

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 276/2020/DS-PT

Ngày: 06-8-2020

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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Văn Huyện.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Em

Ông Nguyễn Thanh Triều.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Phúc Thẩm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 7 và ngày 06 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 266/2020/TLPT-DS ngày 29 tháng 4 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 320/2019/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 323/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị M, sinh năm 1945:

Địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 1988 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 23/10/2019)

- Bị đơn:

Ông Đoàn Tấn P, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

+ Luật sư: Nguyễn Hoàng Tr, thuộc Văn phòng Luật sư T, đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt)

+ Luật sư Lê Trần Hồng T, thuộc Văn phòng luật sư T, đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trần Thị H, sinh năm 1969 (có văn bản vắng mặt);
2. Anh Đoàn Hoàng L, sinh năm 1993 (vắng mặt);
3. Chị Đoàn Thanh T, sinh năm 1991 (vắng mặt);
4. Chị Đoàn Trần Trúc G, sinh năm 1989 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Đoàn Tấn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Trần Thị M trình bày:

Bà M có đứng tên quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 2.164,3m², thửa 37, tờ bản đồ số 6, đất tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Chị Trần Thị H là con nuôi của bà M qua làm ăn có nợ tiền nhiều người nên chị H cùng con gái là Đoàn Trần Trúc G và ông P kêu bà ký tên vào Giấy đề vay tiền tín dụng nhưng thực tế là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P.

Trên phần đất này có 01 căn nhà kiên cố của bà M đang sinh sống nhưng khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, thì các bên hoàn toàn không có thỏa thuận tài sản trên đất và bà M không có nhận tiền từ ông P, người nhận tiền là chị H cùng con của chị H.

Nay bà M yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2018 giữa bà và ông P.

Bị đơn ông Đoàn Tấn P trình bày:

Chị Trần Thị H là con của bà M do làm ăn thua lỗ nên chị H và bà M thỏa thuận đồng ý chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích 2.164,3m², thửa 37, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang để có tiền trang trải nợ nần. Ngày 17/10/2018, các bên tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông đã giao tiền đầy đủ cho phía chị H cùng các con chị H. Việc nhận chuyển nhượng của ông là đúng quy định pháp luật nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H và anh Đoàn Hoàng L có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đoàn Thanh T và chị Đoàn Trần Trúc G trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M vì bà M đã bán đất cho ông P xong.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 320/2019/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 264, Điều 266, Điều 267, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500, Điều 502, Điều 122, Điều 127 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/10/2018 đối với phần đất diện tích 2.164,3m², thửa 37, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/10/2018 đối với phần đất diện tích 2.164,3m², thửa 37, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Đương sự được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

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

Ngày 14/10/2019, bị đơn ông Đoàn Tấn P có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Đoàn Tấn P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/10/2018 đối với phần đất diện tích 2.164,3m², thửa 37, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư Lê Trần Hồng T người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm dựa vào căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông P là để che giấu giao dịch khác nên cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ, trái pháp luật. Án sơ thẩm nhận định trong hợp đồng chưa đề cập tới vấn đề tài sản trên đất nên tuyên hợp đồng vô hiệu là không đúng vì tài sản trên đất là căn nhà chưa được cấp quyền sử hữu nên trong hợp đồng nên các bên không có ghi vào. Ông P chấp nhận cho bà M ở suốt đời, nên ông P chưa đòi lại đất. Bà M cho rằng bà bị lừa dối, ép buộc để ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,

nhưng theo biên bản lấy lời khai người làm chứng, công chứng viên Võ Thị T cho rằng bà M ký tên là hoàn toàn tự nguyện không ai ép buộc. Do đó, bà M cho rằng bà bị ép buộc là không có căn cứ. Hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được đăng ký và ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư Nguyễn Hoàng Tr bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông P là đúng về nội dung và hình thức theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015 và phù hợp với quy định của Luật Đất đai. Nội dung hợp đồng thể hiện bà M hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc khi ký vào hợp đồng chuyển nhượng, khi ký hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng cũng đã đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bà M không chứng minh được bà bị lừa dối ép buộc khi ký hợp đồng, do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Tấn P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của các bị đơn ông Đoàn Tấn P, lời trình bày của các đương sự, Luật sư và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt, anh Đoàn Hoàng L, chị Đoàn Thanh T, chị Đoàn Trần Trúc G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, do đó căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự vừa nêu.

Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông P, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Bà Trần Thị M được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03112 ngày 01/11/2011, phần đất có diện tích 2.164,3m², thửa 37, tờ bản đồ số 6, đất tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 17/10/2018 bà M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Tấn P đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 6 và đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng C số công chứng 3825 Quyền số 01TP/CC – SCC/HĐGD. Bà M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, do bà bị lừa dối ép buộc ký tên vào hợp đồng.

Cấp sơ thẩm, áp dụng Điều 122, Điều 127 Bộ luật Dân sự, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị M với ông Đoàn Tấn P; Cho rằng, bà M bị lừa dối và các bên đương sự ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để che giấu một giao dịch dân sự khác. Nhưng, trong hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ chứng minh bà M bị lừa dối, ép buộc khi ký kết hợp đồng. Các bên che giấu một giao dịch dân sự khác là giao dịch gì thì cấp sơ thẩm chưa làm rõ. Do đó, việc nhận định như trên của Bản án sơ thẩm là không có căn cứ.

Tại đơn khởi kiện của bà Trần Thị M ngày 05/11/2018 và các biên bản hòa giải, bà chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Đoàn Tấn P. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên dành quyền khởi kiện cho các đương sự sau này, sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Tuy nhiên, Quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phần *“Bà M được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật”*. Như vậy, cấp sơ thẩm áp dụng không đúng Điều 131 Bộ luật Dân sự, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông P.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm, ông P có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông. Vì, bà M và chị H đã tự nguyện chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.164,3m², thửa 37, tờ bản đồ số 6, tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được Văn phòng Công chứng C công chứng ngày 17/10/2018. Ông đã tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất được Chi nhánh văn phòng đất đai huyện C đăng ký biến động tại mục IV trang 3, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/11/2018, bà Trần Thị M đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Tấn P. Do đó, ông không đồng ý với bản án sơ thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông P, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Các bên khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đều biết rõ trên phần đất có căn nhà của bà M đang sử dụng, nhưng hai bên không thỏa thuận phần căn nhà gắn liền trên đất khi ký kết hợp đồng. Cho nên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được, quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Đoàn Tấn P trình bày nếu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị M và ông thì ông yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng. Để đảm bảo việc

giải quyết toàn diện vụ án và đảm bảo hai cấp xét xử, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Do, Bản án sơ thẩm bị hủy nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Tấn P.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Ông P không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 320/2019/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Ông Đoàn Tấn P được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0003032 ngày 14/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

Án tuyên vào lúc 08 giờ 00 phút, ngày 06/8/2020 có mặt nghe tuyên án chỉ N, ông P, Luật sư T, vắng mặt Luật sư Tr và đại diện Viện kiểm sát./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Phòng KTNV & THA TAT;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

*(Đã ký) Mỹ Tường, xã
Thiện Trung, Cái Bè*

Phan Văn Huyện