

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

Bản án số: 25/2024/DS – PT

Ngày 07 – 3 – 2024;

Tranh chấp về hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Văn Dũng**.

Các Thẩm phán: bà **Võ Thị Minh Phượng**,
ông **Đinh Tấn Long**.

- Thư ký phiên tòa: bà **Nguyễn Thị Hương Loan** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: ông **Nguyễn Quang Minh** - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 133/2023/TLPT - DS ngày 21 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS - ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 137/2024/QĐ - PT ngày 27 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Các nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970; địa chỉ: thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam;

2. Ông Lê Anh D, sinh năm 1972; địa chỉ: Xóm B, thôn T, xã T, huyện K, tỉnh Hưng Yên.

Ông D ủy quyền cho bà T theo văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 5 năm 2019 (BL 07).

- Các bị đơn:

1. Ông Lê Minh N, sinh năm 1958;

2. Bà Võ Thị N1, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Các bị đơn ủy quyền cho ông **Nguyễn Thành Đ**, sinh năm 1993; địa chỉ: K, thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam (văn bản ủy quyền lập ngày 22 tháng 5 năm 2020 - BL 28).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân xã T, huyện N.

Người đại diện hợp pháp: ông **Nguyễn Thành Đ**, Chủ tịch UBND.

Địa chỉ: thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

2. Ông Võ N2, sinh năm 1946; địa chỉ: thôn P, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi;

3. Ông Võ N3, sinh năm 1948; địa chỉ: thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam;

4. Ông **Vũ P**, sinh năm 1956; địa chỉ: thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam;
5. Bà **Võ Thị N4**, sinh năm 1968; địa chỉ: thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam;

6. Bà **Võ Thị L**, sinh năm 1970; địa chỉ: thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam;

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn **Nguyễn Thị T**;

- *Kháng nghị*: Quyết định kháng nghị số 29/QĐ – VKS – DS ngày 19 tháng 10 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Các ông bà T, Đ có mặt; ông Lê Anh D và những người tham gia tố tụng khác có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Các nguyên đơn cho rằng: ngày 10 tháng 01 năm 2001, các nguyên đơn thỏa thuận nhận chuyển nhượng của các bị đơn 108,4m² đất (5,02m x 21,24m; hiện nay là thửa đất số 376m, tờ bản đồ số 28), tại thôn Đ, xã T, huyện N; thỏa thuận chuyển nhượng được lập bằng giấy viết tay, giá chuyển nhượng là 10 chỉ vàng 24k, đã trả đủ vàng; các nguyên đơn đã trồng trụ bê tông xung quanh thửa đất, kê khai đăng ký sử dụng đất, nhận tiền đền bù khi bị thu hồi đất. Năm 2007, các bị đơn yêu cầu đưa thêm 02 chỉ vàng, các nguyên đơn có đưa thêm 01 chỉ và yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng nhưng các bị đơn không thực hiện. Các nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập năm 2001 đối với 108,4m² đất trên. Ngày 22 tháng 8 năm 2022, bà Nguyễn Thị T có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện.

Các bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho rằng: năm 2001, các bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng cho các nguyên đơn 05m ngang đất mặt tiền dọc theo Quốc lộ A, giá 10 chỉ vàng 24k, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận; hai bên không xác định vị trí, diện tích đất chuyển nhượng và không thỏa thuận thời điểm thanh toán. Thực hiện hợp đồng, các nguyên đơn chỉ thanh toán 6 chỉ vàng, tương đương 3m ngang đất, sau đó hai bên thỏa thuận trả tiếp 6 chỉ vàng cho 02m ngang còn lại; đến nay các nguyên đơn chỉ thanh toán 05 chỉ vàng, còn thiếu 01 chỉ vàng. Các bị đơn cho rằng việc chuyển nhượng vi phạm điều cấm của pháp luật, các nguyên đơn chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, không xác định được vị trí đất chuyển nhượng nên có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập năm 2001 vô hiệu.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quan điểm như sau:

- Ủy ban nhân dân xã T cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không liên quan đến Ủy ban nhân dân xã.

- Các ông, bà: N2, N3, P, N4, L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, đồng ý với yêu cầu phản tố của các bị đơn.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS - ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử: đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Lê Anh D đối với bị đơn ông Lê Thanh N5 và bà Võ Thị N1 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với diện tích đất 108m², thửa đất số 45, tờ bản đồ số 10 (thửa đất số 376, tờ bản đồ số 28) tại thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Minh N và bà Võ Thị N1; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) ghi ngày 10 tháng 10 năm 2001 giữa ông Lê Minh N, bà Võ Thị N1 với ông Lê Anh D, bà Nguyễn Thị T đối với diện tích đất 108m², thửa đất số 45, tờ bản đồ số 10 (thửa đất số 376, tờ bản đồ số 28) tại thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam vô hiệu; tạm giao ông Lê Minh N và bà Võ Thị N1 quản lý, sử dụng diện tích đất 108m² thửa đất số 45, tờ bản đồ số 10 (thửa đất số 376, tờ bản đồ số 28) tại thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam; buộc ông Lê Minh N, bà Võ Thị N1 trả lại cho bà Nguyễn Thị T, ông Lê Anh D 11 chỉ vàng 24k (vàng ta) và giá trị của 01 cây trụ bê tông là 95.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16 tháng 10 năm 2023, nguyên đơn Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ngày 19 tháng 10 năm 2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định kháng nghị số 29/QĐ – VKS – DS, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam giữ nguyên nội dung kháng nghị và phát biểu ý kiến: Tòa án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự về việc thụ lý, xét xử vụ án; đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 23/2023/DS - ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Nam, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện N giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên kháng nghị, nguyên đơn Nguyễn Thị T giữ nguyên nội dung kháng cáo; nguyên đơn Lê Anh D có đơn đề nghị tiếp tục giải quyết việc khởi kiện; các bị đơn không rút yêu cầu phản tố; các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

[2]. Xét kháng nghị, kháng cáo

[2.1]. Về phần thủ tục tố tụng tại cấp phúc thẩm:

[2.1.1]. Việc thụ lý kháng nghị, kháng cáo trong thời hạn, đúng điều kiện, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam và kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị T là hợp pháp.

[2.1.2]. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn Lê Anh D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại các điều 294, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2]. Về phần nội dung

Thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Nguyễn Thị T, Lê Anh D. Tại văn bản ủy quyền lập ngày 09 tháng 5 năm 2019 (BL

07), ông Lê Anh D ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T thực hiện các công việc sau “*nộp hồ sơ, ký nhận nộp các khoản thu phí, lệ phí liên quan đến việc tham gia tố tụng tranh chấp về việc mua bán quyền sử dụng đất tại thôn Đ, xã T. Trong phạm vi ủy quyền, bà Nguyễn Thị T được quyền lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan*”. Sau thời điểm này, ông D không có nội dung ủy quyền gì khác cho bà T. Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không tổng đạt văn bản tố tụng, không đảm bảo quyền của ông Lê Anh D về tham gia các phiên họp, phiên hòa giải, phiên tòa và các hoạt động tố tụng khác thuộc vụ án. Ngày 22 tháng 8 năm 2022, bà Nguyễn Thị T có đơn xin rút đơn khởi kiện (BL 92), đơn không có chữ ký và thông tin gì thể hiện việc ông Lê Anh D xin rút đơn khởi kiện, đồng ý hoặc xác nhận biết rõ việc rút đơn khởi kiện của bà T, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xác minh, làm rõ quyền định đoạt việc khởi kiện của ông Lê Anh D. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T cho rằng ông D đã đồng ý việc rút đơn, nhưng ông Lê Anh D lại có đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiếp tục giải quyết việc khởi kiện. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Lê Anh D theo đơn xin rút yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T là không đảm bảo trình tự, thủ tục tố tụng, không có căn cứ pháp lý và không đúng quy định tại khoản 2 Điều 86 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Anh D không đúng pháp luật, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để nhận định nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc áp dụng khoản 1 Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thay đổi địa vị tố tụng khi phía nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và phía bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Thứ hai, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng các nguyên đơn không có mặt tại phiên tòa. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T khẳng định Tòa án cấp sơ thẩm không hỏi, không giải thích để bà đưa ra yêu cầu giải quyết quyền lợi của vợ chồng bà bị ảnh hưởng khi không nhận chuyển nhượng được đất. Hồ sơ vụ án không có chứng cứ thể hiện các nguyên đơn đã được Tòa án hướng dẫn, giải thích quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện không đúng nội dung hướng dẫn tại Công văn số 01/2017/GĐ - TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân Tối cao về giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ, không giải quyết dứt điểm quyền lợi của các nguyên đơn khi xem xét yêu cầu khởi kiện của các bị đơn theo quy định tại Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995 (*Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015*), vi phạm quyền tự định đoạt của đương sự được quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các sai sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm thuộc trường hợp vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của các nguyên đơn, thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị T và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 23/2023/DS - ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Nam, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện N giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Thứ ba, khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, Tòa án phải đảm bảo quyền tự định đoạt của các nguyên đơn về yêu cầu khởi kiện. Trường hợp các nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện, các bị đơn vẫn giữ yêu cầu phản tố thì Tòa án

phải áp dụng khoản 1 Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để thay đổi địa vị tố tụng của đương sự và tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung. Trường hợp giải quyết yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, Tòa án phải đảm bảo đã thực hiện đúng, đủ thủ tục giải thích cho các bên tham gia giao dịch biết, quyết định việc yêu cầu hay không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm cần đảm bảo áp dụng đúng pháp luật nội dung làm căn cứ giải quyết vụ án đối với giao dịch dân sự được giao kết, thực hiện trước thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành.

Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và Hội đồng xét xử đã nhận định cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, nên không xem xét, nhận định phần kháng cáo, kháng nghị về nội dung của bản án sơ thẩm.

[2.3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn Nguyễn Thị T không phải chịu; hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 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. **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần nội dung Quyết định kháng nghị số 29/QĐ – VKS – DS ngày 19 tháng 10 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam và một phần kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị T, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS - ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Nam, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện N giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị T không chịu, hoàn trả lại bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0000270 ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 07 tháng 3 năm 2024).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện N;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Dũng