

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: 22/2019/DS -PT

Ngày 02/5/2019

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tuấn Tú

Các Thẩm phán: Ông Hà Văn Chương
Bà Lưu Hồ Loan

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ánh Nguyệt - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh
Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang: Bà Ngô Thị Vỹ -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02 tháng 05 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang
mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2019/TLPT-
DS ngày 25 tháng 01 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 76/2018/DS - ST, ngày 26 tháng 10 năm 2018
của Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2019/QĐ-PT, ngày 12
tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: - Chị **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1975;

- Anh **Lê Kim T (tên khác Lê Kim T1)**, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T: Chị Nguyễn Thị L, theo giấy ủy quyền
ngày 05/11/2017). Chị L, anh T có mặt.

2. Bị đơn: Chị **Nguyễn Thị Bích H**, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Tổ 15, phường B, thành phố C, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Nguyễn Văn U, sinh năm 1980;

3.2. Chị Đỗ Thị E, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Anh T, chị E có mặt.

3.3. Anh Vũ Văn D, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Thôn 12, xã P, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn U và chị Đỗ Thị E.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Nguyễn Thị L trình bày:

Chị có thửa đất rừng sản xuất tại thôn Đát N, xã P, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 05/8/2011 (số BI 767788), thửa đất số 680, tờ bản đồ số 01. Diện tích theo GCNQSDĐ là 14.621,0 m². Do cần vốn làm ăn, nhiều lần vợ chồng chị đã vay tiền của chị H. Đến năm 2014 chị chưa trả được nợ, chị H kiện chị ra Tòa. Chị trao đổi với chị H là để đảm bảo chị sẽ trả được tiền thì làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giấy vay tiền là do chị viết, giao cho chị H giữ. Tổng số tiền trong giấy vay tiền là viết gộp vào của nhiều khoản tiền vay. Trước khi làm hợp đồng chị đã giao GCNQSDĐ cho chị H. Chị thỏa thuận rõ với chị H là chỉ là thế chấp chứ không phải chuyển nhượng nhưng do sơ xuất nên không ghi nội dung này vào hợp đồng. Trên đất gia đình chị đã trồng cây keo từ năm 2011. Khi làm hợp đồng để thế chấp gia đình chị vẫn chăm sóc cây. Thực tế chị H không trả tiền theo như hợp đồng là 10.000.000đ cho chị. Chị không bàn giao đất cho chị H.

Khi anh T, chị E hỏi mua đất của chị H, chị H có gọi điện cho chị. Chị có nói với anh T, chị E là đất đây là chỉ thế chấp chứ chị không bán. Nhưng sau đó do chưa có tiền trả cho chị H nên chị H vẫn bán cho anh T, chị E với giá 155.000.000đ. Sau đó chị gặp anh T, chị E nói rằng sẽ trả cho anh T 160.000.000đ để lấy lại đất nhưng anh T không nhất trí.

Sau đó anh Nguyễn Văn U và chị Đỗ Thị E đã bán cây keo của chị và kê khai để nhận tiền đền bù đất bị thu hồi.

Chị khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Buộc anh T, chị E trả chị diện tích đất theo thẩm định là 15.175,1m², trả lại GCNQSDĐ cho chị. Chị sẽ trả cho chị H 400.000.000đ tiền nợ. Buộc anh T, chị E trả cho chị tiền giá trị cây keo là 35.000.000đ, trả giá trị đất được đền bù là 5.866.000đ. Về giá trị cây keo và cây bạch đàn anh T, chị E trồng chị sẽ trả cho anh T, chị E theo định giá. Chị nhận chịu tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản.

Tại bản tự khai và trong quá trình xét xử bị đơn chị Nguyễn Thị Bích H trình bày:

Do quen biết chị L, anh T từ trước nên từ nhiều năm trước chị cho anh T chị L vay tiền. Do chưa trả được nợ nên chị đã làm đơn kiện gửi Tòa đồng thời đề nghị áp dụng biện pháp bảo đảm là kê biên tài sản đối với đất. Nhưng do chị L sợ bị bán đất, chị L nói là có nhiều con, muốn giữ đất lại cho con nên xin chị không kiện nữa mà chị L ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhằm thế chấp cho khoản tiền vay còn nợ. Ngày 25/4/2014 làm hợp đồng. Chị không biết trên đất có tài sản gì, chị không nhận đất, không trả tiền cho chị L, vì thực chất chị không mua đất. Nhưng nhiều tháng chị L không trả lãi cho chị. Trong khi chị đòi tiền nhưng chị L, anh T chưa trả thì anh

Nguyễn Văn U nhiều lần đến hỏi mua đất mà chị L làm hợp đồng bán cho chị. Chị nói là để cho nhà L, T lấy lại. Chị cũng gọi cho chị L nói là có anh T đến đòi mua đất nhưng chị chưa bán. Nhiều lần anh T đến nhưng chị L chưa trả được tiền nên đến ngày 26/4/2016 chị đã bán đất cho anh T, chị E với giá 155.000.000đ. Chị viết giấy tay cho anh T, chị E, giao GCNQSDĐ và hợp đồng công chứng cho anh T, chị E. Chị nói rõ với anh T là chị chưa có GCNQSDĐ tên chị. Anh T nói là vì người cùng xã nên anh có thể nói với chị L để làm hợp đồng thẳng sang cho anh. Nay chị L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp anh T phải trả đất cho chị L thì chị sẽ trả cho anh T 155.000.000đ. Khi đó chị đề nghị chị L trả cho chị 400.000.000đ. Chị L đã nhất trí trả thì đề nghị Tòa án ghi nhận trong bản án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn U, chị Đỗ Thị E trình bày:

Anh chị được biết từ tháng 4/2014 anh chị L T đã bán thửa đất rừng tại thôn N cho chị H. Tháng 4/2016 anh chị đến hỏi chị H mua thửa đất này. Chị H có nói với anh chị là đất chưa mang tên chị H. Anh nói với chị H là anh là người cùng xóm, nên sẽ nói chị L sang tên cho anh được. Sau đó chị H đã đồng ý bán. Ngày 26/4/2016 anh mua thửa đất rừng nói trên với số tiền hai bên thỏa thuận là 155.000.000đ, khi mua hai bên có làm giấy tờ viết tay và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P, sau khi mua bán chị H đã giao giấy CNQSDĐ và bản hợp đồng mua bán giữa chị H và chị L cho anh. Sau khi mua bán xong 1, 2 ngày thì chị L hỏi mua lại. Anh chị đã trao đổi với anh Vũ Văn D (người góp tiền để mua đất cùng anh chị) và nói với chị L là giá 200.000.000đ mới bán lại, chị L trả 160.000.000đ, anh chị không đồng ý bán. Sau khoảng 20 ngày anh lại vào bảo với chị L có mua lại thì giá 200.000.000đ. Nếu không mua lại thì viết giấy bán cho anh nhưng chị L không viết.

Việc mua bán của anh với chị H có làm giấy tờ, có xác nhận của UBND xã P ngày 01/7/2016. Gia đình anh chị thấy có cây keo trồng thưa thớt nên đã chặt, bán thu hoạch, bán được 35.000.000đ. Anh cải tạo đất, trồng mới cây xong trong tháng 6/2016, chi phí hết 150.000.000đ. Chị L kiện đòi đất anh chị không nhất trí. Nếu chị L mua lại thì phải trả cho anh chị 1.500.000.000đ vì đất này có đường mở qua, chiều dài theo mặt đường của đất là 85m.

Về giấy vay tiền chị L viết vay chị H 400.000.000đ là giả tạo, để tạo ra lý do khởi kiện đòi lại đất của anh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Vũ Văn D trình bày: Anh góp 50.000.000đ với anh Nguyễn Văn U để mua đất đòi của chị Nguyễn Thị Bích H với giá là 155.000.000đ. Đất mang tên vợ chồng anh chị L T. Sau khi mua bán xong một thời gian chị L có trao đổi với anh để mua lại đất này, anh nói quyền quyết định là của anh Nguyễn Văn U, chị Đỗ Thị E.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang thụ lý, xác minh, thu thập chứng cứ, hòa giải nhưng không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2018/DS-ST, ngày 26 tháng 10 năm 2018 Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 235, 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 168 và khoản 3 Điều 100 của Luật

Đất đai năm 2013; Các Điều 117, 129, 164, 357, 468 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị L, anh Lê Kim T về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/4/2014 (giữa anh Lê Kim T, chị Nguyễn Thị L với chị Nguyễn Thị Bích H) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/4/2016 (giữa chị Nguyễn Thị Bích H với anh Nguyễn Văn U, chị Đỗ Thị E) là vô hiệu; Chấp nhận yêu cầu kiện đòi tài sản là tiền cây và tiền bồi thường về đất.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/4/2014 (giữa anh Lê Kim T, chị Nguyễn Thị L với chị Nguyễn Thị Bích H) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/4/2016 (giữa chị Nguyễn Thị Bích H với anh Nguyễn Văn U, chị Đỗ Thị E) là vô hiệu.

2. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu; về tài sản trên đất, tiền bồi thường về đất bị thu hồi và ghi nhận sự tự nguyện trả nợ khoản tiền vay:

Buộc anh Nguyễn Văn U, chị Đỗ Thị E phải trả cho chị Lê Thị L, anh Lê Kim T 15.175,1m² đất tại thửa đất số 680, tờ bản đồ số 01, thôn Đát N, xã P, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Đất được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 10a, 12, 13, 14, 14a, 17a, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24b, 25b, 27b, 28, 29b, 30b, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 và 1 trên sơ đồ (Có sơ đồ chi tiết kèm theo). Buộc anh Nguyễn Văn U, chị Đỗ Thị E phải trả cho chị Nguyễn Thị L, anh Lê Kim T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 767784 do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 05/8/2011.

Anh Lê Kim T, chị Nguyễn Thị L được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với diện tích đất thực tế thẩm định.

Buộc chị Nguyễn Thị Bích H trả cho chị Đỗ Thị E, anh Nguyễn Văn U 155.000.000đ. Chia theo phần chị H phải trả cho chị E 77.500.000đ (Bảy mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng), phải trả cho anh Nguyễn Văn U 77.500.000đ (Bảy mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Buộc anh Nguyễn Văn U, chị Đỗ Thị E phải liên đới trả cho chị Nguyễn Thị L, anh Lê Kim T 35.000.000đ tiền cây và 5.866.000đ tiền bồi thường về đất bị thu hồi.

Buộc anh Lê Kim T, chị Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Văn U, chị Đỗ Thị E giá trị cây là 69.317.000 đ.

Đôi trừ nghĩa vụ: Chị Nguyễn Thị L, anh Lê Kim T phải liên đới trả cho anh Nguyễn Văn U, chị Đỗ Thị E 28.451.000đ. Chia theo phần: Chị Nguyễn Thị L phải trả cho anh Nguyễn Văn U 7.113.000đ (Bảy triệu một trăm mười ba nghìn đồng), phải trả cho chị Đỗ Thị E 7.112.500đ (Bảy triệu một trăm mười hai nghìn năm trăm đồng); Anh Lê Kim T phải trả cho anh Nguyễn Văn U 7.113.000đ (Bảy

triệu một trăm mười ba nghìn đồng), phải trả cho chị Đỗ Thị E 7.112.500đ (Bảy triệu một trăm mười hai nghìn năm trăm đồng).

Anh Lê Kim T, chị Nguyễn Thị L được quyền sở hữu cây keo và cây bạch đàn trên đất theo kết quả thẩm định.

Ghi nhận: Chị Nguyễn Thị L, anh Lê Kim T có trách nhiệm liên đới trả cho chị Nguyễn Thị Bích H 400.000.000đ. Chia theo phần: Chị Nguyễn Thị L phải trả cho chị Nguyễn Thị Bích H 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng); Anh Lê Kim T phải trả cho chị Nguyễn Thị Bích H 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

3. Về quyền khởi kiện trong vụ án khác:

Anh Nguyễn Văn U, chị Đỗ Thị E và anh Vũ Văn D có quyền khởi kiện đòi bồi thường Tệt hại do hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu; kiện đòi chi phí san ủi mở rộng đường khai thác cây, cuộc hào ranh giới đất, san mặt bằng trên đất bằng vụ án khác.

Anh Vũ Văn D có quyền khởi kiện đề nghị trả tiền góp chung nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Nguyễn Anh T, chị Đỗ Thị E bằng vụ án khác.

Chị Nguyễn Thị Bích H được quyền khởi kiện về khoản tiền lãi theo hợp đồng vay bằng vụ án khác.

Ngoài ra, bản án còn giải quyết về án phí, lãi suất chậm trả và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/11/2018 Tòa án nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn U, chị Đỗ Thị E, đơn kháng cáo có nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Y với lý do: Bản án sơ thẩm xử sai, có nhiều vi phạm về nội dung và tố tụng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2018/DS - ST, ngày 26 tháng 10 năm 2018 Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn để giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn U, chị Đỗ Thị E giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy Bản án số: 76/2018/DS-ST, ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Y bởi vì: Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét công san ủi, tôn tạo, làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho anh chị, không tính trị giá đất theo giá thị trường mặc dù anh chị đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ về việc chuyển nhượng thực tế tại địa phương và tính toán công san ủi. Cấp sơ thẩm khi đo đạc, thẩm định diện tích đất đã đo cả sang phần đất của anh chị mua của người khác, do đó diện tích khi xem xét thẩm định tại chỗ đã lớn hơn diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị L.

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị L, anh Lê Kim T cho rằng không nhất trí với ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm và buộc vợ chồng anh T, chị E phải trả lại đất cho anh chị.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Bích H cho rằng chị có cho chị L vay tiền nhưng do chị L không có tiền trả nên chị đã yêu cầu chị L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc trả nợ. Sau nhiều lần đòi nợ nhưng chị L không trả khi

đó có anh Nguyễn Văn U đến hỏi mua đất nên chị đã bán cho anh T, thực tế chị cũng không biết mảnh đất đó ở đâu và giá trị như thế nào. Nay chị L khởi kiện đòi lại đất chị đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Văn D trình bày: Anh với anh Nguyễn Văn U và chị Đỗ Thị E có quan hệ họ hàng, khi anh Nguyễn Văn U đặt vấn đề góp 50.000.000 đồng mua đất anh đã đồng ý. Tuy nhiên, mọi thủ tục mua bán là do anh Nguyễn Văn U thực hiện với chị Nguyễn Thị Bích H. Quan điểm của anh cũng giống như anh Nguyễn Văn U, chị Đỗ Thị E đề nghị Tòa án tuyên hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Y để giải quyết, xét xử lại.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn U, chị Đỗ Thị E hợp lệ, trong hạn luật định. Nội dung kháng cáo nằm trong nội dung của bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn chị Nguyễn Thị L, anh Lê Kim T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị H trả cho anh chị diện tích đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 767784; Buộc anh T chị E bồi thường số tiền 70.000.000đ tiền bán cây keo trên đất của gia đình anh chị và 37.000.000đ tiền Nhà nước đền bù đất anh T chị E đã nhận.

Trong quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ nội dung khởi kiện để xác định yêu cầu của nguyên đơn đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dẫn đến việc giải quyết vụ án chưa chính xác theo yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Bích H không có yêu cầu phản tố đối với hợp đồng vay tài sản giữa chị H với chị L, anh T. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại ghi nhận chị L anh T có trách nhiệm liên đới trả nợ cho chị H số tiền 400.000.000đ, như vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 131 BLDS năm 2015 giải quyết xác định hợp đồng vô hiệu, buộc các đương sự trả cho nhau những gì đã nhận, nhưng chưa thu thập, xác minh giá trị đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm và chi phí san ủi mở đường khai thác cây, cuốc hào ranh giới đất, san mặt bằng đất theo yêu cầu của đương sự để xác định có Tệt hại xảy ra hay không để làm căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn U và chị Đỗ Thị E, hủy bản án sơ thẩm số 76/2018/DS-ST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Y và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn U, chị Đỗ Thị E kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 76/2018/DS-ST, ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Y với lý do bản án sơ thẩm xử sai, có nhiều vi phạm về nội dung và tố tụng. Xét nội dung vụ án và nội dung kháng cáo của đương sự Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, đảm bảo thời hiệu khởi kiện và thực hiện việc thụ lý, giải quyết vụ án theo đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm còn có một số Tểu sót như sau:

Về xác định quan hệ pháp luật: Trong đơn khởi kiện của chị Nguyễn Thị L - người khởi kiện đã đưa ra ba yêu cầu: Buộc chị H trả lại thửa đất số 620, tờ bản đồ số 01, diện tích 14.621m² tại thôn N, xã P, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 767784 do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 05/8/2011; Yêu cầu anh T, chị E bồi thường số tiền 70.000.000 đồng tiền bán cây keo trên đất; Yêu cầu anh T, chị E bồi thường số tiền đền bù 37.000.000 đồng do anh T, chị E kê khai và được nhận bồi thường.

Khi thụ lý vụ án Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là: *“Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường tài sản trên đất”*. Khi xét xử vụ án Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản”*. Phần quyết định của bản án đã tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị L với chị H và chị H với vợ chồng anh T, chị E là vô hiệu. Với yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn và cách xác định quan hệ pháp luật của Tòa án cấp sơ thẩm khi thụ lý và khi giải quyết, xét xử vụ án là chưa chính xác. Chính vì vậy trong quá trình giải quyết vụ án các yêu cầu của đương sự không được xem xét đầy đủ, toàn diện, khách quan. Trong vụ án này ngay khi nhận đơn khởi kiện của đương sự Tòa án cần yêu cầu đương sự xác định rõ yêu cầu khởi kiện là yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và thụ lý giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mới đầy đủ, chính xác. Trong biên bản hòa giải ngày 17/4/2017 (BL 59,60) và biên bản hòa giải ngày 03/5/2017 (BL 64,65,66) nguyên đơn chỉ đưa ra yêu cầu chung chung là đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không đưa ra yêu cầu cụ thể là hủy hợp đồng nào, Tòa án cũng không làm rõ nội dung này, do đó việc giải quyết các vấn đề liên quan đến hợp đồng vô hiệu không được hòa giải trong các lần hòa giải tại Tòa án.

Về xác định tư cách và đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án và giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Kim T, chị Nguyễn Thị L với chị

Nguyễn Thị Bích H là vô hiệu. Tuy nhiên, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P, huyện Y nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân xã P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Tều sót.

Ngoài ra có một số thiếu sót khác: Biên bản hòa giải ngày 17/4/2017 (BL 59,60) và biên bản hòa giải ngày 03/5/2017 (BL 64,65,66) phần đầu Biên bản là Thẩm phán Phan Anh Thành, nhưng phần ký và đóng dấu biên bản hòa giải là Thẩm phán Trần Thị Kim Oanh. Trong hồ sơ không có Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2018/QĐST-DS ngày 17/5/2018 và quyết định hoãn phiên tòa số 22/2018/QĐST-DS ngày 24/5/2018 không có biên bản phiên tòa. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2018 (BL 82,83,84) không có chữ ký và đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã P là trái với quy định tại khoản 2 Điều 101 Bộ luật tố tụng dân sự. Ngày 24/5/2018 Hội đồng xét xử sơ thẩm có quyết định hoãn phiên tòa và ấn định thời gian mở lại phiên tòa là ngày 22/6/2018. Đến ngày 20/6/2018 và ngày 18/7/2018 Tòa án tiếp tục có các Thông báo hoãn phiên tòa với các lý do là cần đo vẽ, thẩm định lại diện tích đất có tranh chấp và tài sản trên đất và chờ kết quả đo vẽ, thẩm định. Trường hợp này Tòa án ra các thông báo hoãn phiên tòa là không đúng, cần phải áp dụng điểm c, khoản 1 Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự để ra Quyết định tạm ngừng phiên tòa. Ngày 02/10/2018 Tòa án nhân dân huyện Y có Thông báo số 54a về việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Vũ Văn D (trong Thông báo ghi là Vũ Anh T) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cùng ngày Tòa án ra Thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đồng thời ấn định thời gian hòa giải là 08 giờ 00 phút ngày 08/10/2018. Tuy nhiên, trong hồ sơ không có tài liệu nào thể hiện kết quả làm việc ngày 08/10/2018 có công khai được chứng cứ và tiến hành hòa giải hay không? Sau đó cũng không có tài liệu gì thể hiện việc mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải kể từ khi đưa anh Vũ Văn D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nội dung này đã vi phạm các quy định tại các Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Về nội dung:

Bản án sơ thẩm đã tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu nhưng lại không giải quyết triệt để hậu quả của hợp đồng vô hiệu về công san ủi, tôn tạo làm tăng giá trị của mảnh đất và giá trị chênh lệch của mảnh đất giữa thời điểm chuyển nhượng và thời điểm xét xử sơ thẩm theo giá thị trường như hướng dẫn của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Giải đáp nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao.

Nội dung bản án dân sự sơ thẩm ghi nhận việc chị L anh T có trách nhiệm trả cho chị H số tiền nợ 400.000.000 đồng là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trong khi không có yêu cầu phản tố của bị đơn. Nội dung này không được xem xét, giải quyết theo trình tự, thủ tục tố tụng đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, vi phạm thủ tục tố tụng.

Cách tính án phí về phần nghĩa vụ thanh toán tiền chênh lệch giữa chị L và anh T, chị E của bản án sơ thẩm chưa đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Những thiếu sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm đã gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự mà không thể khắc phục, bổ sung tại cấp phúc thẩm được. Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy rằng cần chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn U, chị Đỗ Thị E, hủy bản án sơ thẩm số 76/2018/DS-ST, ngày 26 tháng 10 năm 2018 Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn U và chị Đỗ Thị E được chấp nhận nên anh T, chị E không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho anh T, chị E số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Các Điều 148, 308, 310 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của anh Nguyễn Văn U, chị Đỗ Thị E.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 76/2018/DS-ST, ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản*”.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn U và chị Đỗ Thị E không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho anh Nguyễn Văn U số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tại biên lai số 0004835 ngày 02/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Tuyên

Quang. Trả lại cho chị Đỗ Thị E số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tại biên lai số 0004836 ngày 02/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (do anh T nộp thay).

Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (02/5/2019).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND huyện Y;
- Chi Cục THADS huyện Y;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Vp.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Tuấn Tú