TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2023/DS-PT
Ngày 15/3/2023
"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 HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Hải Bằng.

*Các Thẩm phán: B*à Vũ Thị Yến và ông Vũ Thanh Tuấn.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn Công - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà: Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 15/3/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 75/2022/TLPT-DS ngày 17/11/2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2023/QĐ-PT ngày 17/02/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn N, sinh năm 1961; Địa chỉ: Khu dân cư Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Hải Dương; Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn Điều – Trợ giúp viên trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước, tỉnh Hải Dương; Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1964 và anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1986; Địa chỉ: Khu dân cư Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Hải Dương; Có mặt.

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

- Ông Bùi Văn B, sinh năm 1963; Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Khu dân cư Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

- Bà Trần Thị C, sinh năm 1967; Địa chỉ: Khu dân cư Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Bùi Văn N, anh Nguyễn Văn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án dân sự sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

- *Theo nguyên đơn ông Bùi Văn N trình bày:* Năm 2003, ông có mua lại của thôn Đ, xã C, huyện L, tỉnh Hải Dương (nay là Khu dân cư Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Hải Dương) 02 thửa đất cùng tờ bản đồ số 61 gồm thửa số 45, diện tích 206,5m^2 và thửa số 46, diện tích là 206,5m^2, mỗi thửa có giá là 8.500.000 đồng. Tuy nhiên, do gia đình khó khăn nên ông chỉ có tiền nộp thửa số 46, tờ bản đồ số 61 là 7.000.000 đồng. Đến năm 2009, cán bộ thôn có mời ông N ra nhà văn hoá yêu cầu ông trả tiền hai thửa đất, nếu trong tháng 12 năm 2009 không trả được thì thôn Đồng Tâm xử lý theo quy định. Do vậy, năm 2009 ông nói chuyện với ông N1 về việc bán thửa đất số 45, tờ bản đồ 61 với giá 40.000.000 đồng. Ông N1 đồng ý mua. Vào ngày 28/6/2010, tại gia đình ông, hai bên đã lập hợp đồng mua bán mua bán chuyển nhượng đất ở, không làm thủ tục công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tại hợp đồng, hai bên thỏa thuận mua bán đất với giá 40.000.000 đồng, chiều dài phía tây giáp với đường đi của làng là 8m; phía đông giáp với ruộng của tập thể là 7,5m; phía N giáp với nhà ông T1 là 25m; phía B giáp với thửa đất 46 của ông N là 25m. Tổng diện tích đất ông bán lại cho ông N1 là 194m^2. Tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ghi ông đã nhận đủ số tiền 40.000.000 đồng nhưng thực tế ngày hôm đó ông chỉ nhận số tiền là 17.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền, ông đã nộp tiền đất cho ông T (trưởng thôn) và tiền điện, tổng là 13.200.000 đồng. Khoảng 7 ngày sau khi ký hợp đồng, ông N1 gọi điện cho ông yêu cầu ông mang giấy chuyển nhượng đất ở sang nhà ông N1. Ông N1 chê đắt, nói không mua đất của ông nữa. Ông N1 yêu cầu ông đưa giấy mua bán chuyển nhượng đất ở cho ông N1 và viết giấy vay nợ số tiền 17.000.000 đồng. Hiện tại, ông không có lưu giữ giấy vay nợ này để cung cấp cho Tòa án.

Năm 2015, ông T yêu cầu ông đến gặp cán bộ địa chính xã Cổ Thành là ông Dân để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đó, ông Dân cho biết thửa đất số 45, tờ bản đồ số 61 không có tên ông B (anh trai ông) mà mang tên của anh Nguyễn Văn P là con ông N1. Sau đó, ông N1 mang giấy chuyển nhượng đất ở viết ngày 28/6/2010 cho ông xem, ông xác định chữ ký trong giấy không phải do ông ký. Ông đã làm đơn đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Chí Linh để giải quyết tranh chấp đất với gia đình ông N1.

Ông xác định ông còn nợ ông N1, anh P số tiền 17.000.000 đồng, khi nào ông N1 và anh P đòi thì ông sẽ có trách nhiệm trả số tiền này. Do vậy ông vẫn chưa bàn giao đất cho ông N1, anh P. Hiện nay thửa đất này ông đang quản lý. Năm 2019 gia đình ông N1 đổ gạch lên thửa số 45 tờ bản đồ số 61 hai bên đã xảy ra tranh chấp. Ông xác định giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 28/6/2010 không phải chữ ký của ông.

Tại sổ sách quản lý đất của địa phương năm 2008 thể hiện thửa số 45, tờ bản đồ số 61 mang tên ông Bùi Văn B do ông B cũng đủ điều kiện để được mua đất khu giãn dân. Sau này, ông và ông B thoả thuận đổi đất cho nhau, ông B được

hưởng phần đất của ông do bố mẹ đẻ hai ông để lại, còn ông N lấy đất ở thửa số 45, tờ bản đồ số 61. Do đó, ông N đã đưa cho ông B số tiền 1.500.000 đồng nộp cho cán bộ thôn Đồng Tâm để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thoả thuận đổi đất hai bên chỉ nói miệng, không có văn bản. Ông xác định thửa số 45 tờ bản đồ số 61 là tài sản thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông. Vợ ông là bà Đoàn Thị Hạnh, chết vào tháng 4/2007.

Đối với kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hải Dương giám định chữ ký của ông trong giấy chuyển nhượng đất ở, giấy nhận tiền, ông không yêu cầu giám định lại. Ông N1 và anh P xác định ông đã nhận số tiền mua đất là 36.000.000 đồng là không đúng.

Nay ông yêu cầu huỷ giấy chuyển nhượng đất ở lập ngày 28/6/2010 giữa ông và ông N1, anh P. Yêu cầu gia đình ông N1 phải di dời gạch ba banh ra khỏi thửa đất số 45 tờ bản đồ 61 mà gia đình ông N1 đã đổ lên thửa đất này từ đầu năm 2020 để trả lại đất cho ông. Lý do ông hủy hợp đồng vì ông N1 chê đắt không mua nữa. Sau này, ông thay đổi quan điểm, nếu hợp đồng vô hiệu ông không đồng ý trả lại cho ông N1, anh P số tiền 17.000.000 đồng đã nhận vì ông N1 là người có lỗi không thực hiện hợp đồng.

Các nội dung ông N sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện gồm:

+ Hủy bỏ tên ông Bùi Văn B trong thửa số 45 tờ bản đồ số 61 tại Khu dân cư Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Hải Dương vì ông là người đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền đất cho thôn Đồng Tâm, ông B không nộp tiền đất, giữa ông và ông B đã có thỏa thuận đổi đất.

+ Hủy bỏ tên Bùi Văn S trong thửa số 46 tờ bản đồ số 61 tại Khu dân cư Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Hải Dương vì thời điểm mua đất con trai ông vẫn còn nhỏ, không đủ điều kiện để đứng tên chủ sử dụng đất.

+ Làm rõ thửa đất số 45, 46 tờ bản đồ số 61 là của ai. Triệu tập những đương sự liên quan để xác định hai thửa đất số 45 và 46 tờ bản đồ số 61 đã bán cho gia đình ông, để Phòng Tài nguyên và môi trường có căn cứ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.

+ Buộc ông Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn P phải bồi thường cho ông những thiệt hại phát sinh trong quá trình tham gia tố tụng tính đến nay là 7.600.000 đồng, gồm: đến UBND thị xã Chí Linh ngày 21/01/2016, Thanh tra thị xã Chí Linh ngày 28/3/2017, Công an thị xã Chí Linh ngày 09/5/2017; Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh từ năm 2020 đến năm 2021 là 24 ngày.

+ Làm rõ việc ông N1, anh P làm giả chữ ký của ông tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và giấy biên nhận tiền nhằm chiếm đoạt tài sản của ông.

+ Buộc gia đình ông Nguyễn Văn T1 là hàng xóm giáp ranh phải trả lại 26,5m^2 đất đã lấn chiếm của ông.

- *Bị đơn là ông Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C trình bày:*

Ngày 28/6/2010, ông N có hai lần sang nhà ông bà gặp ông N1 và mẹ đẻ ông

N1 là Đào Thị T2 (bà T2 đã chết) để bán đất cho gia đình ông. Ông N trình bày do ông N được mua 2 suất đất của thôn nhưng không có tiền nộp, nếu không nộp tiền thôn sẽ thu hồi bán cho người khác nên ông N sang cầu cứu gia đình ông. Do vậy, gia đình ông đồng ý mua đất của ông N. Hai bên thỏa thuận mua bán thửa đất số 45, tờ bản đồ 61, giá tiền 40.000.000 đồng tại gia đình ông N. Tại buổi thoả thuận bán đất, gia đình ông có ông và con trai là P, anh K là cháu ông N, ông T là trưởng thôn. Các bên thống nhất mời anh K là cháu ông N chứng kiến và viết hợp đồng chuyển nhượng hộ. Khi đó, ông N có nói với ông N1 và anh P trả trước cho ông N 20.000.000 đồng, số còn lại thì ông N sẽ sang nhà ông bà lấy tiếp.

Ông N1, anh P, bà C cùng xác nhận gia đình ông bà có giao tiền mua đất cho ông N ba lần:

+ Lần thứ nhất: Giao 20.000.000 đồng vào ngày 28/6/2010 tại gia đình ông N1.

+ Lần thứ hai: Ngày 01/7/2010, ông N đến nhà ông bà lấy số tiền 13.000.000 đồng. Ông N trực tiếp viết giấy biên nhận và cộng cả số tiền đã nhận ngày 28/6/2010, ông N ghi nhận số tiền của anh P là 33.000.000 đồng.

+ Lần thứ ba: Ngày 28/8/2010, ông N lại đến nhận tiếp số tiền 3.000.000 đồng nên ông N ghi tổng nhận số tiền 36.000.000 đồng.

Đối với số tiền 4.000.000 đồng ông bà chưa thanh toán thì ông N nói khi nào làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông bà thì gia đình ông bà sẽ trả đủ cho ông N. Toàn bộ số tiền mua đất của ông N là của vợ chồng ông N1, bà C, còn anh P không có đóng góp gì vào số tiền này.

Sau khi mua bán đất xong, gia đình ông N1 và ông N, ông D là địa chính xã Cổ Thành, ông T là trưởng thôn Đồng Tâm, ông Chiến là Bí thư thôn Đồng Tâm đã Tiến hành đo vẽ kích thước, diện tích đất mà ông N đã bán cho gia đình ông ở thửa số 45 tờ bản đồ 61. Các bên đã chỉ mốc giới, cắm mốc và nhận bàn giao đất theo đúng hợp đồng chuyển nhượng đất. Nay gia đình ông không giữ biên bản bàn giao đất này mà lúc đó là cơ sở thôn và địa chính xã giữ.

Ngay sau đó, mẹ ông N1 là bà T2 đã ra trồng rau bắp cải, rau lang trên thửa đất. Việc ông N trình bày gia đình ông N1 đã trả lại đất và bắt ông N viết giấy biên nhận nợ là không đúng. Hợp đồng chuyển nhượng đất ở chỉ viết tay không qua công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi mua đất xong anh P đi lao động ở nước ngoài nên không hoàn thiện tiếp được thủ tục chuyển nhượng đất.

Đến năm 2019, gia đình ông bà đổ gạch định xây bờ tường thì ông N ra can ngăn nên giữa hai bên xảy ra tranh chấp. Ông N nói chữ ký tại Giấy chuyển nhượng đất ở lập ngày 28/6/2010 và Giấy biên nhận tiền không phải chữ ký của ông N là không đúng.

Nay quan điểm của gia đình ông bà, anh P xác định việc mua bán chuyển nhượng đất giữa gia đình ông bà và ông N đã xong. Khi mua, thửa đất số 45 tờ bản đồ 61 là thửa đất nông nghiệp. Đến năm 2008, địa phương quy hoạch thửa đất này là đất ở. Việc mua bán đã hoàn thành và các bên có chữ ký xác nhận. Ông

bà đã nhận đất và sử dụng, địa phương cũng đã ký xác nhận thửa đất này là của ông bà. Ông bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và thửa đất số 45 tờ bản đồ 61 tại thôn Đồng Tâm thuộc quyền sở hữu của gia đình ông bà. Gia đình ông bà thỏa thuận ủy quyền cho anh Nguyễn Văn P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N1, bà C, anh P không đồng ý trả lại thửa đất số 45 tờ bản đồ số 61 địa chỉ tại Khu dân cư Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Hải Dương, đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Trần Hồng T - trưởng thôn Đồng Tâm (nay là khu dân cư Đồng Tâm), phường Cổ Thành, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương xác định: Ông làm trưởng thôn Đồng Tâm vào năm 2003. Khi đó, ông Bùi Văn N và Bùi Văn B nằm trong diện được mua đất giãn dân. Ông B không có điều kiện trả tiền đất nên ông N đứng ra mua cả hai thửa đất số 45 và 46 tờ bản đồ số 61 tại khu dân cư Đồng Tâm. Ông N là người trực tiếp trả tiền đất. Mỗi lần nộp tiền, thôn không ghi giấy biên nhận mà sau khi hoàn thành hết nghĩa vụ nộp tiền đất, trưởng thôn mới viết giấy xác nhận cho ông N đã hoàn thành việc đóng tiền. Ông có chứng kiến việc ông N giao dịch bán đất ở thửa số 45 tờ bản đồ 61 tại khu dân cư Đồng Tâm cho ông Nguyễn Văn N1 và anh Nguyễn Văn P. Ông N1, anh P đưa cho ông N bao nhiêu tiền thì ông không biết, nhưng ông N lấy tiền đã bán đất cho ông N1, anh P để nộp tiền đất cho thôn. Ông N nộp tiền cả hai thửa đất, tuy vậy cả hai thửa đều không mang tên ông N lý do tại sao thì ông không biết. Sau khi đóng tiền đất, các hộ gia đình mua đất phải có trách nhiệm đăng ký thay tên đối với thửa đất mà mình đã mua. Việc ông N và ông B có thỏa thuận đổi đất với nhau như thế nào ông không nắm được.

- Tại biên bản xác minh, UBND phường Cổ Thành, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương cung cấp: Năm 2005, thôn Đồng Tâm có chủ trương bán đất giãn dân lấy kinh phí xây dựng nhà văn hoá và làm đường. Gia đình ông N và ông B thuộc diện được mua đất giãn dân ở thôn Đồng Tâm. Ông B được mua thửa đất số 45, ông N được mua thửa đất số 46 đều tờ bản đồ số 61 thôn Đồng Tâm. Ủy ban xác định việc thôn Đồng Tâm thực hiện bán đất cho người dân là trái thẩm quyền, không đúng với quy định của pháp luật.

Đến tháng 2/2008, Ủy ban nhân dân xã tiến hành đo vẽ, đến năm 2009 được phê duyệt là đất thổ cư. Tại sổ quản lý đất năm 2008 tại địa phương thể hiện, bản đồ đo vẽ hiện trạng thửa số 45 mang tên ông Bùi Văn B- em trai ông N, thửa số 46 mang tên Bùi Văn S- con trai ông N. Lý do việc giữa người nộp tiền đất và tên chủ sử dụng đất khác nhau là do cơ sở thôn Đồng Tâm khi đó đưa danh sách lên UBND xã xét duyệt. Theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ghi tên ông B, anh S là chỉ để ghi ranh giới, mốc giới chứ không xác định chủ sở hữu đất. Năm 2010, ông N bán thửa đất số 45 tờ bản đồ số 61 ở khu dân cư Đồng Tâm cho ông N1 và anh P. Đến năm 2019, giữa gia đình ông N và ông N1, anh P phát sinh nhiều tranh chấp liên quan thửa đất số 45, UBND phường Cổ Thành, Phòng Thanh Tra- UBND thành phố Chí Linh kết luận: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn N và ông Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn P là hợp

pháp. Công an thành phố Chí Linh Tiến hành trưng cầu giám định chữ ký và xác định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy nhận tiền là của ông Bùi Văn N. Do đó, xác định ông N đã bán thửa đất số 45 tờ bản đồ 61 cho ông N1, anh P và đã nhận đủ số tiền 36.000.000 đồng, gia đình ông N1 còn phải trả tiếp cho ông N số tiền 4.000.000 đồng theo thoả thuận trong hợp đồng nên yêu cầu công nhận hợp đồng và buộc ông N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 26/8/2022, Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh đã căn cứ Điều 122, 124, 127, 128, 137; khoản 2 Điều 401, khoản 1, 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 105; Điều 106; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 157; 165; 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016, xử:

+ Tuyên bố Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 28/6/2010 giữa ông Bùi Văn N và anh Nguyễn Văn P vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông N, anh P, ông N1, bà C không yêu cầu nên không đặt ra việc giải quyết.

+ Ông Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị C phải có trách nhiệm di dời toàn bộ số gạch pabanh ở trên thửa số 45 tờ bản đồ số 61 địa chỉ tại Khu dân cư Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Hải Dương để trả lại mặt bằng.

+ Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn N1, anh Bùi Văn P phải bồi thường cho ông Bùi Văn N số tiền 7.600.000 (bảy triệu sáu trăm nghìn) đồng.

+ Không đặt ra việc giải quyết với yêu cầu hủy bỏ tên ông Bùi Văn B trong hồ sơ địa chính đối với thửa đất số 45 tờ bản đồ số 61 và hủy bỏ tên anh Bùi Văn S trong hồ sơ địa chính đối với thửa đất số 46 tờ bản đồ số 61, tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông T1; hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông N1, anh P.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 08/9/2022, anh P kháng cáo không đồng ý nội dung hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 28/6/2010 giữa ông Bùi Văn N và anh. Ngày 12/9/2022, ông N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm*:

Anh P và ông N thay đổi nội dung kháng cáo, cho rằng cần thiết phải xem xét giải quyết hậu quả của việc tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung, đảm bảo giải quyết vụ án toàn diện, triệt để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án dân sự, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của ông N, anh P trong hạn luật định; ông N là người khuyết tật được miễn nộp tạm ứng án phí, anh P đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo của ông N, anh P là hợp lệ. Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xem lại lại vụ ấn theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa vắng mặt ông Bùi Văn B và bà Trần Thị C, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người này.

[2] Xét kháng cáo của ông N và anh P, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 28/6/2010, ông Bùi Văn N, ông Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn P thoả thuận mua bán diện tích đất ở là 194m^2 tại thửa số 45, tờ bản đồ 61, Địa chỉ: Khu dân cư Đồng Tâm, phường Cổ Thành, Chí Linh với giá 40.000.000 đồng. Hai bên thiết lập giấy chuyển nhượng đất ở, có sự chứng kiến của ông T trưởng thôn, anh Khánh cháu ông N, anh Hưng con trai ông N nhưng nhưng không được công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Xét về mặt hình thức, giấy chuyển nhượng đất ở không phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 124, khoản 2 Điều 401, khoản 1, 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Sau khi ký hợp đồng, ông N1, anh P cùng xác định ông N đã nhận số tiền 36.000.000 đồng, còn ông N chỉ thừa nhận đã nhận số tiền 17.000.000 đồng của ông N1 nhưng ông N không đưa ra được căn cứ chứng minh. Lời khai của anh P, ông N1 phù hợp với Giấy biên nhận ngày 01/7/2010 thể hiện ông N nhận số tiền là 33.000.000 đồng (bao gồm cả số tiền 20.000.000 đồng đã nhận ngày 28/6/2010); ngày 28/8/2010 nhận số tiền là 3.000.000 đồng, còn lại 4.000.000 đồng. Tại Kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hải Dương số 49/KLGĐ ngày 21/10/2017 xác định: "*chữ ký dạng viết đứng tên Bùi Văn N trên Giấy chuyển nhượng đất ở với chữ ký cùng tên trên các tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký ra".* Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm có đủ căn cứ xác định ông N đã nhận số tiền 36.000.000 đồng do ông N1, anh P trả tiền đất là phù hợp với kết luận giám định.

Thửa đất số 45 tờ bản đồ số 61 có nguồn gốc là đất bán trái thẩm quyền, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại sổ mục kê, bản đồ đo vẽ năm 2008, thửa đất này mang tên ông Nguyễn Văn B - em trai ông N. Ông N xác định thửa đất này đã được ông và ông B thoả thuận bằng miệng đổi cho nhau nhưng ông không có căn cứ chứng minh. Trong quá trình Toà án giải quyết vụ án, không thu thập được lời khai của ông Bùi Văn B nên không có cơ sở để đánh giá thửa đất số 45, tờ bản đồ số 61 là của ông Bùi Văn N hay không. Thực tế, thửa đất được giao trái thẩm quyền, chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Từ khi ký kết hợp đồng cho đến nay, ông N1, anh P cho rằng đã trực tiếp sử dụng diện tích đất này, mẹ đẻ ông N1 khi còn sống đã trồng rau trên đất. Ngoài ra, trên đất là đất trống, không có tài sản, nhà ở, cây trồng lâu năm. Tại

phiên toà sơ thẩm, ông N, anh P, ông N1 cùng xác định hai bên xảy ra tranh chấp đối với thửa đất này từ năm 2015 đến nay. Vào năm 2019, ông N1, anh P có đổ gạch ba banh lên thửa đất này nên hai bên tiếp tục xảy ra tranh chấp căng thẳng hơn. Do vậy, không có tài liệu, chứng cứ nào xác định ông N1, anh P được ông N bàn giao đất và trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất này từ khi mua cho đến nay.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn, bị đơn vi phạm quy định của pháp luật về hình thức giao dịch, vi phạm về điều kiện chuyển nhượng nên vô hiệu là đúng pháp luật.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ: "*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 quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không giải thích hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu cho các đương sự biết. Tuy nhiên, trong nội dung các yêu cầu khởi kiện của ông N có yêu cầu buộc gia đình ông N1 phải di dời gạch ba banh ra khỏi thửa đất số 45 để trả lại đất cho ông N tức là đã yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tại cấp phúc thẩm, anh P và ông N1 đều đề nghị giải quyết hậu quả nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu.

Cấp sơ thẩm giải quyết buộc ông N1, anh P, bà C phải có trách nhiệm di dời toàn bộ số gạch pabanh ở trên thửa số 45 tờ bản đồ số 61 để trả lại mặt bằng, trong khi lại quyết định không đặt ra việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là mâu thuẫn. Mặt khác, cấp sơ thẩm không giải quyết về số tiền mà ông N1 đã trả cho ông N, thiệt hại, lỗi, trách nhiệm bồi thường thiệt hại của mỗi bên khi xác định hợp đồng vô hiệu là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Ông N trình bày thửa đất số 45, tờ bản đồ số 61 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông và bà Hạnh (là vợ ông N). Bà Hạnh chết năm 2007 nhưng cấp sơ thẩm không đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Hạnh tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của ông N, anh P, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh giải quyết lại theo quy định tại Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên án phí sơ thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết lại, ông N và anh P không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn N và bị đơn anh Nguyễn Văn P.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Ông Bùi Văn N, anh Nguyễn Văn P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả anh P 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2020/0003091 ngày 08/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (15/3/2023).

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Hải Dương;*
- *TAND thành phố Chí Linh;*
- *Chi cục THADS thành phố Chí Linh;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

(Đã ký)

Nguyễn Hải Bằng