

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 29/2021/DS - PT

Ngày: 21 - 10 - 2021

*“V/v Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** ông Nguyễn Thái Sơn

- **Các Thẩm phán:** Ông Trần Đức Long và bà Từ Thị Hải Dương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Minh Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 18/2021/TLPT - DS ngày 07 tháng 7 năm 2021 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 18/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 564/2021/QĐXXDS-PT, ngày 20/8/2021; quyết định hoãn phiên tòa số 596/QĐ-PT ngày 08/9/2021, quyết định hoãn phiên tòa số 1984/QĐ-PT ngày 28/9/2021, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Hoàng Hải V, sinh năm 1963; địa chỉ: đường Ng, phường M, quận B, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt tại phiên tòa.

Ông Hoàng Văn Ch, sinh năm 1974; địa chỉ: đường N, phường Đ, quận S, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1970; địa chỉ: thôn X, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, có mặt tại phiên tòa.

- **Bị đơn:** Ông Hoàng Quốc V1, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị Kh, sinh năm 1971; địa chỉ: thôn X, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, ông Việt vắng mặt lần thứ hai, bà Kh có mặt tại phiên tòa.

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

1 Ông: Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Th; địa chỉ: thôn X, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, ông S có mặt, bà Thu vắng mặt.

2. Bà Hoàng Thị Ch; địa chỉ: thôn X, xã Q1, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Ng; địa chỉ: thôn X, xã Q1, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

4. Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1970; địa chỉ: thôn X, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng

Bình, có mặt.

5. Ngân hàng TMCP V

Do ông Nguyễn Trung T, Phó Phòng tổng hợp ngân hàng V - Chi nhánh Q - Đại diện theo ủy quyền của người đại diện theo pháp luật Ngân hàng V, ông T có mặt.

Người kháng cáo:

- Ông Hoàng Quốc V1 và bà Nguyễn Thị Kh là bị đơn trong vụ án.
- Ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Gia đình ông bà có bố là Hoàng H, đã chết năm 1992, mẹ là Hoàng Thị C, đã chết năm 2016. Gia đình có 6 người con là Hoàng Thị Ch, Hoàng Hải V, Hoàng Thị Ng, Hoàng Quốc V1, Hoàng Thị L và Hoàng Văn Ch. Bố mẹ ông bà có diện tích đất 520,4m² thuộc thửa đất 112, tờ bản đồ số 63, ở thôn X, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Mẹ của ông bà vào sinh sống tại TP Hồ Chí Minh nên diện tích đất trên Hoàng Quốc V1 đã tự ý kê khai vào năm 1994 khi nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy Hoàng Quốc V1 mới được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 570m² thuộc thửa đất 113, tờ bản đồ số 17, ở thôn X, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

Ngày 06/6/2007 gia đình ông bà có tổ chức họp gia đình, mẹ của ông bà là Hoàng Thị C và các anh em của ông bà đã thống nhất diện tích đất 570m² thuộc thửa đất 113, tờ bản đồ số 17, ở thôn X, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cho Hoàng Quốc V1 và Hoàng Văn Ch mỗi người một nửa để làm nhà ở. Nay Hoàng Quốc V1 tự ý đứng tên trong sổ đỏ và sổ đỏ đang thế chấp tại Ngân hàng, khi nào trả hết tiền cho Ngân hàng lấy sổ đỏ về thì sang tên cho Hoàng Văn Ch. Ngày 07/6/2007 ông Hoàng Quốc V1 đã làm giấy cam kết, xác nhận: khi làm thủ tục để cấp giấy do bố đã mất, mẹ và các anh ở TP Hồ Chí Minh nên lô đất này đã mang tên vợ chồng ông do chưa hiểu biết pháp luật và không thấy được tầm quan trọng của việc đứng tên trong sổ đỏ nay cam kết lô đất này không chỉ mang tên vợ chồng ông mà còn của mẹ và các anh trai. Khi nào mẹ cho người con nào phân đất trên thì vợ chồng ông V1 sẽ đưa giấy tờ liên quan để tách sổ đỏ, cam đoan không bán đất này khi chưa có sự chấp thuận của mẹ và các anh.

Cùng ngày 07/6/2007 mẹ ông bà là Hoàng Thị C có làm Giấy di chúc phân chia lô đất trên cho ba người con là Hoàng Hải V, Hoàng Quốc V1 và Hoàng Văn Ch. Năm 2011 khi nhà nước có chủ trương đổi sổ đỏ sang sổ hồng, Hoàng Quốc V1 đã cấp đổi từ thẻ đỏ mang tên Hoàng Quốc V1 sang thẻ hồng có tên cả Hoàng Quốc V và Nguyễn Thị Kh. Đến năm 2019 ông V và bà Kh đã tách lô đất nói trên thành hai thửa và bán cho vợ chồng ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Th một thửa có diện tích 229,4m². Như vậy theo di chúc của mẹ, biên bản họp gia đình và giấy cam kết của Hoàng Quốc

V1 thì một phần diện tích đất này là của ông Hoàng Hải V và Hoàng Văn Ch nhưng vợ chồng ông V1 đã tự ý bán cho vợ chồng ông S, bà Th mà không có sự nhất trí của các anh em ông. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của mình, ông Hoàng Hải V và ông Hoàng Văn Ch yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 20/9/2019 giữa vợ chồng ông Hoàng Quốc V1, bà Nguyễn Thị Kh với vợ chồng ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Th đối với thửa đất 374, tờ bản đồ số 63 có diện tích 229,4m².

Đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 63 có diện tích 291m² được cấp cho vợ chồng ông V1, bà Kh phía nguyên đơn nhất trí để ông V và bà Kh sử dụng theo di chúc và biên bản họp gia đình, không tranh chấp.

Tại bản tự khai ngày 26/5/2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Ng, bà Hoàng Thị Ch thống nhất trình bày:

Bố mẹ của các bà là ông Hoàng H đã chết năm 1992 và bà Hoàng Thị C đã chết năm 2016. Bố mẹ bà có 6 người con là Hoàng Thị Ch, Hoàng Hải V, Hoàng Thị Ng, Hoàng Quốc V1, Hoàng Thị L và Hoàng Văn Ch. Ông bà có diện tích đất 520,4m² thuộc thửa đất 112, tờ bản đồ số 63, ở thôn X, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Về nội dung sự việc đúng như lời trình bày của ông Hoàng Hải V và ông Hoàng Văn Ch, đề nghị Tòa án xem xét để đảm bảo quyền lợi cho anh em bà.

Tại bản tự khai ngày 26/5/2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phía bị đơn ông Hoàng Quốc V1 và bà Nguyễn Thị Kh thống nhất trình bày: Trước đây thửa đất của vợ chồng ông bà mang tên Hoàng Quốc V1 được nhà nước cấp thẻ đỏ năm 1994. Năm 2011 cấp đổi sang sổ hồng thửa đất 112, tờ bản đồ số 63 có diện tích 520,4m² tại thôn X, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình mang tên Hoàng Quốc V1 và Nguyễn Thị Kh. Ông bà tách thửa đất thành 2 thửa, làm nhà ở hết một thửa. Do bà Kh làm ăn thua lỗ, kinh tế khó khăn đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Th đối với thửa đất 374, tờ bản đồ số 63 có diện tích 229,4m². Ông bà cho rằng việc chuyển nhượng đất đúng pháp luật, được chính quyền địa phương và nhà nước cho phép. Khi các bên làm thủ tục chuyển nhượng đã thỏa thuận làm trong hợp đồng với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, nhưng trước đó vợ chồng ông V1 có mượn tiền của vợ chồng bà Th nên khi bán đất hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng. Vợ chồng ông S, bà Th đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/9/2020 đối với thửa đất số 374 tờ bản đồ số 63 có diện tích 229,4m². Vợ chồng ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho vợ chồng ông bà.

Tại bản tự khai ngày 26/5/2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trường

S và bà Nguyễn Thị Th thống nhất trình bày: Năm 2019 vợ chồng ông bà có mua một thửa đất của vợ chồng ông V1, bà Kh. Do trước đây bà Th có cho bà Kh mượn tiền và khi bà Kh không có điều kiện trả nên mới bán đất cho vợ chồng ông bà. Trong hợp đồng chuyển nhượng các bên thỏa thuận viết giá 50.000.000 đồng, nhưng trên thực tế giá trị chuyển nhượng thửa đất là 1.100.000.000 đồng. Quá trình mua bán đất được hai bên nhất trí thỏa thuận, được Ủy ban nhân dân xã Q làm thủ tục và được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 374, tờ bản đồ số 63 có diện tích 229,4m² tại thôn X, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình là hoàn toàn hợp pháp. Việc ông Hoàng Hải V và ông Hoàng Văn Ch khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng đất để lấy lại đất thì phải làm việc với vợ chồng ông V1 và bà Kh, không liên quan đến vợ chồng ông bà. Vợ chồng ông bà mua đất đúng pháp luật nên vợ chồng ông bà có quyền sử dụng đối với thửa đất này, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho gia đình ông.

Vợ chồng ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Th có yêu cầu, nếu việc mua bán đất không đúng pháp luật thì đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông Hoàng Quốc V1 và bà Nguyễn Thị Kh phải trả lại khoản tiền thực tế của lô đất mà vợ chồng ông S đã bỏ ra mua là 1.100.000.000 đồng. Tuy nhiên sau đó vợ chồng ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Th cho rằng nếu lấy giá tại thời điểm chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng thì sẽ thiệt thòi cho vợ chồng ông. Nên yêu cầu Tòa án tiến hành định giá và xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất đang tranh chấp.

Ngày 05/02/2021, Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất trên. Kết quả thẩm định cho thấy: Thửa đất số 374 thuộc tờ bản đồ số 63 tại thôn X, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình có tứ cận: phía Nam giáp đất hộ ông Ng, cạnh có chiều dài: 10m; phía Đông giáp với thửa đất số 375 cạnh có chiều dài 22,80m; phía Tây giáp đất hộ ông Nguyễn N cạnh có chiều dài 23,08m; phía Bắc giáp với đường giao thông, cạnh có chiều dài 10m. Diện tích thửa đất hiện tại là 229,4m². Hiện trạng trên đất có 01 hàng rào có chiều dài 10 m, cao 2,2m, xây bằng xi măng, tấp lô, trên có hoa sắt do ông Hoàng Quốc V1 và bà Nguyễn Thị Kh xây dựng năm 2006. Giá trị của thửa đất theo giá thị trường tại thời điểm định giá là 1.300.000.000 đồng, giá trị hàng rào trên đất 7.135.000 đồng. Tổng giá trị của đất và tài sản trên đất tại thửa số 374 thuộc tờ bản đồ số 63 là 1.307.135.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 18/5/2021, Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch đã quyết định:

Căn cứ vào: Điều 26, 35, 39, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 119, 122, 123, 127, 131, 407, 501 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai; Khoản 2 Điều 26; khoản 3 Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Hải V và ông Hoàng Văn Ch.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 229,4m² theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2019 đối với thửa đất 374 thuộc tờ bản đồ số 63 tại thôn X, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình giữa vợ chồng ông Hoàng Quốc V1 và bà Nguyễn Thị Kh với vợ chồng ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Th vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Th. Buộc vợ chồng ông Hoàng Quốc V1 và bà Nguyễn Thị Kh hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Th số tiền nhận chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng).

4. Buộc phía nguyên đơn ông Hoàng Hải V và ông Hoàng Văn Ch phải bồi hoàn giá trị hàng rào nằm trên thửa đất số 374 thuộc tờ bản đồ số 63 tại thôn X, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình số tiền 7.135.000 đồng cho vợ chồng ông Hoàng Quốc V1 và bà Nguyễn Thị Kh.

Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Trong hạn luật định, ngày 01/6/2021 Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Quốc V1 và bà Nguyễn Thị Kh về việc kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ vụ án; ngày 02/6/2021 Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch đơn kháng cáo của ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Th kháng cáo không đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên kháng cáo, các bên đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, các đương sự và những người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự: chấp nhận kháng cáo của bị đơn và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; hủy toàn bộ quyết định Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, Ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện ông Hoàng Hải V và ông Văn Ch và các tài liệu kèm theo đơn khởi kiện. Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch xác định đây là vụ án “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất” và thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự;

Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo nên chấp nhận để xét xử phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất số 374, tờ bản đồ số 63, diện tích 229,4 m² tại địa chỉ: thôn X, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình đã được Sở Tài nguyên và môi trường Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 311610 ngày 30/9/2019 mang tên Nguyễn Trường S và Nguyễn Thị Th. Thửa đất này trước đây nằm trong thửa đất số 112, tờ bản đồ số 63, có diện tích 520,4 m² có nguồn gốc là của cụ ông Hoàng H và cụ bà Hoàng Thị C (bố mẹ của nguyên đơn, bị đơn...). Năm 1992 cụ ông Hoàng H chết không để lại di chúc, năm 1994 cụ Hoàng Thị C và ông V, ông Ch vào sinh sống ở TP Hồ Chí Minh, nên khi Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận QSD đất, ông Hoàng Quốc V1 đã tự đứng tên kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa đất số 113, tờ bản đồ số 17, diện tích 570 m² (năm 2011 đổi thành thửa số 112, tờ bản đồ 63, diện tích 520,4 m² mang tên Hoàng Quốc V1 và Nguyễn Thị Kh).

Căn cứ biên bản họp gia đình ngày 06/6/2007 gồm có cụ bà Hoàng Thị C và các anh chị em của ông V, ông V1 đã thống nhất *"diện tích đất 570m² thuộc thửa đất 113, tờ bản đồ số 17, ở thôn X, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cho Hoàng Quốc V1 và Hoàng Văn Ch mỗi người một nửa để làm nhà ở. Hoàng Quốc V1 tự ý đứng tên trong sổ đỏ và sổ đỏ đang thế chấp tại Ngân hàng, khi nào trả hết tiền cho Ngân hàng lấy sổ đỏ về thì sang tên cho Hoàng Văn Ch. Ngày 07/6/2007 ông Hoàng Quốc V1 đã làm giấy cam kết có nội dung: khi làm thủ tục để cấp giấy do bố đã mất, mẹ và các anh ở TP Hồ Chí Minh nên lô đất này đã mang tên vợ chồng ông V1, cam kết lô đất này không chỉ mang tên vợ chồng ông V1 mà còn của mẹ và các anh trai. Khi nào mẹ cho người con nào phân đất trên thì vợ chồng ông V1 sẽ đưa giấy tờ liên quan để tách sổ đỏ, cam đoan không bán đất này khi chưa có sự chấp thuận của mẹ và các anh"*. Cùng ngày 07/6/2007 cụ Hoàng Thị C có làm Giấy di chúc phân chia lô đất trên cho ba người con là Hoàng Hải V, Hoàng Quốc V1 và Hoàng Văn Ch. Di chúc của cụ Hoàng Thị C

có hai người làm chứng do phía nguyên đơn xuất trình là bản pho to không có công chứng, chứng thực, không có bản gốc nên không xem là hợp pháp, tuy nhiên về nội dung phù hợp với biên bản họp gia đình ngày 06/6/2007 cũng như cam kết của ông Hoàng Quốc V viết ngày 07/6/2007, nhưng sau khi trả được nợ Ngân hàng, ông V1 lấy giấy chứng nhận QSD đất về và đi tách thành hai thửa, 01 thửa ông V1 làm nhà ở và 01 thửa chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Trường S nhưng không báo với anh chị em của ông V1. Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông V1 với vợ chồng ông S.

[2.2] Xét thửa đất số 374, tờ bản đồ số 63, diện tích 229,4 m² ông Hoàng Quốc V1 và bà Nguyễn Thị Kh chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Th có nguồn gốc là thửa đất số 113, tờ bản đồ số 17 (sau đổi thành thửa số 112, tờ bản đồ 63), có diện tích 520,4 m² của bố mẹ ông V1 như phân tích ở trên, tuy nhiên sau đó ông V1 làm thủ tục tách thửa số 112 thành 2 thửa số 374 và 375, vợ chồng ông V1 đã chuyển nhượng lại thửa đất 374 cho vợ chồng ông S bà Th, sau khi nhận chuyển nhượng QSD đất, ông S bà Th đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất đồng thời ông S bà Th đã thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng V để vay vốn làm ăn.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 229,4m² ngày 20/9/2019 đối với thửa đất 374 thuộc tờ bản đồ số 63 tại thôn X, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình giữa vợ chồng ông Hoàng Quốc V1 và bà Nguyễn Thị Kh với vợ chồng ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Th vô hiệu; Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Th. Buộc vợ chồng ông Hoàng Quốc V1 và bà Nguyễn Thị Kh hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Th số tiền nhận chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng (một tỷ, ba trăm triệu đồng); Buộc phía nguyên đơn ông Hoàng Hải V và ông Hoàng Văn Ch phải bồi hoàn giá trị hàng rào nằm trên thửa đất số 374 thuộc tờ bản đồ số 63 tại thôn X, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình số tiền 7.135.000 đồng cho vợ chồng ông Hoàng Quốc V1 và bà Nguyễn Thị Kh.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm các bên đương sự không cung cấp cho Tòa án về tình trạng thửa đất số 374, tờ bản đồ số 63, diện tích 229,4 m² đã được ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Th đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng V - Chi nhánh Q, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Ngân hàng; tại phiên tòa phúc thẩm đại diện phía Ngân hàng V có ý kiến không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông Hoàng Quốc V1 với vợ chồng ông Nguyễn Trường S. Việc không đưa Ngân hàng V vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.4] Về xem xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Th có đơn yêu cầu độc lập đề ngày 26/8/2020 và

Tòa án sơ thẩm đã Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí, ngày 24/11/2020 Tòa án sơ thẩm đã ra Thông báo thụ lý yêu cầu độc lập là sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, vi phạm khoản 2 Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự là *"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"*.

Do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và những nội dung trên cần phải được xem xét ở cấp sơ thẩm, tại cấp phúc thẩm không thể thực hiện được, nếu khắc phục tại cấp phúc thẩm thì sẽ không đảm bảo quyền kháng cáo của đương sự, vì vậy để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, Hội đồng xét xử thấy cần thiết phải hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do Bản án bị hủy nên cần trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Hoàng Quốc V1 và ông Nguyễn Trường S

Về tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, các chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 18/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho ông Hoàng Quốc V1 và bà Nguyễn Thị Kh số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu tiền số AA/2017/0007625 ngày 14/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Quảng Trạch; Trả lại cho ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Th số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu tiền số AA/2017/0007619 ngày 04/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Quảng Trạch.

3. Về tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, các chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (21/10/2021).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh;
- TAND huyện Quảng Trạch;
- Chi cục THADS H. Quảng Trạch;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu án văn, Tòa DS;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Nguyễn Thái Sơn

