TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 286/2017/DS-PT
Ngày 23 - 11 - 2017
V/v tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Tô Chánh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiếu Phương Quyền, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 188/2017/TLPT-DS ngày 16 tháng 8 năm 2017 về việc "Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2017/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 619/2017/QĐ - PT ngày 25 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Cao Văn M, sinh năm 1959;(có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1961; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp S, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị D: Ông Cao Văn M, sinh năm 1959.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Cao Văn M: Luật sư Nguyễn Văn B, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Cao Hùng Q, sinh năm 1979; (vắng mặt)

2. Bà Trần Thị Thùy D1, sinh năm 1978; (có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 5, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Hùng Q: Bà Trần Thị Thùy D1, sinh năm 1978.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An; (có văn bản xin xét xử vắng mặt).

2. Ông Trương Hữu Đ, sinh năm 1930; (vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1941; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp S, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

4. Ông Nông Minh P, sinh năm 1977; (có mặt)

5. Bà Cao Thị Cẩm H, sinh năm 1983; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp S, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Cao Hùng C; (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp 5, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị N; (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

3. Ông Nguyễn Văn M1; (vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Văn H1; (vắng mặt)

Cùng cư trú: Ấp S, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Ông Cao Hùng Q, Bà Trần Thị Thùy D1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/8/2016 của nguyên đơn Cao Văn M và bà Nguyễn Thị D:

Vào năm 1998 vợ chồng ông có chuyển nhượng của ông Trương Hữu Đ diện tích đất 8.200m^2 thỏa thuận chỉ tính 8.000m^2, giá chuyển nhượng là 8 chỉ vàng 24k/1.000m^2. Tổng giá trị là 64 chỉ vàng 24k và vợ chồng ông đã giao đủ vàng cho ông Đ, có làm giấy nhận vàng ghi ngày 31/3/1998. Do ông đã được cấp quyền sử dụng đất diện tích 30.601m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 684724 ngày 09/3/1996 nên đất vượt hạn điền nếu ông đứng tên diện tích đất chuyển nhượng của ông Đ. Cho nên vợ chồng ông thỏa thuận để cho Cao Hùng Q đứng tên diện tích đất này thông qua hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trương Hữu Đ và Cao Hùng Q. Sau đó Cao Hùng Q được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 686672 ngày 19/6/2002 đối với thửa 669 tờ bản đồ số 03 diện tích thực tế là 8.545m^2. Tuy nhiên trên thực tế vợ chồng ông vẫn sử dụng diện tích đất này.

Năm 2013 vợ chồng Cao Hùng Q kiện vợ chồng ông trả diện tích đất này đo thực tế 8.324m^2 cho rằng ông hoán đổi thửa lấy thửa đất 692. Ông đã có phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 686672 ngày 19/6/2002 đối với thửa 669 và hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 21/5/2002 giữa ông Đ và Cao Hùng Q. Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý cho rằng ông không có quyền khởi kiện chỉ có vợ chồng ông Đ và bà T1 mới có quyền kiện.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2014/DS-ST ngày 31/7/2014 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh đã bác yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà T1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 21/5/2002 giữa ông Đ và Q và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 686672 ngày 19/6/2002 đối với thửa 669 tờ bản đồ số 03 diện tích thực tế là 8.324m^2. Ông M đã kháng cáo. Bản án dân sự phúc thẩm số 159/2015/DS-PT ngày 08/5/2015 nhận định: Ông M vẫn có quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng dân sự nếu hợp đồng đó liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Chỉ khi nào đương sự khởi kiện tranh chấp hợp đồng trên và được Tòa án thụ lý giải quyết thì việc hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ được Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu của ông Đ và bà T1 là yêu cầu độc lập nhưng không buộc đương sự nộp tạm ứng án phí vẫn thụ lý giải quyết và bác yêu cầu, không buộc nộp tiền án phí là vi phạm tố tụng.

Do yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông Q và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q chưa được giải quyết nên ông làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng và hủy giấy nói trên.

Bị đơn ông Cao Hùng Q, bà Trần Thị Thùy D1 do ông Nguyễn Minh C đại diện trình bày:

Năm 1998 ông Q, bà D1 cùng với ông Cao Văn M và bà Nguyễn Thị D chuyển nhượng 8.545m^2 đất của ông Trương Hữu Đ với bà Nguyễn Thị T1, ông Q bà D1 hùn mua 2.000m^2, giá 16 chỉ vàng 24k thuộc thửa 669 tờ bản đồ số 3. Khi vợ chồng ra ở riêng, Ông M, bà D cho 3.000m^2; nhận chuyển nhượng của vợ chồng Ông M, bà D 3.000m^2 và nhận chuyển nhượng của Cao Hùng C (em ông Q) 3.000m^2 toàn bộ đều thuộc thửa 692 có diện tích là 9.000m^2, thửa này vợ chồng ông canh tác nhưng Ông M là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn thửa 669 do Ông M, bà D canh tác. Tổng cộng diện tích đất mà ông Q bà D mua, và mua chung với Ông M bà D là 11.000m^2 đất thuộc thửa 692. Năm 2002, Ông M và bà D hoán đổi đất với vợ chồng ông Q, vợ chồng ông Q lấy thửa 669 mua của ông Đ với diện tích 8.545m^2, vợ chồng Ông M lấy thửa 692 diện tích là 13.665m^2, do đó ông Đ trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Q đứng tên. Hợp đồng hoán đổi đất chưa giao đất thực tế thì năm 2012 vợ chồng Ông M chuyển quyền sử dụng đất của thửa 692 cho ông Nguyễn Văn H1. Năm 2003 Ông M làm giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 669 do ông Q đứng tên quyền sử dụng đất cho ông Nông Minh P, Cao Thị Cẩm H và đã giao đất cho ông P, bà H sử dụng. Nay vợ chồng Ông M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông Q không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T có ý kiến tại văn bản ngày 12/5/2017 như sau:

Ngày 07/5/2002 ông Trương Hữu Đ và bà Nguyễn Thị T1 thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cao Hùng Q theo hợp đồng số 357 do Ủy ban nhân dân huyện ký ngày 21/5/2002. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính ông Q được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 686672, số vào sổ 1608, thửa 669, tờ bản đồ số 3 diện tích 8.545m^2. Ông Q đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật đất đai do đó không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nông Minh P và bà Cao Thị Cẩm H trong đơn xin xét xử vắng mặt trình bày:

Vào năm 2003 vợ chồng có chuyển nhượng của cha mẹ là Ông M và bà D thửa đất 669, tờ bản đồ số 3 diện tích 8.545m^2 đo đạc thực tế 8.324m^2 tọa lạc xã L, huyện T, tỉnh Long An. Do đất tranh chấp nên chưa sang tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hữu Đ và bà Nguyễn Thị T1 cho biết trong giấy xác nhận ngày 31/3/1998 ông có chuyển nhượng cho Ông M diện tích đất 8.545m^2 số vàng 64 chỉ vàng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2017/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2017, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của do ông Cao Văn M và bà Nguyễn Thị D đối với Cao Hùng Q và Trần Thị Thùy D1 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2002 giữa ông Trương Hữu Đ và Cao Hùng Q.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V686672 ngày 19/6/2002 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho Cao Hùng Q đối với thửa đất số 669 tờ bản đồ số 3, có diện tích đo đạc thực tế là 8.324m^2, đất tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Long An.

- Ông Cao Văn M và bà Nguyễn Thị D được quyền kê khai, đăng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 669 tờ bản đồ số 3, có diện tích đo đạc thực tế là 8.324m^2, đất tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Long An. Có vị trí và tứ cận như sau:

Đông giáp thửa 670 dài 143,2m + 107,9m;

Tây giáp thửa 668 dài 141,9m + 108,6m;

Nam giáp thửa 846 dài 32,6m;

Bắc giáp bờ kênh Hậu dài 33,3m.

Theo Trích đo địa chính của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T duyệt ngày 29/5/2013.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, về nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/7/2017, các bị đơn ông Cao Hùng Q, bà Trần Thị Thùy D1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Trần Thị Thùy D1 xuất trình sổ vay ngân hàng thể hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bị đơn đứng tên đang thế chấp tại ngân hàng. Bà Trần Thị Thùy D1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn: đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Việc bị đơn xuất trình sổ vay vốn không xem xét vì tại phiên tòa sơ thẩm đại diện bị đơn trình bày giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện không thế chấp vay vốn gì cả.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa bị đơn cung cấp chứng cứ mới, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bị đơn đứng tên hiện đã thế chấp cho Ngân hàng. Để đảm bảo quyền lợi cho ngân hàng, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, của luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn - bà Trần Thị Thùy D1 xuất trình chứng cứ là sổ vay vốn của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Thể hiện bị đơn có vay vốn của Ngân hàng phát triển nông thôn Việt Nam số tiền 100 triệu vào ngày 20/4/2017 và đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất V68667A cho Ngân hàng để vay số tiền trên. Thế nhưng trong quá trình thụ lý giải quyết và đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 03/7/2017 Tòa án cấp sơ thẩm lại không đưa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Thiếu sót này Tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung khắc phục được tại phiên tòa, nên cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Do bản án sơ thẩm bị hủy nên các bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2017/DSST ngày 03/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

Hoàn tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn ông Cao Hùng Q, bà Trần Thị Thùy D1, mỗi người 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0009610 ngày 12/7/2017 và số 0009611 ngày 12/7/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí thủ tục khác sẽ được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Long An (1);
- VKSND tỉnh Long An (1);
- Cục THADS tỉnh Long An (1);
- Các đương sự (13);
- Lưu: hồ sơ (1),VP (3),23b (TPQ);

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

Huỳnh Thanh Duyên