

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 189/2021/DS-PT

Ngày: 07-6-2021

V/v Tranh chấp về dân sự Hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Phương.

Các Thẩm phán: Ông Trương Phước Tự.

Bà Nguyễn Thị Vĩnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thùy Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Tấn
Tài - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07/6/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc
thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2021/TLPT-DS, ngày 13 tháng 01 năm
2021, về việc “Tranh chấp về dân sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Toà án
nhân dân huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 74/2021/QĐ-PT, ngày
26 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Trần Thị L, sinh năm: 1969; (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp 3, xã Tân K, huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1 Trần Thị L1, sinh năm 1971 (Có mặt)

2.2 Lê Văn V, sinh năm 1971 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Mỹ T, xã Mỹ H, huyện Cái, tỉnh Tiền Giang

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Trần Thị B, sinh năm 1963 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp 3, xã Mỹ H, huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B là luật sư Nguyễn Cao H – Công ty Luật TNHH MTV Tuyên T và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp; Địa chỉ: quốc lộ 30, phường Mỹ, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

3.2 Ủy ban nhân dân huyện Tháp M (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Q, Chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn Mỹ A, huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp.

3.3 Ngân hàng N, chi nhánh huyện Tháp M. (Có đơn từ chối tham gia tố tụng).

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh P, Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn Mỹ A, huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp.

3.4 Lê Ngọc E, sinh năm 1967 (Có mặt).

3.5 Lê Thị Cẩm T, sinh năm 1996 (Vắng mặt).

3.6 Lê Thị Cẩm G, sinh năm 1998 (Vắng mặt).

3.7 Lê Ngọc Khánh D, sinh năm 2002 (Vắng mặt).

3.8 Trần Thị N, sinh năm 1940 (Vắng mặt).

3.9 Trần Văn N, sinh năm 1969 (Có mặt).

3.10 Trần Minh T, sinh năm 1992 (Vắng mặt).

3.11 Trần Thị Phương T, sinh năm 1995 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã Mỹ H, huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Chị Trần Thị L, anh Lê Văn V là bị đơn và Trần Thị B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Trần Thị L trình bày: Căn cứ Quyết định số 65/2018/QĐST - DS của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè ngày 13/8/2018 về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Nội dung quyết định là bà Trần Thị L1 và ông Lê Văn V có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền 150.000.000đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng). Nhưng trong thời gian bà L1, ông V hứa với bà trả

nợ cho bà, thì vào ngày 02/11/2018 bà L1, ông V đã tẩu tán tài sản là chuyển nhượng cho chị gái bà L1 là bà Trần Thị B diện tích đất 4.275m² do bà L1 đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tại ấp 3, xã Mỹ H, huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp. Sau đó, Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè, Tiền Giang đã ban hành Quyết định số 566/QĐ- CCTHADS ngày 11/12/2018 về việc Quyết định thi hành án theo yêu cầu đối với Quyết định số 65/2018/QĐST-DS, của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè nhưng đến nay không thi hành được vì ông V, bà L1 không còn tài sản.

Nay bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Trần Thị L1 với bà Trần Thị B được ký kết ngày 02/11/2018, tại Văn phòng công chứng huyện Tháp Mười là vô hiệu; để diện tích 4.275m², tại thửa 1198 tờ bản đồ số 01, loại đất lúa, đất tọa lạc ấp 3, xã Mỹ H, huyện Tháp M, Đồng Tháp; trả lại cho bà Trần Thị L1 và ông Lê Văn V để có điều kiện thi hành án theo Quyết định số 65/2018/QĐST - DS của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè.

- *Bị đơn bà Trần Thị L1 và ông Lê Văn V trình bày:* Vào ngày 10/02/2013 ông, bà thỏa thuận bán phần đất có diện tích 4.275m² với giá là 300.000.000 đồng cho bà Trần Thị B, đã nhận đủ tiền có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị H và ông Trần Văn N. Ngoài ra ông, bà còn giao cho bà Trần Thị B quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1198, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ H, huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp. Do chưa đủ điều kiện kinh tế nên đến năm 2018 ông, bà mới chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho bà Trần Thị B, theo thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B đúng theo quy định pháp luật, nên không đồng ý theo yêu cầu của bà Trần Thị L.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B trình bày:* Năm 2013 bà có nhận chuyển nhượng của bà L1, ông V diện tích đất 4.275m² với giá 300.000.000 đồng và đã giao đủ tiền cho bà L1 và ông V, phần đất chuyển nhượng bà canh tác đến nay. Nhưng do điều kiện kinh tế khó khăn, nên bà chưa có đủ tiền để sang tên tách bộ, mà đến năm 2018 bà và bà Trần Thị L1 mới làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để bà đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, bà L yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2018, giữa bà Trần Thị L1 và bà Trần Thị B tại diện tích 4.275m², tại thửa 1198 tờ bản đồ số 01, loại đất lúa; đất tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ H, huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp; là hợp đồng vô hiệu; bà không đồng ý vì việc chuyển nhượng giữa bà và bà Trần Thị L1 là hợp pháp, nên bà không đồng ý theo yêu cầu của bà Trần Thị L. Hiện phần đất này, bà và ông N đổi đất

với nhau, N lấy phần đất này để trồng mít, nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và bà L1 là vô hiệu, lấy phần đất này để thi hành án; thì phần đất giữa bà và ông N và phần thiệt hại của ông N; thì giữa bà và ông N sẽ tự thỏa thuận với nhau hoặc giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu, không yêu cầu trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn N trình bày:* Ông xác nhận năm 2013 bà L1, ông V có chuyển nhượng đất cho bà B. Vì đất ông giáp ranh với bà L1, nên có ký tên trong Đơn mua bán đất giữa bà L1 và bà B, ngoài ra còn có bà Nguyễn Thị H cũng biết sự việc này. Hiện nay, phần đất tranh chấp ông đang canh tác, đổi đất với bà Bé để ông trồng mít. Nếu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 02/11/2018 giữa bà Trần Thị L1 và bà Trần Thị B tại diện tích 4.275m², tại thửa 1198 tờ bản đồ số 01, loại đất lúa; đất tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ H, huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp; là hợp đồng vô hiệu, lấy đất này để thi hành án; thì ông không có yêu cầu hay ý kiến gì về phần đất đã đổi với bà Bé và không yêu cầu bà B bồi thường thiệt hại tiền đầu tư trên đất, tiền cây trồng trên đất; nếu có tranh chấp hay yêu cầu bồi thường thiệt hại thì giữa ông và bà B sẽ giải quyết bằng vụ án khác, không yêu cầu trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc E trình bày:* Thống nhất theo ý kiến của bà B, không ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N- Chi nhánh huyện Tháp M trình bày:* Không tham gia vụ kiện, vì xét thấy việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L, bà Trần Thị L1, ông Lê Văn V không ảnh hưởng tới khả năng thu hồi nợ vay của hộ bà Trần Thị B. Do đó, ngân hàng không khởi kiện yêu cầu trả nợ trong vụ kiện này và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án các cấp hòa giải, xét xử.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện Tháp M, không có ý kiến và xin được vắng mặt các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử của Tòa án nhân dân các cấp và sẽ thực hiện kết quả giải quyết vụ kiện của Tòa án nhân dân khi có quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.*

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Cẩm T, Lê Thị Cẩm G, Lê Ngọc Duy K, Trần Thị N, Trần Minh T, Trần Thị Phương T trình bày:* Thống nhất theo ý kiến trình bày của bà Trần Thị L1, ông Lê Văn V, bà Trần Thị B và ông Trần Văn N, ngoài ra không ý kiến và yêu cầu gì thêm.

Bản án sơ thẩm số 52/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tháp M tuyên xử.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L, về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Trần Thị L1 và bà Trần Thị B được ký kết ngày 02/11/2018.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Số công chứng 3062/2018/CCTM, Quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng huyện Tháp M công chứng ngày 02/11/2018, giữa bên chuyển nhượng hộ bà Trần Thị L1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị B (tại thửa đất số 1198, diện tích 4.275m²; tờ bản đồ số 02; đất tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ H, huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp), là hợp đồng vô hiệu.

3. Hộ bà Trần Thị L1 được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tại thửa số 1198, diện tích 4.275m²; tờ bản đồ số 02; đất tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ Hòa, huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp.

4. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Tháp M, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị B vào ngày 22/11/2018, Số CP 823096, Số vào Sổ cấp GCN: CS04323, thửa đất số 1198, diện tích 4.275m²; tờ bản đồ số 02; đất tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ H, huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp.

5. Hộ bà Trần Thị L1 đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất thửa đất số 1198, diện tích 4.275m²; tờ bản đồ số 02; đất tọa lạc tại ấp 3, xã Mỹ H, huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp; theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tách bộ sang tên và chi phí kê khai đăng ký quyền sử dụng đất hộ bà Trần Thị L1 chịu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Bà L1, ông V và bà B đều có đơn kháng cáo, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cùng có yêu cầu phúc thẩm xử bác yêu cầu của bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bị đơn là ông V, bà L1 cùng giữ nguyên nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cùng yêu cầu Tòa phúc thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, tiếp tục giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng đất của ông V, bà L1 với bà B;

Bà B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu phúc thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Bé.

Luật sư bảo vệ cho bà Bé đề cập nhận định sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng vào tố tụng, không làm rõ hộ bà L1 còn có những ai, đất tranh chấp không được đo đạc rõ diện tích là có thiếu sót, bà L1 chuyển quyền cho bà B từ năm 2013, có nhiều người làm chứng cho thấy bà L1 không trốn tránh thi hành án, bà B nhận chuyển nhượng đất là người thứ ba ngay tình, đề nghị hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng tương ứng với nghĩa vụ thi hành án mà thôi.

Bà L là nguyên đơn tiếp tục giữ nguyên nội dung khởi kiện, yêu cầu Tòa phúc thẩm xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông N người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đất tôi đang sử dụng trồng mít hơn hai năm, nay bà B đồng ý bồi thường tiền đầu tư cho tôi thỏa đáng thì tôi mới chấp nhận trả đất lại cho bà Bé để hủy hợp đồng với bà L1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh đã phát biểu về tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của pháp luật; về nội dung Viện kiểm sát nhận định bà L1, ông V đã bị buộc nghĩa vụ thi hành án mà chuyển nhượng đất cho bà B, nhưng không chịu thi hành là có hành vi tẩu tán tài sản, trốn tránh thi hành án, cho nên Tòa án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1, ông V với bà B là phù hợp pháp luật, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đây là yêu cầu tuyên bố vô hiệu giao dịch Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án theo khoản 2, Điều 75 Luật Thi hành án dân sự và phải được thụ lý giải quyết theo khoản 14, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; chứ không phải tranh chấp đơn thuần về hợp đồng dân sự theo Bộ luật dân sự, nên Tòa sơ thẩm thụ lý giải quyết “Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Khoản 9, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là không đúng quan hệ pháp luật có tranh chấp.

[2]. Về nội dung:

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1, ông V với bà B không có chứng cứ chứng minh giao dịch vào năm 2013, mà có văn bản hợp

đồng chuyển nhượng theo pháp luật ký kết ngày 02/11/2018, thời điểm giao dịch này là sau thời điểm có Quyết định hòa giải thành ngày 13/8/2018 của Tòa án huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang, là quyết định đã có hiệu lực pháp luật, buộc bà L1, ông V phải có nghĩa vụ tài sản trả cho bà L số tiền 150.000.000 đồng, nhưng sau khi chuyển nhượng bà L1, ông V không dùng tiền chuyển nhượng đất này để thi hành án trả tiền cho bà L, nên bị coi là trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là có căn cứ.

Tuy nhiên, trên thực tế đất của hợp đồng chuyển nhượng bị tuyên vô hiệu thì bà B đã đổi đất với ông N, đất thực địa ông N sử dụng trồng mít trên toàn bộ mặt đất, nhưng án sơ thẩm không xử lý giao dịch về hợp đồng đổi đất, để hủy hợp đồng đổi đất giữa bà B với ông N, làm căn cứ pháp lý buộc bà B, ông N giao trả đất lại cho bà L1 là giải quyết không đầy đủ, toàn diện vụ án, bởi lẽ, quan hệ pháp luật về đổi đất mà đất đổi chính là đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn, là đối tượng phụ thuộc hoàn toàn vào quan hệ pháp luật chính của vụ án mà Tòa án phải giải quyết và có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu, cho nên quan hệ về đổi đất dù có tranh chấp, yêu cầu giải quyết hay không yêu cầu, cũng bắt buộc Tòa án phải giải quyết chung trong vụ án này, không được tách ra giải quyết bằng vụ án khác; không giải quyết hợp đồng đổi đất thì bà L1, ông V không có đất để kê khai đăng ký và thi hành án.

[3]. Ý kiến của Viện kiểm sát nhận định và đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[4]. Từ những tình tiết, nội dung nhận định trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng tổ tụng về thụ lý, giải quyết không đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và nội dung giải quyết không đầy đủ, không toàn diện vụ án, do đó cấp phúc thẩm cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về cấp Tòa án huyện giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo quy định pháp luật.

[5]. Do hủy bản án sơ thẩm nên không cần phải xem xét, đánh giá nhận định những nội dung, yêu cầu kháng cáo của những người kháng cáo và của luật sư.

[6]. Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm; về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[7]. Khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án, Tòa án cấp Huyện cần phải thu thập tài liệu là: Thông báo của cơ quan Thi hành án dân sự có chứa đựng nội dung thông báo cho bà L biết quyền sử dụng đất này của bà L1, ông V đã chuyển

nhượng cho người khác, bà L có quyền yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng, theo quy định tại khoản 2, Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, thì mới đảm bảo cho bà L đủ điều kiện khởi kiện theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3, Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2020/DS-ST ngày 28/9/2020, của Tòa án nhân dân huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tháp M, tỉnh Đồng Tháp thụ lý giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo pháp luật.

Án phí phúc thẩm:

Bà Trần Thị L1, ông Lê Văn V, bà Trần Thị B không phải chịu; đương sự L1 và B được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, cụ thể, bà L1 300.000đ nộp ngày 07/10/2020, biên lai số 0006470 và bà B 300.000đ nộp ngày 06/10/2020, biên lai số 0006468.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện Tháp M;
- CCTHADS huyện Tháp M;
- Phòng KTNV-THA TAND Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Văn Phương

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**