TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 57/2022/DS-PT
Ngày 27/9/2022
"V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Anh Tuấn.

*Các Thẩm phán:*1. Ông Phan Tiến Dũng;

2. Ông Lê Đình Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Minh Chiến – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Ông Đoàn Thanh Lương- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2022 về *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 27 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2022/QĐ-PT ngày ngày 06 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Hà Th; địa chỉ: A Yên Đỗ, tổ BB, phường Yên Đỗ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng H; địa chỉ: CC Nguyễn Tuân, tổ C1, phường Thắng Lợi, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Vắng mặt).

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

- Bà Nguyễn Thị Hồng Th; địa chỉ: Tổ C2, phường Trà Bá, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Văn phòng công chứng Đặng An B; địa chỉ: A2 Lý Tự Trọng, phường Tây Sơn, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông La Văn Kh; địa chỉ: Tổ B1, phường Trà Bá, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Nguyễn Phú Q; địa chỉ: CC Nguyễn Tuân, tổ C1, phường Thắng Lợi, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông La Văn Kh, bà Nguyễn Thị Hồng Th.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm và giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Pleiku giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn là bà Huỳnh Thị Hà Th trình bày:

Giữa bà Huỳnh Thị Hà Th và bà Nguyễn Thị Hồng H có chơi nhiều dây hụi, từ ngày 10/8/2017 (âm lịch) đến ngày 10/11/2018 (âm lịch), bà H đã nhận của nguyên đơn 160.000.000 đồng, có ký sổ nhận tiền. Sau đó bị đơn không trả tiền cho nên nguyên đơn đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Pleiku.

Ngày 07/11/2019 Tòa án nhân dân thành phố Pleiku xét xử và buộc bà Nguyễn Thị Hồng H phải trả cho nguyên đơn 119.630.000 đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Hồng H kháng cáo toàn bộ bản án nói trên, tại bản án số 02/2020/DS – PT ngày 20/02/2020 Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng H.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/11/2019 vợ chồng bà Nguyễn Thị Hồng H, ông Nguyễn Phú Q đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản gồm quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn khác gắn liền với đất số BP 029809 được Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai cấp ngày 13/8/2013 thửa đất số AA1, tờ bản đồ số AB, tại địa chỉ: tổ C1, Nguyễn Tuân, phường Thắng Lợi, Pleiku, Gia Lai, diện tích 338m^2 và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn khác gắn liền với đất số BP 029200 được Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai cấp ngày 09/8/2013, thửa đất số AA2, tờ bản đồ số AB1, tại địa chỉ: tổ C1, Nguyễn Tuân, phường Thắng Lợi, Pleiku, Gia Lai, diện tích 100 m^2 cho bà Nguyễn Thị Hồng Th.

Nguyên đơn cho rằng vợ chồng bà Nguyễn Thị Hồng H, ông Nguyễn Phú Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cấn nợ với bà Nguyễn Thị Hồng Th số tiền 1,9 tỷ đồng và sử dụng 1,4 tỷ đồng để trả nợ ngân hàng, còn lại 500.000.000đ để kinh doanh, nhưng giá trị quyền sử dụng đất của hai thửa đất nêu trên khoảng 3,5 tỷ đồng trong khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5232, quyển số 02 VP/CC – SCC/HĐGD ngày 23/11/2019 vợ chồng bà Nguyễn Thị Hồng H, ông Nguyễn Phú Q đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Th có giá 60.000.000 đồng; giá trị sang nhượng 02 tài sản trên là không đúng với giá trị thật và chỉ là giả tạo không ngay tình, hơn nữa sau khi xét sử sơ thẩm ngày 07/11/2019 Tòa án nhân

dân thành phố Pleiku đã xét xử và buộc bà Nguyễn Thị Hồng H phải trả cho nguyên đơn 119.630.000 đồng, bà H nhận thức phải có nghĩa vụ phải thi hành án và trả nợ cho nguyên đơn, nhưng bà H và ông Q đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hồng Th là chị ruột của bà H với một giá trị hết sức vô lý nhằm trốn tránh trách nhiệm trả nợ. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5232 quyển số 02 VP/CC- SCC/HĐGD ngày 23/11/2019 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Hồng H, ông Nguyễn Phú Q và bà Nguyễn Thị Hồng Th là vô hiệu do giả tạo.

Bị đơn, là bà Nguyễn Thị Hồng H trình bày:

Bà Nguyễn Thị Hồng H không đồng ý với việc bà Huỳnh Thị Hà Th yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Hồng Th vô hiệu vì không có căn cứ. Sở dĩ bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó là do bà không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng, đồng thời việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th là đúng với yêu cầu thỏa thuận, đúng pháp luật và không vi phạm quyền sử dụng đất. Trước kia, bà nợ rất nhiều người nên đã vay Ngân hàng để trả nợ, khi chuyển nhượng các thửa đất thì bà H cũng nói với bà Th là mua nhà đất đó để trừ nợ Ngân hàng, còn lại bao nhiêu thì trừ tiền nợ cho bà nhưng không được bà Th chấp nhận.

Do số tiền nợ bà Th và số tiền bán nhà chênh lệch rất nhiều; khoản vay Ngân hàng bà H không có đủ trả lãi, trong khi trước đó vợ chồng bà lại nợ của bà Th 350.000.000 đồng và 100.000.000 đồng vay ngoài để trả lãi ngân hàng, vì vậy, bà H đã đồng ý chuyển nhượng đất cho bà Th với giá 1,9 tỷ đồng. Về vấn đề công chứng, bà mua bán giá như vậy nhằm mục đích đóng thuế ít vì kinh tế khó khăn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Hồng Th trình bày:

Năm 2017 vợ chồng bà Th cho bà Nguyễn Thị Hồng H vay 350.000.000đồng để làm ăn với lãi suất 1%/tháng, đến đầu năm 2019 bà H có vay thêm 100.000.000 đồng; số tiền này bà Th phải vay bên ngoài để giúp em mình đóng lãi Ngân hàng và mở quán ăn. Sau đó vài tháng, bà H thông báo không có đủ khả năng chi trả số tiền lãi của 350.000.000 đồng và trả 100.000.000 đồng,đồng thời nói sẽ bán nhà để trả tiền cho bà Th, nhưng đến tháng 5/2019 bà H vẫn không bán được cho nên bà Th có yêu cầu bà H chuyển nhượng nhà, đất đó cho vợ chồng bà Th. Do vợ chồng bà H vay ngân hàng 1,4 tỷ đồng cho nên đã thỏa thuận: Vợ chồng bà H chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng bà Th với giá 1,9 tỷ đồng, bà Th sẽ trả tiền ngân hàng thay cho bà H 1,4 tỷ đồng và trừ 350.000.000 đồng vay trước đó, đồng thời bà Th cho lại bà H số tiền 50.000.000 đồng; còn 100.000.000 đồng tiền vay thì bà Th cho bà H.

Đến cuối năm 2019 bà Th trả Ngân hàng 1,4 tỷ đồng và vợ chồng bà Hà đã chuyển nhượng đất qua cho vợ chồng bà Th. Vì vậy, bà Th không đồng ý với yêu cầu của bà Huỳnh Thị Hà Th về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông La Văn Kh (chồng bà Th) trình bày:

Vợ chồng bà H có vay vợ chồng ông Kh 350.000.000 đồng, hàng tháng có trả lãi. Đến cuối năm 2018 có nhờ vợ ông Kh là bà Th vay thêm 100.000.000 đồng để trả lãi Ngân hàng và thuê quán. Sau đó, bà H làm ăn thua lỗ không thể trả lãi được, vì vậy, vợ chồng bà H sang nhượng nhà và đất cho vợ chồng ông Kh để trừ nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn Phòng công chứng Đặng An B do ông Đặng An B- là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng được lưu trữ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Phú Q và bà Nguyễn Thị Hồng Th ngụ tại: AA Nguyễn Tuân, tổ C1, phường Thắng Lợi, Pleiku, Gia Lai đã chuyên nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Th bao gồm hộ khẩu, giấy tờ tùy thân và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 029200 do UBND thành phố Pleiku cấp ngày 09/8/2013 đứng tên ông Nguyễn Phú Q và bà Nguyễn Thị Hồng H và giấy chứng nhận tài sản là quyền sử dụng đất số BP 029809 do UBND thành phố Pleiku cấp ngày 13/8/2013 đứng tên bà Nguyễn Thị Hồng H là hợp lệ theo đúng quy định. Văn phòng công chứng Đặng An B đã tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho bà Nguyễn Thị Hồng Th. Văn phòng công chứng đã tiến hành kiểm tra xem tài sản có bị các cơ quan pháp luật phong tỏa hay có đơn thư khiếu nại tranh chấp gì không, sau khi kiểm tra không có đơn thư tranh chấp và các quyết định phong tỏa của các cơ quan liên quan, Văn phòng công chứng đã tiến hành yêu cầu ông Nguyễn Phú Q và bà Nguyễn Thị Hồng H và bà Nguyễn Thị Hồng Th đọc lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng soạn thảo, sau khi đọc ông Nguyễn Phú Q và bà Nguyễn Thị Hồng H và bà Nguyễn Thị Hồng Th không có ý kiến gì khác và cùng ký vào từng trang của Hợp đồng công chứng trước mặt công chứng viên, sau đó công chứng viên ký vào lời chứng thực và thực hiện trả hồ sơ theo quy định. Như vậy tại thời điểm công chứng, việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyến sử dụng đất số 5232 ngày 23/11/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đặng An B của ông Nguyễn Phú Q và bà Nguyễn Thị Hồng H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Th là đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật của Luật công chứng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Phú Q:

Ông Q vắng mặt tại tất cả các phiên hòa giải và công khai chứng cứ và không nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ gì nên không có lời khai tại hồ sơ vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS -ST ngày 27 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 70. Điều 71: Điều 72; Điều 73; Điều 91; Điều 92; Điều 93; Điều 94; Điều 95; Điều 96; Điều 97; Điều 98; Điều 106; Điều 108; Điều 109; Điều 144; khoản 1

Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 122; Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ vào khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Hà Th.

Tuyên bố văn bản công chứng số 5232 quyển số: 02 VP/CC – SCC/HĐGD ngày 23/11/2019 giữa bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Nguyễn Phú Q chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Hồng Th có tiêu đề "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được Văn phòng công chứng Đặng An B, tỉnh Gia Lai công chứng ngày 23/11/2019 vô hiệu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/3/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông La Văn Kh, bà Nguyễn Thị Hồng Th kháng cáo toàn bộ bản án nêu trên.

Ngày 10/02/2022 Viện kiểm sát nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai ban hành kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS với nội dung kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS -ST ngày 27 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai, đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên và giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Pleiku giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

- Người kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt, đồng thời giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ra bản án phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử chưa được làm rõ; việc vay tiền giữa bà H, bà Th cũng chưa được làm rõ. Ngoài ra, Kiểm sát viên còn trình bày bổ sung kháng nghị là vợ chồng ông La Văn Kh, bà Nguyễn Thị Hồng Th sau khi đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Võ Xuân Q, bà Phạm Thị Mỹ H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác định ông Q, bà H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu người tham gia tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của họ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, Văn phòng công chứng Đặng An B có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do; bà Nguyễn Thị Hồng Th, ông La Văn Kh có đơn xin xét xử vắng mặt và ông Nguyễn Phú Q cũng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại khoản 2, 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Hồng Th và ông La Văn Kh (chồng bà Th) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, theo đó họ trình bày rằng sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, họ đã đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 20/01/2021 thì vợ chồng ông Kh, bà Th đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Võ Xuân Q, bà Phạm Thị Mỹ H. Mặc dù vậy, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án không đưa ông Q, bà H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Q, bà H.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Phú Q, bà Nguyễn Thị Hồng H và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hồng Th được Văn phòng Công chứng Đặng An B công chứng ngày 23/11/2019, số 5232, quyển số 02VP/CC – SCC/HĐGD (*Sau đây gọi tắt là hợp đồng ngày 23/11/2019*); sau khi nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Hồng Th đã thực hiện việc đăng ký biến động và đứng tên trên giấy chứng nhận vào ngày 28/11/2019 (Bút lục số 17). Mặc dù hợp đồng ngày 23/11/2019 được công chứng, bên nhận chuyển nhượng đã đăng ký biến động thế nhưng khi tranh chấp phát sinh thì ông Q, bà H và bà Th đều thừa nhận giá trị thực tế theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 1,9 tỷ đồng trong khi giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng ngày 23/11/2019 là 60.000.000 đồng. Mặt khác, theo Biên bản định giá bất động sản ngày 14/01/2019 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần SG- HN thì giá trị các bất động sản này là 2.030.000.000 đồng và Ngân hàng đã cho bị đơn thế chấp bất động sản này để vay 1,4 tỷ đồng. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tuy đã được công chứng, nhưng không xuất phát từ ý chí đích thực khi các bên tham gia giao kết, không nhằm làm phát sinh hậu quả pháp lý theo quy định của pháp luật mà nhằm che giấu một giao dịch khác hoặc trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng Điều 124 Bộ luật dân sự, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2019 giữa vợ chồng ông Nguyễn Phú Q, bà Nguyễn Thị Hồng H và bà Nguyễn Thị Hồng Th là vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết tại Tòa án sơ thẩm các đương sự không cung cấp tài liệu, chứng cứ đầy đủ; không cung cấp thông tin về việc vào ngày 20/10/2021 vợ chồng ông La Văn Kh, bà Nguyễn Thị Hồng Th tiếp tục chuyển

nhượng các thửa đất của hợp đồng nêu trên cho vợ chồng ông Võ Xuân Q, bà Phạm Thị Mỹ H từ đó Tòa án sơ thẩm không biết để đưa ông Q, bà H vào tham gia tố tụng. Việc xác định thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của Tòa án cấp sơ thẩm là khách quan, nhưng làm ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông Q, bà H và đã vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nhận thấy, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được cho nên chấp nhận một phần kháng cáo của ông Kh, bà Th và do kháng nghị đề nghị hủy bản án cho nên chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Pleiku.

[3] Về nội dung: Ngoài việc xác định thiếu người tham gia tố tụng như đã phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án đã thông báo cho các đương sự biết cùng với việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì các bên phải yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng các bên đương sự vẫn không yêu cầu. Trong trường hợp cụ thể này đã xác định được hợp đồng vô hiệu do giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên ghi trên hợp đồng thấp hơn giá trị thực của bất động sản là nhằm giảm bớt tiền thuế bởi tại Bút lục số 39 bà Nguyễn Thị Hồng H khai rằng:*”...Chúng tôi mua bán giá như thế để đóng thuế ít vì kinh tế ai cũng khó khăn…”* . Tại mục III, tiểu mục 2 của Giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao thì*:”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’’.*

Trong vụ án này, cho dù các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án vẫn phải giải quyết vì bị đơn đã khai rằng giá trị ghi trên hợp đồng thấp hơn giá trị thực của bất động sản chuyển nhượng để giảm bớt tiền thuế là nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước.

[4] Như vậy, cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, xác định thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Pleiku, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai giải quyết lại vụ án theo quy định tại Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Về án phí: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 4 Điều 68, khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng nghị số 01/QĐ- VKS-DS ngày 10/02/2022 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông La Văn Kh, bà Nguyễn Thị Hồng Th.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS -ST ngày 27 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu" giữa nguyên đơn bà Huỳnh Thị Hà Th với bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng H.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm sẽ xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông La Văn Kh, bà Nguyễn Thị Hồng Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho ông Kh, bà Th 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001380 ngày 04-3-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

Lưu Anh Tuấn