

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 78/2021/DS-PT
Ngày: 18/5/2021
Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quang Tấn

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Hương
Bà Trần Thị Trâm Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Văn Dương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13/4, 13/5 và 18/5/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2021/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện A (nay là thành phố A), tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 67/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Thanh N, sinh năm 1974. Vắng mặt

Địa chỉ: đường T, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N là: Ông Nguyễn Đình C, sinh năm 1968. Có mặt

Địa chỉ: đường B, Khu đô thị S, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: 1. Ông Lâm Văn S, sinh năm 1955. Có đơn xin vắng mặt

2. Bà Huỳnh Thị U, sinh năm 1963. Có đơn xin vắng mặt

Cùng địa chỉ: Ấp R, xã H, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà U là: Ông Lâm Văn S, sinh năm: 1955.

Địa chỉ: Ấp R, xã H, huyện A, tỉnh Kiên Giang. (Theo giấy ủy quyền ngày 13/8/2019)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S: Luật sư Phạm Hoàng K thuộc Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Thanh H, sinh năm 1979. Có mặt

Địa chỉ: ấp R, xã H, huyện A, Kiên Giang.

2. Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1958. Có đơn xin vắng mặt

3. Ông Lâm Văn B, sinh năm 1957. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Bà Nguyễn Ngọc H (Theo giấy ủy quyền ngày 13/02/2020)

Cùng địa chỉ: ấp R, xã H, huyện A, Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H, ông H, ông B: Luật sư Nguyễn Ngọc H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Thanh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Thanh N và người đại diện hợp pháp trình bày: Vào ngày 28/02/2014 ông N và vợ chồng ông S, bà U ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và thành quả lao động trên đất đối với diện tích đất 24.704m², thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện A, giá chuyển nhượng 1.440.000.000 đồng, ông N đã thanh toán cho ông S 1.200.000.000 đồng, vợ chồng ông S có trách nhiệm hỗ trợ ông N làm giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất, sau khi có giấy chứng nhận QSD đất ông N có trách nhiệm giao số tiền còn lại cho vợ chồng ông S, bà U.

Từ ngày 28/02/2014 đến nay hơn 05 năm, nhưng vợ chồng ông S, bà U không thực hiện nghĩa vụ sang tên trước bạ cho ông N. Căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, ông N khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của việc mua bán thửa đất nêu trên giữa ông N với vợ chồng ông S, bà U để ông N thực hiện trước bạ sang tên theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa: Ông Nguyễn Dương T đại diện theo ủy quyền của ông N có yêu cầu khởi kiện bổ sung bồi thường thiệt hại theo kết luận định giá trong trường hợp hợp đồng bị tuyên vô hiệu.

Bị đơn ông Lâm Văn S trình bày: Việc chuyển nhượng đất và thành quả lao động trên đất đối với diện tích 24.704m² như đại diện nguyên đơn trình bày, giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng/1.000m², nhưng cò đất là ông Vũ H kê tiền cò lên nên để giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng/1.000m². Ông Vũ H đứng ra mua đất cho ông N nên ông N đưa tiền cho ông Vũ H trả cho ông nhiều lần, thực tế ông chỉ nhận 800.000.000 đồng của 20.000m² đất. Phần đất chuyển nhượng có nguồn gốc do vợ chồng ông và vợ chồng bà H và ông Lâm Văn B góp tiền mua trước năm 2000, phần của bà H khoảng 10.000m², còn lại là của ông chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, khi chuyển nhượng ông N biết tình trạng phần đất này chưa được cấp giấy nhưng vẫn đồng ý chuyển nhượng, ông có hứa với ông N

khi nào được Nhà nước xem xét cấp giấy thì ông sẽ sang tên cho ông N, trường hợp không được cấp giấy hay có quy hoạch thì ông N sẽ được bồi thường. Khi thỏa thuận chuyển nhượng là thỏa thuận sang nhượng buồng đuôi ông N tự làm thủ tục cấp giấy, ông chỉ hỗ trợ cho ông N khi làm thủ tục cấp giấy.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông N, ông không đồng ý. Trừ phần đất của bà H do ông H đứng tên kê khai thì còn lại bao nhiêu ông đồng ý giao cho ông N. Phần đất thiếu ông đồng ý bồi thường cho ông N theo lãi suất ngân hàng hoặc ông sẽ bồi thường cho ông N diện tích đất tại vị trí khác.

Tại phiên tòa, ông đồng ý trả lại cho ông N 1.200.000.000 đồng, không đồng ý giao cho ông N đất ở vị trí khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc H trình bày:

Trong tổng diện tích đất ông S chuyển nhượng cho ông N 21.186m² có 9.091,7m² là đất của bà đã được đo đạc năm 2018, thửa 263, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện A. Phần đất của bà có nguồn gốc do bà đưa ông S 30.000.000 đồng để mua khoảng 04 héc ta đất vào khoảng năm 1998-1999, bà có hứa khi đất được đo đạc sẽ cho lại ông S nhưng không hứa cho lại diện tích bao nhiêu. Sau khi mua bà đưa cho ông S khoảng 140.000.000 đồng để trồng đào, trà, ổi, mít, xoài. Do đất nằm trong ranh rừng nên bị kiểm lâm chặt bỏ cây, nhưng khi bị chặt bỏ bà lại tiếp tục đưa tiền cho ông S trồng cây, việc đưa tiền không làm biên nhận. Cách đây khoảng 07 năm ông S đã giao lại phần đất cho bà nên bà cấm trụ đá, đào lại mương xung quanh. Do ông Phạm Thanh H sống với bà từ nhỏ nên bà dự định sau này sẽ cho ông H phần đất này nên để ông H kê khai đo đạc. Tranh chấp giữa ông N với ông S thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đất của ông S thì ông S có quyền bán, còn đất của bà thì yêu cầu ông S trả lại cho bà. Bà sẽ có đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông S gửi Tòa án sau.

- Ông Phạm Thanh H trình bày: Thống nhất với trình bày của bà H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện A (nay là thành phố A), tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh N về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất và thành quả lao động trên đất diện tích đất 24.704m², thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện A giữa ông N với vợ chồng ông S, bà U ký ngày 28/02/2014.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lâm Văn S, bà Huỳnh Thị U trả lại cho ông Lê Thanh N số tiền 1.200.000.000 đồng (*Một tỷ hai trăm triệu đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/12/2020, nguyên đơn ông Lê Thanh N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm xét xử ngày 19/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện A, chấp nhận yêu cầu

khởi kiện bổ sung giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu trong cùng một vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 13/4/2021, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Đình C có ý kiến: thay đổi yêu cầu kháng cáo, không yêu cầu hủy bản án sơ thẩm mà yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu trong cùng một vụ án. Trường hợp Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng vô hiệu, xác định hậu quả hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu xác định lỗi của bị đơn nhiều hơn, ông S bà U phải chịu 85% lỗi, nguyên đơn ông N chịu 15% lỗi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S là Luật sư Phạm Hoàng K trình bày: Về phạm vi khởi kiện nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng, thời điểm các bên xác lập hợp đồng do Bộ luật Dân sự năm 2005 điều chỉnh. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn khẳng định hợp đồng vô hiệu và đề nghị xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu là vượt quá phạm vi kháng cáo và vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 12/3/2020 bà L có yêu cầu khởi kiện bổ sung đề nghị tuyên hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bồi thường giá trị gấp 5 lần hợp đồng. Sau đó Tòa án đã ngừng phiên tòa và thông báo cho nguyên đơn thực hiện yêu cầu khởi kiện bổ sung nhưng nguyên đơn không có khởi kiện bổ sung. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định tách phần yêu cầu bồi thường thiệt hại thành vụ kiện khác là phù hợp. Việc nguyên đơn yêu cầu xác định lỗi hợp đồng vô hiệu là phạm vi kháng cáo và vượt quá khởi kiện ban đầu nên không phù hợp.

Đề nghị ghi nhận sự thỏa thuận hai bên đồng ý giao trả 1,2 tỷ. Theo kết quả định giá thì bao trùm cả diện tích đất của người liên quan, do đó cần phải thẩm tra xác minh lỗi các bên. Bản thân ông S không có trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất theo Điều 3 hợp đồng mà chỉ hỗ trợ nguyên đơn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất, còn trách nhiệm là của nguyên đơn.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn do vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại hợp đồng vô hiệu thì đề nghị tách thành vụ án khác để giải quyết theo quy định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H, ông B, ông H là Luật sư Nguyễn Ngọc H trình bày:

Cấp sơ thẩm đã xác minh chặt chẽ rõ ràng, nguồn gốc đất tranh chấp trước đây thì bà H ông B giao tiền cho ông S bà U mua và trông coi giùm, sau này thì bà H tách ra giao cho cháu ruột là anh H trông coi. Năm 2012 ông S, bà U giao cho ông B 01 héc ta để canh tác. Diện tích còn lại khoảng 03 héc ta thì ông B, bà H đồng ý cho ông S, bà U, sau này ông B, bà H mới biết ông S, bà U sang nhượng cho ông N. Năm 2014 thì anh H đã rào ranh cát nhà, trồng cây, khi hai bên giao đất chỉ đất thì chỉ qua đất của bà H, ông S cũng thừa nhận không bán phần của bà H cho nguyên đơn. Hiện nay bà H, ông B muốn kết thúc vụ án để ông, bà hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất, phần nào đương sự thống nhất thì đề nghị

giữ nguyên, phần nào yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng thì đề nghị tách vụ án để giải quyết. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Thanh H thống nhất trình bày của Luật sư H, không bổ sung thêm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 13/5/2021, đại diện nguyên đơn là ông C có ý kiến bổ sung: trường hợp hợp đồng bị tuyên vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường các khoản sau:

Khoản thứ nhất là thiệt hại do chênh lệch giá đất, theo chứng thư thẩm định giá là 32.202.720.000 đồng, trừ đi số tiền hai bên đã thanh toán 1,2 tỷ, còn lại 31.002.720.000 đồng, phần xác định lỗi của hai bên trong thiệt hại này, đề nghị xác định lỗi bị đơn 85%, khoản thứ 2 là bị đơn nhận 1,2 tỷ thì yêu cầu trả lại cho nguyên đơn, khoản thứ 3 bị đơn phải trả căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 3 hợp đồng thì quyền và nghĩa vụ của bị đơn không được đơn phương chấm dứt hợp đồng. Nếu bên A đơn phương chấm dứt thì yêu cầu bồi thường gấp 10 lần giá trị hợp đồng.

Luật sư Phạm Hoàng K trình bày: đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn thì nằm ngoài phạm vi khởi kiện, cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên cũng không nằm trong phạm vi kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn.

Luật sư Nguyễn Ngọc H và anh Phạm Thanh H không trình bày thêm.

Các đương sự không tự hòa giải với nhau được, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 BLTTDS, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thanh N, hủy bản án sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện A (nay là thành phố A), tỉnh Kiên Giang, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Lâm Văn S, bà Huỳnh Thị U, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc H, ông Lâm Văn B vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất xử vắng mặt các đương sự trên.

[2]. Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định vào ngày 28/02/2014 giữa ông N và ông S, bà U ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và thành quả lao động trên đất, tài sản chuyển nhượng là đất và thành quả lao động trên thửa

đất số 122, tờ bản đồ số 37, diện tích 24.704m² tọa lạc tại tổ 11, ấp R, xã H, huyện A, tỉnh Kiên Giang, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Tổng giá trị hợp đồng là 1.440.000.000 đồng. Ông N đã thanh toán cho ông S, bà U số tiền 1.200.000.000 đồng, hẹn sau khi ông S làm thủ tục sang tên thì ông N giao số tiền còn lại là 240.000.000 đồng. Tuy nhiên đến nay bị đơn không hoàn tất thủ tục sang tên, do đó ông N khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông với vợ chồng ông S.

Bị đơn ông S cho rằng thực tế ông chỉ nhận của ông N số tiền 800.000.000 đồng của 20.000m² đất. Tuy nhiên ông S thừa nhận chữ ký và chữ viết trong biên bản giao nhận tiền ngày 22/12/2014 là do ông S ký và viết nhận đủ số tiền 1.200.000.000 đồng, ông S đồng ý giao cho ông N phần diện tích đất đã chuyển nhượng, sau khi trừ diện tích đất của bà H, trường hợp đất thiếu thì sẽ bồi thường cho nguyên đơn theo lãi suất Ngân hàng hoặc bồi thường diện tích đất tại vị trí khác. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm ông S thay đổi ý kiến, chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.200.000.000 đồng, không đồng ý giao đất tại vị trí khác.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thanh N, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Xét về hiệu lực của “hợp đồng chuyển nhượng đất và thành quả lao động trên đất” ngày 28/02/2014 giữa ông N với ông S, bà U: Về hình thức Hợp đồng ngày 28/02/2014 mặc dù được các bên lập thành văn bản nhưng không theo mẫu, không được công chứng, chứng thực theo quy định. Do đó hợp đồng đã vi phạm về hình thức. Về nội dung: ông N và ông S, bà U lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất khi ông S, bà U chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất là vi phạm về điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng đất. Hơn nữa, ông S xác định trong phần diện tích đo đạc thực tế 21.186m² có phần đất của bà H khoảng 10.000m² do bà H hùn tiền nhận chuyển nhượng vào năm 2000. Đất này hiện nay bà H đã giao cho ông H đứng tên kê khai. Việc ông S chuyển nhượng đất cho ông N không thông qua ý kiến của bà H, ông B, ông H. Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 137, Điều 689, Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông N với ông S, bà U vi phạm về hình thức và nội dung nên vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3.2] Xét về nguồn gốc phần đất đang tranh chấp, tại Văn bản số 214/UBND - ĐCXĐ ngày 24/12/2019 của UBND xã H cho rằng phần diện tích thửa đất đang tranh chấp có bị chồng lấn về ranh giới đất của ông Đặng Hoàng G hay của ai khác hay không không thuộc thẩm quyền của UBND xã H, nhưng tại Công văn số 15/VC-UBND ngày 21/01/2019 của UBND xã H lại xác định: đối chiếu theo trích đo địa chính số 37-268 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 15/11/2018 cho ông Đặng Hoàng G thì có sự chồng lấn ranh giới với vị trí trích đo khu đất tranh chấp là từ mốc số 19, 20, 1, 2 và 3; và thửa số 37-268 giáp ranh không thể hiện khu đất đang tranh chấp giữa ông N với ông S mà hiện nay là giáp

ranh ông Đặng Văn B, Phạm Thanh H, Nguyễn Văn C, vì vậy khu đất có nguồn gốc không rõ ràng. Tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ ý kiến của UBND xã H để xác định vấn đề nêu trên, chưa xác minh có sự việc chồng lấn đất với ông Đặng Hoàng G hay không, nếu có thì phải đưa ông G vào tham gia tố tụng là có thiếu sót.

Đồng thời, tại Biên bản xét duyệt hồ sơ đất đai của Hội đồng tư vấn xã H ngày 24/01/2014 thể hiện: “nguồn gốc phần đất 24.704m² tại thửa số 122 tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp R, xã H do ông S, bà U tự khai phá..., năm 2008 UBND tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với diện tích về lĩnh vực quản lý, bảo vệ rừng và quản lý lâm sản với diện tích là 7.920m²...”, nhưng tại Văn bản số 601/VQG-DLST&CHSV ngày 07/10/2020 của Vườn Quốc gia A xác định: “Theo tờ trích đo địa chính thửa đất tranh chấp do Tòa án cung cấp, căn cứ giấy chứng nhận QSD đất rừng phòng hộ được UBND tỉnh Kiên Giang cấp năm 2013 thì toàn bộ diện tích thửa đất tranh chấp giữa ông N và ông S nằm ngoài rừng phòng hộ, không thuộc Vườn Quốc gia A quản lý”. Như vậy nội dung hai văn bản nêu trên có sự mâu thuẫn nhưng chưa được cấp sơ thẩm xác minh làm rõ.

Ngoài ra, phần đất bà H giao cho anh H diện tích 9.091,7m² theo Luật sư H và anh H xác định phần đất này nằm ngoài phần đất ông S chuyển nhượng cho ông N nhưng cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ diện tích anh H đang sử dụng có nằm trong phần đất ông S chuyển nhượng hay không để xử lý trong cùng một vụ án là chưa đảm bảo quy định pháp luật.

[3.3] Đối với kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu trong vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Từ khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án, nguyên đơn ông N chỉ yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Tuy nhiên đến khi Tòa án mở phiên tòa vào ngày 12/3/2020 thì người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trương Thị Mỹ L có yêu cầu khởi kiện bổ sung: trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì yêu cầu xem xét buộc bị đơn bồi thường gấp 5 lần hợp đồng theo kết quả định giá.

Xét thấy, mặc dù phía nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện bổ sung sau khi Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là chưa đảm bảo quy định về mặt tố tụng, tuy nhiên việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, và phù hợp với quy định tại Điều 7, mục II, Giải đáp số 01/2018/GĐ-TANDTC ngày 05/01/2018 của Tòa án nhân dân tối cao, do đó trong trường hợp này nguyên đơn không phải làm lại đơn khởi kiện và nộp tạm ứng án phí. Lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại tạm ngừng phiên tòa và thông báo cho nguyên đơn nộp Đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung, nhưng

phía nguyên đơn không thực hiện nên cấp sơ thẩm không xem xét là chưa phù hợp quy định của pháp luật.

Ngoài ra, phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không tuyên vô hiệu hợp đồng và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, đồng thời lại ghi nhận sự tự nguyện của ông S, bà U đồng ý trả lại cho ông N số tiền 1.200.000.000 đồng là chưa giải quyết triệt để vụ án, nếu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu sẽ ảnh hưởng đến quyền kháng cáo của các đương sự.

Xét thấy, những sai sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm.

Từ những nhận định trên, sau khi thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa, chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thanh N. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện A (nay là TP. A), tỉnh Kiên Giang.

[4] Về chi phí tố tụng: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông N không phải chịu, được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai của Cơ quan thi hành án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng 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 nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thanh N.

Phần tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện A (nay là thành phố A), tỉnh Kiên Giang.

2. Về chi phí tố tụng: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông N không phải chịu, được nhận lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007813 ngày 17/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A (nay là thành phố A) tỉnh Kiên Giang.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố A;
- THA dân sự thành phố A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Quang Tấn