

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: **56/2023/DS-PT**
Ngày: 16/6/2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu
cầu hủy GCNQSD đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Trúc Lâm.

Các Thẩm phán: Ông Ngô Chiu và bà Vũ Ngọc Hà.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Việt Triều.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Thu Anh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/DS-ST ngày 09/12/2022 của Toà án nhân dân thị xã D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2023/QĐPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2023, Thông báo mở lại phiên tòa số 81/2023/TB-TDS ngày 26/5/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Xuân H – sinh năm 1949, địa chỉ: khu phố B, phường H, thị xã D, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H: Ông Nguyễn Tâm H – Luật sư, địa chỉ: 01/01A Trần Cao Vân, phường 4, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu S – sinh năm 1975, địa chỉ: khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ UBND thị xã D, tỉnh Phú Yên. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND thị xã D:* Ông Đỗ Như T – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã D. Vắng mặt.

2/ UBND phường H, thị xã D, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

3/ Chị Nguyễn Thị Lệ Q – sinh năm 1975 và chị Đặng Thị Thùy L – sinh năm 1988, cùng địa chỉ: khu phố B, phường H, thị xã D, tỉnh Phú Yên. (con bà

Nguyễn Thị Xuân H) Chị Q có mặt, chị L vắng mặt.

Do có kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Xuân H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn thống nhất trình bày:

Năm 1987, bà H xây dựng nhà ở trên thửa đất số 87, tờ bản đồ 66A được cha mẹ tặng cho tại khu phố B, phường H, thị xã D, tỉnh Phú Yên đến năm 1993 bà H được UBND thị xã D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2009, bà S là cháu của bà H có hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) để vay vốn, làm ăn; bà H đồng ý đưa GCNQSDĐ cho bà S, sau đó vì tin tưởng nên bà H có ký không một số giấy tờ cho bà S mà không xem nội dung.

Năm 2015, cơ quan thi hành án dân sự đến nhà bà H để thông báo việc thi hành án thì bà H mới biết GCNQSDĐ đã sang tên bà S. Bà H khiếu nại đến UBND phường thì được biết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà S được UBND phường chứng thực, sau đó bà S sang tên trên GCNQSDĐ.

Việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà S lừa bà H ký tên, chứ bà H không có ý định chuyển nhượng nhà, đất cho bà S, vì đây là ngôi nhà ở duy nhất của bà H xây dựng và ở từ năm 1987 cho đến nay vẫn sinh sống tại ngôi nhà này. Bà H cũng không có nhận bất kỳ số tiền mua bán nhà, đất nào từ bà S. Thời điểm năm 2009, bà S nợ rất nhiều người nên không thể có tiền mua nhà, đất.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa hủy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, GCNQSDĐ đứng tên bà S.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Năm 2009, bà S nhận chuyển nhượng nhà, đất của bà H tại khu phố B, phường H, thị xã D, tỉnh Phú Yên với giá 285.000.000đ, nhưng hợp đồng chỉ ghi số tiền 50.000.000đ; Hợp đồng được ký kết và chứng thực tại UBND phường. Sau đó, bà S làm thủ tục đăng ký, sang tên trên GCNQSDĐ.

Việc chuyển nhượng nhà, đất hoàn toàn tự nguyện, bà S đã giao đủ số tiền 285.000.000đ cho bà H, các bên đã ký vào hợp đồng và có chứng thực của UBND phường. Do đó, bà S không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

UBND thị xã D, tỉnh Phú Yên trình bày:

Việc cấp GCNQSDĐ cho bà S căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà S đã được UBND phường chứng thực theo đúng quy định pháp luật. Sau đó, bà S đăng ký, cấp mới GCNQSDĐ nên được UBND thị xã cấp GCNQSDĐ cho bà S đúng quy định pháp luật. Do đó, UBND thị xã không đồng ý yêu cầu hủy GCNQSDĐ của bà H.

UBND phường H, thị xã D, tỉnh Phú Yên trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà S đã được UBND phường chứng thực theo đúng quy định pháp luật.

Chị Nguyễn Thị Lệ Q và chị Đặng Thị Thùy L thống nhất như trình bày của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/DS-ST ngày 09/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã D đã áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, 228, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 164, 689, 697, 698, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 48 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và Điều 23 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP; Điều 12, 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Thời điểm năm 2009 – 2011 bà S nợ rất nhiều người, nên không thể có khả năng bỏ ra số tiền 285.000.000đ để mua nhà, đất của bà H; cụ thể nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án một số bản án buộc bà S phải trả nợ, có nhiều khoản chỉ 3.000.000đ - 5.000.000đ nhưng bà S cũng không có khả năng trả. Hợp đồng chuyển nhượng không được ký đầy đủ tại các trang, trang đầu của Hợp đồng không có chữ ký của bà H, không được đánh số trang, hai tờ của Hợp đồng có chữ viết khác nhau. Như vậy, Hợp đồng không được chứng thực theo đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, không có phiếu yêu cầu công chứng, không có bản sao CMND trong hồ sơ công chứng. UBND xã không cung cấp được hồ sơ chứng thực Hợp đồng, không có lưu trữ sổ chứng thực. Bà H không có mặt tại UBND xã để ký tên vào Hợp đồng tại UBND xã.

Từ năm 2009 đến nay bà S không có yêu cầu bà H giao nhà, đất. Không có chứng cứ gì chứng minh bà S giao số tiền 285.000.000đ cho bà H. Ông Phúc là chồng bà S đã xác nhận có việc bà H cho bà S mượn GCNQSDĐ để đi vay Ngân hàng. Một số người làm chứng khác cũng đã xác nhận việc thực tế bà H có cho bà S mượn GCNQSDĐ để thế chấp vay Ngân hàng. Như vậy, chứng tỏ bà H chỉ cho bà S mượn GCNQSDĐ để thế chấp vay Ngân hàng, chứ không phải chuyển nhượng đất cho bà S. Đến nay bà S chưa trả lại GCNQSDĐ đã mượn của bà H cho bà H. Đồng thời, thời điểm ngày 01/9/2009 thì bà H đã thế chấp GCNQSDĐ để vay ngân hàng nên không có GCNQSDĐ để ký Hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu, vì bị lừa dối, không đúng ý chí của bà H.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu S trình bày thống nhất với bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa phát biểu: Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự đã thực đầy đủ các quyền của mình theo quy định pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bản án sơ thẩm, để giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo còn trong thời hạn luật định, người kháng cáo thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí, án phí nên đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2009 giữa bà H với bà S thì trên đất có nhà ở của bà H chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Các bên chỉ ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có thỏa thuận chuyển nhượng nhà ở (công trình) trên đất. Nên giao dịch chuyển nhượng này có đối tượng không thể thực hiện được. Đồng thời, bị đơn bà S thừa nhận giá trị chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là giả tạo, không đúng giá trị thực tế; Nhà, đất vẫn do bà H quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1987 đến nay, không có việc bà H giao nhà cho bà S, bà S cũng không có chứng cứ chứng minh đã giao cho bà H số tiền 285.000.000đ. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật là chưa đủ căn cứ.

[2.2] Xét tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng và cấp GCNQSDĐ cho bà S thì bà S có chồng là Đỗ Minh Phúc, tuy sau này bà S với ông Phúc đã ly hôn nhưng không có thỏa thuận về thửa đất số 87 đã nhận chuyển nhượng từ bà H. Do đó, việc giải quyết tranh chấp này có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của ông Đỗ Minh Phúc. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Phúc là người làm chứng là chưa chính xác.

[2.3] *Tại phiên tòa phúc thẩm*, bà H trình bày trước đây có Đơn tố giác tội phạm đối với hành vi lừa đảo của bà S gửi đến Công an thị xã D nhưng đến nay chưa có kết quả giải quyết, bà S cung cấp Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản giữa ông Phúc với bà S. Ngày 08/6/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên làm việc với UBND phường H nhưng UBND phường không cung cấp được hồ sơ chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2009 giữa bà H với bà S và Sổ chứng thực vì không có lưu trữ, đây là những tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại cấp phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm, nên chi phí xem xét, thẩm định sẽ được giải quyết khi Tòa án thụ lý, giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/DS-ST ngày 09/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã D.

Giao hồ sơ vụ án lại cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND thị xã D (2);
- VKSND thị xã D (1);
- Chi cục THADS thị xã D (1);
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, án văn, KTNV, tt.

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

Lê Trúc Lâm