TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **17**/2020/DS-PT
Ngày: 02 - 3 - 2020
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Hà

Các Thẩm Phán: Ông Trần Thanh Phong

Ông Nguyễn Công Sự

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tín – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2019/TLPT-DS ngày 28/02/2019 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 56/2018/DS-ST ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2020/QĐ-PT ngày 13/2/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1954.

Ông Võ Thành Đ, sinh năm 1953.

Cùng địa chỉ: Số 8/11A, Khu phố 3, phường B, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai. (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Phạm Thị Thúy H, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số 151/2, Khóm 3, phường T, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt).

2. Bà Huỳnh Thị Ngọc H1, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 64/15/5, đường L, phường T1, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho bà H, bà H1: Ông Diệp Minh H2, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Số 61, H, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 20/12/2016 và văn bản ủy quyền ngày 11/03/2017). (có mặt).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1955.

2. Bà Hà Thị H3, sinh năm 1955.

Cùng địa chỉ: D20, Tổ 5, Khu phố 1, phường B, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt).

3. Ông Trần Văn T, sinh năm 1956.

Địa chỉ: D6C, Tổ 3, Khu phố 4, phường Q, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt).

4. Ông Huỳnh Ngọc H4, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số 151/2, Khóm 3, phường T, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt).

Những người làm chứng:

1.Bà Vũ Thị Y, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 501/16, ấp N, xã H, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt).

2. Bà Huỳnh Thị H5, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số 46/10, đường H, phường Q, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Minh H6, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số 291, Hoàng Bá Bích, Tổ 10, Khu phố 4, phường L1, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt).

4. Bà Đỗ Thị Đ1, sinh năm 1963

Địa chỉ: Tổ 7, Hẻm 11, xã B, thành phố L2, tỉnh Đồng Nai. (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản đối chất và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Vào khoảng năm 2002, bà cùng 04 người bạn làm chung cơ quan là các bà Đỗ Thị Đ1, Huỳnh Thị H5, Vũ Thị Y, Nguyễn Thị Minh H6 rủ nhau mua của ông Trần Văn T 05 lô đất liền kề nhau. Bà Đ1 và bà Y đại diện đứng ra làm giấy nhận chuyển nhượng với ông Trần Văn T. Sau đó 05 chị em tự chia mỗi người một lô đất. Lô đất của bà đang tranh chấp có diện tích 5m x 26m = 130m^2 liền kề với lô đất của bà H hiện nay. Nguồn gốc 05 lô đất này thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ số 05, phường Q do ông Trần Văn T mua của ông Nguyễn Văn D. Để tiện cho các bên, bà đã nhờ ông D viết lại giấy chuyển nhượng ghi lùi lại là ngày 12/02/2000 và không qua tên người thứ ba. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà chưa xây nhà ở. Bà cũng đã đóng thuế đất sử dụng hàng năm cho nhà nước. Đầu năm 2013, bà đến coi đất thì được biết bà Phạm Thị Thúy H và bà Huỳnh Thị Ngọc H1 đã xây cổng rào trên phần đất của bà.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/02/2003 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Thúy H; Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/5/2009 giữa bà Phạm Thị Thúy H với bà Huỳnh Thị Ngọc H1, yêu cầu Tòa án buộc bà Huỳnh Thị Ngọc H1 phải trả lại cho vợ chồng bà diện tích đất 117,9m^2 được giới hạn bởi các mốc 4, 5, 6, 7, 8, 9,10, 4 theo trích đo bản đồ hiện trạng khu đất số 5105/2017 ngày 14/7/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa. Đối với diện tích 12,4m^2 đất thuộc thửa số 4 tờ bản đồ số tờ bản đồ số 1 được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 10, 1 bà không tranh chấp.

Đối với tài sản trên đất gồm cổng sắt, sân trán xi măng, 02 trụ xây gạch, hai cây mít ông bà không có ý kiến gì.

Nguyên đơn ông Võ Thành Đ trình bày:

Ông là chồng bà Nguyễn Thị M. Vào khoảng năm 2002, bà M có mua của ông Trần Văn T 01 lô đất. Việc mua bán chuyển nhượng do bà M giao dịch cụ thể thế nào ông không rõ. Ông thống nhất với lời khai của bà M tại phiên tòa.

Bị đơn bà Phạm Thị Thúy H, bà Huỳnh Thị Ngọc H1 do ông Diệp Minh H2 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc diện tích 130m^2 đất tranh chấp ngang 05m, dài 26m có nguồn gốc do bà Phạm Thị Thúy H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/02/2003. Giá chuyển nhượng là 35.000.000đ.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H xây dựng tường rào bao quanh. Ngày 23/5/2009, bà H viết giấy tay chuyển nhượng lô đất tranh chấp cho con gái là Huỳnh Thị Ngọc H1. Từ đó bà H1 là người đóng thuế sử dụng đất hằng năm và sử dụng ổn định không có tranh chấp.

Từ lý do trên, bà Phạm Thị Thúy H, Huỳnh Thị Ngọc H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành Đ và bà Nguyễn Thị M. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Văn D trình bày:

Vào khoảng năm 2002, ông chuyển nhượng cho ông Trần Văn T 07 lô đất liền kề nhau thuộc một phần thửa đất số 5 tờ bản đồ số 1 phường Q, thành phố B1. Ông T bán 05 lô liền kề cho bà M và 04 người bạn bà M; còn lại ông T bán cho bà Phạm Thị Thúy H 01 lô; bán cho chị gái bà H là Phạm Thị Q 01 lô. Sau đó bà H nhờ ông viết lại giấy chuyển nhượng từ tên ông D sang thẳng tên bà H mà không thông qua người thứ ba. Hợp đồng ngày 02/12/2003 là chữ của ông T viết. Phía dưới hợp đồng ông đã ký và viết tên sai vào cả phần của bên "đại diện bên nhận chuyển nhượng" và ký cả vào phần "đại diện bên chuyển nhượng". Bà H yêu cầu ông viết lại hợp đồng khác mà mà không xé bỏ hợp đồng bị sai. Đây là hợp đồng bị sai nên không có giá trị. Ông không chuyển nhượng cho bà H lô đất đang tranh chấp. Ông xác nhận bà Nguyễn Thị M trình bày tại phiên tòa là đúng sự thực.

+ Bà Hà Thị H3 trình bày:

Bà là vợ ông Nguyễn Văn D. Ngày 02/01/2003, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà diện tích 1.099m^2 thuộc thửa đất số 5 tờ bản đồ số 1 phường Q. Trong diện tích đất này, ông D đã chuyển nhượng cho nhiều người, chuyển nhượng cho ai bà cũng không rõ. Tuy nhiên, bà không tranh chấp gì đối với diện tích đất ông D đã chuyển nhượng. Bà không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của bà M, ông Đ. Bà xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc, hòa giải, phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ, các buổi đối chất và phiên tòa xét xử.

+ Ông Trần Văn T trình bày:

Ông xác nhận chữ viết tay tại hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/02/2003 là chữ viết của ông. Do ông Nguyễn Văn D ký và ghi họ tên cả phần đại diện bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cả bên đại diện bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà H yêu cầu viết lại mà không xé bỏ hợp đồng bị sai. Bà H sử dụng hợp đồng bị sai để chứng minh mua của ông D

diện tích đang tranh chấp là không đúng. Bà M và ông D trình bày tại phiên tòa là đúng sự thực.

+ Ông Huỳnh Ngọc H4 trình bày:

Ông là chồng bà Phạm Thị Thúy H. Diện tích đất 130m^2 thuộc thửa đất số 5 tờ bản đồ số 1 phường Q mà các bên đang tranh chấp có nguồn gốc ông Nguyễn Văn D chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thúy H vào năm 2003. Việc chuyển nhượng do bà H quyết định không liên quan đến ông. Năm 2009, bà H chuyển nhượng lại cho con gái là Huỳnh Thị Ngọc H1. Con gái ông sử dụng và đóng thuế đất hằng năm, không tranh chấp cho đến nay. Vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất không liên quan đến ông. Ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số 56/2018/DSST ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa căn cứ Điều 26, 35, 39, 220, 227, 266, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 134, khoản 2 Điều 389 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 105 Luật đất đai năm 2003; Áp dụngPháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M và ông Võ Thành Đ về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất" với bị đơn bà Phạm Thị Thúy H, bà Huỳnh Thị Ngọc H1.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2003 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Mỹ H.

Hủy giấy chuyển nhượng ngày 23/5/2009 giữa bà Phạm Thị Thúy H với bà Huỳnh Thị Ngọc H1.

Buộc bà Huỳnh Thị Ngọc H1 giao lại cho bà Nguyễn Thị M, ông Võ Thành Đ quản lý, sử dụng diện tích đất 117,9m^2 được giới hạn bởi các mốc 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 4 theo trích đo bản đồ hiện trạng khu đất số 5105/2017 ngày 14/7/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa.

Buộc bà Huỳnh Thị Ngọc H1 tháo dỡ cửa cổng kích thước 4,2m x 2,35m, loại cửa mở 04 cánh; khung sắt hộp 40x80mm trên diện tích đất tranh chấp.

Bà Nguyễn Thị M và ông Võ Thành Đ được sở hữu tài sản gồm: 02 cây mít; nền xi măng có kích thước 5m x 9m và 02 trụ xây gạch 400 x 400mm, cao 2,55m, lõi bê tông.

Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị Thúy H và bà Huỳnh Thị Ngọc H1 phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị M, ông Võ Thành Đ số tiền 9.870.000đ.

Về án phí dân sự: Bà Phạm Thị Thúy H và bà Huỳnh Thị Ngọc H1 phải nộp 25.220.000đ án phí có giá ngạch và 300.000đ án phí không giá ngạch. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị M, ông Võ Thành Đ số tiền 3.300.000đ tại các biên lai thu tiền số 000856 ngày 17/11/2016 và biên lai thu tiền số 009094 ngày 25/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/9/2018, bà Phạm Thị Thúy H và bà Huỳnh Thị Ngọc H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 56/2018/DSST ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2000 do bà M cung cấp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bị đơn bà H cung cấp đều vi phạm về hình thức và nội dung. Cấp sơ thẩm khi giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không hướng dẫn cho các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng hay không để giải quyết triệt để trong cùng vụ án. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/01/2020 chưa làm rõ được vị trí tương ứng của 05 lô đất mà ông T chuyển nhượng cho bà Y để có cơ sở xác định vị trí thửa đất mà bà M đã mua chung với bà Y.

Do cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án xác minh, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa hướng dẫn cho đương sự thực hiện yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Thúy H và bà Huỳnh Thị Ngọc H1 trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Võ Thành Đ, bà Nguyễn Thị M; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Diệp Minh H2 có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, ông Trần Văn T vắng mặt; các ông bà Huỳnh Ngọc H4, Hà Thị H3 có đơn xin vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự gồm ông D, ông T, bà H4, bà H3 theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Ngày 27/10/2016, bà Nguyễn Thị M khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị Thúy H; ngày 03/4/2017, bà M khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/02/2003 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Thúy H; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/5/2009 giữa bà Phạm Thị Thúy H và bà Huỳnh Thị Ngọc H1 lý do hợp đồng giả tạo. Yêu cầu của bà M đã được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và thụ lý bổ sung. Lẽ ra, sau khi thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà H, Tòa án cấp sơ thẩm phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời yêu cầu các đương sự gồm nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có ý kiến về việc giải quyết hậu quả của việc tuyên hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/02/2003 và ngày 23/5/2009. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại cấp phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu vô hiệu. Vì vậy, khi xem xét yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà H và bà Thúy, bà H1 thì phải giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy các hợp đồng này, phần này sơ thẩm chưa giải quyết. Do đó, để các quan hệ tranh chấp trong vụ án được giải quyết toàn diện, triệt để, đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự và đảm bảo hai cấp xét xử, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên bà Phạm Thị Thúy H và bà Huỳnh Thị Ngọc H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự,

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 56/2018/DSST ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa các đương sự: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M, ông Võ Thành Đ và bị đơn bà Phạm Thị Thúy H, bà Huỳnh Thị Ngọc H1 cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: bà Phạm Thị Thúy H và bà Huỳnh Thị Ngọc H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Thúy H và bà Huỳnh Thị Ngọc H1 số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 009332 ngày 26/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đương sự trong vụ án nộp sẽ được giải quyết lại khi Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:
-Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân TP.Biên Hòa;
- Đương sự;
- Chi cục Thi hành án dân sư TP.Biên Hòa;
- Lưu.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Hà