hoàn toàn hợp pháp. Việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 427 nói trên thực hiện đúng quy định về pháp luật và ông bà đã chuyển nhượng thửa đất đúng với mục đích sử dụng đất được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà không có lỗi gì trong việc chuyển nhượng đất cho ông Th. Sau đó, Cơ quan chức năng ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thẩm quyền. Lúc đầu hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 5.670.000.000 đồng nhưng giá ghi trong hợp đồng là 68.000.000 đồng. Trong quá trình làm thủ tục thì Cơ quan thuế đã thông báo và bà đã nộp tiền thuế bổ sung, tổng số tiền thuế bà đã đóng là khoảng

114.000.000 đồng. Vợ chồng bà không có yêu cầu gì đối với số tiền thuế đã đóng này. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu ông Th tiếp tục trả cho bị đơn số tiền còn thiếu là 670.000.000 đồng.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Tại Văn bản số 06/BC/VPCC ngày 24/5/2023, Văn phòng Công chứng Đình Thị H2 trình bày:

Vào ngày 26/4/2019, Văn phòng Công chứng Đình Thị H2 tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên giao dịch: Bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 427, tờ bản đồ số 10 căn cứ theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CO 010454 do UBND thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam cấp ngày 13/7/2018.

Khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng, Văn phòng Công chứng Đình Thị H2 kiểm tra thấy hồ sơ pháp lý đầy đủ, tất cả các giấy tờ các bên xuất trình đều là bản chính, tài sản chuyển nhượng hợp pháp, đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đảm bảo đủ điều kiện pháp lý để được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Các bên tham gia ký kết hợp đồng đều là những người có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện, tự thỏa thuận và tự cam kết như sau: *“Chúng tôi, những người có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, tự nguyện, tự hiểu và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về những nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng này”*. Vì vậy, Văn phòng Công chứng Đình Thị H2 đã tiến hành thụ lý, lập hồ sơ, chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng theo đúng yêu cầu, ý chí và sự tự nguyện thỏa thuận của các bên và đúng các quy định của pháp luật hiện hành (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01646 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2019).

+ Tại Văn bản số 547/CNVPĐK ngày 23/8/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tam Kỳ trình bày:

Ngày 03/5/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Tam Kỳ nhận được hồ sơ đăng ký biến động chuyển quyền từ ông (bà) Nguyễn Ngọc H – Nguyễn Thị H1 sang ông Trần Văn Th tại thửa đất số 427, tờ bản đồ số 10, xã Tam Thanh, diện tích 1.181,3m², loại đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận số CO 010454 cấp ngày 13/7/2018. Qua kiểm tra, thành phần hồ sơ đảm bảo theo quy định hiện hành. Tuy nhiên, Chi nhánh VPĐK đất đai Tam Kỳ tạm dừng thực hiện thủ tục đăng ký biến động với lý do:

Ngày 19/02/2019, UBND thành phố Tam Kỳ có Công văn số 244/UBND-TNMT về việc tạm dừng giao dịch đất đai trên địa bàn xã Tam Thanh;

Ngày 16/7/2019, UBND thành phố Tam Kỳ có Thông báo số 1250/TB-UBND về kết luận của Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp nghe báo cáo tình hình quản lý và sử dụng đất lâm nghiệp trên địa bàn thành phố (hồ sơ bà H1, ông Th thuộc 60 trường hợp tạm dừng);

Chi nhánh nhận thấy việc tạm dừng đăng ký biến động giữa bên chuyển quyền (ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị H1) và bên nhận chuyển quyền (ông Trần Văn Th) là thực hiện theo chủ trương của UBND thành phố Tam Kỳ. Do đó, việc ông Trần Văn Th yêu cầu bồi thường là không có cơ sở để xem xét.

+ Tại Văn bản số 1064/CV-TNMT ngày 27-7-2023, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Tam Kỳ trình bày:

Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, ...bằng quyền sử dụng đất khi đảm bảo các quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là bắt buộc đối với người sử dụng đất (gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động) theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai năm 2013. Từ những quy định hiện hành nêu trên xét thấy việc ông H, bà H1 đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 010454 thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Trần Văn Th là giao dịch dân sự theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 01646, quyền số 01TP/CC – SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng công chứng Đình Thị H2 ngày 26 tháng 4 năm 2019. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tam Kỳ kiểm tra, gửi thông tin địa chính cho cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính theo quy định và xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ngày 19/01/2022 đảm bảo theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Từ những quy định như đã nêu, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th với ông H, bà H1 là giao dịch dân sự, tự nguyện giữa hai bên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Đình Thị H2 ngày 26 tháng 4 năm 2019 và đã được ông Th đăng ký nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo đúng quy định.

Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố xét thấy các nội dung đã nêu xuất phát từ nhu cầu giao dịch dân sự giữa 02 bên (bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng); tất cả các nội dung và công đoạn từ chuyển nhượng, đăng ký biến động, xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc thẩm quyền xử lý của phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, qua kiểm tra các nội dung do phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố tham mưu UBND thành phố tăng cường công tác quản lý đất đai trên địa bàn xã Tam Thanh đều không có nội dung liên quan đến việc tạm dừng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2023/DS-ST ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 266, 271 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Khoản 1, 2 Điều 117, các điều 119, 122, 126, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 188, 191, 192 Luật

đất đai năm 213; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Th với ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị H1 về tranh chấp yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01646, quyền số 01TP/CC – SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng công chứng Đinh Thị H2 ngày 26 tháng 4 năm 2019 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị H1 hoàn trả lại cho ông Trần Văn Th số tiền 5.000.000.000 đ (năm tỷ đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn Th về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Ngọc H trả tiền lãi tạm tính từ ngày 26/4/2019 đến ngày 26/4/2023 là 1.800.000.000 đ (*một tỷ tám trăm triệu đồng*) và không chấp nhận yêu cầu buộc Văn phòng công chứng Đinh Thị H2, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Tam Kỳ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Tam Kỳ bồi thường thiệt hại tinh thần và các chi phí phát sinh là 200.000.000 đ (*hai trăm triệu đồng*).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị H1 đối với ông Trần Văn Th về việc yêu cầu trả số tiền 670.000.000 đ (*Sáu trăm bảy mươi triệu đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/9/2023 nguyên đơn ông Trần Văn Th có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, ngày 05/9/2023 bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Ngọc H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa Ph thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn Ph thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tam Kỳ tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đồng thời cần xem xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 10 nằm trong quy hoạch rừng phòng hộ có dấu hiệu vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nên đề chuyển cơ quan có thẩm quyền xem xét. Do đó đề nghị HĐXX Ph phẩm căn cứ áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 184/2023/DS ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử Ph thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa Ph thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn Th không rút yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo, bị đơn bà Nguyễn Thị H1 giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn Th và bị đơn là bà Nguyễn Thị H1 thì thấy:

[2.1] Về thủ tục tố tụng:

- Việc kháng cáo của nguyên đơn là ông Trần Văn Th và bị đơn là bà Nguyễn Thị H1 được thụ lý đúng điều kiện, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên kháng cáo là hợp pháp.

- Nguyên đơn là ông Trần Văn Th yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tam Kỳ, Phòng Tài nguyên môi trường thành phố Tam Kỳ và VPCC Đình Thị H2 có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại tinh thần và chi phí phát sinh với số tiền 200.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn đương sự về tư cách chủ thể mà xác định Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Tam Kỳ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng quy định. Cần xác định Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do xác định sai tư cách tham gia tố tụng nên Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập được văn bản trình bày ý kiến của Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn. Tòa án cấp Ph thẩm đã bổ sung Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam vào tham gia tố tụng. Tại biên bản xác minh ngày 22/3/2024, Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam cho rằng cho Chi nhánh VPĐK đất đai Tam Kỳ không được ủy quyền cũng như không có tư cách tham gia tố tụng độc lập và việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam vào tham gia tố tụng ở cấp sơ thẩm là không đảm bảo quyền lợi nên VPĐK đất đai Quảng Nam yêu cầu được tham gia tố tụng từ giai đoạn xét xử sơ thẩm. Do đó việc xác định không đúng tư cách tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp Ph thẩm không thể khắc phục được.

[2.2] Về nội dung vụ án:

Các đương sự đều thừa nhận vào ngày 26/4/2019 giữa ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Văn Th có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 10, tại thôn Thanh Tân, xã Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam, diện tích 1.181,3m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm; được Văn phòng Công chứng Đình Thị H2 công chứng số 01646, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2019. Ngày 03/5/2019, hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất được nộp tại Trung tâm hành chính công thành phố Tam Kỳ theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết

quả, thời hạn giải quyết hồ sơ theo quy định là 14 ngày. Đến ngày 19/01/2022, ông Trần Văn Th được chỉnh lý sang tên chủ sử dụng đất tại trang 3 của Giấy chứng nhận QSD đất, đồng thời tại trang 4 của Giấy chứng nhận QSD đất có ghi nội dung: “*Thửa đất nằm trong quy hoạch rừng phòng hộ theo Quy hoạch bảo vệ phát triển rừng tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2011 -2020 được UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt tại Quyết định 120/QĐ-UBND ngày 11/01/2017 và Công văn số 01/UB các bên chưa tiến hành điều chỉnh sang tên giấy chứng nhận được do thửa đất nằm trong Quy hoạch đất rừng phòng hộ theo Quy hoạch bảo vệ phát triển rừng tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2011-2020 được UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt tại Quyết định 120/QĐ-UBND ngày 11/01/2017 và theo Công văn số 01/UBND-ĐC ngày 04/01/2022 của UBND xã Tam Thanh*”.

Theo Biên bản xác minh ngày 14/7/2023 tại UBND xã Tam Thanh thể hiện: Thửa đất số 427, tờ bản đồ số 10 có diện tích khoảng 837m² nằm trong khu vực **quy hoạch** đất rừng phòng hộ, diện tích còn lại nằm ngoài quy hoạch rừng phòng hộ. Theo quy định tại khoản 2 Điều 49 Luật đất đai năm 2013 thì: “*Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực pH1 chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì pH1 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật*”. Đối với diện tích đất nằm trong quy hoạch rừng phòng hộ, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập các tài liệu, chứng cứ liên quan đến kế hoạch sử dụng đất hàng năm và các điều kiện khác để xác định mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 10 theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 49 Luật đất đai nhưng đã áp dụng khoản 4 Điều 191 Luật đất đai để xác định thửa đất vi phạm điều kiện chuyển nhượng đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ là chưa đủ cơ sở. Cấp sơ thẩm cũng chưa xác minh làm rõ mục đích sử dụng đất được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp lần đầu và biến động có đảm bảo quy định của pháp luật về đất đai hay không. Do chưa thu thập đầy đủ các tài liệu chứng cứ để xác định mục đích sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố giao dịch vô hiệu làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

- Nguyên đơn là ông Trần Văn Th yêu cầu bị đơn pH1 trả số tiền 1.800.000.000 đồng, tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ bản chất của số tiền 1,8 tỷ đồng nhưng đã bác yêu cầu của ông Th vì lý do “khi ký kết cũng như thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận về tiền lãi khi giao dịch dân sự vô hiệu” là chưa đúng quy định. Cần xác định bản chất của yêu cầu trả số tiền 1.800.000.000 đồng là việc giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu chứ không pH1 tiền lãi khi giao dịch vô hiệu. Tại phiên tòa Ph thẩm, ông Th yêu cầu bà H1, ông H cùng với Văn phòng công chứng Đinh Thị H2, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Tam Kỳ, Văn phòng đăng ký đất

đại tỉnh Quảng Nam pH1 liên đới bồi thường cho ông số tiền là 1.800.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính đến ngày thanh toán xong toàn bộ số tiền đã nhận. Đây là yêu cầu mới phát sinh tại phiên tòa Ph thẩm (tại sơ thẩm ông Th chỉ yêu cầu ông H bà H1 là người có nghĩa vụ thanh toán).

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, tuyên bố giao dịch vô hiệu nhưng chưa làm rõ cá nhân, tổ chức nào là người có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu để xem xét giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu cũng như xem xét trách nhiệm bồi thường thiệt hại là chưa giải quyết toàn diện, triệt để vụ án.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử kết luận: việc xác minh, thu thập chứng cứ để chứng minh các vấn đề như đã phân tích trên đây liên quan đến yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố và nội dung kháng cáo của đương sự trong vụ án này là cần thiết, nhưng Hội đồng xét xử cấp Ph thẩm không thực hiện bổ sung được, thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị H1, áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 184/2023/DS ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự Ph thẩm: kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1 được chấp nhận nên ông Th và bà H1 không pH1 chịu án phí dân sự Ph thẩm. Ông Trần Văn Th là người cao tuổi nên được miễn tạm ứng án phí, án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn Th và bị đơn bà Nguyễn Thị H1, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 184/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự Ph thẩm: Ông Trần Văn Th được miễn theo quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Thị H1 không pH1 chịu, hoàn lại cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0012102 ngày 12/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

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

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;

- TAND TP Tam Kỳ;
- Chi cục THADS TP Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Võ Thị Minh Phượng