

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 134/2019/DS-PT.

Ngày: 20/11/2019

*“V/v tranh chấp Hợp đồng  
chuyển nhượng QSDĐ”.*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

***Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán- chủ tọa phiên toà:* Bà Phạm Thị Minh Hiền.

*Các thẩm phán:* Ông Đặng Văn Quyết;

Ông Lương Xuân Lộc.

***Thư ký phiên toà:*** Nguyễn Hương Mai- Cán bộ Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang:*** Ông Lương Thất Tùng– Kiểm sát viên.

Ngày 19 và ngày 20/11/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 143/2019/TLPT-DS ngày 03/9/2019 về việc: "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DSST ngày 19/7/2019 của Toà án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 158/2019/QĐ-PT ngày 02/10/2019 giữa:

**Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Phú C, sinh năm 1962, có mặt.

Nơi cư trú: Tổ 2, phường Phúc L, quận Long B, Tp Hà Nội.

**Bị đơn:** 1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1966, có mặt;

2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1969, vợ ông H, vắng mặt.

Đều có nơi cư trú: Thôn Tân M, xã Tân D, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Trần Văn L, sinh năm 1965, có mặt;

2. Bà Bùi Thị Th, sinh năm 1967, có mặt;
3. Anh Trần Văn T, sinh năm 1985, vắng mặt;  
Đều có nơi cư trú: Thôn Dĩnh L 1, xã Tân D, huyện L, tỉnh Bắc Giang
4. Ông Nguyễn Văn Th1 – Công chức tư pháp hộ tịch xã Tân D, có đơn xin xét xử vắng mặt;
5. Ông Đào Tiến H1 - Phó chủ tịch UBND xã Tân D, có đơn xin xét xử vắng mặt;

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Nguyên đơn ông Nguyễn Phú C trình bày:** Do ông có nguyện vọng nhận chuyển nhượng QSDĐ của vợ chồng ông Trần Văn L, bà Bùi Thị Th tại thôn Dĩnh L 1, xã Tân D, huyện L, tỉnh Bắc Giang nên ngày 20/4/2016, ông với vợ chồng ông L, bà Th và anh Trần Văn T (con của ông L, bà Th) đã làm Hợp đồng đặt cọc có nội dung ông đưa cho vợ chồng ông L, bà Th và anh T số tiền 400.000.000đ để ông nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của vợ chồng ông L và 01 thửa đất của anh T cụ thể gồm:

Thửa đất số 18 (diện tích 735,3m<sup>2</sup>) và thửa đất số 137 (diện tích 1918,3m<sup>2</sup>) của vợ chồng ông L;

Thửa đất số 178, (diện tích 1037m<sup>2</sup>) của anh T.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông với ông L, bà Th và giữa ông với anh T mới chỉ lập văn bản về việc ông đặt cọc cho mà chưa làm thủ tục công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Sau đó ông đã xây dựng nhà kiên cố trên phần đất đã nhận chuyển nhượng để ở. Do có ông có mối quan hệ là anh em kết nghĩa với ông Nguyễn Văn H (công tác tại UBND xã Tân D), ông đã đưa cho ông H các giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên vợ chồng ông L; Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên anh T; Giấy đặt cọc mua bán đất của ông với vợ chồng ông L và anh T. Mục đích là ông nhờ ông H làm thủ tục sang tên ông trong Giấy chứng nhận QSDĐ. Một thời gian sau ông đã hỏi ông H về thủ tục sang tên ông trong Giấy chứng nhận QSDĐ thì ông H đã nói với ông là ông H chưa làm được. Do ông đã tin tưởng ông H nên ông cũng không hỏi gì ông H về vấn đề này nữa.

Khoảng tháng 10/2017, khi các thợ xây đang thực hiện việc xây dựng nhà cho ông trên phần đất ông đã mua của vợ chồng ông L thì ông H đã tuyên bố là: “Chúng mày có biết đất này của ai không, tao đã bỏ ra mấy tỉ để mua đó...”. Nghe ông H nói vậy nên ông đến UBND xã Tân D hỏi thì ông mới biết

các thửa đất mà ông nhận chuyển nhượng của ông L, bà Th, anh T đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chính lý trang 4 đứng tên vợ chồng ông H, bà V trong Giấy chứng nhận QSDĐ. Ông đã nhiều lần yêu cầu ông H, bà V làm các thủ tục để trả lại tên ông trong Giấy chứng nhận QSDĐ nhưng ông H không những không trả mà còn thuê các đối tượng xã hội đến đe dọa ông. Ông đã tìm hiểu và được biết có sự việc nêu trên là do ông H đã tự ý viết tên ông H và bà V (vợ ông H) với tư cách là bên nhận chuyển nhượng trong các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của vợ chồng ông L và anh T. Sau đó ông H và ông Nguyễn Văn Th1 là cán bộ tư pháp xã Tân D đã đến yêu cầu vợ chồng ông L, bà Th và anh T ký vào Hợp đồng với tư cách là người chuyển nhượng QSDĐ. Do vợ chồng ông L, bà Th và anh T đã tin tưởng vào ông H và ông Th1 là cán bộ xã và ông H là anh em kết nghĩa với ông nên vợ chồng ông L, bà Th và anh T đã ký vào Hợp đồng mà không đọc lại nội dung. Ông H và ông Th1 đã đem Hợp đồng đến UBND xã Tân D để chứng thực. Do tắc trách và tin tưởng cán bộ cấp dưới nên ông Đào Tiến H1 là Phó chủ tịch UBND xã đã chứng thực vào Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói trên. Sau đó vợ chồng ông H, bà V đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chính lý trong trang 4 của Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên vợ chồng ông L và Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên anh T;

Nay, ông đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L, bà Th với vợ chồng ông H, bà V và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh T với vợ chồng ông H, bà V là vô hiệu.

Ngày 21/8//2018 sở Tài nguyên và Môi trường đã có Quyết định 448/QĐ-TNMT hủy nội dung hủy chính lý biến động trên trang 4 của 03 Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đã cấp mang tên ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V nên ông không đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận QSDĐ đã được chính lý trang 4 mang tên vợ chồng ông H nữa.

Do ông đã đưa Hợp đồng đặt cọc giữa ông với vợ chồng ông L, anh T cho ông H nên ông không thể có để nộp cho Tòa án. Ông đã yêu cầu vợ chồng ông L, anh T ký lại Hợp đồng đặt cọc khác.

**Bị đơn là ông Nguyễn Văn H đã trình bày:** Khoảng tháng 4-5/2016, vợ chồng ông với vợ chồng ông L, bà Th và anh T (con của ông L, bà Th) đã thỏa thuận về việc vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng 03 thửa đất của vợ chồng ông L, bà Th và anh T với giá 250.000.000đ.

Tháng 5/2016 ông đã mang 100.000.000đ đến nhà ông L, bà Th để nhận

chuyển nhượng 1 thửa đất của ông L, bà Th. Sau khi ông giao tiền cho ông L, bà Th thì hai bên ra UBND xã Tân D ký Hợp đồng chuyển nhượng 01 thửa đất, Hợp đồng đã được chứng thực tại UBND xã Tân D.

Tháng 11/2016 ông mang 150.000.000đ đến nhà ông L, bà Th để trả cho vợ chồng ông L, bà Th, anh T rồi các bên đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất còn lại, Hợp đồng chuyển nhượng cũng được chứng thực tại UBND xã Tân D.

Việc giao nhận tiền giữa 2 bên không có giấy biên nhận nhưng vợ chồng ông cũng đã được chỉnh lý trang 4 trong Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên vợ chồng ông L và Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên anh T. Nay, ông C yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông với ông L, bà Th và hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông với anh T thì ông không đồng ý. Do một phần đất mà ông đã nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông L, bà Th và anh T đã bị nhà nước thu hồi để xây dựng đường cao tốc Bắc Giang – Lạng Sơn. Vợ chồng ông đã được Nhà nước bồi thường số tiền đền bù giải phóng mặt bằng là 1.067.392.800đ. Do ông đang có sự tranh chấp với ông C nên vợ chồng ông vẫn chưa nhận được số tiền trên.

Ngày 13/4/2019, ông có đơn phản tố đề nghị ông Nguyễn Phú C phải thực hiện những vấn đề sau:

1. Rút đơn khởi kiện có nội dung yêu cầu trái luật;
2. Tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của ông L, bà Th, anh T;
3. Yêu cầu ông C xin lỗi và bồi thường danh dự cho gia đình ông số tiền 10.000.000đ
4. Bồi thường tiền lãi là 184.125.258đ do vợ chồng ông chậm được thanh toán số tiền 1.067.392.800đ là tiền Nhà nước đền bù giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

**Ông Trần Văn L, bà Bùi Thị Th đã trình bày:**

Vợ chồng ông bà được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với 02 thửa đất đó là: 01 thửa số 18 tờ bản đồ số 9 diện tích 735,3m<sup>2</sup> và 01 thửa số 137 tờ bản đồ 9 diện tích 1918,3m<sup>2</sup> tại thôn Dĩnh L 1, xã Tân D, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Khoảng tháng 5/2016, ông Nguyễn Văn H có đưa ông C đến nhà ông bà đặt vấn đề mua 2 thửa đất nêu trên và 1 thửa đất mang tên con trai ông bà là anh Trần Văn T. Sau khi thỏa thuận, gia đình ông bà đồng ý bán cho ông C 3

thửa đất với giá 800.000.000đ. Hai bên đã làm Hợp đồng đặt cọc có nội dung ông C đặt cọc để mua 03 thửa đất với số tiền là 400.000.000đ. Khi lập Hợp đồng đặt cọc có ông Đào Đức T1, bà Nguyễn Thị Kim Th1 (bạn của ông C, đi cùng ông C) là người chứng kiến. Một thời gian sau thì ông H cùng ông Nguyễn Văn Th1 (cán bộ Tư pháp hộ tịch xã Tân D) đến nhà ông bà và đề nghị vợ chồng ông bà và anh T ký vào Hợp đồng chuyển nhượng. Do ông H đã nói với ông bà là ông C đã nhờ ông H làm hộ ông C các thủ tục chuyển nhượng đất để sang tên cho ông C. Do ông bà tin tưởng ông H đã không đọc kỹ nội dung ghi trong Hợp đồng nên ông bà đã ký vào Hợp đồng. Ông bà thừa nhận chữ ký của mình trong Hợp đồng nhưng ông bà cũng không biết được là trong Hợp đồng này đã ghi tên vợ chồng ông H trong bên “Người nhận chuyển nhượng QSDĐ”. Nay, ông bà khẳng định là ông bà không chuyển nhượng đất cho ông H, bà V và ông bà cũng không nhận tiền của vợ chồng ông H như ông H đã trình bày.

**Anh Trần Văn T đã trình bày:**

Anh là con của ông Trần Văn L, bà Bùi Thị Th. Anh được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với 01 lô đất có diện tích 1037m<sup>2</sup> tại thửa số 178, tờ bản đồ 9 có địa chỉ tại thôn Dĩnh L 1, xã Tân D, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Anh và bố mẹ anh đã thỏa thuận bán cho ông Nguyễn Phú C 03 thửa đất, trong đó có 01 lô đất mang tên anh. Khoảng tháng 5/2016, ông H và ông Th1 mang các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đến nhà anh và yêu cầu anh ký và ông H đã nói là để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông C. Do tin tưởng ông H là anh em kết nghĩa với ông C, ông H và ông Th1 lại là cán bộ của UBND xã Tân D nên anh đã ký vào Hợp đồng mà không đọc nội dung của Hợp đồng. Anh khẳng định anh và bố mẹ anh không chuyển nhượng đất cho vợ ông H. Anh cũng không nhận tiền mua đất từ ông H.

**Ông Đào Tiến H1 – Phó chủ tịch UBND xã Tân D đã trình bày:** Ông là Phó chủ tịch UBND xã Tân D, ông được giao phụ trách bộ phận một cửa, công chứng, chứng thực. Việc ông đã thực hiện công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông Trần Văn L, bà Bùi Thị Th, anh Trần Văn T với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V đã không đúng theo quy định của pháp luật. Cụ thể là khi các bên giao kết Hợp đồng đã không thực hiện việc ký trước mặt ông. Nguyên nhân của những sai sót nêu trên là do ông đã tin tưởng vào cán bộ chuyên môn và do ông đã không kiểm tra, giám sát.

Vì điều kiện công việc nên ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

**Ông Nguyễn Văn Th1 – Công chức Tư pháp- Hộ tịch xã Tân D đã trình bày:**

Trưa ngày 22/5/2016, ông Nguyễn Văn H đã nhờ ông đi chứng thực chữ ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mà ông H đã nói với ông là ông H là người nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Văn L và bà Bùi Thị Th ở thôn Dĩnh L 1, xã Tân D, huyện L. Do ông H là người cùng thôn và cùng công tác với ông tại UBND xã Tân D nên ông đã đồng ý đến nhà ông L, bà Th cùng ông H. Khi đến nhà ông L thì chỉ có ông L và anh T ở nhà, còn bà Th đi Hà Nội không có nhà. Ông L, anh T và chị Q (là con của ông L, bà Th) đã ký vào Hợp đồng chuyển nhượng và ký vào Biên bản họp gia đình. Do bà Th, bà V không có mặt ở đó nên ông H đã tự ký thay bà Th và ký thay bà V vào Hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 24/5/2016, ông H mang Hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L, bà Th, anh T đối với các thửa đất 18, 137,178 tờ bản đồ 9 đến UBND xã Tân D đề nghị chứng thực để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Ông hỏi lại ông H là bà Th đã ký đầy đủ chưa thì ông H nói bà Th đã ký đầy đủ. Do tin tưởng ông H nên ông đã chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông H. Sau đó ông đã đưa Hợp đồng này cho ông H để ông H tự đi gặp ông Đào Tiến H1 – Phó chủ tịch xã chứng thực. Sau khi ông H1 ký vào Hợp đồng thì ông H đã đưa Hồ sơ chứng thực cho cán bộ Văn phòng đóng dấu. Ông H tự chuyển Hồ sơ lên bộ phận một cửa UBND huyện L để nộp.

Khoảng 1 tuần sau, ông kiểm tra Hồ sơ để lưu thì phát hiện Hồ sơ thiếu Biên bản họp gia đình của ông L, ông đã yêu cầu ông H bổ sung, ông H đã nhờ ông làm lại. Do chưa đầy đủ chữ ký của các thành viên trong Biên bản họp gia đình của ông L nên ông đã nhờ 01 cán bộ Văn phòng của UBND xã ký hộ. Sau đó ông làm lời chứng và trình ông H1 ký chứng thực, đóng dấu và lưu tại UBND xã Tân D.

Đến ngày 21/11/2016, ông H lại mang 02 Hồ sơ chuyển nhượng đối với 02 thửa đất mang tên ông Trần Văn L và bà Bùi Thị Th đề nghị ông làm lại lời chứng vì đã quá thời hạn nộp Hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Giang. Do tin tưởng ông H nên ông đã làm lại lời chứng cho ông H, sau đó ông H lại tự đi gặp ông H1 để trình ký và đóng dấu.

Vì ông bận công việc, ông xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

**Ông Đào Đức T1, bà Nguyễn Thị Kim Th1 là người làm chứng đã trình bày:**

Vợ chồng ông bà là bạn của ông C. Khoảng tháng 5/2016, tại nhà ông H, vợ chồng ông bà trực tiếp chứng kiến việc ông L và ông C thỏa thuận chuyển nhượng 03 thửa đất với nhau với giá 800.000.000đ. Thỏa thuận xong, ông H bỏ tờ giấy trắng có dòng kẻ (giấy trong vở học sinh) ra viết Giấy biên nhận đặt cọc. Nội dung giấy đặt cọc thể hiện rõ ông C mua 03 thửa đất của ông L với giá 800.000.000đ, ông C đặt cọc cho vợ chồng ông L 400.000.000đ. Do phần đất mà ông C đang nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L đang bị Nhà nước thu hồi 1 phần đất để làm đường cao tốc và Nhà nước sẽ được đền bù tiền cho chủ sử dụng đất nên ông C đã thỏa thuận với ông L là khi nào ông C nhận được tiền đền bù về việc giải phóng mặt bằng thì ông C sẽ trả nốt cho vợ chồng ông L số tiền còn lại là 400.000.000đ. Vợ chồng ông bà đã đọc và ký xác nhận Hợp đồng đặt cọc tại mục “Người làm chứng”.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện L đã áp dụng khoản 11 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 127, 132 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm d khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 18; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh Trần Văn T với vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V đối với 1037m<sup>2</sup> tại thửa số 178, tờ bản đồ 09 thôn Dĩnh L 1, xã Tân D, huyện L, tỉnh Bắc Giang, được chứng thực tại UBND xã Tân D ngày 21/11/2016; Số chứng thực 196/Quyền 1/2016/TP/CC-SCT-HĐGD là vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất giữa ông Trần Văn L, bà Bùi Thị Th với vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V đối với 1918,3m<sup>2</sup> tại thửa số 137, tờ bản đồ 09, tại thôn Dĩnh L 1, xã Tân D, huyện L, tỉnh Bắc Giang, được chứng thực tại UBND xã Tân D ngày 21/11/2016; Số chứng thực 196/Quyền 1/2016/TP/CC-SCT-HĐGD là vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất giữa ông Trần Văn L, bà Bùi Thị Th với vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V đối với có diện tích 735,3m<sup>2</sup> tại thửa số 18, tờ bản đồ 09 thôn Dĩnh L 1, xã Tân D, huyện L, tỉnh Bắc Giang, được chứng thực tại UBND xã Tân D ngày 24/5/2016; Số chứng thực 91/Quyền 1/2016/TP/CC-SCT-HĐGD là vô hiệu.

2. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn

Thị V.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Ngày 06/8/2019, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V nộp đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm đã xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn là ông Nguyễn Phú C không rút đơn khởi kiện. Bị đơn là bà Nguyễn Thị V vắng mặt không có lý do, ông Nguyễn Văn H không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Ông Nguyễn Văn H đã trình bày: Ông không đồng ý hủy 03 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ gồm 02 Hợp đồng được ký kết giữa vợ chồng ông với vợ chồng bà Th, ông L đối với 02 thửa đất gồm: Thửa số 18 (diện tích 735,3m<sup>2</sup>) và thửa 137 (diện tích 1918,3m<sup>2</sup>); 01 Hợp đồng chuyển nhượng QSD Đ và giữa vợ chồng ông với anh T thửa 178, (diện tích 1037m<sup>2</sup>). Tổng số tiền ông đã trả cho vợ chồng ông L là 250.000.000đ. Sau khi hoàn tất các thủ tục thì vợ chồng ông L đã bàn giao đất cho vợ chồng ông. Ông đã xây dựng 01 nhà cấp 4 trên thửa đất số 18 (diện tích 735,3m<sup>2</sup>). Ông còn cho ông H mượn 1 phần đất để xây dựng nhà 2 tầng do ông C không có đất để ở và ông C có nguyện vọng mua lại 1 phần đất của vợ chồng ông. Hiện nay ông đang dùng 1 Giấy chứng nhận QSDĐ để thế chấp vay tiền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện L vay vay tiền. Ngân hàng cũng đã xác nhận cho ông về vấn đề này. Còn 02 Giấy chứng nhận QSDĐ ông đã thế chấp cho ông Nguyễn Văn V1 sinh năm 1960 để vay 200.000.000đ; thế chấp cho ông Nguyễn Văn Q1 sinh năm 1967 vay 300.000.000đ. Theo kết quả đền bù giải phóng mặt bằng thì vợ chồng ông được đền bù số tiền là 1.067.392.800đ.

+ Ông Nguyễn Phú C trình bày: Ông không đồng ý với nội dung kháng cáo của ông H. Ông là người trực tiếp nhận chuyển nhượng 03 lô đất của vợ chồng bà Th, ông L và anh T. Ông là người trả tiền cho vợ chồng ông L. Ông đã sử dụng đất và xây nhà 02 tầng trên phần đất để sử dụng. Ông H có nhờ ông 1 phần đất để xây dựng nhà cấp 4 để ông H chăn nuôi. Vì đất rộng nên ông cũng đồng ý cho ông H mượn đất. Do ông H là bạn kết nghĩa với ông và ông H là cán bộ của UBND xã Tân D nên ông đã giao hết các tài liệu liên quan đến việc mua bán đất của ông với vợ chồng ông L, anh T cho ông H để ông nhờ ông H làm thủ tục sang tên cho ông. Nhưng ông H đã lợi dụng sơ hở của ông, ông H đã lập không Hợp đồng chuyển nhượng có tên vợ chồng ông H tại mục “Người nhận chuyển nhượng”. Sau đó vợ chồng ông H đã được đính chính trang 4

trong Giấy chứng nhận QSDĐ. Việc mua bán đất của ông với vợ chồng ông L, anh T đã được vợ chồng ông L, anh T và những người làm chứng là vợ chồng ông Đào Đức T1 và bà Nguyễn Thị Kim Th1 (bạn của ông) xác nhận. Do vậy kháng cáo của ông H là không có căn cứ.

+ Vợ chồng ông L, bà Th đều trình bày: Vợ chồng ông bà và anh T đã chuyển nhượng 03 lô đất cho ông C mà không chuyển nhượng cho vợ chồng ông H. Ông C đã trả đủ tiền cho vợ chồng bà. Ông H không có tài liệu chứng cứ về việc đã trả đủ tiền đất cho vợ chồng ông bà. Các nội dung mà ông H đã trình bày là không đúng sự thật.

+ Luật sư Triệu Hạnh H2 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H đã phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 308 và Điều 311 BLTTDS: Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông H, bà V, hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án vì lý do: Ông C không có quyền khởi kiện vụ án; bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự cụ thể như sau:

- Đơn khởi kiện của ông C không rõ các yêu cầu khởi kiện theo quy định tại điểm g khoản 4 Điều 189 BLTTDS; Tòa án đã thụ lý 03 yêu cầu đề nghị hủy 03 Hợp đồng chuyển nhượng đối với 03 thửa đất khác nhau của các chủ thể khác nhau trong cùng 1 Thông báo thụ lý vụ án là trái pháp luật;

- Tòa án sơ thẩm xét xử yêu cầu khởi kiện chưa được thụ lý: Tại Đơn khởi kiện ngày 19/02/2019, ông C đã “Đề nghị Tòa án huyện L hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”. Tại phiên tòa ông C thay đổi yêu cầu khởi kiện thành: “Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L, bà Th, anh T với vợ chồng ông H là vô hiệu”. Khái niệm về “Hợp đồng vô hiệu” và “hủy Hợp đồng” là khác nhau. Yêu cầu của ông C là vượt quá phạm vi khởi kiện. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C đề nghị tuyên bố Hợp đồng vô hiệu lại chưa được Tòa án thụ lý.

- Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành hòa giải theo quy định pháp luật. Nguyên đơn là ông C đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải, (BL 256). Tuy nhiên bị đơn ông H đã có yêu cầu phản tố, (BL 263). Tòa án sơ thẩm ban hành Thông báo số 37/TB-TA ngày 21/5/2019 về việc mở phiên họp hòa giải vụ án (lần đầu) vào ngày 30/5/2019, (BL 300). Tại phiên hòa giải ngày 30/5/2019, ông C, ông L đều có mặt; bà Th, anh T, ông H, bà V đều vắng mặt, Tòa án sơ thẩm đã không tiến hành hòa giải, không lập biên bản về phiên họp hòa giải và không có Thông báo mở phiên hòa giải lần thứ 2 mà đã có Quyết định đưa vụ án ra xét xử là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 209 BLTTDS;

- Các đương sự khai mâu thuẫn nhưng Tòa án đã không tiến hành đối chất giữa các đương sự để làm rõ các mâu thuẫn theo quy định pháp luật;

- Theo quy định tại khoản 3 Điều 53 BLTTDS thì Thẩm phán Đặng Văn Ng phải từ chối giải quyết vụ án này vì thẩm phán Ngũ đã giải quyết vụ án tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa nguyên đơn là vợ chồng ông L với bị đơn là vợ chồng ông H; Thẩm phán Ng cũng đã giải quyết vụ án tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa nguyên đơn là anh T với bị đơn là vợ chồng ông H. Việc thẩm phán Ngũ đã giải quyết vụ án này là trái pháp luật.

- Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ lọt 11 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm:

1- UBND xã Tân D là Cơ quan đã chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ;

2- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam;

3- Quỹ tín dụng xã Tân D;

4- Ông Nguyễn Văn V1;

5- Ông Nguyễn Văn Q1;

Do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam; Quỹ tín dụng xã Tân D; ông V và ông Q1 là bên nhận thế chấp đất của vợ chồng ông H:

6- Chị Trần Thị Q là con của ông L, bà Th do chị Q có một phần quyền sử dụng thửa đất số 18 và thửa đất số 137 (đều thuộc tờ bản đồ số 9) mà vợ chồng ông L đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà V;

7- Giám đốc sở TN&MT tỉnh Bắc Giang. Do ngày 21/8/2018, Giám đốc sở TN&MT có Quyết định số 448/QĐ-TNMT có nội dung “Huỷ nội dung chỉnh lý biên động...” được chỉnh lý mang tên vợ chồng ông bà Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị V và ngày 19/3/2019 Giám đốc Sở TN&MT có Quyết định số 161/QĐ-TNMT sửa đổi Quyết định số 448. Các Quyết định trên là Quyết định hành chính cá biệt liên quan đến việc giải quyết vụ án;

8- Thanh tra tỉnh Bắc Giang là Cơ quan đã ban hành Kết luận số 221/KL-TTr ngày 08/6/2018, trong đó Quyết định số 448 và Quyết định số 161 nêu trên (là Quyết định hành chính cá biệt liên quan đến việc giải quyết vụ án) đã căn cứ vào Kết luận số 221/KL-TTr ngày 08/6/2018 của Thanh tra của tỉnh Bắc Giang nên cũng cần phải đưa Thanh tra tỉnh Bắc Giang vào tham gia tố tụng theo hướng dẫn tại điểm 2 mục 2 Công văn số 64/TSNDTC-TC ngày 03/4/2019.

9- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L là Cơ quan đã đăng ký biến động và hủy đăng ký biến động đối với các thửa đất số 18, 137, 178. Việc

hủy chính lý biến động này làm ảnh hưởng trực tiếp đến việc giải quyết hủy Hợp đồng hay tuyên bố Hợp đồng vô hiệu.

10- UBND huyện L là Cơ quan đã có Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 09/4/2018 thu hồi một phần thửa đất số 137 và một phần thửa đất số 178. Trong đó 02 thửa đất lại là đối tượng tranh chấp trong vụ án;

11- Trung tâm Phát triển Q và Cụm Công nghiệp là Cơ quan có trách nhiệm kiểm kê quy chủ sử dụng đất, lập Hồ sơ đền bù giải phóng mặt bằng, chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ đối với chủ sử dụng đất khi thu hồi 02 thửa đất nói trên theo Quyết định số 383/QĐ-UBND ngày 9/4/2018 UBND huyện L;

- Ngoài ra Tòa án đã sử dụng các chứng cứ có trong Hồ sơ vụ án là các tài liệu phô tô không đúng quy định của BLTTDS;

- Tòa án sơ thẩm không giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu là trái pháp luật;

- Phần nhận định của Bản án là không đúng, không khách quan và không có cơ sở pháp luật;

**Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:**

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của ông H: Hủy bản án sơ thẩm đã xử:

**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:

Ông Nguyễn Phú C là nguyên đơn đã trình bày: Ông có nguyện vọng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Trần Văn L, bà Bùi Thị Th tại thôn Dĩnh L 1, xã Tân D, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Ngày 20/4/2016, ông và vợ chồng ông L, bà Th và anh Trần Văn T (con của ông L, bà Th) làm Hợp đồng đặt cọc để ông nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của vợ chồng ông L và 01 thửa đất của anh T cụ thể gồm:

02 thửa đất của vợ chồng ông L là: Thửa số 18 (diện tích 735,3m<sup>2</sup>) và thửa 127 (diện tích 1918,3m<sup>2</sup>);

01 thửa đất của anh T là thửa 178 (diện tích 1037m<sup>2</sup>).

Việc chuyển nhượng đất giữa ông với ông L, bà Th và giữa ông với anh T mới chỉ lập văn bản mà chưa làm thủ tục công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Sau đó ông đã xây dựng nhà kiên cố trên phần đất đã nhận chuyển nhượng để ở. Do có ông có mối quan hệ là anh em kết nghĩa với ông Nguyễn Văn H (công tác tại UBND xã Tân D), ông đã đưa cho ông H các Giấy tờ mua bán và nhờ ông H làm thủ tục sang tên ông trong Giấy chứng nhận QSDĐ. Một thời gian sau ông đã hỏi ông H về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H nói với ông là chưa được. Sau đó, do ông có việc bận và do ông đã tin tưởng ông H nên ông cũng không hỏi gì ông H về vấn đề này nữa. Nay ông được biết vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V đã làm giả Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông L với vợ chồng ông H và giữa anh T với vợ chồng ông H và vợ chồng ông H đã được chỉnh lý trang 4 trong Giấy chứng nhận QSDĐ đối với 03 lô đất trên.

Ngày 21/8//2018 sở Tài nguyên và Môi trường đã có Quyết định 448/QĐ-TNMT hủy nội dung hủy chỉnh lý biên động trên trang 4 của 03 Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đã cấp mang tên ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V. Ngày 19/3/2019, sở Tài nguyên và Môi trường lại có Quyết định số 161/QĐ-TNMT đính chính Quyết định số 448.

Nay, ông C đề nghị hủy 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn L, bà Bùi Thị Th, anh Trần Văn T với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V cụ thể gồm:

- + Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 178, tờ bản đồ 09 tại thôn Dĩnh L 1, xã Tân D, huyện L, tỉnh Bắc Giang, có diện tích 1037m<sup>2</sup>. Hợp đồng được đã được chứng thực tại UBND xã Tân D ngày 21/11/2016; Số chứng thực 196/Quyền 1/2016/TP/CC-SCT-HĐGD.

- + Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 137, tờ bản đồ 09 tại thôn Dĩnh L 1, xã Tân D, huyện L, tỉnh Bắc Giang, có diện tích 1918,3m<sup>2</sup>. Hợp đồng được đã được chứng thực tại UBND xã Tân D ngày 21/11/2016; Số chứng thực 196/Quyền 1/2016/TP/CC-SCT-HĐGD.

- + Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 18, tờ bản đồ 09 tại thôn Dĩnh L 1, xã Tân D, huyện L, tỉnh Bắc Giang, có diện tích 735,3m<sup>2</sup>. Hợp đồng được đã được chứng thực tại UBND xã Tân D ngày 24/5/2016; Số chứng thực 91/Quyền 1/2016/TP/CC-SCT-HĐGD.

Ông H đã trình bày: Do một phần đất mà ông H đã nhận chuyển nhượng

đất của vợ chồng ông L, bà Th và anh T đã bị nhà nước thu hồi để xây dựng đường cao tốc. Vợ chồng ông H đã được Nhà nước bồi thường số tiền là 1.067.392.800đ nhưng do sự việc đang xảy ra tranh chấp đất với ông C nên vợ chồng ông H vẫn chưa nhận được số tiền trên.

Ngày 13/4/2019 ông H có đơn phản tố đề nghị ông Nguyễn Phú C phải thực hiện những vấn đề sau:

1. Rút đơn khởi kiện có nội dung yêu cầu trái luật;
2. Tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của ông L, bà Th, anh T;
3. Yêu cầu ông C xin lỗi và bồi thường danh dự cho gia đình ông số tiền 10.000.000đ
4. Bồi thường tiền lãi là 184.125.258đ do vợ chồng ông H chậm được thanh toán số tiền 1.067.392.800đ là tiền Nhà nước đền bù giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất.

Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DSST ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện L đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C và hủy 03 Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất: Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V.

Sau khi xét xử, ngày 06/8/2019, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V nộp đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm đã xử.

Ngày 05/11/2019, sở Tài nguyên và Môi trường đã có Quyết định 616/QĐ-TNMT về việc thu hồi và hủy bỏ 02 Quyết định của sở Tài nguyên và Môi trường gồm: Quyết định 448/QĐ-TNMT ngày 21/8/2018 và Quyết định số 161/QĐ-TNMT ngày 19/3/2019, (02 Quyết định này có nội dung hủy chính lý biến động trên trang 4 của 03 Giấy chứng nhận QSDĐ).

Tại phiên tòa phúc thẩm, mặc dù bà V đã được Tòa án giao Giấy triệu tập phiên tòa 02 lần hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

+ Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với bà V.

+ Luật sư Triệu Hạnh H2 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H đề nghị hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ vụ án vì lý do: Ông C không có quyền khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Xét kháng cáo của ông H và đề nghị hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án của Luật sư Triệu Hạnh H2, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Luật sư H2 đã nêu: Ông C không có quyền khởi kiện đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng do ông C không phải là người tham gia ký kết Hợp

đồng; Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Th, ông L, anh T và ông H bà V không xâm phạm đến quyền lợi của ông C:

Về nội dung này thì thấy: Theo khoản 1 Điều 4 BLTTDS về quyền yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đã quy định: “Cơ quan, tổ chức, cá nhân do Bộ luật này quy định có quyền khởi kiện vụ án dân sự, yêu cầu giải quyết việc dân sự tại Tòa án có thẩm quyền để yêu cầu Tòa án bảo vệ công lý, bảo vệ quyền con người, quyền công dân, bảo vệ lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của mình hoặc của người khác”.

Theo khoản 2 Điều 68 BLTTDS quy định: “Nguyên đơn trong vụ án dân sự là người khởi kiện, người được cơ quan, tổ chức, cá nhân khác do Bộ luật này quy định khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của người đó bị xâm phạm”.

Điều 186 BLTTDS quy định Quyền khởi kiện vụ án: Cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền tự mình hoặc thông qua người đại diện hợp pháp khởi kiện vụ án (sau đây gọi chung là người khởi kiện) tại Tòa án có thẩm quyền để yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Mặc dù ông C không phải là bên chuyển nhượng hay bên nhận chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông H có tranh chấp về Hợp đồng theo khoản 3 Điều 26 BLTTDS nên ông C có quyền khởi kiện đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên vì ông C cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của ông C bị xâm phạm do việc ông H đứng tên người nhận chuyển nhượng 03 lô đất. Hơn nữa phía bị đơn là ông H cũng thừa nhận trên phần đất đang xảy ra tranh chấp có cả ngôi nhà 2 tầng của ông H.

Do vậy, ông C có quyền khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án là đúng quy định của BLTTDS.

[2] Về việc Luật sư H2 đã nêu: Đơn khởi kiện của ông C không rõ các yêu cầu khởi kiện theo quy định tại điểm g khoản 4 Điều 189 BLTTDS; Tòa án đã thụ lý 03 yêu cầu đề nghị hủy 03 Hợp đồng chuyển nhượng đối với 03 thửa đất khác nhau của các chủ thể khác nhau trong cùng 1 Thông báo thụ lý vụ án là trái pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy:

Đơn khởi kiện của ông C đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông H với vợ chồng bà Th, ông L và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông H với anh T. Mặc dù ông C không nêu rõ ngày tháng năm cụ thể của Hợp đồng và số lô số thửa của từng lô đất nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông C cũng đã trình bày rõ các yêu cầu khởi kiện của mình. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý 03 yêu cầu của ông C đề nghị hủy 03 Hợp đồng

chuyển nhượng đối với 03 thửa đất khác nhau của các chủ thể khác nhau trong cùng 1 thông báo thụ lý là đúng quy định tại Điều 195, Điều 196 BLTTDS.

[3] Luật sư H2 đã nêu: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử yêu cầu khởi kiện chưa được thụ lý: Tại đơn khởi kiện ngày 19/02/2019, ông C “đề nghị Tòa án huyện L hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”. Tại phiên tòa ông C thay đổi yêu cầu khởi kiện: “Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L, bà Th, anh T với vợ chồng ông H là vô hiệu”. “Hợp đồng vô hiệu” và “hủy Hợp đồng” là 02 khái niệm khác nhau. Yêu cầu khởi kiện của ông C là vượt quá phạm vi khởi kiện; đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu của ông C chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý.

Về nội dung này, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông H và ông C có tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, ban đầu ông C đề nghị hủy Hợp đồng, sau đó ông C lại đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là vô hiệu. Việc ông C thay đổi ý kiến cũng không thay đổi bản chất của vấn đề là 2 bên đương sự có tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được quy định tại Điều 26 BLTTDS. Do vậy ý kiến của Luật sư H2 đã nêu là không có căn cứ.

[4] Luật sư H2 đã nêu: Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành hòa giải theo quy định pháp luật. Nguyên đơn là ông C đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải, (BL 256). Tuy nhiên bị đơn là ông H có yêu cầu phản tố (BL 263), Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo số 37/TB-TA ngày 21/5/2019 về việc mở phiên họp hòa giải vụ án (lần đầu) vào ngày 30/5/2019. Tại phiên hòa giải ngày 30/5/2019, ông C, ông L đều có mặt; bà Th, anh T, ông H, bà V đều vắng mặt nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không tiến hành hòa giải, không lập biên bản về phiên họp hòa giải và không có Thông báo phiên họp để tiến hành hòa giải lần 2 mà đã có Quyết định đưa vụ án ra xét xử là trái quy định tại khoản 3 Điều 209 BLTTDS.

Về nội dung này thì thấy: Theo quy định tại khoản 4 Điều 207 BLTTDS đương sự có quyền đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải. Trường hợp bị đơn là ông H có yêu cầu phản tố thì ông C đã có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải. Như vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành hòa giải cũng không phải là vi phạm khoản 3 Điều 209 BLTTDS.

[5] Về việc Luật sư H2 đã nêu: Các đương sự khai mâu thuẫn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không tiến hành đối chất giữa các đương sự theo quy định của BLTTDS, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thu thập các chứng cứ của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an tỉnh Bắc Giang là các tài liệu mà Cơ quan Cảnh sát Điều tra đã tiến hành lấy lời khai của các đương sự trong vụ án; Cơ quan Cảnh sát Điều tra đã có các Biên bản đối chất giữa các bên đương sự. Do vậy Tòa án cũng không cần phải tiến hành đối chất giữa các đương sự trong vụ án mà sử dụng các tài liệu của Cơ quan Cảnh sát Điều tra làm nguồn chứng cứ. Hơn nữa, tại phiên tòa sơ thẩm ông H không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình (không đến phiên tòa mặc dù đã được cán bộ Tòa án giao giấy triệu tập hợp lệ 2 lần) do vậy việc đối chất giữa ông H và các đương sự khác cũng không thể thực hiện được tại phiên tòa sơ thẩm. Do vậy ý kiến của Luật sư H2 đã nêu là không đúng.

[6] Luật sư H2 đã nêu: Theo khoản 3 Điều 53 BLTTDS thì Thẩm phán Đặng Văn Ng phải từ chối giải quyết vụ án vì thẩm phán Ng đã giải quyết 02 vụ án tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ gồm vụ án giữa nguyên đơn là vợ chồng ông L với bị đơn là vợ chồng ông H và vụ án giữa nguyên đơn là anh T với bị đơn là vợ chồng ông H. Việc Thẩm phán Ng đã giải quyết 02 vụ án trên nay lại tham gia giải quyết vụ án này là không đúng quy định của pháp luật.

Về vấn đề này thì thấy: Theo khoản 3 Điều 53 BLTTDS đã quy định: Thẩm phán phải từ chối tiến hành tố tụng hoặc bị thay đổi trong những trường hợp sau đây: “ ....Họ đã tham gia giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, phúc thẩm, giám đốc thẩm hoặc tái thẩm vụ việc dân sự đó và đã ra bản án sơ thẩm, bản án, quyết định phúc thẩm, quyết định giám đốc thẩm hoặc tái thẩm, quyết định giải quyết việc dân sự, quyết định đình chỉ giải quyết vụ việc, quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, trừ trường hợp là thành viên của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao thì vẫn được tham gia giải quyết vụ việc đó theo thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm”.

Việc thẩm phán Ng đã giải quyết quyết 02 vụ án tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ gồm vụ án giữa nguyên đơn là vợ chồng ông L với bị đơn là vợ chồng ông H và vụ án giữa nguyên đơn là anh T với bị đơn là vợ chồng ông H. Nay, Thẩm phán Ng lại tiến hành giải quyết vụ án này (vụ án tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa nguyên đơn là ông C với bị đơn là vợ chồng ông H) nhưng vụ án này là khác 02 vụ án trên về nguyên đơn và bị đơn. Do vậy việc Thẩm phán Ng tiến hành giải quyết vụ án này là không trái với quy định tại khoản 3 Điều 53 BLTTDS.

[7] Luật sư H2 còn nêu: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những sai sót vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng cụ thể là bỏ lọt 11 người không đưa vào tham gia tố tụng; Tòa sơ thẩm đã vi phạm tố tụng dân sự như đánh giá chứng cứ không đúng; sử dụng tài liệu phôi tẩu.....

Về vấn đề này, Hội đồng xét xử xét thấy:

[7.1]. Tòa án cấp sơ thẩm đã không thu thập chứng cứ đầy đủ:

[7.1.1]. Không yêu cầu ông H cung cấp cho Tòa án 03 Giấy chứng nhận QSDĐ là bản gốc làm căn cứ giải quyết vụ án là thiếu sót.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm đã có Quyết định thu thập chứng cứ có nội dung: Yêu cầu ông H cung cấp cho Tòa án 03 bản gốc là Giấy chứng nhận QSDĐ.

Ông H đã trình bày là: Ông H không cung cấp được chứng cứ cho Tòa án do ông H đang dùng 03 Giấy chứng nhận QSDĐ để thế chấp tài sản cho Ngân hàng và 1 số người khác gồm:

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam; ông Nguyễn Văn V1 (anh trai ông H); ông Nguyễn Văn Q1 (anh vợ ông H);

Tại Giấy xác nhận của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam do ông H cung cấp cho Tòa án đã thể hiện: Tính đến ngày 31/10/2019 ông H còn có dư nợ tại Ngân hàng là 200.000.000đ; vợ chồng ông H đã dùng tài sản thế chấp cho Ngân hàng là QSDĐ tại thửa đất số 18, diện tích đất là 735,3m<sup>2</sup>;

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Văn V1 (anh trai ông H); ông Nguyễn Văn Q1 (anh vợ ông H) đều có lời khai xác nhận về việc đã cho ông H vay tiền và hiện tại ông H đang thế chấp 02 Giấy chứng nhận QSDĐ còn lại gồm 01 chứng nhận QSDĐ cho ông V1 và 01 chứng nhận QSDĐ ông Q1;

[7.1.2]. Không thu thập chứng cứ về việc nội dung thu hồi đất của UBND huyện L đối với phần đất đang tranh chấp giữa ông C và vợ chồng ông H.

Quá trình giải quyết vụ án, ông H đã khai: Thực hiện dự án xây dựng đường cao tốc Bắc Giang - Lạng Sơn, vợ chồng ông H đã bị Nhà nước thu hồi 1 phần đất mà vợ chồng ông H đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L và anh T; ông H còn xuất trình cho Tòa án danh sách các chủ sử dụng đất được Nhà nước bồi thường tiền đền bù giải phóng mặt bằng. Trong đó vợ chồng ông H đã được Nhà nước bồi thường số tiền là: 1.067.392.800đ.

Tòa án cấp sơ thẩm đã không thu thập chứng cứ về Hồ sơ đền bù và số tiền đền bù giải phóng mặt bằng nói trên là không đầy đủ.

[7.1.3]. Không thu thập chứng cứ đầy đủ gồm các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên; Văn bản chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại UBND xã Tân D; Hồ sơ giải quyết khiếu nại đối với ông H và ông C của Thanh tra tỉnh Bắc Giang và Hồ sơ giải quyết khiếu nại của sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang về nội dung “Chỉnh lý trang 4 của 03 Giấy chứng nhận QSDĐ” của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Do vợ chồng ông H đã được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Bắc Giang chỉnh lý trang 4 trong 03 Giấy chứng nhận QSDĐ. Ông C đã có đơn khiếu nại, ngày 08/6/2018 Thanh tra tỉnh Bắc Giang đã có Kết luận số 221/KL-TTr.

Ngày 21/8/2018, sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang đã ban hành có Quyết định số 448/QĐ-TNMT có nội dung “Huỷ nội dung chỉnh lý biến động...” được chỉnh lý mang tên vợ chồng ông bà Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị V trong Giấy chứng nhận QSDĐ; tại Quyết định số 161/QĐ-TNMT ngày 19/3/2019 sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang đã đính chính Quyết định số 448.

Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thu thập các chứng cứ nêu trên khi giải quyết vụ án; không thu thập các Quyết định giải quyết khiếu nại của ông C và ông H của sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang và Thanh tra tỉnh Bắc Giang là không đầy đủ.

[7.2]. Do Tòa án cấp sơ thẩm đã không thu thập chứng cứ đầy đủ nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa một số người vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 6 Điều 68 BLTTDS cụ thể như sau:

1- UBND xã Tân D là Cơ quan đã chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ;

2- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam;

3- Ông Nguyễn Văn V1;

4- Ông Nguyễn Văn Q1;

Do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam; ông V1 và ông Q1 là bên nhận thế chấp đất là QSDĐ mang tên vợ chồng ông H:

5- Chị Trần Thị Q là con của ông L, bà Th do chị Q có một phần quyền sử dụng thửa đất số 18 và thửa đất số 137 (đều thuộc tờ bản đồ số 9) liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng đang có tranh chấp giữa ông C và vợ chồng ông H. Hơn nữa chị Q có tên trong Biên bản họp gia đình ngày 24/5/2016.

6- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang. Do ngày 21/8/2018, sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang đã có Quyết định số 448/QĐ-TNMT có nội dung “Huỷ nội dung chính lý biến động...” được chỉnh lý mang tên vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V và ngày 19/3/2019, sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang có Quyết định số 161/QĐ-TNMT sửa đổi Quyết định số 448. Các Quyết định trên là Quyết định hành chính cá biệt liên quan đến việc giải quyết vụ án;

7- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã đăng ký biến động và hủy đăng ký biến động đối với các thửa đất số 18, 137, 178.

8- UBND huyện L là Cơ quan đã thu hồi một phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 137 và thửa đất số 178 theo Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 09/4/2018 của UBND huyện L;

9- Trung tâm Phát triển Q và Cụm Công nghiệp là Cơ quan có trách nhiệm kiểm các kê tài sản của chủ sử dụng đất đối với phần đất bị thu hồi, lập Hồ sơ đền bù giải phóng mặt bằng, chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ đối với chủ sử dụng đất khi thu hồi 02 thửa đất nói trên theo Quyết định số 383/QĐ-UBND ngày 9/4/2018 UBND huyện L;

[7.3]. Đối với ý kiến của Luật sư H2 cho rằng phải đưa cả Quỹ tín dụng xã Tân D huyện L vào tham gia tố tụng thì thấy: Quỹ tín dụng xã Tân D huyện L đã có văn bản xác nhận: “Ông H đã thanh toán hết tiền cho cả Quỹ tín dụng xã Tân D và Quỹ tín dụng xã Tân D đã giải chấp toàn bộ các tài sản thế chấp cho ông H”. Do vậy không cần thiết đưa Quỹ tín dụng xã Tân D vào tham gia tố tụng trong vụ án;

[7.4]. Đối với ý kiến của Luật sư H2 cho rằng phải đưa Thanh tra tỉnh Bắc Giang vào tham gia tố tụng vì lý do: Ngày 08/6/2018, Cơ quan này đã ban hành Kết luận số 221/KL-TTtr, trong đó các Quyết định số 448 và Quyết định số 161 của Sở Tài nguyên và Môi trường là Quyết định hành chính cá biệt liên quan đến việc giải quyết vụ án đã căn cứ vào Kết luận số 221/KL-TTtr ngày 08/6/2018 của Thanh tra tỉnh Bắc Giang nên cũng cần phải đưa Thanh tra tỉnh Bắc Giang vào tham gia tố tụng theo hướng dẫn tại điểm 2, mục II của Công văn số 64/TSNDTC-TC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao.

Về ý kiến này, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo hướng dẫn tại điểm 2, mục II của Công văn số 64/TSNDTC-TC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao đã quy định: “Việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện Hợp đồng (các trường hợp

quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà Hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp Giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy Giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án”.

Do vậy cũng không cần thiết đưa Thanh tra tỉnh Bắc Giang vào tham gia tố tụng trong vụ án theo ý kiến của Luật sư H2 đã nêu.

[7.5]. Quá trình đánh giá chứng cứ của vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã sử dụng tài liệu chứng cứ là các bản phô tô gồm: Hồ sơ phô tô của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an tỉnh Bắc Giang; các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do ông C xuất trình; 1 số các tài liệu được chứng thực tại UBND xã Tân D, huyện L.....Việc Tòa án sử dụng các chứng cứ phô tô là không đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều 95 BLTTDS.

[5.6]. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm không tiến hành thẩm định đất tranh chấp và Tòa án đã tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu nhưng không giải thích cho các đương sự yêu cầu về giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu:

Tại Điều 2, mục III Giải đáp một số vấn đề về nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC của Tòa án nhân dân tối cao ngày 07/4/2017 đã quy định: “Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố Hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào Hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố Hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba”.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông H và ông C đều trình bày: Trên thửa đất tranh chấp số 18 (diện tích là 735,3m<sup>2</sup>) có ngôi nhà cấp 4 của ông H và trên thửa đất tranh chấp số 137 (diện tích là 1918,3m<sup>2</sup>) có ngôi nhà 2 tầng của ông C. Tuy nhiên Tòa án đã không tiến hành thẩm định đất tranh chấp và cũng không hỏi các đương sự có yêu cầu xem xét giải quyết đối với các tài sản trên đất là không giải quyết triệt để vụ án, không đúng quy định tại Điều 101 BLTTDS.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu nhưng đã không giải thích cho các đương sự yêu cầu về giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu là không đúng quy định tại Điều 2, mục III Giải đáp một số vấn đề về nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao như đã nêu ở trên.

[8] Luật sư H2 còn nêu: Nội dung của Bản án nhận định không đúng và không khách quan và không có cơ sở pháp luật.

Về vấn đề này thì thấy: Do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án sơ thẩm giao Hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại nên Hội đồng xét xử không xem xét về nội dung vụ án.

Vì các lẽ trên.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với bà V.

Bà V phải nộp 300.000đ án phí DSPT.

Xác nhận bà V đã thi hành xong số tiền 300.000đ án phí DSPT đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0007362 ngày 26/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

- Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của ông H: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 22 /2019/DSST ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện L. Giao Hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Các đương sự chưa phải chịu án phí DSST;

Ông H không phải chịu án phí DSPT.

Hoàn trả ông H 300.000đ án phí DSPT đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0007320 ngày 08/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Toà án nhân dân huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

**Đã ký**

**Phạm Thị Minh Hiền**

