

Bản án số: 10/2023/DS - PT

Ngày: 20 - 02 - 2023

V/v: Tranh chấp 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 Trần Hữu Sỹ

Các Thẩm phán: ông Trần Trung Thành và ông Nguyễn Thái Sơn

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Anh Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Anh Đức, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15, 20 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 78/2022/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 3121/2022/QĐPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1955; địa chỉ: Đường S, tổ dân phố A, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Văn Q, sinh năm: 1958; địa chỉ: Đường B, tổ dân phố H, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt (có đơn xin xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Vũ Xuân H, Công ty luật Đ, Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Bình. Có mặt trong quá trình xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

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

- Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 1984; địa chỉ: Tổ C, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt (có đơn xin xử vắng mặt).

- Chị Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm: 1985; địa chỉ: Tổ dân phố 4, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- Anh Nguyễn Trung H3, sinh năm: 1991; địa chỉ: Tổ dân phố 11, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt (có đơn xin xử vắng mặt).

- Anh Lê Phi L, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 16 đường B, Tổ dân phố A, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- Chị Lê Thị Tuyết M, sinh năm: 1988; địa chỉ: số 16 đường B, Tổ dân phố A, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt (có đơn xin xử vắng mặt)
- Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Quảng Bình - Phòng giao dịch Đ. Đại diện theo ủy quyền: Bà Đinh Thị Minh H - Phó phòng giao dịch Đ; địa chỉ: Số M đường T, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo:

- Bà Nguyễn Thị T - Là nguyên đơn trong vụ án.
- Ông Lê Văn Q - Là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày: Bà Nguyễn Thị T và chồng là ông Nguyễn Khắc T (đã chết năm 2014) có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà Lê Văn Q, Lê Thị T1 tại tổ dân phố 7, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Hai bên có lập biên bản thoả thuận bán và mua đất nhà ở ngày 27/02/2003, trong đó ghi rõ giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng với diện tích chuyển nhượng là 352 m² với các nội dung:

- Phía Tây Bắc giáp vườn nhà anh Trung H và giáp trục đường Khóm, phía Tây Nam là nhà ông Q theo giọt nước máng xối, phía Bắc giáp đất vườn nhà ông Q.

- Phía bán chịu trách nhiệm đầy đủ thủ tục hồ sơ đất và quyền sử dụng đất của gia đình theo hồ sơ cấp đất năm 1983 khi chưa chuyển bán.

- Bên mua chịu trách nhiệm thủ tục tách quyền hạn sử dụng đất (cụ thể là cước phí...)

- Thời hạn giao tiền và thanh toán hai bên gia đình đã thoả thuận nhất trí giao nhận đầy đủ số tiền 40.000.000 đồng theo biên bản giao nhận tiền ngày 27/02/2003. Tại biên bản giao nhận tiền này có xác nhận của ông Phùng T để làm cơ sở làm thủ tục giải quyết tiếp theo, ông Nguyễn Văn T - Phó Chủ tịch UBND phường N có xác nhận chữ ký của ông Phùng T là đúng (xác nhận vào ngày 12/10/2006).

Năm 2007, gia đình bà T tiến hành làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số diện tích đất đã mua theo thoả thuận nhưng phía gia đình ông Q, bà T1 báo đất đang có tranh chấp với anh em, bà con nên không thể tách thửa được. Sau khi ông Q, bà T1 giải quyết xong tranh chấp, nhiều lần gia đình bà T liên hệ để làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng phía gia đình ông Q không chịu thực hiện. Ngày 18/02/2020, bà T tiếp tục đến nhà ông Q để yêu cầu thực hiện biên bản thoả thuận bán và mua đất nhà ở ngày 27/02/2003 nhưng ông Q vẫn không hợp tác và cho rằng hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên con trai ông Q là Lê Phi L và hiện anh L đã thế chấp để vay vốn làm ăn. Qua tìm hiểu, bà T được biết thửa đất mà vợ chồng bà mua và đang có tranh chấp với gia đình ông Q đã chuyển quyền thừa kế di sản (do bà Lê Thị T1, vợ của ông Q đã chết), gồm 03 người đồng sở hữu là ông Lê Văn Q, và 02 con là Lê Phi L và Lê Thị Tuyết M, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS07017, tại thửa đất số 83, tờ bản đồ 56, tổ dân phố H, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh

Quảng Bình cấp ngày 21/01/2019. Hiện tại, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã được thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng TMCP S. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích của mình, bà T làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T, ông T và vợ chồng ông Q, bà T1 là hợp pháp.

- Buộc ông Q và người có liên quan thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 27/02/2003 giữa vợ chồng bà T và vợ chồng ông Lê Văn Q bà Lê Thị T1.

- Việc ông Q và các con của ông Q làm thủ tục thừa kế và dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn của Ngân hàng là lỗi của ông Q và các con ông Q, bà T không chịu trách nhiệm.

- Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS07017, tại thửa đất số 83, tờ bản đồ 56, tổ dân phố H, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 21/01/2019 mang tên ông Q và 02 con là anh L và chị M.

* *Bị đơn ông Lê Văn Q trình bày:* Vợ chồng ông Q, bà Lê Thị T1 trong thời kỳ hôn nhân có tạo lập được một khối tài sản chung là thửa đất số 20, tờ bản đồ số 70 có địa chỉ tại phường N với diện tích 438,0 m² (trong đó có 200 m² đất ở đô thị và 238,0 m² đất trồng cây lâu năm). Thửa đất được Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/6/2007 mang tên hai vợ chồng. Năm 2014, bà T1 mất vì tai nạn lao động. Năm 2017, trên cơ sở thỏa thuận bằng văn bản của các đồng thừa kế giao lại cho 3 bố con ông (ông Q, anh Lê Phi L và chị Lê Thị Tuyết M) sử dụng chung. Thửa đất trên được UBND thành phố Đ cấp đổi giấy CNQSDĐ vào ngày 21/01/2019 thành thửa đất số 83, tờ bản đồ số 56 có địa chỉ tại tổ dân phố 7, phường N, diện tích 456,7 m² (trong đó 200 m² đất ở đô thị và 256,7m² đất trồng cây lâu năm).

Ông Q thừa nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 352m² với giá 40.000.000đ có lập “Biên bản thỏa thuận bán và mua đất ở” ngày 27/02/2003 với vợ chồng bà Lê Thị T, ông Nguyễn Khắc T. Tuy nhiên, thời điểm đó gia đình ông chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 19/6/2007 UBND TP Đ mới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho vợ chồng ông Q). Hơn nữa, lúc đó hai bên làm giấy viết tay không có sự xác nhận của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định. Hơn nữa, việc thỏa thuận chuyển nhượng chỉ một mình ông Q thực hiện với vợ chồng nguyên đơn. Vợ của ông Q (bà T1) hoàn toàn không biết và chữ ký trong giấy thỏa thuận mua bán không phải là chữ ký của vợ ông Q. Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa ông Q với bên phía nguyên đơn là hoàn toàn vi phạm cả về hình thức lẫn nội dung theo quy định của pháp luật tại thời điểm đó. Vì vậy hợp đồng này hoàn toàn không có giá trị pháp lý theo luật định, nên ông Q đề nghị Toà án bác yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Ngoài ra việc thời hiệu khởi kiện đã hết nên ông Q yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu để đình chỉ giải quyết vụ án.

* *Anh Lê Phi L (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:* Nhất trí như nội dung trình bày của ông Lê Văn Q. Ngoài ra anh L còn trình bày thêm: Giấy CNQSDĐ cấp cho anh L, ông Q và chị M hiện đang được thế chấp để đảm

bảo một khoản vay tín dụng tại ngân hàng S. Trong quá trình giải quyết vụ án anh L đưa ra yêu cầu độc lập với nội dung đề nghị tuyên Biên bản thỏa thuận bán và mua đất ở giữa vợ chồng bà T và vợ chồng ông Q vô hiệu, tuy nhiên sau đó anh L đã rút yêu cầu này.

* *Chị Lê Thị Tuyết M (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:* Nhất trí như ý kiến của ông Q và anh L, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

* *Ông Vũ Xuân H (người đại diện theo uỷ quyền của ông Q, anh L và chị M tại giai đoạn sơ thẩm) trình bày:* “Biên bản thỏa thuận bán và mua đất ở” giữa nguyên đơn với bị đơn đã vi phạm 04 điều kiện của một Hợp đồng dân sự: Đó là chủ thể; sự tự nguyện; không vi phạm các điều cấm của pháp luật và đạo đức xã hội và phải tuân thủ hình thức theo quy định của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, theo quy định tại tiết b.3, điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Tòa án Nhân dân Tối cao thì phía nguyên đơn bà T sau khi nhận chuyển nhượng từ phía bị đơn hoàn toàn không đủ điều kiện theo pháp luật quy định, và từ trước đến nay bên nhận chuyển nhượng hoàn toàn không sử dụng đất, nên “*Biên bản thỏa thuận bán và mua đất ở*” ngày 27/01/2003 là căn cứ để phía nguyên đơn khởi kiện là hoàn toàn không có giá trị pháp lý, hay nói cách khác đây chính là hợp đồng vô hiệu.

Hơn nữa, trong quá trình tố tụng phía nguyên đơn thừa nhận rằng sau khi vợ, chồng bị đơn là ông Q - bà T1 được cấp Giấy CNQSDĐ vào năm 2007, phía nguyên đơn đã làm các thủ tục để thực hiện việc chuyển nhượng đất vào năm 2008 nhưng diện tích đất trên thực tế không đủ như hai bên thỏa thuận tại “*Biên bản thỏa thuận bán và mua đất ở*” ngày 27/01/2003. Và từ năm 2008 đã phát sinh tranh chấp giữa hai bên do thỏa thuận chuyển nhượng đất trước đó không thể thực hiện được. Tuy nhiên, sau 12 năm kể từ khi quyền và lợi ích của mình biết bị xâm phạm, phía nguyên đơn mới khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên. Và sau đó, phía bị đơn ông Lê Văn Q đã làm đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà T. Theo Điều 427 BLDS năm 2005 thì thời hiệu khởi kiện vụ án đã hết. Vì vậy, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì “*Biên bản thỏa thuận bán và mua đất ở*” vào ngày 27/01/2003 là vô hiệu và đã hết thời hiệu khởi kiện.

**Đại diện Ngân hàng TMCP S (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:* Anh Lê Phi L hiện tại đang vay vốn tại Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Quảng Bình - Phòng giao dịch Đ theo hợp đồng tín dụng số: LD1908100046 ngày 22/03/2019 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số: LD1908100046-01 ngày 19/03/2020. Hợp đồng tín dụng đã được ký đầy đủ các bên theo đúng quy định của Ngân hàng và quy định của pháp luật. Để đảm bảo cho khoản vay thì anh Lê Phi L, ông Lê Văn Q và chị Lê Thị Tuyết M sử dụng tài sản đảm bảo là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Số phát hành: CP697342, số vào sổ cấp GCN: CS07017 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 21 tháng 01 năm 2019) thuộc sở hữu của 3 người (anh Lê Phi L, ông Lê Văn Q và chị Lê Thị

Tuyết M) để thế chấp đảm bảo nghĩa vụ vay vốn cho Hợp đồng tín dụng nêu trên. Và các bên đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số: 76/2019/HĐTC/PGD ngày 22/3/2019 tại Văn phòng Công chứng H ngày 22/3/2019, số công chứng: 2245 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng thế chấp tài sản đã được ký, công chứng và giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

** Các người con của bà T - ông T gồm chị Nguyễn Thị Thu H1, chị Nguyễn Thị Thu H2 và anh Nguyễn Trung H3 (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) thống nhất trình bày: Thống nhất ý kiến như đơn khởi kiện và trình bày của mẹ (bà Nguyễn Thị T) trong quá trình giải quyết vụ án.*

Tại Bản án sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Lê Văn Q, với các nội dung mà bà T đã khởi kiện.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại “Biên bản thỏa thuận bán và mua đất ở” ngày 27/02/2003 giữa ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả cho ông Lê Văn Q diện tích đất 352m² thuộc một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ 56, tổ dân phố 7, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

1.3. Buộc ông Lê Văn Q phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng chẵn) và số tiền bồi thường thiệt hại khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 164.914.000 đồng (Một trăm sáu mươi bốn triệu, chín trăm mười bốn nghìn đồng chẵn); tổng cộng 204.914.000 đồng (Hai trăm lẻ bốn triệu, chín trăm mười bốn nghìn đồng chẵn).

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Phi L.

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

Ngày 22/9/2022, ông Lê Văn Q có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu để đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Ngày 22/9/2022, bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận những vấn đề bà T đã đề nghị tại đơn khởi kiện.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bà Nguyễn Thị T trình bày: Trong đơn khởi kiện của bà đã ghi rõ các nội dung khởi kiện, trong đó có nội dung bà T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q, nhưng Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới vẫn thụ lý giải quyết là sai thẩm quyền, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, quá trình giải quyết vụ án Tòa án sơ thẩm không hề xem xét đến yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà đã nêu trong đơn. Thời gian giải quyết vụ án quá lâu

(Tòa án thụ lý vụ án từ ngày 19/6/2020 nhưng đến ngày 14/9/2022 mới xử sơ thẩm). Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự không yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất (người liên quan có yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng nhưng sau đó đã rút yêu cầu và Tòa án đã đình chỉ yêu cầu này), nhưng trong phần quyết định Tòa án lại tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng là vượt quá giới hạn xét xử. Trên thực tế thì gia đình ông Q vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất; chưa làm thủ tục sang tên cho bà T nhưng Tòa án lại quyết định buộc bà T phải trả lại thửa đất cho ông Q là không đúng.

- Luật sư Vũ Xuân H đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn Q, áp dụng thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

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

+ Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Theo đơn khởi kiện của bà T, trong đó có nội dung yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp cho ông Lê Văn Q, anh Lê Phi L và chị Lê Thị Tuyết M và Tòa án đã thụ lý nội dung đơn khởi kiện của bà T, nhưng sau khi thụ lý Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới không chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình giải quyết theo thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời hạn luật định, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, bị đơn ông Lê Văn Q kháng cáo bản án sơ thẩm. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là hợp lệ nên Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thụ lý xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn (ông Q) và một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (chị H1, chị M, anh H3) vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; đại diện Ngân hàng TMCP S vắng mặt lần thứ hai không có lý do, nên Tòa án tiếp tục xét xử vụ án theo quy định.

[2] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và nội dung Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới thì bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T, ông T và vợ chồng ông Q, bà T1 là hợp pháp.

- Buộc ông Q và người có liên quan thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 27/02/2003 giữa vợ chồng bà T và vợ chồng ông Lê Văn Q bà Lê Thị T1.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS07017, tại thửa đất số 83, tờ bản đồ 56, tổ dân phố 7, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 21/01/2019 mang tên ông Q và 02 người con là anh L và chị M.

Tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định:

“1. Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết. ...

3. Khi xem xét hủy quyết định quy định tại khoản 1 điều này, Tòa án phải đưa cơ quan, tổ chức hoặc người có thẩm quyền đã ban hành quyết định tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền đã ban hành quyết định phải tham gia tố tụng và trình bày ý kiến của mình về quyết định cá biệt bị Tòa án xem xét hủy.

4. Thẩm quyền của Tòa án giải quyết vụ việc dân sự trong trường hợp có xem xét việc hủy quyết định cá biệt quy định tại khoản 1 Điều này được xác định theo quy định tương ứng của Luật tố tụng hành chính về thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện, Tòa án nhân dân cấp tỉnh”.

Theo quy định trên thì khi thụ lý giải quyết vụ việc dân sự có liên quan đến quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức thì Tòa án phải xem xét đánh giá về tính hợp pháp của quyết định cá biệt đó. Trường hợp việc xem xét hủy quyết định cá biệt đó dẫn đến thay đổi thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự xác định theo quy định tương ứng của Luật tố tụng hành chính về thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh thì Tòa án nhân dân cấp huyện đang thụ lý giải quyết vụ việc dân sự phải chuyển vụ việc cho Tòa án nhân dân cấp tỉnh giải quyết và xem xét việc hủy quyết định cá biệt đó.

Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015 quy định: *“Tòa án cấp tỉnh giải quyết theo thủ tục sơ thẩm những khiếu kiện sau đây:*

... 3. Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính của cơ quan nhà nước cấp tỉnh trên cùng phạm vi địa giới hành chính với Tòa án và của người có thẩm quyền trong cơ quan nhà nước đó”.

Như vậy, việc Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới thụ lý vụ án trong đó có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp cho gia đình ông Q, nhưng quá trình giải quyết vụ án không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không xem xét đến yêu cầu này của bà T và không chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó, cần hủy án sơ thẩm để giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo thủ tục chung.

[3] Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới để giải quyết sơ thẩm lại vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét các nội dung có kháng cáo và các nội dung khác có liên quan đến nội dung kháng cáo của các đương sự.

[4] Người kháng cáo (bà T, ông Q) không phải chịu án phí phúc thẩm. Án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác của các đương sự được xác định khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T với bị đơn là ông Lê Văn Q; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị Nguyễn Thị Thu H1, chị Nguyễn Thị Thu H2, anh Nguyễn Trung H3, anh Lê Phi L, chị Lê Thị Tuyết M và Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Quảng Bình - Phòng giao dịch Đ.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T và ông Lê Văn Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được Tòa án xác định khi giải quyết lại vụ án.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (20/02/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS TP Đồng Hới;
- TAND thành phố Đồng Hới;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu: Toà Dân sự, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Hữu Sỹ