

Bản án số: 28 /2023/DSPT

Ngày: 02/6/2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quý My;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thủy và bà Nguyễn Minh Lý;

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Thúy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Lê Ngọc Kim Loan- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 29 tháng 5 và ngày 02 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 89/2022/TLPT - DS ngày 30 tháng 11 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2022/DSST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2023/QĐ - PT ngày 30 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Đặng Thành V, sinh năm 1963, (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Bà Ngô Thị O (tên gọi khác: Ngô Thị Kim O), sinh năm 1965, (có mặt).

Hộ khẩu thường trú: tổ dân phố QV, phường BH, thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên, (chỗ ở hiện nay: Số nhà 89, tổ dân phố ĐS, phường HT, thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Ngô Xuân H, sinh năm 1955, (đã chết ngày 14/03/2020);

2.2 Bà Dương Thị M, sinh năm 1959, (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ 1, phường ĐS1, TP PY, tỉnh Thái Nguyên.

+ Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H:

- Bà Dương Thị M, sinh năm 1959, (vắng mặt);

- Anh Ngô Trung K, sinh năm 1980, (vắng mặt);

- Anh Ngô Tiến C, sinh năm 1987, (vắng mặt);

- Chị Ngô Thị T, sinh năm 1983, (vắng mặt);

(cùng trú tại: tổ dân phố Đài 1, phường ĐS1, thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ủy ban nhân dân Thành phố PY: Người đại diện theo pháp luật- ông Bùi Văn L, Chủ tịch UBND Thành phố Phở Yên.

-Người đại diện theo ủy quyền: ông Dương Văn D - Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên, (vắng mặt);

3.2 Chi cục thuế khu vực PB- PY, tỉnh Thái Nguyên;

- Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Duy T1; chức vụ chi cục trưởng;

Địa chỉ: Phường BH , Thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên.

- Người đại diện theo ủy quyền: ông Dương Ngọc T2 - Phó chi cục trưởng, Chi cục Thuế khu vực PB - PY, (có mặt);

3.3 Bà Ngô Thị O(tên gọi khác: Ngô Thị Kim O), sinh năm 1965;

Chỗ ở hiện nay: Tổ dân phố ĐS, phường HT , thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên, (có mặt);

3.4 Ông Ngô Văn C1, sinh năm 1953;

Địa chỉ: tổ dân phố Đ 2, phường ĐS1, thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên, (vắng mặt);

3.5 Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1952;

Địa chỉ: tổ dân phố Đ 1, phường ĐS1, thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên , (vắng mặt không có lý do), (vắng mặt);

3.6 Anh Ngô Trung K, sinh năm 1980, (vắng mặt);

3.7 Anh Ngô Tiến C, sinh năm 1987, (vắng mặt);

3.8 Chị Ngô Thị T, sinh năm 1983, (vắng mặt);

(cùng trú tại:Tổ dân phố Đ 1, phường ĐS1, TP PY, Thái Nguyên).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/4/2002 và bản án sơ thẩm ông Đặng Thành V và người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà Ngô Thị O xác định: Tháng 11 năm 1995 vợ chồng ông có mua của gia đình ông Ngô Xuân H và vợ là Dương Thị M hai lô đất mang tên: Bà Phạm Thị H1, ông Ngô Văn C1 cùng trú tại xóm Đ - ĐS1 - PY- Thái Nguyên. Vì bà H1, ông C1 có khó khăn về kinh tế, nên đã nhượng lại cho vợ chồng ông Ngô Xuân H và bà Dương Thị M (Đất này trước là diện tích đất canh tác của ông H, bà M). Sau đó vợ chồng ông bà H , M có bán lại cho vợ chồng ông với giá 22.000.000 đồng. Hai mảnh đất này vẫn mang tên ông C1, bà H1. Vợ chồng ông bà đã trả cho vợ chồng ông H, bà M đầy đủ số tiền trên. Vợ chồng ông H và bà M cũng đã đưa cho vợ chồng ông bà toàn bộ hồ sơ có liên quan đến hai mảnh đất nêu trên, nhưng khi ông bà yêu cầu vợ chồng ông H M viết giấy biên nhận mua bán đất nêu trên để ông bà hoàn thành thủ tục

chuyển nhượng và đăng ký quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông H M nói: Trả lẽ anh em ruột thịt tao lại lật lọng vợ chồng cô chú à”. Vì là anh em, nên ông bà tin tưởng vào sự đúng đắn của vợ chồng ông H. Ngày địa chính xã huyện đi cắm đất và giao cho các hộ được cấp đất thổ cư, trong đó có hai mảnh đất mà ông bà mua lại của vợ chồng ông H, mang tên bà H1 và ông C1, gia đình ông H cũng đã mời vợ chồng ông bà cùng đi để nhận trực tiếp hai lô đất nêu trên. Đến tháng 11 năm 2002, vợ chồng ông H đã bán thổ cư của cha mẹ ông để lại, để ra xây phần đất cũng mới được cấp cùng đợt với bà H1 và ông C1 (phần đất của ông H nằm sát với lô đất mang tên bà H1 và ông C1 mà ông đã mua từ vợ chồng ông H). Vợ chồng ông H còn mua thêm một số lô đất thuộc diện canh tác để làm vườn kinh doanh than. Nhưng khi xây tường bao, vợ chồng ông H lại tùy tiện xây chiếm luôn cả phần đất thổ cư mang tên bà H1 và ông C1 mà vợ chồng ông H M đã bán cho vợ chồng ông. Khi thấy hiện tượng như vậy, ngày 25/2/2003 (âm lịch) vợ chồng ông đã ra nhắc nhở vợ chồng ông H M đừng làm như vậy. Xong bà M và ông H đã hùng hổ chửi bới vợ chồng ông và tiếp tục xây lấn chiếm. Tuy nhiên gia đình ông bà vẫn đến nhà ông H để giải quyết tình cảm, ông H bà M chỉ công nhận gia đình ông bà đã trả tiền mua đất là 16.500.000 đồng chứ không phải là 22.000.000 đồng như ông H đã thoả thuận mua bán với ông bà và ông bà đã trả cho vợ chồng ông H M, sau đó ông H - M có ý định mua lại hai lô đất nói trên mà đã bán cho vợ chồng ông, nhưng lại trả giá rẻ, do vậy vợ chồng ông không đồng ý bán lại. Tuy vậy, trong các cuộc giải quyết tình cảm này, ông bà đã ghi âm lại nội dung các cuộc giải quyết của các nhân chứng có biết việc mua bán giữa ông H - M và vợ chồng ông. Trước sự việc không thể giải quyết giữa hai gia đình, gia đình ông đã viết đơn đề nghị UBND xã ĐS1 giải quyết việc vợ chồng ông H lấn chiếm đất của gia đình ông bà, mặc dù UBND xã ĐS1 đã nhiều lần viết giấy mời gia đình ông H - M ra UBND để giải quyết sự việc này song vợ chồng ông H M vẫn cố tình không ra và đã ngang nhiên tiếp tục xây kiên cố để chiếm lại hai lô đã bán cho ông bà, không để gia đình ông bà thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất với Nhà nước, việc làm của vợ chồng ông M - H không những làm tổn thương đến tình cảm anh em ruột thịt giữa hai gia đình mà còn không tuân thủ pháp luật và bất chấp mọi dư luận của bà con lối xóm. Vợ chồng ông H M nói mua bán bằng miệng, nên trở mặt lật lọng gia đình ông bà. Ông, bà đã có đủ thủ tục và người làm chứng trong cuộc mua bán này như: Hai bộ hoá đơn nộp tiền khi được cắm đất của bà H1 và ông C1 do chính tay vợ chồng ông H - M đưa cho ông bà; sự làm chứng của các cán bộ địa chính xã, huyện hôm giao đất: ông Ngô Mạnh K1, anh Th, anh Th1 địa chính xã, huyện. Anh Dương Tuyên N là bạn cùng công ty than với ông H (trong hôm bàn giao đất cho vợ chồng ông). Đặc biệt là đại diện của hai gia đình bà H1, ông C1 cũng có mặt để chứng kiến việc đại diện chính quyền giao đất cho gia đình ông bà, gia đình ông

H cũng có mặt để chứng nhận việc giao đất tay ba này. Bà Phạm Thị Đ ở ĐT - ĐT1 - PY - Thái Nguyên đã trực tiếp nghe bà M vợ ông H nói: “Tôi có bán cho vợ chồng V O hai lô đất và đã nhận là 18.000.000 đồng”. Còn ông N ở xóm LM, thị xã SC cũng được nghe ông H nói: “Tôi đã bán cho vợ chồng V O hai lô đất với giá 22.000.000 đồng”, hôm đó gia đình ông, bà còn làm cơm để đãi khách và vợ chồng ông H. Nay vợ chồng tôi yêu cầu ông H, bà M trả lại tài sản là hai lô đất đã nêu trên để gia đình tôi thực hiện quyền nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất với Nhà nước.

Tại phiên toà người bảo vệ quyền và lợi ích của bà O đề nghị được bổ sung đơn khởi kiện: Đề nghị Toà án công nhận hiệu lực hợp đồng miệng giữa vợ chồng ông V O với vợ chồng ông H M. Do ông H đã chết nên đề nghị bà M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H phải bàn giao hai thửa đất nêu trên để ông bà V O đi làm thủ tục đăng ký đất đai với Nhà nước theo đúng quy định của pháp luật. Bà O trình bày: Giấy chứng nhận QSD đất số C 350604 do UBND huyện PY cấp cho cá nhân bà Dương Thị M là đất canh tác. Tại quyết định số 94/UB-QĐ PY ngày 02/02/1995 thì danh sách đất của bà Dương Thị M thừa 606 diện tích 460m², tại công văn số 02/CV/TN-MT ngày 30/01/2004: “Để hợp thức thanh tra Nhà nước đã nhiều lần về tại địa phương làm việc và đi đến thống nhất việc giao đất và cấp giấy chứng nhận QSD đất được kiểm tra cụ thể tổng hộ trên cơ sở đó phòng tài nguyên môi trường đã tiến hành đến thực địa để giao đất trong đó có 4 hộ như công văn Tòa án huyện Phổ Yên đã yêu cầu: 1. Ông Ngô Văn C1; 2. Bà Phạm Thị H1; 3. Dương Thị M; 4. Ngô Văn Minh. Vì vậy việc Tòa án nhân dân thị xã Phổ Yên đưa anh Ngô Trung K, Ngô Tiến C, Ngô Thị T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ. Căn cứ vào quyết định 205/QĐ-UB ngày 12/4/1994 của UBND tỉnh Thái Nguyên. Căn cứ vào quyết định 207/UB-QĐ ngày 26/10/1995 của Ủy ban nhân dân huyện Phổ Yên. Căn cứ vào công văn số 02/CV/TN-MT ngày 30/01/2004 của phòng tài nguyên môi trường huyện Phổ Yên. Căn cứ vào buổi đối thoại ngày 24/01/2018 đại diện của UBND thị xã Phổ Yên là ông Nguyễn Công Th2 đã thể hiện ý kiến quan điểm rằng: “Về việc quy hoạch khu dân cư nông thôn khu vực BT , xã ĐS1, PY , Thái Nguyên được căn cứ vào quyết định số 205 ngày 12/4/1994 về việc quy hoạch khu dân cư nông thôn khu vực BT , xã ĐS1 và quyết định số 207 ngày 26/10/1995 của UBND huyện PY, phòng địa chính huyện PY đã tiến hành giao đất trên cơ sở các hộ đã nộp tiền tại Chi cục thuế thị xã PY”. Trở lại việc tranh chấp giữa ông V và ông H trách nhiệm của Nhà nước thể hiện ở hai bộ hóa đơn mang tên ông C1 và bà H1. Nếu ông C1 và bà H1 có nhu cầu nhận đất thì UBND thị xã PY sẽ tiến hành thủ tục cấp đất cho ông C1, bà H1. Nếu ông C1 và bà H1 không có nhu cầu

và chuyển nhượng hai bộ hóa đơn cho ông V thì UBND thị xã sẽ hoàn thiện thủ tục cầm đất, giao đất cho ông V, bà O tại BL 725. Như vậy UBND thị xã PY đã thừa nhận giá trị của 5 bộ hóa đơn và Nhà nước có trách nhiệm giao đất cho dân. Căn cứ công văn trả lời 1689/UBND-TNMT Phổ Yên ngày 16/11/2017 tại đây ông Th2 đã công nhận “Trong sơ đồ thiết kế khu dân cư thì có ghi lô bà Phạm Thị H1 là lô số 10, lô ông Ngô Văn C1 là lô số 11.

Tại các biên bản lấy lời khai, bản tự khai, biên bản hoà giải và trong các phiên toà trước kia cũng như bản tự khai ngày 29/7/2019, biên bản hoà giải ngày 17/12/2019 bị đơn ông Ngô Xuân H (lúc đó còn sống) và bà Dương Thị M đồng quan điểm trình bày: Gia đình ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C350 604 ngày 21/6/1993 với tổng diện tích là 4.630 m², trong đó có thửa đất 606 có diện tích 460 m² tại khu vực BT , xóm Đài - ĐS1. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay chưa có cơ quan Nhà nước nào có thẩm quyền thu hồi thửa đất này, cũng chưa có phương án đền bù giải phóng mặt bằng, gia đình ông bà chưa nhận được bất kỳ khoản đền bù nào về lô đất này, cũng như toàn bộ diện tích đất mà gia đình bà được cấp quyền sử dụng đất nêu trên. Việc ông V, bà O cho rằng thời điểm năm 1995 vợ chồng ông bà có thoả thuận bằng miệng chuyển nhượng 02 lô đất tại khu vực BT cho vợ chồng ông V O là không có, cũng không có việc vợ chồng ông cầm tiền 22.000.000 đồng của ông bà V O. Ông V cho rằng đã ghi âm được những lần trao đổi chuyển nhượng 02 lô đất giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng bà V, O, ông bà xác định không được biết, nội dung ghi âm không rõ ràng, không thể hiện nội dung gì. Vợ chồng ông xác định không có việc vợ chồng ông bán đất cho vợ chồng ông V, O như ông bà V, O trình bày. Ông không có quyền bán đất, thửa đất đó nhà nước cấp cho mẹ con bà M, không có xuất của ông. Về 05 hoá đơn nộp thuế tại Chi cục Thuế PY, ông V, bà O khai là do ông đưa cho là không đúng. Ông không thể giao các chứng từ biên lai trong khi ông không có và các chứng từ đó lại không mang tên ông, ông không phải là người nộp tiền. Hiện nay bà M vẫn đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có thửa đất 606, diện tích 460 m². Diện tích đất này gia đình bà M cũng đã có đơn đề nghị chuyển đổi mục đích sang đất thổ cư từ năm 1994 và gia đình bà cũng đã nộp thuế đầy đủ, nhưng do đất đang có tranh chấp nên chưa thực hiện việc chuyển đổi được, thửa đất này hiện nay bà M và các con của bà vẫn đang sử dụng và xây dựng nhà xưởng trên một phần đất còn 01 phần để làm vườn, thửa đất này bà không tranh chấp với ai. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc hiện nay bà vẫn đang giữ và không thể chấp cho ai. Không có việc bà mua lô đất số 10 và 11 của ông C1 và bà H1 và ông bà cũng không mua bán gì với ông V, bà O về hai lô đất số 10,11. Việc này là do nhà nước tự phân lô, chia lô bà

không biết. Nếu ông V nói ông bà bán đất cho ông V thì yêu ông V xuất trình hợp đồng chuyển nhượng.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:

Tại bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, anh Ngô Trung K đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của anh Ngô Tiến C, chị Ngô Thị Thuý trình bày: Thừa ruộng 606 tại đồng BT gia đình anh được cơ quan nhà nước giao cho sử dụng lâu dài, trong đó chủ hộ là bà Dương Thị M cùng ba người con là: Ngô Trung K, Ngô Tiến C và Ngô Thị Thuý là người có liên quan trực tiếp đối với thửa ruộng đó, tính đến nay chưa có cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào ra quyết định thu hồi hoặc phương án bồi thường gì đối với diện tích đất trên; Từ ngày được giao đất, gia đình anh vẫn sử dụng ổn định, không chuyển nhượng hay mua bán với bất kỳ ai. Do vậy ông V, bà O khởi kiện gia đình anh về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ, đề nghị toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản xác minh, biên bản lấy lời khai ngày 7/8/2003, 08/5/2003 và trong quá trình giải quyết vụ án bà Phạm Thị H1 trình bày: Cuối năm 1995 gia đình bà được xóm thông báo được ưu tiên cấp 01 lô đất giáp đường Quốc Lộ 3 thuộc cánh đồng CD, khu BT, bà chỉ biết được cấp 01 lô, nhưng không rõ được cấp lô nào ở đâu; do không có tiền nên bà không lấy, anh H nói nếu không có tiền thì để anh H lấy, nên bà đã nhượng lại cho anh H, chị M lấy, còn việc anh H chị M có nộp tiền tại chi cục thuế PY hay không thì bà không biết, bà không biết việc mua bán đất giữa vợ chồng ông V và vợ chồng ông H như thế nào. Các hoá đơn thu tiền của chi cục thuế PY đứng tên Phạm Thị H1 không phải do bà nộp, bà không phải là người nộp tiền; bà không biết việc mua bán đất và trả tiền giữa vợ chồng V, O và vợ chồng M, H như thế nào; khi đó đất cấm chỉ giới bà không có liên quan nên không biết; bà không có yêu cầu gì đối với lô đất nêu trên.

Tại biên bản xác minh ngày 16/12/2003, biên bản lấy lời khai ngày 12/6/2007, 14/10/2018, biên bản trình bày 15/12/2019 ông Ngô Văn C1 trình bày: Thời điểm năm 1995, khu đất BT thuộc xóm Đài 1, xã ĐS1 (nay là tổ dân phố Đài 1, phường ĐS1) được quy hoạch, gia đình ông không thuộc diện được chia đất và cũng không có nhu cầu mua đất, nên việc viết đơn xin cấp đất vào thời gian năm 1994, 1995 là không có (gia đình ông không xin đất ở và cũng không được địa phương cấp đất ở cánh đồng CD thuộc khu vực xóm Đài - ĐS1. Những hoá đơn nộp tiền số 019495 ngày 01/11/1995, biên lai số 004545 ngày 04/11/1995 và biên lai số 004493 ngày 04/11/1995 là không phải do ông nộp, ai nộp thì ông không biết. Việc UBND xã xuống địa bàn để cắm chỉ giới giao đất vào thời gian nào, có những ai, ai là người được cắm thì ông không biết, không tham gia. Khoảng năm 2002, chị O là vợ anh V đã vào nhà ông, chị O có viết

sẵn giấy mua bán đất đối với lô số 10, lô số 13 thuộc xứ đồng BT , lúc đó vẫn là đất nông nghiệp và đề nghị ông ký vào giấy mua bán nhưng ông không ký. Hiện biên lai thu tiền đất do chi cục thuế PY thu mang tên ông, lô đất theo quy hoạch được cấp mang tên ông nhưng ông không mua, không nộp tiền nên không có đề nghị gì, hiện nay sức khoẻ ông hay ốm yếu ông xin toà án cho ông được vắng mặt tất cả tại các phiên toà, phiên họp, phiên hoà giải.

Tại Công văn số 1869/UBND-TNMT ngày 16/11/2017 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) PY thể hiện: Trong biên lai thu tiền của ông Ngô Văn C1 và bà Phạm Thị H1 không thể hiện số bao nhiêu, tuy nhiên trong hồ sơ thiết kế khu dân cư thì có ghi lô bà Phạm Thị H1 là lô số 10, lô ông Ngô Văn C1 là lô số 11. UBND thị xã nhận thấy đây là một vụ kiện liên quan đến quan hệ dân sự được toà án thụ lý giải quyết. Đề nghị toà án giải quyết dứt điểm vụ án.

Tại biên bản đối thoại ngày 24/01/2018, đại diện UBND thị xã PY ông Nguyễn Công Th2 trình bày: Việc quy hoạch khu dân cư nông thôn và quyết định số 205 ngày 12/4/1994 về việc quy hoạch khu dân cư nông thôn và quyết định số 207 ngày 26/10/1995 của UBND huyện PY. Phòng địa chính huyện PY đã tiến hành giao đất trên cơ sở các hộ dân đã nộp tiền tại chi cục Thuế PY. Tuy nhiên, việc giao đất cho các hộ chưa hoàn chỉnh, chỉ dừng lại ở chỉ giới tại thực địa đó là thiếu sót của UBND huyện (nay là thị xã) PY. Trách nhiệm của Nhà nước ở 02 bộ hoá đơn mang tên ông C1, bà H1. Nếu ông C1 bà H1 có nhu cầu nhận đất thì UBND thị xã PY tiến hành thủ tục cấp đất cho ông C1, bà H1; nếu như ông C1, bà H1 không có nhu cầu và chuyển nhượng 02 bộ hoá đơn cho ông V thì UBND thị xã sẽ hoàn thiện thủ tục cắm đất và giao đất cho ông V, bà O.

Ý kiến trình bày ông Dương Văn D là người đại diện theo uỷ quyền của UBND thành phố PY tại phiên hoà giải ngày 17/12/2019 và tại phiên toà ngày 21/7/2022: UBND huyện quy hoạch khu dân cư theo quyết định số 205 ngày 12/5/1994 của UBND về quy hoạch chi tiết khu dân cư BT theo đó từ phạm vi công qua đường hắt về phía Bắc, Quốc lộ 3 là 37 lô (theo hướng Hà Nội - Thái Nguyên), bên cạnh đó UBND huyện PY đã ban hành quyết định 207 ngày 26/10/1995 về việc thu hồi đất nông nghiệp của các hộ dân bị ảnh hưởng của dự án quy hoạch khu dân cư, cùng thời điểm 1995 UBND thị xã PY có thu tiền sử dụng đất của bà Phạm Thị H1 và ông Ngô Văn C1 theo biên lai thu tiền sử dụng đất thì hộ bà H1 được giao lô số 10 và ông C1 được giao lô số 11. Ngày 30/01/2004 phòng Tài nguyên và Môi trường cùng với Ủy ban xã ĐS1 đã cùng nhau xác lập văn bản số 02 về việc xác định đất tại thực địa đối với hộ Phạm Thị H1, Ngô Văn C1, Dương Thị M và Dương Văn M1. Quan điểm của uỷ ban: UBND đã thu tiền sử dụng đất của ông C1 và bà H1 đến nay có sự tranh chấp về việc chuyển nhượng giữa ông V và ông H liên quan đến lô đất của bà H1, ông C1 vì vậy UBND thị xã (nay là thành phố) PY chưa cấp được giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho ông C1 và bà H1. Đề nghị tòa án sớm giải quyết để UBND thành phố PY có căn cứ để cấp đất cho ông C1 và bà H1. UBND thị xã (nay là thành phố) PY, tỉnh Thái Nguyên chưa bao giờ mời các hộ dân cụ thể là Ông V, bà O, Ông C1, bà H1, hay ông H, bà M đến khu đất BT để giao đất, hay chỉ giới đất cho các hộ nêu trên. Trong quyết định số 207 ngày 26/10/1995 thì UBND huyện đã có quyết định thu hồi thửa đất 606 diện tích 460 m² đất nông nghiệp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Dương Thị M, để làm khu dân cư theo quy hoạch nhưng chưa tiến hành bồi thường, nhưng có cấp lại cho ai hay không trong hồ sơ không thể hiện giao cho ai; bà M vẫn chưa bị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc.

Tại công văn số 19/CCT - TB ngày 13/01/2017 của chi cục thuế thị xã Phổ Yên trả lời công văn số 19/2016/CC-TA ngày 26/12/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Phổ Yên nêu rõ: Tài liệu là căn cứ thu tiền theo các biên lai (các quyết định giao đất, thông báo nộp tiền đất) tại thời điểm đó không quy định ra thông báo nộp tiền đất mà tính thuế thu bằng biên lai ngay, hồ sơ không còn lưu trữ tại cơ quan, đã hết thời hạn lưu trữ theo quy định. Biên bản hoà giải ngày 17/12/2019 và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của chi cục thuế PY vẫn giữ nguyên quan điểm trình bày như trên.

Người đại diện theo uỷ quyền của chi cục thuế khu vực PB- PY không có ý kiến tranh luận, đối đáp gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2022/DSST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên xét xử và quyết định: Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39, Điều 147, 161, 165, 227, 228, 264, 265, 266, 271, 273, 468 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 500, 501, 502, 503 **Bộ luật dân sự năm 2015**; Điều 127 Luật đất đai năm 2003, Điều 167 **Luật đất đai năm 2013**; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý, sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

1. Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thành V đối với ông Ngô Xuân H (đã chết) bà Dương Thị M - Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H về yêu cầu công nhận hợp đồng bằng miệng về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô số 10 mang tên bà Phạm Thị H1 và lô số 11 mang tên ông Ngô Văn C1.

2. Giành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác cho ông V, bà O khi có yêu giải quyết số tiền 16.500.000 đồng.

3. Giành quyền khởi kiện cho các đương sự khi có yêu cầu giải quyết số tiền thể hiện trong các biên lai thu thuế của chi cục thuế Phổ Yên hiện đang gửi tại kho bạc.

4. Về chi phí định giá ông Đặng Thành V phải chịu toàn bộ chi phí định giá là 320.000 đồng (ông V đã nộp tạm ứng ngày 02/5/2007 và đã chi phí hết); ông Đặng Thành V phải chịu toàn bộ chi phí giám định cuộn băng ghi âm ông V nộp tạm ứng chi phí 10.000.000 đồng thực tế chi phí giám định hết 6.000.000 đồng được thể hiện trong hai hoá đơn phiếu thu ngày 22/6/2014 là 5.000.000 đồng và phiếu thu ngày 07/7/2014 là 1.000.000 đồng. Ngày 20/8/2014 toà án đã trả lại cho ông V số tiền thừa 4.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án đối với các bên đương sự.

- Ngày 29/9/2022 bà Ngô Thị Kim O đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Thành V kháng cáo toàn bộ bản án; ngày 08/3/2023 bà O có đơn sửa đổi, bổ sung kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 13/2022/DSST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Phổ Yên, lý do việc thu thập chứng cứ chứng minh trong giai đoạn xét xử sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Phổ Yên chưa đúng, chưa đầy đủ theo Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vi phạm tố tụng, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án, chuyển hồ sơ cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên;

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp của chủ tọa, Thư ký phiên tòa và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật;

Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của đương sự, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (vắng mặt) chưa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Quá trình tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không tiến hành xác minh thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ để tiến hành đối chất làm rõ các mâu thuẫn trong vụ án; chưa xác minh, định giá tài sản là đối tượng tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ngoài ra trong hồ sơ vụ án không có tài liệu thể hiện việc tòa án cấp sơ thẩm tiến hành làm việc và lập biên bản về việc giải thích cho đương sự về giải quyết giao dịch dân sự vô hiệu và hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Việc tòa án sơ thẩm xác định do đương sự không yêu cầu giải quyết số tiền 16.500.000 đ và số tiền thể hiện trong 5 biên lai thu thuế của chi cục thuế khu vực Phú Bình - Phổ Yên và coi là đương sự không yêu cầu giải quyết để giành quyền khởi kiện trong vụ án khác nếu đương sự yêu cầu là xác định không đúng quy định của pháp luật, không giải quyết triệt để các vấn đề trong vụ án;

Đề nghị: Xét thấy tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, cần phải hủy bản án chuyển hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm;

Về án phí và chi phí tố tụng: Căn cứ nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi tòa án cấp sơ thẩm xét xử, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn kháng cáo trong hạn và nộp tạm ứng án phí nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Đây là vụ án về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Đặng Thành V, với bị đơn là ông Ngô Xuân H và bà Dương Thị M. Bị đơn đều có địa chỉ tại tổ dân phố Đài 1, phường ĐS1, Thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên; căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên là đúng.

[2] Về nội dung: Theo nội dung đơn kiện đòi tài sản của nguyên đơn là ông Đặng Thành V khởi kiện yêu cầu tòa án buộc ông H và bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập bằng miệng vào năm 1995, yêu cầu ông H và bà M, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H phải trả lại 02 lô đất có diện tích 200 m² tại tổ dân phố Đài 1, phường ĐS1, Thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, loại đất thổ cư, căn cứ vào quyết định 205/QĐ-UB ngày 12/4/1994 của UBND tỉnh Thái Nguyên; căn cứ vào quyết định 207/UB-QĐ ngày 26/10/1995 của Ủy ban nhân dân huyện Phổ Yên (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố Phổ Yên) và quy hoạch khu dân cư BT là lô số 10 của bà H1 và lô số 13 của ông C1. Với lý do nguyên đơn cho rằng ông H đã nhận của ông số tiền 22.000.000 đồng là tiền mua 02 lô đất nêu trên và ông H có nhận đưa cho ông 02 bộ hoá đơn thu tiền đất mang tên ông C1 và bà H1, có người làm chứng và được thể hiện qua băng ghi âm do ông H thực hiện đã được Bộ công an giám định, dịch thành văn bản...

Xét yêu cầu của Nguyên đơn thấy: Về hình thức của việc mua bán 02 lô đất giữa ông V và ông H, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình và cung cấp có 05

tờ hoá đơn thu tiền lệ phí đất do chi cục thuế khu vực Phú Bình - Phổ Yên thu tiền mang tên ông Ngô Văn C1 03 bộ, bà Phạm Thị H1 02 bộ cụ thể: Biên lai thu tiền lệ phí đứng tên ông Ngô Văn C1 số N⁰ 019495 ngày 01/11/1995 số tiền 400.000 đồng, biên lai số N⁰ 004545 ngày 04/11/1995 số tiền 4.700.000 đồng nộp tiền đất khu vực xóm Đài và biên lai số 004493 ngày 04/11/1995 mang tên ông Ngô Văn C1 nộp tiền đất khu vực xóm Đài 2.050.000 đồng và biên lai thu số N⁰ 004448 ngày 02/11/1995 số tiền 6.750.000 đồng thu tiền đất giá cao khu vực xóm Đài lô 22, Biên lai thu tiền lệ phí đứng tên bà Phạm Thị H1 số N⁰ 019493 ngày 02/11/1995 số tiền 400.000 đồng nộp tiền đất khu xóm Đài (lệ phí). Ông V cho rằng 02 lô đất này là do ông H và bà M nộp tiền thuê đất sau đó đưa lại cho vợ chồng ông V O vào khoảng năm 1995 và ông bà đã trả cho ông H số tiền 22.000.000 đồng làm ba lần và việc giao dịch nêu trên đã được ông V ghi âm thể hiện giọng nói của ông H và những người khác có liên quan đến việc mua bán hai lô đất. Tuy nhiên ông H và bà M không thừa nhận. Tại phiên tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải vào ngày 16/12/2019 Toà án đã tiến hành đọc toàn bộ nội dung của bản dịch băng ghi âm cho ông H, bà M và bà O, ông V nghe. Bản thân ông H trình bày: Không rõ cuộn băng ghi âm đó vào thời điểm nào, ông H hoàn toàn không biết, cuộn băng ghi âm không ghi về việc mua bán đất chỉ trình bày hoá đơn.

Tại các lời khai của ông V thể hiện có lúc ông V khai mua bán tháng 10 năm 1995, có lúc ông V khai mua bán tháng 5 năm 1995, có lời khai ông V khai mua tháng 11 năm 1995. Như vậy trong các lời khai của ông V không xác định được việc mua bán hai lô đất trên với ông H, bà M vào thời điểm nào, việc mua bán giữa hai bên chỉ được ông V, bà O xác định bằng miệng, không có văn bản, không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Phía ông H và bà M không thừa nhận có việc mua bán đất và nhận tiền cũng như không có việc ông H, bà M giao cho ông V và bà O 05 bộ hoá đơn như ông V và Oanh trình bày. Thực tế 02 lô đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của ông H, M và 02 lô đất mang tên ông C1, bà H1 được cầm ở đâu thì chưa có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định. Theo biên bản xác minh ngày 23/12/2003 cán bộ địa chính xã ĐS1 xác nhận diện tích đất của ông C1 và bà H1 được cấp thuộc thửa 606 có diện tích 460 m² gia đình ông H bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 350604 do UBND huyện Phổ Yên (nay là thành phố) PY cấp ngày 21/6/1993 cho bà Dương Thị M được quyền sử dụng tổng diện tích 4.630 m² đất, trong đó có thửa đất 606 diện tích 460 m² đất canh tác. Tuy nhiên tại quyết định số 207 ngày 26/10/1995 thì UBND huyện PY đã có quyết định thu hồi thửa 606, diện tích 460 m² nêu trên để làm khu dân cư theo quy hoạch, nhưng chưa tiến hành bồi thường; ngoài ra theo quyết định số 94 /UB-

QĐ ngày 02/6/1995 của UBND huyện PY (BL:1044-1045) kèm theo danh sách về việc thu hồi đất, thì thửa đất số 606, diện tích thu hồi 460 m² lại mang tên Dương Thị Hồng.

Xem xét các lời khai của bà H1 và ông C1 tại (bút lục: 19) biên bản lấy lời khai bà H1 vẫn khẳng định năm 1995 gia đình bà có được tiêu chuẩn cấm một lô đất nhưng không biết cấp lô số nào. Nhưng vì gia đình bà không có tiền nên không lấy và nhượng lại cho gia đình bà M, ông H, chị M H nộp tiền cho nhà nước, bà không nộp tiền cho ai cả, hoá đơn đó đứng tên bà nhưng không phải của bà, có lẽ ai mạo tên bà để nộp tiền; bà chỉ biết nhượng xuất đất của bà cho ông H M mua, còn việc giữa hai anh em ông H và bà O mua bán thế nào thì bà không biết và cũng không biết việc trả tiền thế nào.

Công văn số 1869/UBND-TNMT ngày 16/11/2017 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) PY thể hiện: Trong hồ sơ thiết kế khu dân cư thì có ghi lô bà Phạm Thị H1 là lô số 10; lô ông C1 là lô số 11. Công văn số 30/CV-TN&MT ngày 30/11/2006 của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện (nay là thành phố) PY xác định: Bà Phạm Thị H1 dự kiến giao tại lô số 10 theo thiết kế và ông Ngô Văn C1 lô số 13; ngoài ra, tại biên lai thu số 004448 ngày 02/11/1995 thể hiện thu số tiền 6.750.000 đồng có nội dung thu tiền đất giá cao khu vực xóm Đài lô 22. Xét thấy trong các biên lai thu tiền phí và lệ phí đất mang tên ông Ngô Văn C1 và bà Phạm Thị H1 do ông V cung cấp cho Tòa án là có sự mâu thuẫn và không khớp nhau, không thể hiện rõ về số lô đất mà hai người nộp tiền sẽ được cấp đất so với nội dung của hai công văn nêu trên.

Tại phiên tòa thì bà O lại xác định lô đất của bà H1 là số 11, lô đất của ông C1 là số 13. Sau khi thỏa thuận miệng với nhau xong thì do lô đất của ông H được cấp là lô số 11 để cho liền nhau nên hai bên đã thực hiện việc đổi thửa của ông H lấy lô số 13 còn để cho bà H1 và ông C1 liền nhau là lô số 10 và 11. Tuy nhiên bà O cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc trao đổi này. Mặt khác bà O cho rằng lô đất số 10 và 11 được thể hiện trên bản đồ chỉ giới khu dân cư xã ĐS1 là được cấp cho bà H1 là lô số 10 và ông C1 là lô số 11; bà O cho rằng vợ chồng bà được ông H, bà M, ông C1, bà H1 mời đến tại thực địa để chính quyền xã và huyện giao đất tay ba tại thực địa có sự chứng kiến của ông Cao Văn H2, ông Dương Tuyến N, ông Nguyễn Đức Th3, ông Ngô Mạnh K1 và ông Ngô Viết Đ1. Tuy nhiên lời khai của những người này chỉ xác định là có ra thực địa cắm chỉ giới, nhưng đều không xác định được ông V, ông H, bà H1, ông C1 được cắm chỉ giới tại lô, số thửa nào.

Lời khai của anh Bùi Ngọc H3 lại xác định: Ngày 23/10/1995 ông cùng các hộ gia đình trong xóm được UBND huyện PY giao đất tại hiện trường. Xác định

ban đại diện xã ĐS1 có giao cho ông bà V O 02 lô đất số 10 và 13 và được chứng kiến khi giao đất; ông Cao Văn H2 cũng xác định ông bà V, O được giao hai lô đất là 10 và 13; ông Đào Văn Th4 cũng xác định ông bà V O được giao lô thứ 10 và 13 (BL 132, 130,129). Như vậy lời trình bày của những người này mâu thuẫn với lời trình bày của bà O, ông V là nhận chuyển nhượng của ông H bà M hai lô của ông C1, bà H1 là lô số 10 và 11.

Tại công văn số 19/CCT-TB của chi cục thuế thị xã (nay là thành phố) PY ngày 13/01/2007 về việc cung cấp tài liệu và trả lời yêu cầu cung cấp chứng cứ số 19/2016 ngày 26/12/2016 của Toà án nhân dân thị xã (nay là thành phố) PY thể hiện như sau: Tài liệu là căn cứ thu tiền theo các biên lai (các quyết định giao đất, thông báo nộp tiền đất) tại thời điểm đó không quy định ra thông báo nộp tiền đất mà tính thuế thu bằng biên lai ngay, hồ sơ không còn lưu giữ tại cơ quan, đã hết thời hạn lưu trữ theo quy định, nên không có căn cứ xác định chính xác ai đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền vào cơ quan nhà nước.

Về số tiền chuyển nhượng 02 lô đất theo bà O xác định mua hai lô đất trên của ông H và bà M với giá là 22.000.000 đồng và trả làm 3 lần. Bà O có đưa ra chứng cứ là bà Phạm Thị Đ nghe bà M vợ ông H nói bán đất cho V O hai lô là 18.000.000 đồng, còn ông N lại nghe ông H nói giá tiền 02 lô là 22.000.000 đồng. Trong khi đó trong cuốn băng ghi âm lại thể hiện số tiền mà ông V đưa cho ông H là 16.500.000 đồng và trong bản dịch đó không có bất kỳ từ nào nhắc đến lô số 10 và lô số 11.

[3]Hội đồng xét xử thấy rằng: Xâu chuỗi các tình tiết và các tài liệu, chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án có căn cứ thể hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng miệng giữa hai bên đương sự, tuy nhiên:

Thứ nhất, quá trình giải quyết vụ án, tòa án cấp sơ thẩm thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ; không tiến hành xác minh, thẩm định, ra quyết định định giá giá trị tài sản có tranh chấp, chưa tiến hành đối chất để làm rõ các mâu thuẫn trong vụ án, vì cho rằng đương sự không hợp tác là không có căn cứ đầy đủ, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và không bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Tòa án Thành phố Phổ Yên không có ý kiến gì về việc thẩm định, định giá, hơn nữa họ chưa bao giờ từ chối việc thẩm định, định giá (qua các tài liệu thu thập được có trong hồ sơ thể hiện UBND thị xã PY (nay là TP PY) xác định đất tranh chấp là thửa 606 đã được cấp cho bà Dương Thị M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C350 604 ngày 21/6/1993 với tổng diện tích là 4.630 m², trong đó có thửa đất 606 có diện tích 460 m², tại khu vực BT , xóm Đài -

ĐS1), hiện nay gia đình bà M vẫn đang sử dụng và chưa bị thu hồi để thực hiện dự án là vị trí, sơ đồ dự kiến giao đất cho ông C1 và bà H1.

Thứ hai, quá trình giải quyết vụ án, tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành giải thích cho đương sự về việc giải quyết giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu cho các đương sự để làm căn cứ giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là bắt buộc theo điều 136 (về giao dịch dân sự vô hiệu) và điều 146 Bộ luật dân sự 1995 (về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu) nay là điều 122 và điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP -TANDTC hướng dẫn giải quyết đối với hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó, khi giải quyết vụ án tranh chấp trong giao dịch dân sự đối với 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 hồ sơ vụ án không có tài liệu thể hiện việc giải thích quy định của pháp luật như đã nêu trên cho đương sự, tại phiên tòa phúc thẩm đương sự xác định: Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích cho các đương sự biết về việc giải quyết giao dịch dân sự vô hiệu và hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là không thực hiện đúng hướng dẫn số 01 ngày 07/4/2017 của TANDTC hướng dẫn về một số vấn đề về nghiệp vụ.

Việc tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu công nhận hợp đồng bằng miệng về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô số 10 mang tên bà Phạm Thị H1 và lô số 11 mang tên ông Ngô Văn C1; nhưng lại không tuyên bố hợp đồng vô hiệu và không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là áp dụng không đúng pháp luật về giải quyết hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 136, Điều 146 BLDS 1995, nay là Điều 122 và Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Thứ ba, Tòa án sơ thẩm xác định do đương sự không yêu cầu giải quyết số tiền 16.500.000 đ và số tiền thể hiện trong 5 biên lai thu thuế của chi cục thuế khu vực PB- PY, để giành quyền khởi kiện trong vụ án khác nếu đương sự yêu cầu là xác định không đúng. Việc tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong cùng một vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng dân sự và không bảo đảm

quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Thứ tư, quá trình tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND Thành phố Phổ Yên, có đại diện theo pháp luật là ông Bùi Văn L, chủ tịch UBND TP PY không có mặt và cũng không có văn bản ủy quyền cho người khác thay mặt tham gia tố tụng, nhưng tòa án cấp sơ thẩm vẫn chấp nhận cho trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thay mặt người đại diện theo pháp luật tham gia giải quyết vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm quy định về đại diện và đại diện theo pháp luật.

Thứ năm, tại Quyết định Giám đốc thẩm số 779/2011/DS-GĐT ngày 19/10/2011 của Tòa dân sự - Tòa án nhân dân Tối cao đã chỉ ra và xác định nếu có việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V và vợ chồng ông H, thì giao dịch này cũng bị coi là hợp đồng vô hiệu, theo đó khi tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Song tòa án cấp sơ thẩm sau khi thụ lý giải quyết lại vụ án đã không thực hiện, chưa xác minh, thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ; không tổ chức đối chất làm rõ những mâu thuẫn trong vụ án;

Như vậy, quá trình giải quyết vụ án, tòa án cấp sơ thẩm thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ; không tiến hành xác minh, thẩm định, ra quyết định định giá giá trị tài sản có tranh chấp, chưa đối chất để làm rõ các mâu thuẫn trong vụ án, tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự không công nhận hợp đồng nhưng cũng không tuyên bố hợp đồng vô hiệu để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như nêu trên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự và không bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần phải hủy bản án chuyển hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm;

Về án phí: Các bên đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Khoản 3 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn: ông Đặng Thành V, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Ngô Thị Kim O đối với bị đơn là ông Ngô Xuân H (đã chết) và bà Dương Thị M về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô số 10 mang tên bà Phạm Thị H1 và lô số 11 mang tên ông Ngô Văn C1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2022/DSST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. Chuyển hồ sơ vụ án cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm;

2. Về án phí: Các bên đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- Tòa án nhân dân Thành phố Phổ Yên;
- Chi cục THADS Thành phố Phổ Yên;
- UBND phường DS1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Quý My