

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 451/2024/DS-PT
Ngày 05-9-2024
V/v hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch

Ông Nguyễn Thanh Tùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 và 05 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 217/2024/TLPT-DS ngày 22/5/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố DA, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 398/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Phạm Thị Ngọc H, sinh năm 1978; địa chỉ: 146/27 đường Xóm Đương, khu phố Thắng Lợi 2, phường DA, thành phố DA, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* ông Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1958; địa chỉ: số 267D ấp 3, xã NT, thành phố BT, tỉnh BT; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

1. Bà Nguyễn Ngọc Thùy L, sinh năm 1980; địa chỉ: số 267D, ấp 3, xã NT, thành phố BT, tỉnh BT; địa chỉ liên hệ: 224/10 khu phố Tân Thắng, phường TB, thành phố DA, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1991; địa chỉ: số 70 đường N2, khu phố Đông An, phường TD, thành phố DA, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho ông Nguyễn Tiên D, sinh năm 1988; địa chỉ: số 73/16 khu phố Bình Phú, phường

BC, thành phố TA, tỉnh Bình Dương (theo Giấy ủy quyền ngày 20/12/2022); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị K, địa chỉ: số 637 đường Hoàng Sa, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Cty BD; địa chỉ: số 02 đường Trần Văn Ôn, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Nguyễn Văn Ng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 15/12/2017, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 30/3/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc H trình bày:**

Bà H có nhu cầu mua đất để ở nên qua người quen giới thiệu bà gặp ông Nguyễn Văn Ng để mua đất. Ngày 17/8/2006, bà và ông Ng thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 76m² (ngang 4m dài 19m) với giá 1.000.000 đồng/m², diện tích đất chuyển nhượng thuộc một phần thửa 523, tờ bản đồ E5 tại khu phố Tân Thắng, phường TB, thành phố DA, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1914 do UBND huyện DA (nay là thành phố DA), cấp cho ông Nguyễn Văn Ng ngày 10/6/2003. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, ông Ng chuyển nhượng cho bà H diện tích đất xây dựng nhà ở, bà H thanh toán trước 38.000.000 đồng, số tiền còn lại trả mỗi tháng 3.000.000 đồng trong thời hạn đến hết tháng 7/2007. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ngày 17/8/2006 bà H giao cho ông Ng số tiền 38.000.000 đồng (bà L con dâu ông Ng là người ký nhận), ông Ng giao cho bà H diện tích đất 76m² để quản lý, sử dụng và xây dựng nhà ở. Ông Ng cam kết sẽ thực hiện việc tách thửa cho bà H, sau khi bà H xây dựng nhà ở ổn định. Số tiền 38.000.000 đồng còn lại bà H đã giao hết cho ông Ng (bà L con dâu ông Ng là người nhận tiền), cụ thể như sau: Ngày 14/9/2006 giao số tiền 5.500.000 đồng; ngày 05/11/2006 giao số tiền 3.500.000 đồng; ngày 23/12/2006 giao số tiền 6.000.000 đồng; ngày 12/02/2007 giao số tiền 3.000.000 đồng, ngày 28/3/2007 giao số tiền 13.000.000 đồng; ngày 06/4/2007 giao số tiền 4.000.000 đồng và ngày 03/5/2007 giao số tiền 3.000.000 đồng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, sau khi thanh toán hết số tiền theo hợp đồng, bà H nhiều lần yêu cầu ông Ng thực hiện việc tách thửa cho bà nhưng ông Ng không thực hiện. Do công việc bận rộn và bà H nghĩ rằng đất ông Ng đã giao cho bà H quản lý, sử dụng thì sớm muộn gì bà cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; mặt khác bà H liên lạc với ông Ng nhưng ông Ng không phản hồi. Ngày 15/12/2017 bà H làm đơn khởi kiện yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/8/2006 giữa bà Phạm Thị Ngọc H với ông Nguyễn Văn Ng là hợp pháp; công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 76m² đất ở (ngang 4 m, dài 19 m) thuộc một phần thửa 523, tờ bản đồ E5 tại khu phố Tân Thắng, phường TB, thành phố DA, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

1914/QSDĐ/CNTB do UBND huyện DA (nay là thành phố DA), tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/6/2003 cho ông Nguyễn Văn Ng. Tuy nhiên, do quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nhận thấy diện tích ông Ng chuyển nhượng cho bà H chồng chéo với diện tích đất ông Ng chuyển nhượng ông T, đồng thời bà H cũng không có nhu cầu sử dụng diện tích đất trên nữa nên ngày 30/3/2023, bà H làm đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2006 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn Ng và bà H; buộc ông Nguyễn Văn Ng phải thanh toán cho bà H tổng số tiền 760.000.000 đồng, trong đó: tiền gốc là 76.000.000 đồng, tiền bồi thường là 684.000.000 đồng.

*** Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 22/11/2022, đơn thay đổi yêu cầu độc lập ngày 26/10/2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T; lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn T là ông Nguyễn Tiến D trình bày:**

Ngày 07/5/2014, do biết ông Ng có nhu cầu chuyển nhượng một phần thửa đất của ông Ng nên ông T đến gặp ông Ng đặt vấn đề nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số thửa đất số 523, tờ bản đồ E5 do UBND huyện DA - nay là thành phố DA (hiện tại sổ đất đã được cấp đổi lại bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 917849, thửa đất số 1396 tờ bản đồ số 57, diện tích 1660,1 m² tọa lạc khu phố Tân Thắng, phường TB, thành phố DA, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn Ng) với diện tích là 119,7m² (ngang 6,3m, dài 19m) với số tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Thời điểm đó ông Ng nói rằng đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên tại ngân hàng nên hai bên không thực hiện việc ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên giữa ông T với ông Ng chỉ lập hợp đồng tay với nhau. Trên hợp đồng ông Ng với ông T thỏa thuận giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, tuy nhiên do ông T là em ruột của bà L (bà L là con dâu ông Ng) nên ông Ng chỉ lấy 130.000.000 đồng. Ông Ng hứa sau này ông Ng làm thủ tục đáo hạn, lấy sổ đất ra sẽ ký công chứng tách thửa cho ông T và sau khi nhận chuyển nhượng ông T được xây dựng nhà ở. Tin lời ông Ng nên ông T đã thanh toán cho ông Ng số tiền 130.000.000 đồng vào ngày 14/5/2014, người nhận là con ruột ông Ng tên Nguyễn Thị K. Đầu năm 2016, ông T xây căn nhà cấp 04 trên phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông Ng để làm chỗ ở nhưng căn nhà sắp hoàn thiện thì bị UBND phường TB đình chỉ xây dựng do không có đất thổ cư.

Sau sự việc trên, ông T đã nhiều lần liên hệ ông Ng để yêu cầu ông Ng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, tách thửa cho ông T theo thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên, ông Ng không đồng ý mà yêu cầu ông T phải trả thêm tiền mới thực hiện việc tách thửa. Tháng 4 năm 2022, ông T khởi kiện ông Ng về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên trong quá trình tố tụng, nhận thấy thửa đất nhận chuyển nhượng của ông Nghĩa đang tranh chấp trong một vụ án giữa nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc H với bị

đơn ông Nguyễn Văn Ng nên ông T đã rút yêu cầu khởi kiện và tham gia trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Nay sau khi tiến hành đo đạc được biết diện tích đất của ông T và bà H trùng nhau 11,9m², đồng thời ông Ng luôn lẩn tránh và không thực hiện nghĩa vụ tách thửa nên ông T nay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 07/5/2014 giữa ông T với ông Ng. Buộc ông Nguyễn Văn Ng thanh toán cho ông T số tiền đã nhận là 130.000.000 (một trăm ba mươi triệu) đồng và bồi thường cho ông T số tiền 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng là giá trị phần diện tích đất 119,7 m² thuộc thửa đất số 523, tờ bản đồ E5 thuộc khu phố Tân Thắng, phường TB, thành phố DA, tỉnh Bình Dương. Tài sản trên đất ông T không yêu cầu Tòa án xem xét.

*** Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Ng:** Sau khi thụ lý vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc H và thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo thụ lý thay đổi yêu cầu khởi kiện, thông báo yêu cầu độc lập và thông báo thay đổi yêu cầu độc lập cho ông Ng và yêu cầu ông Ng có ý kiến trả lời bằng văn bản đối với các yêu cầu khởi kiện của của bà H, yêu cầu độc lập của ông T nhưng ông Ng không có ý kiến cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì. Vào ngày 20/11/2023, Tòa án triệu tập ông Ng tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tham gia hòa giải, nhưng ông Ng vắng mặt không có lý do. Đồng thời, Tòa án đã tổng đạt văn bản tố tụng yêu cầu ông Ng tham gia phiên tòa vào ngày 05/01/2024 nhưng ông Ng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét trên cơ sở chứng cứ do nguyên đơn cung cấp.

*** Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thi K:** Sau khi thụ lý thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo thụ lý thay đổi yêu cầu khởi kiện, thông báo yêu cầu độc lập và thông báo thay đổi yêu cầu độc lập cho bà K và yêu cầu bà K có ý kiến trả lời bằng văn bản đối với các yêu cầu độc lập của của ông T nhưng bà K không có ý kiến cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì. Vào ngày 20/11/2023, Tòa án triệu tập bà K tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tham gia hòa giải, nhưng bà K vắng mặt không có lý do. Đồng thời, Tòa án đã tổng đạt văn bản tố tụng yêu cầu bà K tham gia phiên tòa vào ngày 05/01/2024 nhưng bà K vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, việc giải quyết yêu cầu độc lập của ông T được xem xét trên cơ sở chứng cứ do ông T cung cấp.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Thùy L trình bày:** Bà L là con dâu của ông Nguyễn Văn Ng, bà thống nhất với lời trình bày của bà H về việc ông Ng có thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà H như bà H trình bày. Thời điểm đó, ông Ng giao cho bà L nhận tiền của bà H, bà đã nhận đủ số tiền 76.000.000 đồng và giao lại toàn bộ cho ông Ng, vì ông Ng và bà L có mối quan hệ cha chồng và con dâu nên khi bà L giao tiền cho ông Ng bà

L không lập giấy tờ gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận cho nguyên đơn.

*** Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần xây dựng tư vấn đầu tư Bình Dương:** Quá trình giải quyết vụ án, nhận thấy diện tích đất mà nguyên đơn bà H tranh chấp với bị đơn ông Ng có một phần được xác định là đất của Công ty cổ phần xây dựng tư vấn đầu tư Bình Dương. Vì vậy, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo thụ lý thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Công ty cổ phần xây dựng tư vấn đầu tư Bình Dương có ý kiến trả lời bằng văn bản đối với các yêu cầu khởi kiện của bà H nhưng Công ty không có ý kiến cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì. Vào ngày 20/11/2023, Tòa án triệu tập người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần xây dựng tư vấn đầu tư Bình Dương tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tham gia hòa giải, nhưng Công ty vắng mặt không có lý do. Đồng thời, Tòa án đã tổng đạt văn bản tố tụng yêu cầu người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần xây dựng tư vấn đầu tư Bình Dương tham gia phiên tòa vào ngày 05/01/2024 nhưng Công ty vắng mặt và không có ý kiến gì về việc giải quyết vụ án. Do đó, việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét trên cơ sở chứng cứ do nguyên đơn cung cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố DA, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Ng về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2014 được ký kết giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T với bị đơn ông Nguyễn Văn Ng là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn Ng phải thanh toán cho ông Nguyễn Hữu T tổng số tiền 454.025.000 (bốn trăm năm mươi bốn triệu không trăm hai mươi lăm nghìn) đồng, trong đó: Số tiền ông Ng đã nhận 130.000.000 (một trăm ba mươi triệu) đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 324.025.000 (ba trăm hai mươi bốn triệu không trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/02/2024 ông Nguyễn Văn Ng là bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không đúng pháp luật. Bị đơn không chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Bà L làm giả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2006, can màn mỏng chữ viết và chữ ký phía sau. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T thì ông T còn nợ lại bị đơn tiền đất. Bị đơn yêu cầu xét xử phúc thẩm vắng mặt bị đơn và hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ đến Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố DA để giải quyết.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng tuân thủ đúng quy định pháp luật. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn, bị đơn, ông D (người đại diện của ông T), bà K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bà L và Công ty Cổ phần Xây dựng Tư vấn đầu tư Bình Dương đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Tòa án tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2006 giữa ông Ng với bà H: quá trình giải quyết vụ án, ông Ng có đơn tố cáo bà L (con dâu) đã giả mạo hợp đồng chuyển nhượng đất, giả mạo chữ ký, chữ viết để chiếm đoạt tài sản của ông, ông không ủy quyền cho bà L nhận tiền của bà H. Tại bản tự khai (bút lục 319) bà L khai: bà là con dâu của bị đơn. Bị đơn yêu cầu bà nhận tiền chuyển nhượng đất từ nguyên đơn, bị đơn chỉ nói miệng chứ không có giấy ủy quyền cho bà nhận tiền của nguyên đơn nhưng tại mặt sau của bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2006 (mặt sau của bản hợp đồng) có nội dung: tôi ủy quyền cho bà Nguyễn Ngọc Thùy L – Phó Giám đốc ký nhận tiền – ghi biên nhận ngày 17/8/2006 có chữ ký và con dấu của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Trung Ng – Nguyễn Văn Ng. Đơn tố cáo của ông Ng được gửi các cấp và được Thanh tra Bộ Công an, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, Viện Kiểm sát nhân dân thành phố DA, Tòa án nhân dân tối cao chuyển đơn đến Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố DA để giải quyết theo thẩm quyền. Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố DA đã thụ lý đơn tố cáo về tin báo tội phạm của ông Ng, đã tạm đình chỉ, phục hồi điều tra và đang tiếp tục điều tra, giải quyết đơn tố cáo của ông Ng đối với bà L và một số cá nhân có liên quan về việc lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông. Tòa án cấp sơ thẩm cần tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố DA. Sau khi có kết quả mới có cơ sở xem xét tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật (điểm d khoản 1 Điều 214 Bộ luật Tố tụng dân sự) và trên cơ sở kết quả giải quyết của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố DA, tùy nội dung mà Tòa án cần thiết phải trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông Ng và việc quản lý, sử dụng con dấu trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3] Bà L có hành vi làm giả giấy ủy quyền mà ông Ng đã thực hiện tại phòng công chứng là ghi thêm nội dung: được quyền mua bán và sử dụng 02 lô đất trên vào giấy ủy quyền ngày 21/4/2016 giữa bên ủy quyền là ông Ng với bên nhận ủy quyền là bà L để thực hiện giao dịch hợp đồng chuyển nhượng đất giữa

bà L với ông Tăng đã được Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố DA trả lời đơn của ông Ng tại Công văn số 1709/Đ.ĐTTH ngày 27/9/2023. Ông Tăng có đơn tố cáo bà L và Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị khởi tố vụ án hình sự tại Công văn số 86/TA-DS ngày 08/5/2018 và Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án ngày 17/5/2018 với lý do: cần đợi kết quả trả lời của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố DA mới giải quyết được vụ án và ban hành quyết định tiếp tục giải quyết vụ án vào ngày 20/6/2022 với lý do: đã hết thời hạn xử lý tin tố giác tội phạm nhưng Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố DA chưa có kết quả xử lý để tiếp tục giải quyết vụ án là không phù hợp. Bởi lẽ theo Công văn số 1709/Đ.ĐTTH ngày 27/9/2023 thì Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố DA đã xác định: đối với vụ việc trên thì Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố DA đang phối hợp với Viện Kiểm sát nhân dân thành phố DA rà soát, đánh giá tài liệu, chứng cứ để phục hồi giải quyết tin về tội phạm, chỉ đạo xử lý trong thời gian tới.

[4] Xét đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2014 giữa ông Ng với ông T. Sau khi mua đất, ông T xây cất căn nhà ở cấp 4 diện tích 74,3m² trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm không định giá nhà, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, không đề cập phải giải quyết căn nhà trên đất như thế nào, không tuyên ông T phải trả lại diện tích đất cho ông Ng là giải quyết vụ án không triệt để, vi phạm tố tụng, không phù hợp pháp luật các Điều: 137, 410 Bộ luật Dân sự năm 2005 và các Điều: 131, 407 Bộ luật Dân sự 2015; mục 2 Phần II Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao: *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.* Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2006, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng cũng không tuyên bà H phải trả lại diện tích đất cho ông Ng cũng là không đúng pháp luật.

[5] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ và vi phạm tố tụng, cần hủy bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp. Án phí phúc thẩm: ông Ng không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ng. Hủy Bản án số 22/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố DA và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố DA giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Ng không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố DA trả lại cho ông Ng 300.000 đồng được trừ vào 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004596 ngày 20/3/2024.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thành phố DA;
- Chi cục THADS thành phố DA;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung