| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH QUẢNG TRỊ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: **44**/2022/DS-PT
Ngày: 28/12/2022
"V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu"

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Lê Thiết Hùng.

*Các Thẩm phán*: Ông Trần Việt Trung;

Bà Đoàn Thị Kim Thương.

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Ngọc Trâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị:*** Ông Lê Xuân An - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 28 tháng 12 năm 2022, tại Hội trường xét xử số 03 - Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 38/2022/TLPT- DS ngày 19 tháng 10 năm 2022 về việc *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Triệu Phong bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 30/2022/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị P; nơi cư trú: Khu phố B, phường B, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị; ông T, vắng mặt; bà P, có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T*: Ông Lê Anh D; nơi cư trú: Khu phố M, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (*Văn bản ủy quyền 05/5/2022)*; có mặt.

***2. Bị đơn:*** Bà Phan Thị N; nơi cư trú: Thôn Đ, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn*: Luật sư Võ Công H; địa chỉ: Công ty luật C - 26 L, phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; có mặt.

***3. Người kháng cáo*:** Bà Phan Thị N là bị đơn trong vụ án.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*1. Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P trình bày:*

Ngày 23/02/2022, ông Trần Văn T (bên A) có ký hợp đồng đặt cọc với bà Phan Thị N (bên B) về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 750951, thửa đất số 504, tờ bản đồ số 3, diện tích 150m$^2$ tại tiểu khu 3, thị trấn Ái Tử, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị do UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là: GCNQSDĐ) cho ông Võ Văn T, bà Bùi Thị T được điều chỉnh trang 4 chuyển nhượng cho bà Phan Thị N vào ngày 20/01/2022 với giá chuyển nhượng là 1.890.000.000 đồng; số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc từ ngày 23/02/2022 đến 23 giờ ngày 21/3/2022.

Ngày 21/3/2022 ông T và bà P đã chuyển trả thêm cho bà N số tiền 1.690.000.000 đồng. Số tiền còn lại (100.000.000 đồng) các bên thỏa thuận bên nhận chuyển nhượng sẽ giao đủ khi Cơ quan địa chính huyện Triệu Phong đo đạc lại thực địa và ký biên bản liền kề ranh giới thửa đất; ngày 18/4/2022 ông T, bà P cùng với bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng Công chứng Đ công chứng vào ngày 18/4/2022. Tuy nhiên, khi thực hiện đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì theo thông tin tại "*Trích lục bản đồ địa chính*" và "*Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng thửa đất*" của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện P cho thấy diện tích thửa đất 150m$^2$ trong đó có 42m$^2$ thuộc quy hoạch hành lang an toàn giao thông do đó chỉ được cho phép sử dụng chỉ 108m$^2$.

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thực hiện xong (chưa giao nhận tại thực địa, chưa đăng ký quyền sử dụng đất), theo như cam kết tại Hợp đồng đặt cọc bà N đã biết thửa đất có một phần diện tích bị quy hoạch nhưng lại che dấu thông tin và còn cam kết trong hợp đồng đặt cọc là "*đất không quy hoạch*" làm cho ông T, bà P tin tưởng hiểu sai về thửa đất nhận chuyển nhượng, hành vi che dấu quy hoạch là lừa dối.

Vì vậy, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2022 giữa bà Phan Thị N với ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P vô hiệu. Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, buộc bà N phải hoàn trả cho ông T, bà P số tiền 1.790.000.000 đồng.

*2. Bị đơn bà Phan Thị N trình bày như sau:*

Phần đất chuyển nhượng đã có GCNQSDĐ, không tranh chấp với ai, thỏa mãn điều kiện chuyển nhượng, pháp luật không quy định đất bị quy hoạch là không đủ điều kiện để chuyển nhượng. Tại điểm b khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất thì bên B (bên chuyển nhượng) đã cam đoan "*Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu trên và các giấy tờ về quyền sử dụng đất"*. Do đó, bên B đã tìm hiểu rõ đối tượng nhận chuyển nhượng và chấp nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên. Bên nhận chuyển nhượng nại ra lý do bên chuyển nhượng dấu thông tin chỉ là sự ngụy biện; nếu trường hợp này xét về lỗi thì lỗi hoàn toàn thuộc về bên nhận chuyển nhượng. Bị đơn đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ nhưng trên phần đất cấp không thể hiện phần đất nào là quy hoạch, toàn bộ diện tích 150m$^2$ đất đều có mục đích là đất ở, việc Nhà nước quy hoạch vào mục đích gì thì bị đơn hoàn toàn không biết, bởi vì bị đơn chưa nhận được văn bản nào của Nhà nước thông báo cho bị đơn biết; bị đơn cũng chưa nhận được quyết định thu hồi đất cũng như thông báo thu hồi đất. Do đó nguyên đơn cho rằng bị đơn che dấu thông tin là không có cơ sở. Trường hợp sau này Nhà nước có thồi hồi một phần đất thì nguyên đơn vẫn được Nhà nước bồi thường bằng tiền, do đó quyền lợi của nguyên đơn vẫn được đảm bảo.

Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền còn thiếu là 100.000.000 đồng.

**Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2022/DS-ST ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong quyết định:** Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 BLTTDS; Điều 122; 124, 127, 116, 117, 118, 131, 328, 468, 503 BLDS; khoản 7 Điều 49; khoản 7 Điều 95; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai; điểm b 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 về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2022 giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P với bà Phan Thị N vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu giải quyết của Hợp đồng vô hiệu. Buộc bà Phan Thị N phải hoàn trả cho ông T, bà Phường số tiền 1.790.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/10/2022, bị đơn bà Phan Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Cấp sơ thẩm đã sai lầm trong việc nghiên cứu, áp dụng pháp luật, xét xử thiếu khách quan, nhận định tùy tiện, cố tình nhận định ngược với bản chất vụ việc. Tại phần Quyết định không tuyên GCNQSDĐ và ngôi nhà tọa lạc trên thửa đất 504, tờ bản đồ số 3, tiểu khu 3, thị trấn Ái Tử, huyện Triệu Phong giao cho ai vì sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng bị đơn đã giao GCNQSDĐ và ngôi nhà

trên cho nguyên đơn (nguyên đơn đang cho người khác thuê). Quyết định như vậy là sai lầm nghiêm trọng và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

*Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị:* Quá trình thụ lý giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các Thẩm phán, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 BLTTDS; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn hủy bản án sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 08/9/2022 giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn là trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Căn cứ Điều 272; khoản 3 Điều 273; Điều 276 BLTTDS, HĐXX xét kháng cáo theo quy định.

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị P khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2022 giữa ông T và bà P với bà Phan Thị N là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu buộc bà N trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.790.000.000 đồng tiền chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 3 Điều 26 BLTTDS xác định quan hệ *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu"* là đúng pháp luật.

[1.2]. Về người tham gia tố tụng:

Ngày 18/4/2022 ông T, bà P cùng với bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng Công chứng Đ công chứng vào vào ngày 18/4/2022 với số tiền chuyển nhượng thửa đất là 350.000.000 đồng, trong khi đó số tiền chuyển nhượng ghi tại Hợp đồng đặt cọc là 1.890.000.000 đồng. Tòa án án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 124; 127 BLDS để tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2022 là vô hiệu có lý do là giả tạo để trốn thuế nhưng không đưa Văn phòng Công chứng Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngoài ra, tại Công văn số 2486/UBND-TN ngày 08/8/2022 của UBND huyện P xác nhận: "*Thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ cho bà Phan Thị N có 42m$^2$ thuộc quy hoạch đất giao thông, 108m$^2$ quy hoạch đất giáo dục đào tạo*". Việc xác nhận của UBND huyện P ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên cần đưa UBND huyện P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để có ý kiến của UBND huyện xem trường hợp trên nếu các bên đương sự thực hiện chuyển nhượng thì có thực hiện được không? và người nhận chuyển nhượng có được sử dụng đất lâu dài hay không?.

HĐXX thấy rằng, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng Đ và UBND huyện P vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của các đương sự mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện, bổ sung được. Ngoài ra, kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án chưa đủ cơ sở khẳng định phía bị đơn bà Phan Thị N có hành vi gian dối, che dấu thông tin thửa đất bị quy hoạch nhằm lừa dối bên nguyên đơn nhưng bản án sơ thẩm đã tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm về nội dung.

Do đó, cần hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2] Về án phí: Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đối với án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị N.

Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Hoàn trả cho bà Phan Thị N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lại thu tiền số 0000240 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Triệu Phong.

3. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND huyện Triệu Phong;
- VKSND huyện Triệu Phong;
- THADS huyện Triệu Phong;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV & THA;
- Tổ HCTP;
- Lưu: VP, HS.

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

**Lê Thiết Hùng**