

Bản án số: 187/2021/DS-PT

Ngày 14 tháng 4 năm 2021

“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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Đặng Văn Ý

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Võ Phong Lưu - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 14 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 09/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 424/2021/QĐPT-DS ngày 26 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Văn Thiết Q, sinh năm 1956 – Có mặt;

1.2. Bà Lê Thị Ánh H, sinh năm 1960 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: 136/28 Tổ 7, Khu vực Bình Dương B, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Công M, sinh năm 1952; Địa chỉ: 35 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 06/3/2020) – Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Thanh Phong – Văn phòng luật sư Trần Thanh Phong thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ (Có mặt);

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn H¹, sinh năm 1971 – Có mặt;

2.2. Bà Lê Thị Diễm P, sinh năm 1976 – Có mặt;

Cùng địa chỉ: 265A/28 Tổ 7, Khu vực Bình Dương B, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Sỹ K, sinh năm 1952; Địa chỉ: 12 Bạch Đằng, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 13/12/2016) – Có mặt;

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

3.1. Bà Lê Thị Thanh H², sinh năm 1951 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 62, Hone Ywell Bdv Mirra Booka 6061 Australia;

Tạm trú: 136/28 Tổ 7, Khu vực Bình Dương B, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ;

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Thanh Hà: Ông Nguyễn Văn H¹ và bà Lê Thị Diễm P (Văn bản ủy quyền ngày 05/02/2018) – Có mặt;

3.2. Văn phòng công chứng Trần Mạnh H³ – Vắng mặt;

Địa chỉ: 15A1 Trung tâm thương mại Cái Khế, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ;

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1966 – Có đơn xin vắng mặt;

Địa chỉ: Tổ 7, Khu vực Bình Dương, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ;

4.2. Ông Lê Văn T¹, sinh năm 1961 – Có đơn xin vắng mặt;

4.3. Ông Lê Văn P¹, sinh năm 1964 – Có đơn xin vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Tổ 7, Khu vực Bình Dương B, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ;

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn Văn Thiết Q và Lê Thị Ánh H;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và lời khai tiếp theo nguyên đơn ông Văn Thiết Q và bà Lê Thị Ánh H trình bày: Ông Q và bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 652378 thửa đất số 500, diện tích 349,3 m², tờ bản đồ số 13 Khu vực Bình Dương B, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ; Do ông bà có vay của bà Lê Thị Thanh H² 30.000.000 đồng nên bà H² buộc vợ chồng ông bà làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo để thế chấp vay tiền. Vì vậy ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H¹, bà Lê Thị Diễm P. Ông Q, bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu do giả tạo và do hợp đồng chỉ mới công chứng, ông bà chưa nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không yêu cầu giải quyết thiệt hại.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H¹ và bà Lê Thị Diễm P cùng người đại diện trình bày: Nguồn gốc đất là của ông Trần Văn Đ chuyển nhượng cho ông Q, bà H và ông Q, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2009, bà Lê Thị Thanh H² (Việt kiều Úc) về Việt Nam thấy vợ chồng Q, H khó khăn nên đã nhận chuyển nhượng thửa đất trên với giá 180.000.000 đồng và đã thuê người san lấp, trồng dừa, xoài mận và rào lưới B40 xung quanh thửa đất. Năm 2012, bà H² trở về Việt Nam, do là người định cư ở nước ngoài không được đứng tên đất nên bà H² chuyển nhượng đất lại cho vợ chồng ông H¹, bà P giá 240.000.000 đồng, có làm giấy tay được các ông: Lê Văn T, Lê Văn T¹ và Lê Văn P¹ làm chứng. Ông bà đã cất nhà trên đất để ở đến nay nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh H² trình bày: Bà H là em ruột của bà. Năm 2009 bà về Việt Nam thì ông Q, bà H chuyển nhượng thửa đất trên cho bà với giá 180.000.000 đồng, bà đã trả đủ tiền và thuê người san lấp, trồng cây, rào lưới và ông Q, bà H đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà giữ. Năm 2012, bà trở về Việt Nam, do bà không được đứng tên quyền sử dụng đất nên bà chuyển nhượng đất này lại cho vợ chồng ông H¹, bà P giá 240.000.000 đồng và bà có thỏa thuận vợ chồng ông Q, bà H làm thủ tục chuyển nhượng trực tiếp cho vợ chồng ông H¹, bà P. Ngày 13/11/2012 tất cả họ đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Trần Mạnh Hùng. Việc vợ chồng ông Quý, bà Hồng nói vay tiền và bà ép buộc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Mạnh H³ trình bày: Ngày 13/11/2012, ông Q, bà H, ông H¹, bà P đến lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Sau khi xem xét hồ sơ, Văn phòng công chứng đã lập hợp đồng chuyển nhượng, các bên đọc toàn bộ hợp đồng và ký tên vào hợp đồng. Giao kết thể hiện ý chí của các đương sự đúng trình tự thủ tục luật định. Văn phòng công chứng xin vắng mặt suốt quá trình tố tụng vụ án.

Những người làm chứng Lê Văn T, Lê Văn T¹, Lê Văn P¹ đều trình bày như sau: Các ông đều là anh em ruột với bà H² và bà H. Khoảng tháng 12/2009, các ông trực tiếp chứng kiến vợ chồng bà H¹, ông Q chuyển nhượng đất cho bà H² giá 180.000.000 đồng và vợ chồng ông Q, bà H¹ nhận đủ tiền có chứng kiến của tất cả anh chị em trong gia đình. Đến năm 2012, bà H² trở về Việt Nam chuyển nhượng đất lại cho vợ chồng ông H¹, bà P giá 240.000.000 đồng. Bà H² viết giấy tay và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H¹, bà P để cùng vợ chồng ông Q ra Văn phòng công chứng lập hợp đồng. Sau đó thì xảy ra tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 13/5/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ đã áp dụng pháp luật và quyết định: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Văn Thiết Q và bà Lê Thị Ánh H.

Ông Văn Thiết Q và bà Lê Thị Ánh H kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 199/2019/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã áp dụng pháp luật và quyết định: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 13/5/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ và giữ hồ sơ vụ án lại cho Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết theo thẩm quyền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 09/10/2020 và Quyết định số 70/QĐ-SCBSQĐ ngày 29/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 37, Điều 147, Điều 227, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Thiết Q và bà Lê Thị Ánh H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2012 đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H¹ và bà Lê Thị Diễm P.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định tại chỗ; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/10/2020, nguyên đơn ông Văn Thiết Q và bà Lê Thị Ánh H có cùng đơn kháng cáo yêu cầu chấp nhận khởi kiện của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Ngô Công M giữ nguyên kháng cáo của ông Văn Thiết Q và bà Lê Thị Ánh H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà H với ông H¹ bà P lập ngày 13/11/2012 thửa đất số 500 nêu trên vì đây là hợp đồng giả cách do ông Q, bà H vay của bà H² 30.000.000 đồng. Các bên chưa giao nhận đất, ông Q, bà H chưa nhận tiền, các chứng cứ bị đơn đưa ra đều là giả mạo, hộ chiếu của bà H² chứng minh tờ mua bán đất giữa bà H² với ông H¹, bà H được lập khi bà H² không có mặt ở Việt Nam, lời khai của bà H² không nhất quán. Thống nhất ý kiến của luật sư đề nghị hủy Bản án sơ thẩm.

Ông Văn Thiết Q nhất trí lời trình bày của ông Ngô Công M.

Luật sư Trần Thanh Phong đề nghị xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà H với ông H¹, bà P lập ngày 13/11/2012 là hợp đồng giả cách, bị đơn nói bà H² đã làm hàng rào là không đúng thực tế, nói ông H¹ cất nhà trên đất tranh chấp là không đúng vì nhà ông H¹ chỉ lún qua hơn 01 mét. Tuy nhiên, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do giả tạo nhưng Bản án sơ thẩm lại giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng mà không giải quyết nội dung khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đề nghị hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại sơ thẩm.

Bà Nguyễn Sỹ K đề nghị xem xét năm 2016 đã khởi kiện Văn phòng công chứng là bị đơn, Tòa án thụ lý và hướng dẫn sửa đổi đơn khởi kiện, đơn khởi kiện cuối cùng ngày 14/4/2017 thì nguyên đơn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H¹, bà P nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng bị đơn là ông H¹, bà P là đúng. Bà H² đã đồng ý với giấy tay chuyển nhượng đất giữa bà H² với ông H¹, bà P nên nguyên đơn nói giấy này giả mạo là không đúng. Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng do giả tạo để hợp thức hóa tiền vay 30.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không chứng minh được. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà H với ông H¹, bà P lập ngày 13/11/2012 đối với thửa đất số 500 có công chứng đảm bảo từ hình thức đến nội dung, phù hợp với lời khai của những người làm chứng là anh chị em ruột của bà H. Do đó, đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn H¹ và bà Lê Thị Diễm P nhất trí ý kiến của bà K và không trình bày gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ. Về nội dung tuy có sự lẫn lộn giữa yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu với yêu cầu hủy hợp đồng nhưng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện của nguyên đơn xác định kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng, nên đề nghị bác kháng cáo, 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; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Văn Thiết Q và bà Lê Thị Ánh H đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Văn phòng công chứng Trần Mạnh H³ có yêu cầu vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án, nên việc xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Hủy hợp đồng hay hợp đồng vô hiệu đều dẫn đến kết quả là chấm dứt sự thỏa thuận giữa các bên, nhưng lại có sự khác nhau khi xem xét về điều kiện, tính chất, hậu quả pháp lý của hai vấn đề trên.

Giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì phải xác định hợp đồng có thuộc các trường hợp vô hiệu quy định tại Điều 407, các điều từ Điều 123 đến Điều 133 Bộ luật dân sự; đồng thời phải xem xét trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng theo quy định của luật công chứng; hậu quả hợp đồng bị vô hiệu có liên quan đến trách nhiệm của công chứng đối với tất cả các bên đương sự trong hợp đồng.

Hợp đồng không bị vô hiệu thì mới xem xét có xảy ra các trường hợp hủy hợp đồng theo quy định tại Điều 423 Bộ luật dân sự hay không. Hậu quả hủy hợp đồng chỉ đặt ra đối với các bên đương sự trong hợp đồng mà không liên quan đến trách nhiệm của công chứng.

[3] Trong đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu do giả tạo, nhưng trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, cũng có lúc nguyên đơn lại yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng. Tại Thông báo số 10/2020/TB.TLVA ngày 21/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ về việc thụ lý vụ án (BL 243) và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 09/10/2020 (bút lục 264), người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định việc khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Văn Thiết Q, bà Lê Thị Ánh H với ông Nguyễn Văn H¹, bà Lê Thị Diễm P được Văn phòng công chứng Trần Mạnh H³ công chứng ngày 13/11/2012 là vô hiệu do giả tạo, các bên chưa thực hiện hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không xác định rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 193 Bộ luật tố tụng dân sự, mà lại xác định quan hệ pháp luật của vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là không đúng.

[4] Từ việc không xác định rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ, nhận định và áp dụng pháp luật để xét xử nội dung hủy hợp đồng là không đúng nội dung khởi kiện của nguyên đơn, còn nội dung khởi kiện của đương sự (tuyên bố hợp đồng vô hiệu do giả tạo) thì chưa được giải quyết, từ đó chưa xem xét tính hợp pháp của trình tự, thủ tục công chứng, trách nhiệm của công chứng, nên cấp phúc thẩm không thể giải quyết phúc thẩm đối với nội dung mà cấp sơ thẩm chưa giải quyết. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và lời đề nghị của luật sư, hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[5] Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 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;

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 09/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Ông Văn Thiết Q và bà Lê Thị Ánh H không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

4. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM ;
- Tòa án nhân dân TP Cần Thơ
- (Kèm hồ sơ vụ án);
- VKSND TP. Cần Thơ;
- Cục THADS TP. Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Phạm Văn Công

