TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 108/2024/DS-PT
Ngày 06/5/2024
Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Lâm Sơn

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thế Mạnh

Bà Đặng Thị Bích Vân

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Ngọc Thùy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 3 và 06 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 20/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2024 về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 95/2023/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 120/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trầm Thị K, sinh năm 1971; (có mặt)

Địa chỉ: 8c khu phố V, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sự Đoàn Công T, Luật sư Phạm Hửu P - Văn phòng Luật sư Đoàn Công T thuộc Đoàn luật sư tỉnh K (có mặt).

Bị đơn: Chị Hồ Thị C, sinh năm 1982; (có mặt)

Địa chỉ: ấp V, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Chị Trần Thị H, sinh năm 1974; (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim S, sinh 1987

Địa chỉ; Lô A khu đô thị M, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

2/ Anh Trần Văn B, sinh năm 1980; (có mặt)

Địa chỉ: ấp V, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

3/ Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: ấp D, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã Đ B là ông Lê Văn K1 - Công chức địa chính xã Đ B. (vắng mặt)

Người kháng cáo: Bà Trần Thị H - Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án nguyên đơn bà Trầm Thị K trình bày:

Ngày 28/8/2019 chị C vay của bà 200.000.000 đồng, tháng 02/2020 chị C vay thêm 200.000.000 đồng, cách khoản 2-3 tháng sau chị C vay thêm 200.000.000 đồng. Tổng nợ vay là 600.000.000 đồng. Năm 2022 chị C có trả cho bà 15.000.000 đồng, còn nợ lại 585.000.000 đồng chị C không trả. Tháng 08/2022 bà khởi kiện tại Tòa án huyện A, Tòa án tiến hành hòa giải thì chị C và anh B đồng ý trả cho chị 585.000.000 đồng theo Quyết định số 08/2023/QDST-DS ngày 20/02/2023, nhưng trước đó chị C đã chuyển nhượng QSD đất cho chị H nên Chi cục thi hành án dân sự huyện An Minh trả đơn yêu cầu Thi hành án của bà. Nay bà K yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị C và chị H là vô hiệu.

Tại phiên tòa, bà K yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Hồ Thị C và chị Trần Thị H là vô hiệu để đảm bảo cho việc Thi hành án đối với Quyết định số 08/2023/QDST-DS ngày 20/02/2023 của Tòa án huyện A.

**** Tại biên bản hòa giải ngày 15 tháng 9 năm 2023 bị đơn chị Hồ Thị C trình bày:*** Từ năm 2017 đến năm 2020 chị nợ tiền gạo của chị H là 2,5 tỷ đồng, chị có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị đứng tên cho chị Trần Thị H nhờ vay vốn, tháng 10/2022 chị thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H, tổng diện tích là 7.359,3 m^2 để trừ nợ 2,5 tỷ đồng. Hiện tại chị không còn tài sản; chị không chấp nhận yêu cầu của bà K.

**** Tại biên bản hòa giải ngày 15 tháng 9 năm 2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***

- Anh Trần Văn B trình bày: Anh B thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của chị C, anh không trình bày và yêu cầu gì thêm.

- Chị Trần Thị H trình bày: Từ năm 2017 đến năm 2020 chị C nợ tiền gạo của chị H là 2,5 tỷ đồng, chị C có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị C đứng tên cho chị và nhờ chị vay vốn, tháng 10/2022 chị C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị diện tích là 7.359,3 m^2 để trừ nợ 2,5 tỷ đồng. Ngày 08/11/2022 chị thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 7.359,3 m^2 mà chị nhận chuyển nhượng của chị C cho Ngân hàng B1, phòng giao dịch huyện A để vay vốn 500.000.000 đồng đến ngày 08/11/2023 hết thời hạn. Chị không chấp nhận yêu cầu của bà K.

Tại phiên tòa, chị H không chấp nhận yêu cầu của bà K.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã Đ, ông Lê Văn K1 trình bày: Đất này là tài sản của cá nhân chị C, tài sản này không bị nghiêm cấm với mọi hình thức, do đó chị C chuyển nhượng cho chị H là đúng theo quy định của pháp luật nên ông không đồng ý đối với yêu cầu của bà K. Lý do bà K yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là do Tòa án giải quyết vụ án kéo dài thời gian nên chị C có thời gian để tẩu tán tài sản. Với lý do này là không liên quan gì đến Ủy ban nhân dân xã Đ.

Tại phiên tòa, ông K1 không chấp nhận yêu cầu của bà K.

* ***Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 95/2023/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:***

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Trầm Thị K.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Hồ Thị C và chị Trần Thị H được Ủy ban nhân xã Đ chứng thực ngày 10/10/2022 là vô hiệu.

Các bên đương sự không ai yêu cầu gì về hậu quả của việc công chứng, chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Đ B nên không xét.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm trả và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

* Ngày 19/10/2023 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm số 95/2023/DS-ST ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trầm Thị K và công nhận hợp đồng CNQSDĐ giữa chị và chị Hồ Thị C là hợp pháp.

* ***Tại phiên tòa phúc thẩm***:

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị H: Vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền của chị H nêu quan điểm cho rằng: Việc bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H đã được sang tên và bà H đã thế chấp vay tiền Ngân hàng K2, còn phần đất hiện tại do con bà H đang sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sữ dụng đất giữa bà C với bà H là hợp pháp.

Nguyên đơn: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, Luật sư T tranh luận cho rằng: Tại phiên tòa phúc thẩm này có phát sinh tình tiết mới là có việc Ngân hàng K2 cho chị H vay tiền sau khi xét xử sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tình tiết này. Về nội dung tôi đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm là tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bà H vô hiệu, tuy nhiên theo án sơ thẩm việc vô hiệu là do thiếu đối tượng, còn sự thật là có dấu hiệu hình sự trong vụ án này, thể hiện bà C và bà H gian dối chuyển nhượng quyền sử dụng đất để không trả nợ cho chị K và có dấu hiệu trốn thuế.

Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến tại phiên tòa sơ thẩm.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ; ý kiến của nguyên đơn, bị đơn; người liên quan, Luật sư, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phía người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo vắng mặt nhiều lần không lý do, các bên đương sự đều đồng ý xử vắng mặt họ. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử thống nhất xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của chị H, Hội đồng xét xử xét việc chị C chuyển nhượng quyền sử dụng đất chi chị H là sau khi chị K khởi kiện chị C tại Tòa án nhân dân huyện An Minh và hòa giải ngoài Tòa án không thành (bút lục 27,92), việc Uỷ ban nhân dân xã chứng thực cá nhân chị C chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo chị C trình bày là tài sản riêng của chị, nên chồng chị không ký mặc dù có đi chung, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ chuyển nhượng để là rõ vấn đề này. Tại phiên tòa phúc thẩm phía chị K trình bày số tiền chị cho vay là của chung vợ chồng, tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự ngày 20/02/2023 về tranh chấp nợ vay thể hiện giữa vợ chồng chị K, anh L với vợ chồng anh B, chị C (bút lục 102) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chồng chị K là anh Ngô Bá L1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện này là thiếu sót. Ngoài ra phía chị H còn trình bày là sau khi xét xử sơ thẩm phía chị H có ký hợp đồng tín dụng vay Ngân hàng K2 chi nhánh huyện A số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 08/12/2023, giải ngân ngày 12/12/2023 và cung cấp bổ sung hồ sơ vay sau phiên tòa phúc thẩm lần đầu ngày 27/3/2024, xét đây là tình tiết mới, việc xét xử sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng K2 chi nhánh A, nên cần thiết phải đưa Ngân hàng K2 vào tham gia tố tụng.

Cho nên, trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc hủy bản án sơ thẩm do phát sinh tình tiết mới mà tại giai đoạn xét xử phúc thẩm không thể khắc phục bổ sung được, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung như đã nhận định nêu trên.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm, phía chị H không phải nộp 300.000 đồng do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 95/2023/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm Tòa án sẽ xem xét khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Phía chị Trần Thị H không phải chịu nộp án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho chị H 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003448 ngày 23/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán	**Thẩm phán**	**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**
Vũ Thế Mạnh	**Đặng Thị Bích Vân**	**L**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện An Minh;
- CCTHADS huyện An Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Lâm Sơn

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán **Thẩm phán** **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

L2

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND Tp. Rạch Giá;
- CCTHADS Tp. Rạch Giá;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Lâm Sơn

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán **Thẩm phán** **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Lê Lâm S1