

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 90/2020/DS-PT

Ngày: 13/11/2020

V/v: “*yêu cầu tuyên bố
giao dịch dân sự vô hiệu*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị Dung

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Chinh

Bà Lê Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên toà: Bà Đỗ Thị Hương - Thư ký TAND tỉnh Thanh Hoá

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên toà:

Ông Đỗ Văn Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 79/2020/TLPT ngày 13 tháng 10 năm 2020, về việc tranh chấp: “*Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu*”. Do bản án số 62/2020/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hóa bị kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị B và kháng nghị của VKSND huyện Hoằng Hóa. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/2020/QĐ-PT ngày 26/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Bùi Thị A, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Thôn TT, xã HH, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu C, Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Thanh Hóa. Có mặt.

*** Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1974. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn TT, xã HH, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

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

1. Ông Lê Văn K, sinh năm 1952.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị A, sinh năm 1952 (Ông D ủy quyền cho bà Bùi Thị A, theo giấy ủy quyền ngày 08/10/2019). Có mặt.

Địa chỉ: Thôn TT, xã HH, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

2. Ông Lê Duy E (Lê Văn E), sinh năm 1973.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1974 (Ông E ủy quyền cho bà Nguyễn Thị B, theo giấy ủy quyền ngày 16/10/2019). Có mặt.

Địa chỉ: Thôn TT, xã HH, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

3. Ủy ban nhân dân xã HH, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Đức L, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã HH (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Xã HH, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

4. Ủy ban nhân dân huyện Hoằng Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Sỹ N, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hoằng Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hoằng Hóa, Theo Giấy ủy quyền ngày 04/8/2020 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Phố Đạo Sơn, thị trấn Bút Sơn, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 22/8/2019, bản tự khai, biên bản hòa giải và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm củanguyên đơn bà Bùi Thị A thể hiện: Năm 1998 gia đình bà A có bán cho ông Lê Duy E 01 mảnh đất ở thôn TT, xã HH, huyện Hoằng Hóa, có diện tích 107m² tại thửa 168 tờ bản đồ số 06 bản đồ địa chính xã HH lập năm 1996. Hai bên thỏa thuận với giá 29.000.000 đồng, ông E đã trả được 24.000.000 đồng, còn lại 5.000.000 đồng khi làm thủ tục giấy tờ sẽ giao hết số tiền. Đến nay ông E chưa trả hết số tiền nợ cho bà A, số tiền nợ này, bà A nay không yêu cầu.

Đến năm 2009 khi ông E đang chấp hành hình phạt tù thì bà B là vợ ông E đã tự lập hợp đồng chuyển nhượng đất để hoàn tất thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) với diện tích 118,8m², mà diện tích gia đình

tôi chuyển nhượng cho ông E là 107m². Như vậy tôi khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng đất số 31 ngày 24/11/2009 là vô hiệu vì:

- Chữ ký trong hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa gia đình tôi và gia đình ông E tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã HH là không phải chữ ký vợ chồng tôi.
- Trong hợp đồng chuyển nhượng có chữ ký của ông E nhưng thời gian đó ông E đang chấp hành hình phạt tù không có mặt tại UBND xã HH để ký được.
- Trong Hợp đồng không có số giấy chứng E nhân dân của vợ chồng tôi.
- Diện tích đất chuyển nhượng là 107m², sau khi trừ đất lưu không là 82m² nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng lại ghi gia đình bà chuyển nhượng cho ông E 118,8m².

Nay bà A yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất số 31 ngày 24/11/2009 do vô hiệu.

Quá trình giải quyết tại Tòa án bà A yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bà B và ông E.

Hiện nay gia đình bà B đã trả lại 11,8m² đất thừa cho tôi, diện tích sử dụng thực tế của gia đình bà B là 107m².

Nay bà A yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất số 31 ngày 24/11/2009 để tôi ký lại hợp đồng với ông E (vì trước đây gia đình tôi bán cho ông E, chứ không bán cho bà B) ký hợp đồng lại đúng diện tích đã chuyển nhượng là 107m².

Theo bản tự khai, lời khai của bà Nguyễn Thị B tại Tòa án được thể hiện: Năm 1998 ông Lê Duy E (Lê Văn E) có hợp đồng mua bán đất ở với gia đình ông D, bà A (Khi đó bà B chưa lấy ông E) với diện tích 107m² (Giấy tờ mua bán viết tay) với số tiền 29.000.000 đồng, đưa trước 24.000.000 đồng, còn nợ lại 5.000.000 đồng là đúng, với nội dung khi nào làm trích lục đất thì trả số tiền còn nợ.

Đến năm 1999 gia đình bà B làm nhà do gia đình nhà bên không cho làm nên diện tích thiếu, do vậy gia đình bà A cho dịch vào về phía sau để cho đủ diện tích trên, lúc bấy giờ ông D chồng bà A cấm mốc nên diện tích lên 118,8m². Sau đó tôi đã trả 2.000.000 đồng, còn 3.000.000 đồng khi nào làm được trích lục sẽ trả.

Đến năm 2009 Nhà nước có chủ trương là trích lục đất, bà A yêu cầu tôi trả đủ số tiền còn lại thì mới cho đo làm trích lục đất, ngày 24/4/2009 tôi đã giao cho bà A

số tiền 6.000.000 đồng, tính cả tiền trượt giá (Quy đổi giá trị bằng 3 chỉ vàng) do chồng bà A là ông D ký nhận và làm cam kết cho gia đình tôi sử dụng 118,8m². Sau đó tôi đã gặp chồng tôi ở Trại giam và chồng tôi đã ủy quyền toàn bộ cho tôi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó bà A có kiện gia đình tôi về diện tích đất 118,8m² xã đã giải quyết và đến khi gia đình tôi làm nhà lần hai thì gia đình tôi đã trả lại 11,8m² đất thừa so với diện tích đất ghi trong giấy mua bán đất năm 1998. Hiện nay gia đình tôi đang sử dụng thực tế là 107m².

Việc bà A yêu cầu hủy hợp đồng tôi chấp nhận làm lại GCNQSDĐ nhưng yêu cầu bà A phải trả lại số tiền trượt giá và các khoản tiền thuế đất và số tiền nợ khi đó tôi trả 3.000.000 đồng mà tôi đã trả 6.000.000 đồng để tôi được sử dụng thêm 11,8m², mà nay tôi đã trả lại 11,8m² cho gia đình bà A.

Tại phiên tòa bà B đề nghị không hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất số 31 ngày 24/11/2009 và đề nghị UBND huyện điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng nhà bà theo bà theo đúng diện tích đất đã sử dụng thực tế hiện nay (Diện tích sử dụng thực tế hiện nay là 102m²).

Theo bản tự khai của ông Lê Duy E (Lê Văn E) thể hiện như sau: Năm 1998 tôi (E) có mua của gia đình bà A, ông D 01 mảnh đất ở xã HH. Theo thỏa thuận với số tiền 29.000.000 đồng, ông D, bà A đã nhận của tôi 24.000.000 đồng, còn lại 5.000.000 đồng ông D, bà A hứa sẽ làm trích lục đất cho tôi.

Sau đó tôi lấy vợ là Nguyễn Thị B và vợ chồng xây dựng nhà. Khi tôi đi trại vợ tôi ở nhà có làm trích lục đất, tôi ủy quyền cho vợ làm giấy trích lục đất và vợ tôi đưa hết số tiền còn lại 5.000.000 đồng. Theo đơn kiện của bà A và ông D về việc hủy giấy tờ mua bán tôi không chấp nhận.

Theo Biên bản ghi lời khai của ông Lê Văn D: Năm 1998 gia đình tôi có bán cho bà B và ông E 01 thửa đất 107m². Hai bên làm giấy viết tay với nhau và ông E đã giao 24.000.000 đồng, còn nợ lại 5.000.000 đồng. Giấy viết tay nhượng đất ngày 27/10/1998 là do tôi (D) viết ký vào giấy. Còn các giấy tờ sau thì tôi không biết mà do bà A thực hiện giao dịch, tôi cũng không nhớ là tôi có ký hay không. Hợp đồng để làm trích lục đất thì tôi không ký, việc làm trích lục đất của cơ quan nhà nước thì

tôi không biết. Giấy giao tiền và thỏa thuận ngày 24/4/2009 về việc bà B giao vàng cho tôi thì tôi cũng không nhớ là có ký vào giấy đó hay không mà do bà A thực hiện các giao dịch.

Văn bản số 13/BC-UBND ngày 15/02/2020 của Ủy ban nhân dân xã HH, Bản tự khai ngày 05/6/2020 của Chủ tịch UBND xã HH:

1. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: Hộ ông/bà Lê Duy E, Nguyễn Thị B đang quản lý, sử dụng đất tại thửa 168a, tờ bản đồ 06 bản đồ địa chính xã Hoàng Hải lập năm 1996. Thửa đất được tách từ 1 phần thửa đất số 168 tờ 06 bản đồ địa chính xã Hoàng Hải lập năm 1996 do mua của hộ ông/bà Lê Văn K, Bùi Thị A.

Về thửa đất số 168 tờ 06 bản đồ địa chính xã Hoàng Hải lập năm 1996, chủ sử dụng Lê Văn K. Tương ứng thửa 228 tờ 03 bản đồ 299/TTg xã Hoàng Hải lập năm 1985, loại đất XDGB, chủ sử dụng: HTX mua bán Hoàng Hải. Sau khi HTX mua bán giải thể, thửa đất được thanh lý cho 04 hộ gồm: Hộ ông Nguyễn Hữu X; hộ ông Lê Văn Y; hộ bà Chu Thị Z và hộ ông Lê Văn K (Có biên bản bàn giao thanh lý nhà mua bán cũ lập ngày 09/3/1990).

2. Việc cấp GCNQSD đất cho hộ ông Lê Văn E, bà Nguyễn Thị B: Tại thời điểm hai bên mua bán, hộ ông/bà Lê Văn K, Bùi Thị A chưa được cấp GCNQSD đất, hai hộ viết giấy chuyển nhượng đất ở viết tay, giấy nhận tiền và hộ ông Lê Văn K cam kết sau khi được cấp GCNQSD đất sẽ tiến hành làm thủ tục sang tên đổi chủ cho bên mua theo quy định.

Ngày 10/04/2009 hộ gia đình ông Lê Văn K có đơn đề nghị cấp GCNQSD đối với thửa đất 168 tờ 06 bản đồ địa chính xã Hoàng Hải lập năm 1996. Trên cơ sở đơn đề nghị của gia đình, UBND xã, thôn cùng gia đình tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất thửa đất của gia đình vào ngày 03/5/2009. Hội đồng đăng ký đất đai xã xét duyệt ngày 15/6/2009, ngày 16/6/2009 UBND xã Hoàng Hải có tờ trình số 19/TTr-UBND về việc cấp GCNQSD đất cho 12 hộ trong đó có hộ ông/bà Lê Văn K, Bùi Thị A. Đến ngày 04/9/2009 UBND huyện Hoàng Hóa cấp GCNQSDĐ cho hộ ông/bà Lê Văn K, Bùi Thị A tại thửa 168 tờ 06, diện tích 596,6m² (trong đó đất ở 200m², đất CLN 396,6m²), số vào sổ H00677, số xê ri AQ 146762.

Sau khi hộ ông K, bà A được cấp GCNQSDĐ. Ngày 24/11/2009 hai bên ký kết X đồng chuyển nhượng được UBND xã Hoàng Hải chứng thực số 31, quyền số 01/2009 TP/CC-SCT/HĐGD. Ngày 31/12/2010 UBND huyện Hoằng Hóa có Quyết định số 1669/QĐ-UBND về việc thu hồi GCNQSD đất của ông/bà Lê Văn K, Bùi Thị A xã Hoàng Hải để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp đổi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; Quyết định số 1670/QĐ-UBND về việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho hộ ông/bà Lê Văn E, Nguyễn Thị B xã Hoàng Hải, hộ ông E bà B được cấp giấy chứng nhận tại thửa 168a, tờ 06, diện tích 118,8m², số vào sổ CH 00815, số xê ri BC 765631, hộ ông/bà Lê Văn K, Bùi Thị A cấp giấy chứng nhận tại thửa 168b, tờ 06, diện tích 477,8m², số vào sổ CH 00814, số xê ri BC 765630.

Qua xem xét các hồ sơ lưu trữ về cấp GCNQSDĐ cho cả hai hộ hiện có, việc cấp GCNQSDĐ cho cả hai hộ đều đảm bảo đầy đủ thủ tục hồ sơ theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên, trên GCNQSDĐ cấp cho hộ ông/bà Lê Văn E, Nguyễn Thị B tại thửa 168a, tờ 06, có diện tích 118,8m², trong khi giấy mua bán viết tay ban đầu của hai bên là 107m². Sau đó hộ bà A không thống nhất và phát sinh tranh chấp. UBND xã tổ chức hòa giải theo quy định, hộ ông E, bà B đồng ý trả lại diện tích tăng so với giấy mua bán viết tay cho hộ bà A (thực tế khi làm nhà hộ bà B đã trừ lại phần diện tích tăng này cho hộ bà A).

Hộ ông bà Lê Văn D, Bùi Thị A ở thôn TT, xã HH, huyện Hoằng Hóa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho hộ ông bà Lê Văn E, Nguyễn Thị B thôn TT, xã HH theo hợp đồng chuyển nhượng số 31/HĐ-SĐĐ, quyền số 01/2009/TP/CC-SCT/HĐGD do UBND xã HH lập ngày 24/11/2009. Sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng nêu trên UBND xã hướng dẫn hộ gia đình hoàn thiện các hồ sơ có liên quan đề nghị UBND huyện Hoằng Hóa xem xét cấp GCNQSDĐ cho hộ ông bà Lê Văn E, Nguyễn Thị B và cấp đổi GCNQSDĐ cho hộ ông bà Lê Văn D, Bùi Thị A. Việc hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định của pháp luật. UBND xã HH đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng số 31/HĐ-SĐĐ, quyền số

01/2009/TP/CC-SCT/HĐGD khi được cơ quan chức năng có thẩm quyền xác định hợp đồng chuyển nhượng nêu trên lập không đúng quy định của pháp luật.

Theo bản tự khai ngày 05/12/2019 và bản tự khai ngày 25/5/2020 của người được ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hoàng Hóa: Ông Lê Văn D và bà Bùi Thị A thường trú ở thôn TT, xã HH, huyện Hoàng Hóa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho hộ ông bà Lê Văn E, Nguyễn Thị B thôn TT, xã HH theo hợp đồng chuyển nhượng số 31/HĐ-SĐĐ, quyền số 01/2009/TP/CC-SCT/HĐGD do UBND xã HH lập ngày 24/11/2009.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng trên ông bà Lê Văn E, Nguyễn Thị B đã lập hồ sơ đề nghị UBND huyện Hoàng Hóa cấp GCNQSDĐ. Ông bà Lê Văn E, Nguyễn Thị B đã được cấp GCNQSDĐ.

Về mặt dân sự ông bà Lê Văn E, Nguyễn Thị B được cấp GCNQSDĐ là được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, UBND huyện Hoàng Hóa cấp GCNQSDĐ cho ông bà Lê Văn E, Nguyễn Thị B theo đúng quy định về mặt hành chính.

UBND huyện Hoàng Hóa đồng ý hủy GCNQSDĐ cấp ông bà Lê Văn E, Nguyễn Thị B nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 31/HĐ-SĐĐ, quyền số 01/2009/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 24/11/2009 do UBND xã HH lập không đúng quy định của pháp luật.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/4/2020: Thửa đất số 168a, tờ bản đồ số 06 (E_48_08_165_f) bản đồ địa chính xã HH. Phía Bắc (giáp đất bà A) chiều dài 9,16m; phía Đông (giáp đất bà A) chiều dài đến tim đường hiện tại là 31,55m; phía Tây (gồm 2 đoạn): Đoạn 1 (giáp nhà ông Hợp) chiều dài 5,38m. Đoạn 2 (giáp nhà ông Hợp) tính từ tim đường hiện tại là 26,1m; phía Nam (giáp đường ĐH13) vị trí đo cách tim đường 11,9m có chiều dài 3,57m, đoạn 2 của phía Bắc có chiều dài 6,02m; tiếp đoạn từ 6,02m về phía Đông (giáp đất bà A), đoạn này đo trên tầng phủ tường cả hai bên là 3,68m. Tổng diện tích thực tế hiện nay bà Nguyễn Thị B đang sử dụng 102m².

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 09/7/2020: Về đất ở: Thửa đất số 168a, tờ bản đồ số 06 (E_48_08_165_f) bản đồ địa chính xã HH. Theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất BC 765631, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00815 của UBND huyện Hoàng Hóa ngày 31/12/2010. Diện tích thửa đất 118,8m².

Giá trị đất tại vị trí đường ĐH.HH13 đoạn từ ngã tư chợ Hón đến trụ sở UBND xã HH, giá 1.400.000 đồng x 1,2 (hệ số sinh lời) = 1.680.000 đồng/m². Tổng giá trị đất ở 1.680.000 đồng x 118,8m² = 199.584.000 đồng. (Theo diện tích ghi trong GCNQSDĐ).

Tại phiên tòa đương sự có sự thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đơn khởi kiện ngày 22/8/2019 của bà A hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất số 31 ngày 24/11/2009 do vô hiệu, ngày 07/01/2020 tại phiên hòa giải bà A yêu cầu hủy GCNQSDĐ cấp cho bà B, ông E; tại phiên tòa sơ thẩm bà A rút yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bà B và ông E và các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại bản án số 62/2020/DS-ST ngày 07/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hoàng Hóa đã Quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; 35; 39; 147; 227; 228; 244; 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 122; 127; 128; 129; 136 và Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117; 122; 123; 124; 131; 132 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

A:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị A về A bỏ giao dịch dân sự vô hiệu.

2. A bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất số 31/HĐ-SDĐ, quyền số 01/2009TP/CC-SCT/HĐGD chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 168^(a), tờ bản đồ số 06 xã HH, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 118,8m² ký kết giữa bà Bùi Thị A, ông Lê Văn D với ông Lê Văn E, bà Nguyễn Thị B được Ủy ban nhân dân xã HH chứng thực ngày 24/11/2009 vô hiệu.

3. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của bà Bùi Thị A về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 765631, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00815, ngày 31/12/2010 cấp cho bà Nguyễn Thị B, ông Lê Văn E của Ủy ban nhân dân huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Ngoài ra án sơ thẩm còn A nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 18/9/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ bản án sơ thẩm số 62/2020/DS-ST ngày 07/9/2020 một cách công bằng chính xác theo đúng quy định Pháp luật.

* Tại Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT - VKS - DS ngày 18/9/2020 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoằng Hóa kháng nghị toàn bộ bản án DSST số 62/2020/DS-ST ngày 07/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hóa.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn bà B không rút đơn kháng cáo. Bà B bổ sung kháng kháng yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án, không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới. Đại diện VKSND tỉnh Thanh Hóa không rút Quyết định kháng nghị.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 62/2020/DSST ngày 07/9/2020 vì án sơ thẩm vi phạm tố tụng về thẩm quyền giải quyết, vi phạm nội dung không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa. Sau khi nghe lời trình bày, tranh luận của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/9/2020 bị đơn bà Lê Thị B kháng cáo, VKSND huyện Hoằng Hóa kháng nghị trong thời hạn quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa vắng mặt đại diện UBND huyện Hoằng Hóa và UBND xã HH nên căn cứ Khoản 2 Điều 296 BLTTDS tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp.

[2] Xét kháng nghị của VKSND huyện Hoằng Hóa và kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị B:

Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoằng Hóa kháng nghị hủy bản án, bị đơn xét xử lại toàn bộ bản án sơ thẩm số 62/2020/DS-ST ngày 07/9/2020 một cách công bằng chính xác theo đúng quy định Pháp luật. Nhận thấy;

[2.1] *Về tố tụng*: Tại thông báo thụ lý vụ án số 52 ngày 05/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hóa nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án " *Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 31/HĐ - SĐĐ, quyển số 01/2009- TP/CS -SĐT/ HNGĐ ngày 24/11/2009 do vô hiệu*", quá trình giải quyết vụ án ngày 07/01/2020 nguyên đơn bà Bùi Thị A yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Duy E và bà Nguyễn Thị B (BL 124), yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là Quyết định cá biệt của Chủ tịch UBND huyện Hoằng Hóa, do vậy thẩm quyền giải quyết của vụ án này của Tòa án tỉnh chứ không phải thẩm quyền của Tòa án huyện Hoằng Hóa. theo quy định tại khoản 4 Điều 34 Luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 31, khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính. Trong khi đó Tòa Hoằng Hóa vẫn giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện "*Yêu cầu hủy GCNQSDĐ của ông Lê Duy E và bà Nguyễn Thị B* " do vậy cấp sơ thẩm đã A " *Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của bà Bùi Thị A về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 765631, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00815, ngày 31/12/2010 cấp cho bà Nguyễn Thị B, ông Lê Văn E của Ủy ban nhân dân huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa*" là vi phạm về thẩm quyền giải quyết, đây là vi phạm nghiêm trọng về tố tụng.

[2.2] *Ngoài vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nói trên, Tòa cấp sơ thẩm còn vi phạm về nội dung sau:*

Trong quá trình giải quyết bị đơn bà Nguyễn Thị B có ý kiến "*Việc bà A yêu cầu hủy hợp đồng tôi chấp nhận làm lại GCNQSDĐ nhưng yêu cầu bà A phải trả lại số tiền trượt giá và các khoản tiền thuế đất và số tiền nợ khi đó tôi trả 3.000.000 đồng và tôi đã trả 6.000.000 đồng để tôi được sử dụng thêm 11,8m², mà nay tôi đã trả lại 11,8m² cho gia đình bà A*". Trong bản án sơ thẩm có A "*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị A về A bố giao dịch dân sự vô hiệu.*" Nhưng cấp sơ thẩm không xác định lỗi trong trách nhiệm dân sự và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu để các đương sự chịu trách nhiệm lỗi khi tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy theo khoản 2 Điều 131, 364 của BLDS và điểm c mục 2.3 khoản 2 phần II Nghị quyết số 02/2004, ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì tòa sơ thẩm đã vi phạm về nội dung, không giải quyết triệt để các yêu cầu và tránh chấp của đương sự trong vụ án. Do đó, chấp nhận kháng nghị của VKSND huyện Hoàng Hóa hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo đúng quy định của pháp luật là phù hợp.

[5] Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

- 1. Căn cứ:** Khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.
- 2. Xử:** Hủy toàn bộ bản án dân sự 62/2020/DS-ST ngày 07/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hoàng Hóa. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.
- 3. Về án phí:** Bà B không phải chịu án phí phúc thẩm.
- 4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày A án./.**

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội
- VKSND tỉnh Thanh Hoá
- TAND huyện Hoàng Hóa
- Chi cục THA huyện Hoàng Hóa
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Lê Thị Dung