

Bản án số: 14/2018/DSPT

Ngày: 02/02/2018

V/v: “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng  
chuyển nhượng QSDĐ và tranh chấp  
Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Khương

*Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Việt Hùng

Ông Nguyễn Văn Nhân

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Dương Quốc Thành – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

**- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:** Ông Bùi Văn Thi.

Ngày 02 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 143/2017/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2017 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2017/DSST ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2018/QĐPT-DS ngày 18 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 3, ấp T, xã Th, huyện H, tỉnh Bình Phước.

**\* Bị đơn:** Ông **Lê Hồng L**, sinh năm 1973. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 3, ấp T, xã Th, huyện H, tỉnh Bình Phước.

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

1/ Bà **Đinh Thị Th**, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 3, ấp T, xã Th, huyện H, tỉnh Bình Phước.

2/ Ông **Lê Văn Đ**, sinh năm 1969 (có mặt)

3/ Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1975 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 7, ấp T, xã Th, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện ủy quyền của ông Lê Văn Đ: Ông Cao Thanh Tr, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã Th, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H: Luật sư Nguyễn Minh Th – Văn phòng Luật sư thành phố Hồ Chí Minh - Đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước. (có mặt)

4/ Ông Lê Hồng T, sinh năm 1975 (có đơn yêu cầu độc lập) (vắng mặt)

5/ Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1978 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 6, ấp T, xã Th, huyện H, tỉnh Bình Phước.

*Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 17/10/2016, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên toà nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Ngày 11/8/2015 ông Lê Hồng L có mượn của bà Nguyễn Thị L 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp cho Ngân hàng vay số tiền 200.000.000 đồng; ông Lê Hồng L có cam kết nếu bán được đất rẫy thì sẽ thanh toán cho Ngân hàng để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và trả lại cho bà Nguyễn Thị L. Ngày 16/5/2016, ông Lê Hồng L chuyển nhượng diện tích đất 9.609m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 37, 38, tờ bản đồ số 19 tại tổ 07, ấp T, xã Th, huyện H, tỉnh Bình Phước cho vợ chồng ông Lê Văn Đ và bà Lê Thị H nhưng sau khi chuyển nhượng đất xong và lấy tiền thì ông Lê Hồng L lại không mang tiền trả Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra trả lại cho bà Nguyễn Thị L.

Ngày 18/5/2016, bà Nguyễn Thị L khởi kiện tại Tòa án yêu cầu giải quyết, ngày 24/5/2016 Tòa án đã ra Quyết định số 03/2016/QĐ-BPKCTT về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm ông Lê Hồng L và bà Đinh Thị Th thực hiện hành vi chuyển dịch quyền về tài sản là phần đất có diện tích 9.609m<sup>2</sup> nêu trên. Đến ngày 19/7/2016, Tòa án nhân dân huyện H ra Quyết định số 27/2016/QĐ-STDS về công nhận sự thỏa thuận của các đương sự với nội dung buộc ông Lê Hồng L trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 210.100.000 đồng; ngày 15/8/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện H lập biên bản về giải quyết thi hành án đối với ông Lê Hồng L nhưng đến nay ông Lê Hồng L vẫn không thi hành án cho bà Nguyễn Thị L.

Do ông Lê Hồng L chuyển nhượng đất nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2016 giữa ông Lê Hồng L với ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H vô hiệu.

*Trong bản tự khai ngày 25/11/2016, bản ghi lời khai, biên bản hòa giải trước khi mở phiên toà bị đơn ông Lê Hồng L trình bày:*

Ông Lê Hồng L thống nhất như bà Nguyễn Thị L trình bày, vào ngày 11/8/2015 ông Lê Hồng L có mượn của bà Lái 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay Ngân hàng BIDV - chi nhánh thị xã B để vay số tiền 200.000.000 đồng; các bên có viết giấy tay cam kết là sau khi bán được diện tích đất 9.609m<sup>2</sup>, thì sẽ trả tiền cho Ngân hàng và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để trả cho bà Nguyễn Thị L. Do làm ăn thất bại nên không thực hiện cam kết. Do ông Lê Hồng L không chỉ nợ mình bà Nguyễn Thị L mà nợ nhiều người nên ông Lê Hồng L chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Lê Văn Đ và bà Lê Thị H với giá 490.000.000 đồng; ông Lê Hồng L trả cho bà Lái 70.000.000 đồng, còn lại 125.000.000 đồng ông sẽ trả dần nhưng bà Nguyễn Thị L không đồng ý.

Nay bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H ngày 16/5/2016 vô hiệu, ông Lê Hồng L không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H là hợp pháp.

Đối với phần đất ông Lê Hồng T và bà Nguyễn Thị Ngọc H tranh chấp: Trong diện tích đất 9.609m<sup>2</sup> đứng tên quyền sử dụng đất ông Lê Hồng L và bà Đinh Thị Th, vào ngày 30/9/2014 ông Lê Hồng L có chuyển nhượng một phần là 1.000m<sup>2</sup> cho ông Lê Hồng T là em trai ruột của ông Lê Hồng L với giá 50.000.000 đồng, khi chuyển nhượng chỉ lập hợp đồng bằng tay, không có công chứng, chứng thực, có ông Lê Thanh T làm chứng; sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Lê Hồng T nhận đất và quản lý, sử dụng. Lý do không làm thủ tục được là do lúc này quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng. Đến tháng 5/2016 thì ông Lê Hồng L chuyển nhượng cho ông Lê Văn Đ toàn bộ diện tích đất 9.609m<sup>2</sup>, bao gồm cả phần đất đã chuyển nhượng cho ông Lê Hồng T, khi chuyển nhượng các bên có thỏa thuận ông Lê Văn Đ làm thủ tục tách thửa cho ông Lê Hồng T phần đất đang sử dụng. Nay ông Lê Hồng T, bà Nguyễn Thị Ngọc H yêu cầu ông Lê Hồng L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất cho ông Lê Hồng T thì ông Lê Hồng L không đồng ý vì ông Lê Văn Đ đã cam kết tách thửa cho ông Lê Hồng T.

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

- Ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H trình bày: Ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H không bà con gì với ông Lê Hồng L, bà Nguyễn Thị L; ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H không biết việc ông Lê Hồng L vay nợ của bà Nguyễn Thị L.

Ngày 12/4/2016, ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H nhận chuyển nhượng của ông Lê Hồng L diện tích đất 9.609m<sup>2</sup> với giá 480.000.000 đồng, các bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có công chứng; ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H giao trước cho ông Lê Hồng L số tiền 320.000.000 đồng, còn lại 160.000.000 đồng hẹn khi nào làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất xong thì giao. Khi đang làm thủ tục chuyển nhượng thì có đơn yêu cầu ngăn chặn của bà Nguyễn Thị L nên không thể thực hiện xong.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H với ông Lê Hồng L là hợp pháp có công chứng và khi ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H nhận chuyển nhượng đất thì bà Nguyễn Thị L chưa khởi kiện ông Lê Hồng L ra Tòa án. ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H không đồng ý việc yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

- *Bà Đinh Thị Th trình bày:* Ông Lê Hồng L trước đây là chồng bà Đinh Thị Th, nay ông Lê Hồng L và bà Lê Thị Th đã ly hôn và tự phân chia tài sản, ông Lê Hồng L đưa cho bà Đinh Thị Th 100.000.000 đồng, phần đất tranh chấp là thuộc ông Lê Hồng L, việc phân chia đã có văn bản thể hiện sự thỏa thuận các bên có công chứng. Việc ký Hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H thì bà Đinh Thị Th có tham gia và thống nhất như lời trình bày của ông Lê Hồng L.

Trước khi chuyển nhượng đất cho ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H thì ông Lê Hồng L và bà Đinh Thị Th đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Hồng T, bà Nguyễn Thị Ngọc H diện tích khoảng 1.000m<sup>2</sup>, ông Lê Hồng T đã nhận đất và canh tác, trồng cây xây nhà và sử dụng ổn định trên đất cho đến nay, bà Đinh Thị Th và ông Lê Hồng L đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Bà Đinh Thị Th không có ý kiến gì đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Hồng T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Hồng T, bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:*

Ngày 30/9/2014, ông Lê Hồng T, bà Nguyễn Thị Ngọc H có nhận chuyển nhượng của ông Lê Hồng L diện tích đất khoảng 1000m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 9.609m<sup>2</sup> với giá 50.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tờ chuyển nhượng, không công chứng vì lúc này quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng, có ông T làm chứng; sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, gia đình ông Lê Hồng T, bà Nguyễn Thị Ngọc H đã giao cho ông Lê Hồng L đầy đủ tiền và đã nhận đất canh tác, làm nhà kiên cố và trồng cây cho đến nay; việc chuyển nhượng đất trước khi ông Lê Hồng L vay tiền bà Nguyễn Thị L và trước khi chuyển nhượng đất cho ông Lê Văn Đ.

Đến năm 2016, ông Lê Hồng L và ông Lê Văn Đ thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 9.609m<sup>2</sup> thì các bên có cam kết tách phần đất đã chuyển nhượng cho ông Lê Hồng T, bà Nguyễn Thị Ngọc H. Do không thực hiện được cam kết nên ông Lê Hồng T, bà Nguyễn Thị Ngọc H có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hồng L với ông Lê Văn Đ và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2014 giữa ông Lê Hồng T, bà Nguyễn Thị Ngọc H với ông Lê Hồng L;

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2017/DSST ngày 26/9/2017, Tòa án nhân dân huyện H đã tuyên xử:*

- Áp dụng khoản 03 điều 26, điều 35, 39, 227, 228, 235, 266 và 271 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các điều 121, 122, 123, 124, 128, 136, 137, 348, 401, 410, 423 và Điều 425 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

- Pháp lệnh số 10/2009 về án phí, lệ phí Tòa án; Pháp lệnh số 02/2012/UBTVQH13 ngày 28/3/2012 về chi phí giám định, định giá, chi phí cho người làm chứng, người phiên dịch trong tố tụng;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L việc “Yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Hồng Tuấn và bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hồng L, bà Đinh Thị Th với ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H đã ký ngày 16/5/2016.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2014 giữa ông Lê Hồng L và ông Lê Hồng T. Giao cho ông Lê Hồng T và bà Nguyễn Thị Ngọc H quản lý, sử dụng thửa đất có diện tích thực tế đo vẽ là 1.131m<sup>2</sup>, đất nằm trong tổng diện tích 9.609m<sup>2</sup> thửa 37, 38 tờ bản đồ số 19, cấp cho ông Lê Hồng L, bà Đinh Thị Th; đất tọa lạc tại ấp T, xã Th, huyện H, tỉnh Bình Phước;

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền tài sản của mình theo quy định.

Đối phần đất còn lại ông Lê Văn Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Hồng L và Đinh Thị Th, do ông Lê Văn Đ không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, ông Lê Văn Đ có thể thực hiện giao dịch với ông Lê Hồng L đối với phần đất mình nhận chuyển nhượng nếu có đủ điều kiện theo quy định.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, các chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 06/10/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Hồng T, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2016 giữa ông Lê Hồng L, bà Đinh Thị Th với ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng, giải quyết không triệt để vụ án. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, thẩm vấn công khai các đương sự tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và các đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Hồng T, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2016 giữa ông Lê Hồng L, bà Đinh Thị Th với ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[1] Ngày 04/5/2017, ông Lê Hồng T có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 30/9/2014 giữa ông Lê Hồng T với ông Lê Hồng L, trước đó ngày 25/11/2016, ngày 05/01/2017, Tòa án sơ thẩm đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại khoản 2 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “... người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải”. Như vậy, sau khi Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ông Tuấn mới có yêu cầu độc lập nhưng Tòa án sơ thẩm vẫn thụ lý và giải quyết yêu cầu này của ông Lê Hồng T là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2] Ngày 16/5/2016, ông Lê Hồng L, bà Đinh Thị Th và ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, ông Lê Hồng L, bà Đinh Thị Th chuyển nhượng cho ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H diện tích đất 9.609m<sup>2</sup> thuộc thửa 37 và 38, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại tổ 07, ấp

T, xã Th, huyện H, tỉnh Bình Phước. Tòa án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Lê Hồng L, bà Đinh Thị Th với ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H là hợp pháp đồng thời không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, cấp sơ thẩm cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng diện tích đất này không thể chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và cũng chưa có quyết định, bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật xác định nghĩa vụ trả nợ của ông Lê Hồng L đối với bà Nguyễn Thị L, không vi phạm điều cấm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lý do để tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hồng L, bà Đinh Thị Th và ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H vô hiệu là vì trước đó, ngày 30/9/2014, ông Lê Hồng L đã chuyển nhượng cho ông Lê Hồng T, bà Nguyễn Thị Ngọc H diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế là 1.131m<sup>2</sup>) là một phần trong tổng diện tích đất 9.609m<sup>2</sup> ông Lê Hồng L, bà Đinh Thị Th chuyển nhượng cho ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H. Như vậy, nếu Tòa án sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Lê Hồng L, bà Đinh Thị Th với ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H là không trái pháp luật thì trong trường hợp này nếu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2016 giữa ông Lê Hồng L, bà Đinh Thị Th với ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H bị vô hiệu thì chỉ vô hiệu một phần đối với diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế là 1.131m<sup>2</sup>). Nhưng Tòa án sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2016 giữa ông Lê Hồng L, bà Đinh Thị Th với ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H bị vô hiệu toàn bộ là chưa khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2016 giữa ông Lê Hồng L, bà Đinh Thị Th với ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Vì cho rằng các đương sự không yêu cầu, nhưng Tòa án sơ thẩm không giải thích cụ thể bằng văn bản về hậu quả pháp lý của hợp đồng nếu vô hiệu cho các đương sự hiểu để họ tự quyết định có yêu cầu Tòa án giải quyết hay không. Theo Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm c, mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao quy định: “...*khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu...*”. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 02/02/2018, ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H trình bày: “Vợ chồng tôi không muốn hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, muốn giữ lại đất để sử dụng nên không yêu cầu bên bán trả lại tiền và bồi thường, do đó không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu” điều này thể hiện các đương sự này đang có mong muốn giữ lại đất để sử dụng là yêu cầu cao hơn cả việc giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu, chứ không phải không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định. Việc Tòa án sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là giải quyết vụ án không triệt để, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[4] Trong diện tích đất ông Lê Hồng T nhận chuyển nhượng của ông Lê Hồng L theo kết quả đo đạc thực tế là 1.131m<sup>2</sup>, trong đó có 70,4m<sup>2</sup> của Công ty TNHH cao su B (bút lục 198). Tại Công văn số 799/CSBL-QLKT ngày 13/9/2013 (bút lục 149), Công ty cao su B xác định trong tổng diện tích đất 1.131m<sup>2</sup> ông Lê Hồng T, bà Nguyễn Thị Ngọc H đang quản lý, sử dụng có 70,4m<sup>2</sup> là đất của Công ty nhưng đã trừ ra để làm đường dân sinh. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm lại không hỏi ý kiến của cơ quan có thẩm quyền, không xác minh làm rõ phần diện tích đất này do ai quản lý, thuộc quyền sử dụng của ai, nhưng lại tuyên công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2014 giữa ông Lê Hồng L và ông Lê Hồng T. Giao cho ông Lê Hồng T và bà Nguyễn Thị Ngọc H quản lý, sử dụng diện tích đất 1.131m<sup>2</sup>, trong đó có 70,4m<sup>2</sup> là đất của Công ty TNHH cao su B trừ ra để làm đường dân sinh là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ không đầy đủ, giải quyết không vụ án không triệt để, có sai lầm trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự như đã nêu trên mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[6] Do yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H được chấp nhận một phần nên ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H và của đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại là có căn cứ chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2017/DSST ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện H hoàn trả lại cho ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0012361 ngày 11/10/2017.

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện H;
- THA DS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Nguyễn Văn Khương**

**Các thành viên Hội đồng xét xử**

**Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Viết Hùng**

**Nguyễn Văn Nhân**

**Nguyễn Văn Khương**

