

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 76/2018/DS - ST

Ngày: 26- 9 - 2018

V/v “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố
giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Cái Thị Minh Tâm**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Việt Hùng
2. Bà Mai Thị Kim Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phú là Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu , tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 281/2017/TLST- DS ngày 20 tháng 10 năm 2017 về “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58/2018/QĐXX- ST ngày 03 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Xuân M, sinh năm 1970; trú tại: 109/19, đường D, phường 1, Quận 8, Tp H. Có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Dương K , sinh năm 1972 và bà Cao Thị Mỹ L , sinh năm 1975; cùng trú tại: Nhà số 09A, ấp L, xã T, huyện H, tỉnh Tây Ninh. Ông K có mặt, bà L vắng mặt ủy quyền cho ông K tham dự.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Mai Văn N, sinh năm 1966. Hiện không xác định được địa chỉ. Đang làm việc tại Công ty C. Vắng mặt không có lý do.

2/ Ông Trương Văn H, sinh năm 1967; trú tại: Ấp H, xã A, huyện T, tỉnh N. Ông H vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13-10-2017 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân M trình bày:

Năm 2004 ông Nguyễn Dương K (là em ruột bà) và vợ là Cao Thị Mỹ L có sang nhượng cho bà một phần đất có diện tích 465,50m² (có chiều ngang là 10m, dài hết đất), đất tọa lạc tại thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Tại thời điểm các bên làm thủ tục sang nhượng phần đất trên thì bà giao toàn bộ cho ông K, bà L đi làm thủ tục chuyển nhượng. Trong quá trình làm thủ tục thì bà L tự ký tên thay cho ông Nguyễn Dương K (chồng bà L), bà Nguyễn Thị Xuân M, ông Mai Văn N (đóng giả là chồng bà, chồng thật của bà là Trương Văn H). Bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hộ gia đình với diện tích là 465,5m², tờ bản đồ số 35, thửa số 39, giấy CNQSDĐ số 01697QSDĐ/817/QĐ-UB(HL) do UBND huyện Tân Châu cấp ngày 04/5/2004. Đến năm 2017 bà M có nhu cầu mua nhà đầy tại TP Hồ Chí Minh nên cần bán phần đất mua của ông K, bà L nêu trên thì được biết đất được cấp cho hộ gia đình và tại thời điểm mua đất năm 2004 thì ông Mai Văn N (do bà Linh ký tên thay) là chồng bà M nên không thể bán phần đất trên được.

Nay bà M yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà và vợ chồng ông K, bà L được lập ngày 08/4/2004 do UBND thị trấn Tân Châu là vô hiệu do có sự lừa dối.

Theo bị đơn ông Nguyễn Dương K và bà Cao Thị Mỹ L (ông K đại diện ủy quyền của bà L) trình bày:

Ngày 15/01/2004, anh cùng vợ là Cao Thị Mỹ L có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Xuân M theo diện tích đất nêu trên với số tiền là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng. Sau khi nhận tiền xong các bên tiến hành làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Thời điểm này ông Trương Văn H là chồng bà Mai đang chấp hành án phạt tù, bà M thì ở TP Hồ Chí Minh, bản thân ông K thì đang đi tập huấn nghiệp vụ tại TP Hồ Chí Minh, nên không có mặt ở Tây Ninh. Vợ ông là bà L có nhờ anh B địa chính thị trấn Tân Châu giúp đỡ hướng dẫn cho bà L đưa ông Mai Văn N làm chồng bà M và chính bà L ký tên dùm cho ông K, ông N và bà M. Sau khi làm hợp đồng thì bà M được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ gia đình xong. Nay bà M có nhu cầu chuyển nhượng phần đất trên cho người khác thì không làm thủ tục chuyển nhượng được do cấp cho hộ gia đình mà ông N không phải là chồng bà M nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng, ông K nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông và bà M không đúng theo quy định của pháp luật vì có sự lừa dối nên ông và vợ ông bà Linh cùng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà, bà M, ông N lập ngày 08/4/2004 là vô hiệu.

Theo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn H trình bày:

Ông là chồng cũ bà M, thời điểm năm 2004 bà M vẫn là vợ ông nhưng nay đã ly hôn. Khi bà M mua phần đất trên thì ông H không có nhà. Phần đất này là tài sản riêng của bà M không liên quan đến ông và ông cũng không ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và cũng không biết diện tích đất mua

là bao nhiêu, chỉ biết mua đất ở Tân Châu. Nay ông đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà M, ông không tranh chấp gì về phần đất này, đó là tài sản riêng của bà M.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn N không có lời khai.

** Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

+ Về thẩm quyền: Vụ án được thụ lý, giải quyết không đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật khi giải quyết, xét xử vụ án.

+ Về nội dung vụ án:

Bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Châu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 228/HĐ-CN do UBND huyện Tân Châu chứng thực ngày 08/4/2004 là không thuộc thẩm quyền của Tòa án do: Bà M nhờ ông K, bà L làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông K thì bà đã biết rõ là việc làm trên không đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Khi làm thủ tục chuyển nhượng đất thì các bên phải có mặt và cùng ký tên vào trong hợp đồng chuyển nhượng, do đó bà M cho rằng việc bà L ký thay chữ ký của bà và tự ý đưa tên ông Mai Văn N vào trong hợp đồng có sự lừa dối là không có căn cứ. Trong quá trình giải quyết vụ án thì ông K, bà L cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên nên không có tranh chấp xảy ra.

Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01697 ngày 04/5/2004 cho bà Mai đứng tên không đúng quy định ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M thì bà M có quyền khởi kiện theo thủ tục giải quyết vụ án hành chính hoặc đề nghị UBND huyện Tân Châu điều chỉnh lại theo đúng thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ sự phân tích trên đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án theo đúng quy định tại điểm g, khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

Ông Mai Văn N là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, theo địa chỉ của nguyên đơn cung cấp cho Tòa án thì qua xác minh, làm việc với địa phương thì ông N không đăng ký tạm trú tại địa phương và nơi ông N đang làm việc là Công ty C, nhiều lần Tòa án đến Công ty liên hệ làm việc với ông N nhưng ông N không hợp tác. Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa cho ông N và xét xử vắng mặt ông N theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đây là tranh chấp giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối xảy ra tại thời điểm giao dịch là ngày 08/4/2004 nội dung phù hợp với quy định tại Điều 132 của Bộ luật Dân sự 2005, nay là Điều 127 Bộ luật Dân sự 2015 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Theo quy định tại Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 132 Bộ luật Dân sự 2015 thì thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối là 2 năm tính đến nay thì thời hiệu khởi kiện vụ án đã hết. Tuy nhiên theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc... Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự không yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu, do đó Tòa án vẫn tiến hành xét xử và xem xét yêu cầu khởi kiện của bà M.

[2] Về nội dung vụ án: Bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 228/HĐ-CN do UBND thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh chứng thực ngày 08/4/2004 là vô hiệu do bị lừa dối.

Xét yêu cầu khởi kiện của bà M, Hội đồng xét xử nhận thấy rằng: Khi làm thủ tục chuyển nhượng thì bà L không thông báo cho bà M về để ký vào hợp đồng, bà L tự ý điền tên ông Mai Văn N là một người xa lạ làm chồng bà M và bà L tự ký tên cho ông N cho bà M là có sự lừa dối đối với bà M làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà M. Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án ông K bà L cũng thừa nhận việc ký tên và đưa ông N vào làm chồng bà M là sai nên cũng đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 228/HĐ-CN do UBND thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh chứng thực ngày 08/4/2004 là vô hiệu, nhưng do ông Mai Văn N là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có lời khai, không đến Tòa nên các bên không thỏa thuận được. Tại thời điểm làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chồng bà M là ông Trương Văn H (ông H đã xác nhận và có bản án của Tòa án về việc ly hôn của ông H, bà M bút lục số 38,39) chứ không phải là ông Mai Văn N, bà M cũng không biết ông N là ai và có tham gia trong giao dịch dân sự nêu trên. Các chủ thể tham gia ký kết giao dịch không đúng, có sự lừa dối nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 228/HĐ-CN do UBND thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh chứng thực ngày 08/4/2004 là vô hiệu do bị lừa dối. Do đó Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân Mai đối với ông Nguyễn Dương K và bà Cao Thị Mỹ L.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đương sự thống nhất chỉ yêu cầu giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 228/HĐ-CN do UBND thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh chứng thực ngày 08/4/2004 là vô hiệu do bị lừa dối mà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân M là phù hợp.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 228/HĐ-CN do UBND thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh chứng thực ngày 08/4/2004 là vô hiệu do bị lừa dối nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01697QSDĐ/817/QĐ-UB (HL) do UBND huyện Tân Châu cấp ngày 04/5/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Xuân M không có giá trị và bị vô hiệu nên cần thu hồi giấy CNQSDĐ số 01697QSDĐ/817/QĐ-UB (HL) đã cấp cho bà M .

[6] Về án phí: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án: Ông Nguyễn Dương K và bà Cao Thị Mỹ L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 146, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 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, lệ phí Tòa án:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân M về tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối đối với ông Nguyễn Dương K, bà Cao Thị Mỹ L và ông Mai Văn N .

Tuyên bố giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 228/HĐ-CN do UBND thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh chứng thực ngày 08/4/2004 là vô hiệu do bị lừa dối.

- Đề nghị UBND huyện Tân Châu thu hồi giấy CNQSDĐ số 01697QSDĐ/817/QĐ-UB (HL) do UBND huyện Tân Châu cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Xuân M ngày 04/5/2004.

3/ Về án phí: Ông Nguyễn Dương K và bà Cao Thị Mỹ L phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Xuân M không phải chịu án phí sơ thẩm dân sự. Hòa trả cho bà M số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0024779 ngày 20 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

4/ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5/ Các bên đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh để xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng

mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Châu;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Tân Châu;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ xét xử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Cái Thị Minh Tâm