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

Bản án số: 12/2021/DS-PT
Ngày 08/4/2021
"V/v tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hoài Thanh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Bằng và bà Đoàn Thị Hương Nhu.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Vũ Bích Thủy - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Văn Tưởng - Kiểm sát viên.

Ngày 08/4/2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 45/2020/TLPT-DS ngày 04/11/2020 về việc tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo, kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 89/2020/QĐ-PT ngày 28/12/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2021/QĐ-PT ngày 20/01/2021, Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 02/TB-TA ngày 29/01/2021, Thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 11/TB-TA ngày 03/3/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2021/QĐ-PT ngày 26/3/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số 13/374, khu 8, phường NC, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Văn X, sinh năm 1980 và chị Trần Thị Y, sinh năm 1982.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn X: Chị Trần Thị Y, sinh năm 1982

Đều ở địa chỉ: Thôn TD, xã NT, huyện S, tỉnh Hải Dương.

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

3.1. Văn phòng công chứng NS.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Thọ A - Trưởng văn phòng.

3.2. Anh Đoàn Minh T, sinh năm 1975 và chị Kiều Thị D, sinh năm 1976.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đoàn Minh T: Chị Kiều Thị D, sinh năm 1976.

Đều ở địa chỉ: Thôn AL, xã L, huyện S, tỉnh Hải Dương.

4. Người làm chứng: Chị Đặng Thị P, sinh năm 1974

Địa chỉ: Thôn TD, xã NT, huyện S, tỉnh Hải Dương.

5. Người kháng cáo: Bị đơn là anh Nguyễn Văn X và chị Trần Thị Y.

6. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

Tại phiên tòa có mặt bà C, chị Y, chị D, chị P; vắng mặt anh X, anh T, ông A.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:

Theo các bản án dân sự phúc thẩm số 42/2019/DS-PT ngày 24/10/2019, số 43/2019/DS-PT ngày 24/10/2019, số 46/2019/DS-PT ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, anh Nguyễn Văn X và chị Trần Thị Y có nghĩa vụ phải thi hành án đối với bà Nguyễn Thị C và một số người khác do bà C làm đại diện số tiền 2.017.000.000đ. Theo Công văn số 644 ngày 28/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Sách, anh X và chị Y không có tài sản khác ngoài quyền sử dụng đất tại thửa số 102, tờ bản đồ số 11, diện tích 185,7m^2, địa chỉ: xã NT, huyện S, tỉnh Hải Dương. Tuy nhiên, ngày 09/10/2018, anh X và chị Y đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Đoàn Minh T và chị Kiều Thị D theo hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng NS, nhưng chưa làm thủ tục đăng ký chuyển quyền tại cơ quan có thẩm quyền. Bà C cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là giả tạo vì không có việc chuyển nhượng đất trên thực tế mà bản chất để trừ nợ, giá đất ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng không đúng với giá trị thực. Ngoài ra, việc chuyển nhượng tài sản này còn nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà C. Vì vậy, bà C khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2018 giữa anh Nguyễn Văn X, chị Trần Thị Y và anh Đoàn Minh T, chị Kiều Thị D đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 11 xã NT được lập và công chứng tại Văn phòng

công chứng NS, số công chứng 1246, quyển số 02/2018TP/CC-SCC/HĐG vô hiệu. Bà C không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là anh Nguyễn Văn X và chị Trần Thị Y trình bày:

Anh X và chị Y không còn tài sản khác tại xã NT, huyện S, tỉnh Hải Dương, không liên quan đến bà C và vụ án mà Tòa án nhân dân huyện Nam Sách giải quyết. Đối với quyền sử dụng đất tại thửa số 102, tờ bản đồ số 11, diện tích 185,7m^2, địa chỉ: xã NT, huyện S, tỉnh Hải Dương thì anh chị đã chuyển nhượng cho anh Đoàn Minh T và chị Kiều Thị D theo hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng NS ngày 09/10/2018, đã hoàn thành mọi thủ tục chuyển nhượng theo quy định; nghĩa vụ thi hành án đối với bà C và những người khác không thuộc phạm vi vụ án nên không có ý kiến trả lời, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà C.

Tại Đơn giải trình, anh Đoàn Minh T và chị Kiều Thị D trình bày: Ngày 09/10/2018, giữa anh T, chị D có thực hiện việc mua bán với vợ chồng anh X, chị Y thửa đất số 102, tờ bản đồ số 11, diện tích 185,7m^2, địa chỉ: xã NT, huyện S, tỉnh Hải Dương được công chứng tại Văn phòng công chứng NS. Việc mua bán về mặt dân sự đã xong và mảnh đất đó thuộc quyền sở hữu của vợ chồng anh T từ đó. Trong quá trình mua bán giữa hai bên không có sự tranh chấp với người thứ ba và là sự tự nguyện đồng thuận của cả hai bên mua và bán. Từ đó, giữa hai bên không có mâu thuẫn và tranh chấp. Anh T và chị D xác định không liên quan đến việc tranh chấp tài sản của anh X, chị Y nên không đến Tòa án để giải quyết.

Ông Đinh Thọ A – Trưởng Văn phòng công chứng NS trình bày: Không nhận quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ và trình bày quan điểm của Tòa án giao, không biết bà Nguyễn Thị C là ai, không biết bà C liên quan gì đến Hợp đồng được công chứng số 1246, quyển số 02/2018TP/CC-SCC/HĐG ngày 09/10/2018 mà Văn phòng công chứng NS đã công chứng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 24/9/2020, Tòa án nhân dân huyện Nam Sách đã áp dụng khoản 1, khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự; điểm b khoản 2 Điều 7, Điều 52, Điều 75 Luật Công chứng 2014; khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự 2014; khoản 3, 11, 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 68; khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2018 giữa bên A là ông Nguyễn Văn X và bà Trần Thị Y với bên B là ông Đoàn Minh T và bà Kiều Thị D đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 11 xã NT được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng NS số công chứng 1246, quyển số 02/2018TP/CC-SCC/HĐG ngày 09/10/2018 vô hiệu.

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

Ngày 05/10/2020, anh X và chị Y kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 09/10/2020, Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm do:

- Vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Bản án chỉ xem xét giải quyết nội dung tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo, không xem xét, giải quyết nội dung tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án, vi phạm Điều 5, khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ: Các tài liệu trong hồ sơ thể hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/10/2018 nhưng vào các ngày 14/10/2018, 24/10/2018, 29/10/2018 bà C vẫn tiếp tục cho anh X, chị Y vay tiền, ngày 19/12/2018 bà C mới làm đơn khởi kiện. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện S xác định sau khi nhận hợp đồng chuyển nhượng để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, bà C mới đến Văn phòng yêu cầu tạm ngừng việc đăng ký. Bản án đã nhận định thiếu căn cứ, không đúng với tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ, vi phạm Điều 108, điểm b khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đề nghị TAND tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm theo hướng áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, người làm chứng là chị Đặng Thị P trình bày: Ngày 10/11/2018, chị P và chồng là anh Nguyễn Xuân Q mua của vợ chồng anh T, chị D thửa đất số 102, tờ bản đồ số 11 tại thôn TD, xã NT, huyện S, tỉnh Hải Dương với giá là 600.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy mua bán, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Trong giấy mua bán đất có ghi vợ chồng chị đã đặt cọc 200.000.000 đồng nhưng thực tế, vợ chồng chị đã giao số tiền 450.000.000 đồng. Sau khi mua đất, vợ chồng chị xây dựng thêm một số công trình. Sau đó, vợ chồng chị đã bán thửa đất cho ông Trần Văn N, do giấy tờ chưa

đầy đủ nên ông N mới đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Chị đã giao thửa đất cho ông N quản lý, sử dụng, ông N lại cho vợ chồng con gái là anh K, chị B ở trên thửa đất. Chị đề nghị trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh X và vợ chồng anh T vô hiệu thì chị yêu cầu vợ chồng anh T phải trả vợ chồng chị số tiền 450.000.000 đồng, người nào được nhận đất thì trả cho chị giá trị công trình chị đã xây dựng trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Chị Y vẫn giữ nguyên kháng cáo, đồng ý với kháng nghị của Viện kiểm sát, chị xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực, đề nghị Tòa án hủy bản án sơ thẩm, đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị P, anh Q tham gia tố tụng để bảo vệ quyền lợi cho những người mua lại đất của vợ chồng anh T, chị D. Bà C không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Chị D nhất trí với kháng cáo của anh X và chị Y, kháng nghị của Viện kiểm sát.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Viện kiểm sát bổ sung thêm căn cứ kháng nghị do cấp sơ thẩm đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng anh Q, chị P, vợ chồng ông N, bà M. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự: Hủy bản án sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 24/9/2020 của TAND huyện Nam Sách để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn anh X, chị Y trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ.

Tại phiên tòa vắng mặt anh X, anh T, ông A nhưng anh X, anh T đều có người đại diện theo ủy quyền có mặt, ông A được triệu tập hợp lệ lần hai vẫn vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người này.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát về nội dung cấp sơ thẩm chỉ xem xét, giải quyết nội dung tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu mà không xem xét, giải quyết nội dung tranh chấp liên quan đến tài sản

bị cưỡng chế để thi hành án, vi phạm nghiêm trọng tố tụng (vi phạm Điều 5, khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự).

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo đơn khởi kiện của bà C cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bà C trình bày bà chỉ khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 11, diện tích 185,7m^2, địa chỉ: xã NT, huyện S, tỉnh Hải Dương vô hiệu do giả tạo, bà C không yêu cầu xem xét, giải quyết về Lời chứng của công chứng viên trong hợp đồng, trong khi đó thửa đất số 102 chưa bị cưỡng chế thi hành án nên cấp sơ thẩm áp dụng khoản 11, 12 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự để xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là không chính xác. Cần phải xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, như vậy nội dung này đã được cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết. Do đó, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng nghị trên của Viện kiểm sát.

[3] Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát về việc cấp sơ thẩm vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ, đưa thiếu người tham gia tố tụng và kháng cáo của bị đơn về việc không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đề nghị hủy bản án sơ thẩm và giải quyết để bảo vệ quyền lợi cho những người mua lại đất của vợ chồng anh T, chị D là vợ chồng chị P, anh Q.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo nội dung các bản án dân sự phúc thẩm số 42/2019/DS-PT ngày 24/10/2019, số 43/2019/DS-PT ngày 24/10/2019, số 46/2019/DS-PT ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương thì trước thời điểm vợ chồng anh X chuyển nhượng thửa đất số 102, tờ bản đồ số 11 cho vợ chồng anh T, bà C và một số người khác do bà C đại diện đã nhiều lần cho vợ chồng anh X, chị Y vay tiền (khoảng hơn 1 tỷ) và các khoản vay đều đã đến hạn thanh toán. Tuy nhiên, khi đến hạn thanh toán thì vợ chồng anh X không trả nợ mà đến ngày 09/10/2018 lại chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh T. Số tiền mà anh X, chị Y bán đất không chứng minh được đã sử dụng để trả nợ cho bà C. Mặt khác, sau thời điểm chuyển nhượng đất, anh X và chị Y lại tiếp tục vay nợ bà C và và anh C1, anh C2 (con trai bà C) nhiều lần, điều đó chứng tỏ vợ chồng anh X, chị Y không còn có khả năng thanh toán các khoản nợ trước trong khi đó vẫn bán đất cho người khác, không dùng tiền bán đất để trả nợ cho bà C, thể hiện ý thức tẩu tán tài sản. Ngoài ra, giá chuyển nhượng đất là 50.000.000 đồng, thấp hơn giá do UBND tỉnh Hải Dương quy định 57.427.500 đồng, mặt khác sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng anh T, chị D có san lấp, xây nhà cấp bốn, sau đó bán cho vợ chồng chị P giá 600.000.000 đồng nên có dấu hiệu xác định

giá chuyển nhượng đất giữa vợ chồng anh X và vợ chồng anh T thấp hơn giá thị trường. Cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác là không chính xác, trường hợp này có dấu hiệu xác định hợp đồng vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ: "*Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba*".

Tòa án cấp sơ thẩm đã gửi Thông báo số 01 ngày 25/5/2020 (BL 220) yêu cầu các đương sự cho biết "*Trường hợp tuyên bố Hợp đồng này vô hiệu có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu không?*". Do các đương sự không có ý kiến phản hồi nên cấp sơ thẩm cho rằng họ không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa giải thích về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu cho các đương sự biết được. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn trình bày do không đồng ý tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị D trình bày không được Tòa án cấp sơ thẩm giải thích, mặt khác chị không biết nội dung của Thông báo số 01 do không nhận được nên chị không yêu cầu giải quyết. Đến nay, bị đơn và anh T, chị D đều đề nghị giải quyết hậu quả nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu.

Mặt khác, tại đơn khởi kiện ban đầu (BL 90) bà C đã xác định vợ chồng chị P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; tại biên bản xác minh với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Nam Sách (BL 255) thể hiện chị P là người nộp hồ sơ đăng ký chuyển dịch thửa đất số 102, tờ bản đồ số 01 sang tên chị P; bị đơn anh X, chị Y có 02 đơn (BL 252, 277) đều trình nội dung vợ chồng anh T đã chuyển nhượng cho vợ chồng chị P thửa đất số 102, tuy nhiên cấp sơ thẩm không tiến hành đầy đủ các biện pháp thu thập chứng cứ để làm rõ việc vợ chồng chị P có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tại cấp phúc thẩm, vợ chồng anh T và và vợ chồng chị P đều trình bày sau khi nhận chuyển nhượng đất

của vợ chồng anh X thì vợ chồng anh T đã xây dựng nhà, sau đó chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng chị P với giá 600.000.000 đồng. Vợ chồng chị P đã sửa chữa, xây dựng thêm một số công trình và bán cho vợ chồng ông Trần Văn N - sinh năm 1964 và bà Cấn Thị M - sinh năm 1967, địa chỉ: thôn TD, xã NT, huyện S, tỉnh Hải Dương (đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng). Vợ chồng ông N sơn nhà, lắp đặt hệ thống điện nước, hoàn thiện một số công trình để cho vợ chồng con gái là chị Trần Thị B và anh Nguyễn Hữu K ở nhờ. Vợ chồng ông N, vợ chồng chị B đang trực tiếp chiếm hữu, sử dụng thửa đất số 102 là đối tượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu nhưng không được đưa vào tham gia tố tụng là không đảm bảo quyền lợi cho họ. Như vậy, cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xác định thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và một phần kháng nghị của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Nam Sách giải quyết lại theo quy định tại Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên án phí sơ thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết lại, anh X và chị Y không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Chấp nhận một phần kháng nghị của VKSND huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Văn X, chị Trần Thị Y.

1. Hủy toàn bộ Bản án số 07/2020/DS-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương về vụ án "Tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu" giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị C với bị đơn anh Nguyễn Văn X và chị Trần Thị Y.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm sẽ xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: anh Nguyễn Văn X và chị Trần Thị Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả anh X 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2018/0003624 ngày 06/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 08/4/2021.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Nam Sách;
- Chi cục THADS huyện Nam Sách;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hoài Thanh