

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 81/2022/DS-PT
Ngày 04-5-2022
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 BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2022/TLPT-DS ngày 02/3/2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2022/DS-ST ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 55/2022/QĐ-PT ngày 21/3/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đoàn Thị Kim T, sinh năm 1935

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. *Bị đơn:* Anh Lê Hoàng P, sinh năm 1983

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Nguyễn Thị Ánh H, sinh năm 1986

Địa chỉ: Ấp T, xã C, huyện B, tỉnh Bến Tre.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Đoàn Thị Kim T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị Kim T và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2018, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất 61 tờ bản đồ số 08, thửa đất số 480 tờ bản đồ số 09 tại xã P, huyện B cho chị Lê Thị Thu H1. Sau đó, bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 585m² thuộc thửa 336, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại Ấp L, xã L, huyện B từ chị Nguyễn Thị Ánh H. Do tuổi cao, sức yếu nên bà T để cho cháu ngoại là anh Lê Hoàng P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với điều kiện anh Lê Hoàng P phải nuôi dưỡng, chăm sóc bà T đến cuối đời.

Tuy nhiên, sau khi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh P không thực hiện việc nuôi dưỡng, chăm sóc bà T mà bỏ địa phương đến nay không rõ ở đâu. Bà T phải sống nhờ sự đùm bọc của bà con, hàng xóm. Do đó, bà T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 336, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại Ấp L, xã L, huyện B giữa anh Lê Hoàng P và chị Nguyễn Thị Ánh H ngày 06 tháng 11 năm 2018 để bà T làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong suốt quá trình tố tụng, anh Lê Hoàng P đều vắng mặt nên không có lời trình bày.

Tại các biên bản lấy lời khai ngày 16/7/2020 và ngày 17/12/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ánh H trình bày:

Chị không có quan hệ bà con họ hàng với anh P và bà T. Chị có quyền sử dụng đất thuộc thửa 336, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại Ấp L, xã L, huyện B. Năm 2018, anh P đến gặp chị và đề nghị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 336, tờ bản đồ số 14 nêu trên. Sau khi thỏa thuận giá chuyển nhượng, ngày 06/11/2018 chị và anh P lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó chị chuyển nhượng cho anh P thửa 336, tờ bản đồ số 14 với giá 160.000.000 đồng nhưng chỉ ghi trong hợp đồng là 20.000.000 đồng. Anh P là người đến gặp chị để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh P cũng là người trực tiếp thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị. Quá trình thực hiện hợp đồng chị chỉ có giao dịch với anh P, chị hoàn toàn không biết bà T. Về nguồn gốc số tiền anh P dùng để nhận chuyển nhượng thì chị không biết, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và anh P đã hoàn thành và anh P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu của bà T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và anh P lập ngày 06/11/2018 thì chị không đồng ý vì việc chuyển nhượng giữa chị và anh P là hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc, lừa dối hay bị đe dọa, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp và đã hoàn thành.

Do không thể tiến hành hòa giải được, Tòa án nhân dân huyện B đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2021/DS-ST ngày 17/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện B đã áp dụng Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 501, 502, 503 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 bà Đoàn Thị Kim T về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thửa 336, tờ 14 xã L, huyện B, tỉnh Bến Tre giữa anh Lê Hoàng P và chị Nguyễn Thị Ánh H lập ngày 06/11/2018.

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

Ngày 27/01/2022, nguyên đơn bà Đoàn Thị Kim T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của bà T.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, nguyên đơn đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, chưa thực hiện đúng nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 4 Điều 308, Điều 311 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, hủy Bản án sơ thẩm số: 04/2022/DS-ST ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện B và đình chỉ giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Đoàn Thị Kim T; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Anh Lê Hoàng P là bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án phúc thẩm xét xử vắng mặt anh P.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn bà T cho rằng phần đất thuộc thửa 336 tờ bản đồ số 14 diện tích 585m² tọa lạc tại Ấp L, xã L, huyện B là do bà nhận chuyển nhượng bằng tiền của bà nhưng do lớn tuổi, sức khỏe kém nên bà để cho anh P đứng tên quyền sử dụng đất với điều kiện anh P phải có nghĩa vụ nuôi dưỡng bà suốt đời. Tuy nhiên, sau khi đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh P không thực hiện việc nuôi dưỡng, chăm sóc bà mà bỏ địa phương đi đến nay không rõ ở đâu. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2018 giữa bên chuyển nhượng chị Nguyễn Thị Ánh H với bên nhận chuyển nhượng anh Lê Hoàng P để bà làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ những trình bày và yêu cầu của bà T, nhận thấy bản chất tranh chấp của bà T là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện giữa bà với anh P, do anh P không thực hiện đúng nghĩa vụ nuôi dưỡng bà nên bà không tặng cho anh P quyền sử dụng đất nữa. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đúng với bản chất vụ án. Đồng

thời, trong quá trình tố tụng, chính người đại diện theo ủy quyền của bà T cũng thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh P và chị H là đúng nhưng xuất phát từ nguồn tiền của bà T. Việc chuyển nhượng này phù hợp với yêu cầu ban đầu của bà T là cho anh P được đứng tên quyền sử dụng đất. Như vậy, việc bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H với anh P là không đúng vì bà T không có quyền khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Từ những nhận định trên, xét thấy cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp và giải quyết vụ án khi đương sự không có quyền khởi kiện là có thiếu sót nên phải hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên bà Đoàn Thị Kim T không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 4 Điều 308; Điều 311; điểm g khoản 1 Điều 217; điểm a khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2022/DS-ST ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện B xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Đoàn Thị Kim T với bị đơn ông Lê Hoàng P và đình chỉ giải quyết vụ án nêu trên.

2. Về án phí: Bà Đoàn Thị Kim T được miễn nộp án phí.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương