

Bản án số: 206/2024/DS-PT

Ngày: 08 - 5 - 2024

V/v tranh chấp yêu cầu tuyên
bố Hợp đồng CNQSDĐ vô
hiệu và yêu cầu thực hiện
nghĩa vụ tài chính đối với
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

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

Các thẩm phán:

1. Bà Nguyễn Thanh Minh Châu;

2. Bà Phạm Thị Hồng Vân.

- **Thư ký phiên tòa:** bà Lê Thị Mỹ Hương, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 354/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2023/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023, của Toà án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 541/2023/QĐ-PT, ngày 19 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Viên S, sinh năm 1952 và bà Phan Thị A, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số B, Hẻm E, đường T, Khu phố A, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Ông S, bà A vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Lê Mạnh H, sinh năm 1988; cư trú tại: Khu phố D, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 28-12-2022). Có đơn xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: ông Lương Tuấn K, sinh năm 1972 và bà Huỳnh Thị Mai P, sinh năm 1980; Hộ khẩu thường trú: Số A, Hẻm A, đường H, Khu phố D, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; tạm trú: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Ông K, bà P vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Huỳnh Tuyết Á, sinh năm 1982; cư trú tại: Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07-3-2023). Có mặt.

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

3.1. Văn Phòng C, địa chỉ: Số A, đường H, Khu Phố D, Thị trấn H, Huyện H, Tỉnh Tây Ninh; đại diện theo pháp luật T Công chứng viên Nguyễn Gia T1; có đơn yêu cầu xử vắng mặt.

3.2. Bà Phan Thị N, sinh năm: 1965; Hộ khẩu thường trú: Số C, Hẻm E, đường T, Khu phố A, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; tạm trú: Hẻm D, đường Đ, Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

3.3. Anh Viên Thế K1, sinh năm 1991 và chị Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1995; cùng địa chỉ: Số B, Hẻm E, đường T, Khu phố A, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Anh K1, chị H1 vắng mặt.

Đại diện hợp pháp của bà N, anh K1, chị H1: Bà Nguyễn Kim Khánh L, sinh năm 2000; cư trú tại: Khu phố A, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28-12-2022 và văn bản ủy quyền ngày 05-7-2023), có mặt.

Người kháng cáo: ông Lương Tuấn K, bà Huỳnh Thị Mai P là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Viên S, bà Phan Thị A và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 01-11-2010, bà Phan Thị N mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03969/P1 của ông Viên S, bà Phan Thị A (bà N em của bà A) để thế chấp vay tiền của ông K, bà P, hạn 12 tháng sẽ trả lại, thời gian sau bà N nhờ ông, bà đến Văn phòng công chứng Nguyễn Gia T1 ký hợp đồng để làm thủ tục xin giấy phép kinh doanh, khi ký ông bà không xem nội dung, ký xong ông bà không nhận văn bản nào của Văn phòng công chứng. Hết hạn 12 tháng, ông S, bà A yêu cầu bà N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà N tránh né. Đến khoảng tháng 12 năm 2021, vợ chồng ông, bà được biết phần đất trên ông bà đã ký chuyển nhượng cho ông Lương Tuấn K và Huỳnh Thị Mai P, nhưng do ông, bà chưa thực hiện nghĩa vụ đóng thuế cho nhà nước nên ông K, bà P không hoàn tất thủ tục cấp giấy, hiện trên đất có hai căn nhà mà các con cháu ông bà đang sinh sống, việc bà N lợi dụng lòng tin của ông, bà cùng ông P bà N lừa dối ông bà để ký bán đất là không đúng. Nay ông S, bà A yêu cầu Tòa tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8793, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01-11-2010 của Văn phòng công chứng Nguyễn Gia T1 giữa vợ chồng ông, bà và ông Lương Tuấn K, bà Huỳnh Thị Mai P thừa đất số 84, tờ bản đồ số 77, diện tích 182.61m², đất tọa lạc tại Khu phố A, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu; yêu cầu ông K, bà P trả cho vợ chồng ông G chứng nhận quyền sử dụng đất số AK670385, số vào sổ cấp giấy H03969/P1 ngày 20/11/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho ông Viên S đúng tên quyền sử dụng.

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn, ông K, bà P và người đại diện theo ủy quyền của ông bà trình bày:

Ngày 01-11-2010, vợ chồng ông K, bà P cùng vợ chồng ông Viên S tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8793, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01-11-2010 của Văn phòng C.

Cụ thể chuyển nhượng diện tích đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 670385, số vào sổ cấp giấy H03969/P1 ngày 20-11-2007 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho ông Viên S đứng tên quyền sử dụng, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 77, diện tích 182.61m², đất tọa lạc tại Khu phố A, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Giá trị chuyển nhượng là 60.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, vợ chồng ông K, bà P tiến hành các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất nhưng cơ quan có thẩm quyền thông báo phải giải quyết tiền nợ thuế sử dụng đất của ông Viên S và bà Phan Thị A. Vợ chồng ông K, bà P đã yêu cầu ông Viên S, bà Phan Thị A thực hiện nghĩa vụ của mình nhưng do số tiền nợ thuế thời điểm đó khoảng 30.000.000 đồng, là số tiền lớn nên ông Viên S trì hoãn việc đóng thuế. Nhiều lần vợ chồng ông K yêu cầu ông S, bà A thực hiện gấp nhưng hẹn lần này đến lần khác và kéo dài cho đến nay.

Ông S, bà A khởi kiện yêu cầu Tòa tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-11-2010 tại Văn phòng C vô hiệu, ông K, bà P không đồng ý vì không có cơ sở. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn đúng pháp luật nhưng do điều kiện khách quan nên kéo dài cho đến nay. Giấy mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 01-11-2010 do bà N, ông S ký không liên quan đến vợ chồng ông K. Mặt khác, giấy mượn trên không có chữ ký của ông K, bà P cũng như ông, bà không tham gia thỏa thuận gì trong nội dung này. Nhiều lần ông K, bà P yêu cầu vợ chồng ông Viên S thực hiện nghĩa vụ thuế nhưng ông S, bà A cố tình tránh né. Do đó, ông K và bà P khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Viên S thực hiện nghĩa vụ tài chính tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8793, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01-11-2010 của Văn phòng C. Yêu cầu ông S, bà A giao trả nhà đất cho ông, bà.

Đối với yêu cầu bồi thường ghi nhận theo biên bản hòa giải số tiền 500.000.000 đồng, bao gồm 60.000.000 đồng tiền mua đất, tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại 440.000.000 đồng, ông K, bà P không đóng tạm ứng án phí đối với yêu cầu bồi thường 440.000.000 đồng, chỉ đồng ý đóng tạm ứng án phí đối với việc yêu cầu ông S, bà A thực hiện nghĩa vụ tài chính, tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao tài sản cho ông K, bà P, về bồi thường thiệt hại yêu cầu Tòa xử lý theo quy định pháp luật

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

Đại diện Văn Phòng công chứng Nguyễn Gia T1 có văn bản trình bày:
Ngày 01-10-2010 Văn Phòng C – Tây Ninh có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà A và ông K, bà P cùng ngụ tại khu phố D, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và bên nhận chuyển nhượng là ông Lương Tuấn K và bà Huỳnh Thị Mai P. Việc hai bên ký kết là đúng theo trình tự theo quy định của pháp luật, bên B và bên A đã thỏa thuận nghĩa vụ tài chính khi bên B (bên

mua) đi nộp hồ sơ thì bên B chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính cho bên A (bên chuyển nhượng). Đề nghị xét xử theo quy định pháp luật.

Bà Phan Thi N và Đại diện theo uỷ quyền của bà N - bà L trình bày: Bà N1 là em ruột bà A, dựng nhà ở nhờ trong phần đất của ông S, bà A. Trước đây bà giúp việc nhà cho bà P, ông K từ năm 1997 – 2015, do bà N1 vay của bà P 40.000.000 đồng, bà P đòi nợ bà và ngày 01-10-2010, bà P yêu cầu vợ chồng ông S đến nhà ký hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, hợp đồng do bà P lập sẵn, đến ngày 02 – 10 -2010 bà P cho bà N1 vay 60.000.000 đồng nhưng trừ đi số tiền còn nợ trước đó là 40.000.000 đồng, bà P chỉ giao thêm cho bà 20.000.000 đồng và thỏa thuận, khi nào bà N1 trả hết nợ, bà P sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Sau đó bà N1 đã giúp việc cho bà P để trừ nợ, thời gian sau ông S đến nhà bà P, ông K đòi lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nhiều lần nhưng bà P cho rằng ông S, bà P đã bán đất cho ông, bà. Do đó hành vi của bà P đã lừa ông S, bà A và bà vì nói vợ chồng ông S đến nhà riêng để ký hợp đồng thế chấp nhưng thực ra lại mang đến Văn phòng công chứng Nguyễn Gia T1 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số vào số 8793 ngày 01-11-2010. Nay bà yêu cầu Toà tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà A và ông K, bà P số vào số 8793, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01-11-2010 của Văn phòng C đối với diện tích đất 182.61 m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK670385, số vào sổ cấp giấy H03969/P1 ngày 20-11-2007 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho ông Viên S vô hiệu. Yêu cầu ông K, bà P trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà A, tại bản tự khai ngày 29/12/2022 bà đồng ý trả số tiền 60.000.000 đồng cho bà P, ông K. Tại biên bản hòa giải ngày 07/4/2023 bà đồng ý trả cho ông K, bà phương số tiền 37.000.000 đồng và lãi suất từ tháng 12/2012 đến nay.

Anh Viên Thế K1, chị Nguyễn Thị Thu H1 trong quá trình tham gia tố tụng trình bày: Hiện anh chị đang sinh sống trên phần đất trên, anh chị đồng ý với ý kiến ông S, bà A, bà N1, yêu cầu Tòa tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà A và ông K1, bà P, số vào sổ 8793, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01-11-2010 của Văn phòng C đối với diện tích đất 182.61 m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK670385, số vào sổ cấp giấy H03969/P1 ngày 20-11-2007 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho ông Viên S.

*Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ: Trên đất có hai căn nhà xây khoảng năm 1990. Căn số 01 ngang 05 mét x dài 10,8 mét + 2,2 mét x 2,4 mét = 59,28 mét, tương quét vôi, móng, nền tường đã cũ. Căn số 2 ngang 04 mét x dài 10,8 mét có 01 mét ngang nằm qua thửa kế bên.

*Tại biên bản định giá tài sản: Căn cứ Quyết định số 35/2020/UBND-TN tỉnh Tây Ninh ngày 01/9/2020, đất ở có giá: 2.200.000 đồng/m². Giá thị trường thực tế là 90.000.000 đồng/ 01 mét ngang, 01 căn nhà trị giá 38.000.000 đồng, căn còn lại không xác định được giá trị.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2023/DS-ST, ngày 15 tháng 8 năm 2023, của Toà án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 122, 127, 128, 137, 697, 698, 699 Bộ luật dân sự năm

2005, khoản 3 Điều 107 Luật Đất đai năm 2003, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013, Điều 147, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Viên S và bà Phan Thị A về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” đối với ông Lương Tuấn K và bà Huỳnh Thị Mai P.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Tuấn K và bà Huỳnh Thị Mai P về “Tranh chấp yêu cầu thực nghĩa vụ tài chính quyền sử dụng đất ” đối với ông Viên S và bà Phan Thị A.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Viên S, bà Phan Thị A và ông Lương Tuấn K, bà Huỳnh Thị Mai P của Văn P1 Công chứng Nguyễn Gia T1 số công chứng 8793, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01-11-2010 đối với diện tích đất 182.61 m² thửa đất số 84, tờ bản đồ số 77 tọa lạc tại Khu phố A, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Buộc ông Lương Tuấn K, bà Huỳnh Thị Mai P có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Viên S, bà Phan Thị A bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK670385, số vào sổ cấp giấy H03969/P1 ngày 20-11-2007 do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) cấp cho ông Viên S, có diện tích 182.61 m² thửa đất số 84, tờ bản đồ số 77 tọa lạc tại Khu phố A, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Ông Viên S, bà Phan Thị A có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lương Tuấn K, bà Huỳnh Thị Mai P số tiền 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng.

Ông Lương Tuấn K, bà Huỳnh Thị Mai P có quyền khởi kiện bồi thường thiệt hại bằng vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo.

Ngày 25/8/2023, ông Lương Tuấn K và bà Huỳnh Thị Mai P kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm buộc ông Viên S, bà Phan Thị A bồi thường cho vợ chồng ông K, bà P số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo định giá so với giá thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn bản ngày 01/11/2010 của Văn phòng C Nguyễn Gia T1, cụ thể số tiền chênh lệch giá trị đất thời điểm hiện nay là 840.000.000 (tám trăm bốn mươi triệu) đồng và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông Lương Tuấn K và bà Huỳnh Thị Mai P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện theo ủy quyền của ông Viên S và bà Phan Thị A vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của của bà N1, anh K, chị H1 trình bày không đồng ý với nội dung kháng cáo, đồng ý với bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm

đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy Bản án sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 15/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: ông [Lương Tuấn K](#) và bà [Huỳnh Thị Mai P](#) kháng cáo trong thời hạn quy định của pháp luật, nên đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp: ông [Viên S](#) và bà [Phan Thị A](#) khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông [Lương Tuấn K](#), bà [Huỳnh Thị Mai P](#) vô hiệu. Bị đơn ông [Lương Tuấn K](#) và bà [Huỳnh Thị Mai P](#) phản tố yêu cầu vợ chồng ông [S](#) thực hiện nghĩa vụ tài chính và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông [S](#) và vợ chồng ông [K](#) nên quan hệ tranh chấp “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài chính”.

[3] Về nội dung: ông [Viên S](#) và bà [Phan Thị A](#) khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [S](#), bà [A](#) với ông [K](#), bà [P](#) vô hiệu; ông [K](#) và bà [P](#) yêu cầu ông [S](#), bà [A](#) hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước và hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông [K](#), bà [P](#). Thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [S](#), bà [A](#) với ông [K](#), bà [P](#) được xác lập vào thời thời điểm mà ông [S](#), bà [A](#) chưa thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, nên ông [S](#), bà [A](#) chưa có quyền chuyển nhượng thửa đất này. Ông [K](#) và bà [P](#) biết rõ thửa đất mà ông bà chuyển nhượng của ông [S](#), bà [A](#) còn nợ nghĩa vụ tài chính chưa được phép chuyển nhượng nhưng các bên vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng là trái quy định của pháp luật, hơn nữa các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2010 cho đến nay nhưng các bên không bàn giao nhà và đất cho bên nhận chuyển nhượng quản lý sử dụng, về nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước đến nay vẫn chưa thực hiện xong nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [S](#), bà [A](#) và ông [K](#), bà [P](#) đối với thửa đất thửa đất số 84, tờ bản đồ số 77, có diện tích 182.61 m² tọa lạc tại [Khu phố A, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh](#) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK670385, sổ vào sổ cấp giấy H03969/P1 ngày 20-11-2007 do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) cấp cho ông [Viên S](#) vô hiệu do vi phạm điều cấm. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông [S](#), bà [A](#) tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông [Viên S](#), bà [Phan Thị A](#) và ông [Lương Tuấn K](#), bà [Huỳnh Thị Mai P](#) của Văn P1 Công chứng Nguyễn Gia T1 số công chứng 8793, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01-11-2010 đối với diện tích đất 182.61 m² thửa đất số 84, tờ bản đồ số 77 tọa lạc tại [Khu phố A, Phường A,](#)

[thành phố T, tỉnh Tây Ninh](#) vô hiệu là có căn cứ.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông [Lương Tuấn K](#) và bà [Huỳnh Thị Mai P](#) thấy rằng ông [K](#) và bà [P](#) kháng cáo ông [S](#), bà [A](#) bồi thường cho ông [K](#), bà [P](#) số tiền chênh lệch giá trị quyền sử đất thời điểm hiện nay là 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng, trừ đi 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng còn lại 840.000.000 đồng. Thấy rằng, việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự “Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”. Bản án sơ thẩm nhận định ông [K](#), bà [P](#) không thực hiện nghĩa vụ tạm ứng án phí nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét là không đúng làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích của bị đơn, yêu cầu bồi thường thiệt hại trong giao dịch dân sự vô hiệu là yêu cầu chung trong giải quyết hợp đồng dân sự vô hiệu cấp sơ thẩm tách yêu cầu bồi thường thiệt hại ra để yêu cầu đóng tiền tạm ứng án phí là không đúng. Tại Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn “*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*” tại Bản tự khai (bút lục số 147) đại diện theo ủy quyền của ông [K](#), bà [P](#) yêu cầu Tòa án xử lý bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật nhưng cấp sơ thẩm không xem xét là giải quyết không đầy đủ yêu cầu của đương sự, bỏ sót yêu cầu của đương sự đây là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do cấp sơ thẩm chưa giải quyết yêu cầu bồi thường này, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn yêu cầu giải quyết cấp phúc thẩm không thể xem xét giải quyết được.

Từ những nhận định nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông [Lương Tuấn K](#) và bà [Huỳnh Thị Mai P](#). Hủy bản án số 85/2023/DS-ST ngày 15/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[5] Tại phiên tòa Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án số 85/2023/DS-ST ngày 15/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh giải quyết lại theo quy định của pháp luật là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Án phí dân sự phúc thẩm: do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu. Hoàn trả cho ông [Lương Tuấn K](#), bà [Huỳnh Thị Mai P](#) 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0002463 ngày 05/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 của 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:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông [Lương Tuấn K](#) và bà [Huỳnh Thị Mai P](#).

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2023/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với quyền sử dụng đất”, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

3. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh để giải quyết lại vụ án.

4. Về chi phí tố tụng án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu. Hoàn trả cho ông [Lương Tuấn K](#), bà [Huỳnh Thị Mai P](#) 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0002463 ngày 05/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND thành phố Tây Ninh;
- CCTHADS thành phố Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Nam

**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Nam

