

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: **38/2020/DS - PT**

Ngày: 28 – 7 - 2020

V/v tranh chấp 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 QUẢNG NAM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Văn Dũng**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Hữu Thịnh**

bà **Nguyễn Thị Liên**

- Thư ký phiên tòa: bà **Đỗ Thị Ly Ly** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam: bà **Nguyễn Thị
Hồng Liên** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43/2020/TLPT - DS ngày 05 tháng
6 năm 2020 về “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2019/DS - ST ngày 16 tháng 12 năm
2019 của Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2020/QĐXXPT -
DS ngày 22 tháng 6 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 40/QĐ – PT
ngày 10 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lương Đình T1 - Sinh năm 19xx;

Địa chỉ: thôn P, xã H, huyện N, tỉnh Q;

2. Ông Lương Văn B2 – Sinh năm 19xx;

Địa chỉ: thôn V, xã T, huyện N, tỉnh Q;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lương Văn B2: ông N – Sinh năm
19xx; địa chỉ: Khố phố X, thị trấn N, huyện N, tỉnh Q (*văn bản ủy quyền lập
ngày 23 tháng 7 năm 2020*);

- Bị đơn: ông **Đoàn Minh T2** - Sinh năm 19xx.

Địa chỉ: thôn V, xã T, huyện N, tỉnh Q.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lương Thị P;

Địa chỉ: Đội Y, thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đ;

2. Ông Lương Văn B1 – Sinh năm 19xx;

Địa chỉ: Số XX hẻm G, phường T, thành phố B, tỉnh Đ;

Ông B1 ủy quyền cho bà Lương Thị H (*văn bản ủy quyền lập ngày 14
tháng 7 năm 2020*);

3. Bà Lương Thị H – Sinh năm 19xx;

Địa chỉ: thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Q;

4. Bà Lương Thị L – Sinh năm 19xx;

Địa chỉ: Khối Y, thị trấn N, huyện N, tỉnh Q;

5. Bà Lương Thị S1 – Sinh năm 19xx;

6. Bà Lương Thị S2 – Sinh năm 19xx;

Cùng địa chỉ: thôn P, xã T, huyện N, tỉnh Q;

- **Người kháng cáo:** nguyên đơn Lương Văn B2;

Các ông, bà: T1, N, T2, H, L, S1, S2 có mặt; bà P có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Các nguyên đơn cho rằng diện tích đất hồ nuôi tôm thuộc thửa số 523 và một phần thửa số 526, tờ bản đồ số 26, tại thôn V, xã T, huyện N là tài sản của cha mẹ ruột là ông Lương Văn H và bà Nguyễn Thị C khai hoang từ trước năm 1975; sau khi ông Lương Văn H chết, tài sản trên thuộc quyền thừa kế của các anh chị em trong gia đình, trong đó có các nguyên đơn. Tuy nhiên, lợi dụng lúc các nguyên đơn đi biển dài ngày, ông Lương Văn B1 cùng các chị em trong gia đình đã “bán” tài sản trên cho bị đơn là trái pháp luật. Do đó, các nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi là “*giấy bán đất*”, lập ngày 10 tháng 5 năm 2017 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị C (*do bà Lương Thị H ký thay*) và ông Lương Văn B1, bên nhận chuyển nhượng là ông Đoàn Minh T2, đối tượng chuyển nhượng là diện tích đất hồ nuôi tôm thuộc thửa số 523 và một phần thửa số 526, tờ bản đồ số 26, tại thôn V, xã T, huyện N, tỉnh Q và yêu cầu ông Đoàn Minh T2 chấm dứt việc cải tạo, coi nói, xây dựng trên diện tích đất chuyển nhượng, bồi thường toàn bộ số cây trồng bị chặt trên đất và trả lại hiện trạng ban đầu.

Bị đơn Đoàn Minh T2 xác nhận vào tháng 5 năm 2017 có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị C và các con là Lương Thị P, Lương Thị H, Lương Thị L, Lương Văn B1, Lương Thị S1, Lương Thị S2 01 cái địa (*gọi là địa ngoài cây tra*), thửa số 523 và một phần thửa số 526, tờ bản đồ số 26, tại thôn V, xã T, huyện N, tỉnh Q với giá 350.000.000 đồng, ông T2 đã nhận đất, cải tạo đất thành hồ nuôi tôm và giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các ông, bà Lương Thị P, Lương Thị H, Lương Thị L, Lương Văn B1, Lương Thị S1, Lương Thị S2 xác nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như lời của bị đơn và cho rằng nguồn gốc diện tích đất thuộc cái địa nuôi tôm là của ông bác để lại cho ông nội và ông B1 sử dụng từ năm 1975 đến năm 1982; năm 1982 ông B1 để lại cho mẹ là bà Nguyễn Thị C; việc chuyển nhượng cái địa nuôi tôm là sự thỏa thuận của các anh chị em trong gia đình để có tiền chữa thuốc và lo đám tang cho mẹ - bà Nguyễn Thị C và cho một số người con của ông bác ruột. Việc chuyển nhượng đã xong, phù hợp với giá cả thị trường tại thời điểm chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và chi tiêu hết cho việc nuôi mẹ và làm đám tang cho mẹ nên những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2019/DS - ST ngày 16/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam đã áp dụng khoản 3 Điều 26, các điều 35, 39, 147, 149, 267 Bộ luật Tố tụng dân sự;

các điều 158, 160, 192, 193, 194, 206, 612, 614 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 và lệ phí Tòa án, xử: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Đình T1 và ông Lương Văn B2 đối với ông Đoàn Minh T2 về việc “*yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30 tháng 12 năm 2019, nguyên đơn Lương Văn B2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót như: không giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại theo đơn khởi kiện của nguyên đơn; vi phạm thời hạn giải quyết vụ án... Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh về tài sản có trên đất trước khi chuyển nhượng, những vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm không làm thay đổi bản chất của vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn kháng cáo và yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn Lương Văn B2 thì thấy:

[2.1] Về thủ tục tố tụng:

[2.1.1]. Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, các nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bị đơn Đoàn Minh T2 lập ngày 10 tháng 5 năm 2017 và yêu cầu bị đơn chấm dứt việc cải tạo, coi nói, xây dựng trên diện tích đất chuyển nhượng, bồi thường toàn bộ số cây trồng bị chặt trên đất, trả lại hiện trạng như ban đầu. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và giải quyết, xét xử yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; không xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, không thu thập chứng cứ, làm rõ, xem xét, nhận định, xét xử, kết luận đối với yêu cầu “*bồi thường toàn bộ số cây*”

trông bị chặt trên đất, trả lại hiện trạng như ban đầu” của các nguyên đơn là bỏ sót yêu cầu khởi kiện, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2.1.2]. Bản án sơ thẩm nhận định: từ trước năm 2010, diện tích đất thuộc đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đất hoang chưa sử dụng, do Ủy ban nhân dân xã T, huyện N quản lý, nhưng quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân xã T, huyện N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét, giải quyết, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của cơ quan được nhà nước giao quản lý đất đai tại địa phương là thiếu sót.

Hội đồng xét xử thấy các thiếu sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không thể khắc phục được tại phiên tòa phúc thẩm.

[2.2] Về nội dung

[2.2.1]. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng các nguyên đơn không có quyền lợi liên quan đến diện tích đất là *“cái đĩa ngoài cây tra”* thuộc đối tượng của hợp đồng, nhưng chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ về hồ sơ kê khai, đăng ký của bà Nguyễn Thị C vào năm 2010 (*tại cơ quan có thẩm quyền*), chưa xác minh đầy đủ về quá trình sử dụng diện tích đất thuộc thửa số 523 và một phần thửa số 526, tờ bản đồ số 26, tại thôn V, xã T, huyện N, tỉnh Q của gia đình ông Lương Văn H, bà Nguyễn Thị C qua các thời kỳ; chưa xác minh, thu thập quan điểm của cơ quan có trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai (*theo Điều 23 Luật Đất đai năm 2013*) về xác định cá nhân, tổ chức nào là người sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hợp đồng lập ngày 10 tháng 5 năm 2017 và việc sử dụng đất trên thực tế từ năm 1982 cũng như việc kê khai, đăng ký đất đai từ năm 2010 của bà Nguyễn Thị C có đủ điều kiện để được xác định là hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất theo khoản 1 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 hay không, có được hưởng quyền của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 95, Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 hay không, để xem xét, kết luận quyền khởi kiện của các nguyên đơn trong vụ án này là thiết sót.

[2.2.2]. Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự để nhận định, xem xét, quyết định về yêu cầu *“hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* thuộc vụ án là sai sót nghiêm trọng về áp dụng pháp luật nội dung làm căn cứ giải quyết vụ án.

Hội đồng xét xử thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được.

[3]. Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Lương Văn B2, xử hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Núi Thành giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Lương Văn B2 thay đổi yêu cầu khởi kiện thành *“yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”* và đề nghị Hội đồng xét xử xác định các ông bà: Lương Văn B1, Lương Thị P, Lương Thị H, Lương Thị L, Lương Thị S1, Lương Thị S2 là bị đơn trong vụ án. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử đã nhận định hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm nên không xem xét, kết luận về yêu cầu này.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn Lương Văn B2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm sẽ quyết định các nội dung liên quan đến án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác của vụ án này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Lương Văn B2, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2019/DS - ST ngày 16 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Người kháng cáo không chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Lương Văn 2 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004574 ngày 30 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (*ngày 28/7/2020*).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện Núi Thành;
- Chi cục THADS huyện Núi Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Dũng