

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 326/2020/DS-PT

Ngày: 18 - 8 - 2020.

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ và yêu cầu hủy
GCNQSDĐ

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Ông Hoàng Minh Thịnh

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Quốc Bảo - 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 Nguyễn Vi Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 59/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 9 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và yêu cầu hủy GCNQSDĐ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3299/2019/QĐPT ngày 25 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Thái Thị Minh H, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Thôn 2, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị L.

Địa chỉ: Thôn 1, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

2. Bà Phan Thị H22.

Địa chỉ: Thôn 13 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1973

Địa chỉ: Thôn 2, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

2. Anh Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1996

3. Bà Nguyễn Ngọc T sinh năm 1998

Địa chỉ: Thôn 1, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

4. Văn phòng đăng ký công chứng Đ, tỉnh Đắk Nông

Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Trung K – Công chứng viên

5. Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đ

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Đăng T (Văn bản ủy quyền số 129/VPĐK-UQ ngày 16/5/2019)

Người kháng cáo: Bị đơn bà Phan Thị H22

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10-12-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án bà Thái Thị Minh H trình bày:

Bà và ông Nguyễn Văn G chung sống với nhau như vợ chồng không có đăng ký kết hôn và có 01 con chung. Ngày 06-10-2014 bà cùng ông G nhận chuyển nhượng của hộ ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị L 01 thửa đất tọa lạc tại thôn 2, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSD đất), thửa số 96 thuộc tờ bản đồ số 6, diện tích 572m² được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 11-12-2008 với giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, hai bên chỉ mới viết giấy tay về việc chuyển nhượng với nhau vì bà chưa có điều kiện để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Sau đó, bà H trả đủ tiền 30.000.000 đồng cho vợ chồng ông Tr, bà L; Vào cuối năm 2014 vợ chồng ông Tr, bà L giao số diện tích đất và giấy CNQSD đất cho bà và ông G, bà và ông G xây một căn nhà cấp 4, diện tích 56m² để ở và canh tác trên đất từ đó cho đến nay.

Tháng 9/2017 do điều kiện cuộc sống bà H đã phải đi làm ăn xa ít có thời gian về nhà; ông G đã tự ý lấy giấy CNQSD đất (đang đứng tên hộ ông Tr, bà L) lừa dối ông Tr, bà L và bà Phan Thị H2 đến Văn phòng công chứng Đ lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà H2 mà bà H hoàn toàn không biết gì; vì vậy bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông Tr, bà L chấp nhận việc chuyển nhượng thửa đất đã sang nhượng cho bà và ông G vào ngày 06-10-2014 và hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 09-7-2018 tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Đắk Nông giữa hộ ông Tr, bà L với bà Phan Thị H2.

Ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị L (bị đơn) trình bày:

Theo nội dung đơn khởi kiện, lời trình bày của bà Thái Thị Minh H về việc gia đình ông bà đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 96 thuộc tờ bản đồ số 6, diện tích 572m² tọa lạc tại thôn 2, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 11-12-2008, với giá chuyển nhượng thỏa thuận là 30.000.000 đồng, có làm giấy sang nhượng viết tay vào ngày 06-10-2014 nhưng chưa làm thủ tục theo quy định và ông, bà đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng

30.000.000 đồng, giao đất và giấy CNQSD đất cho ông G, bà H vào cuối năm 2014, ông G, bà H đã làm nhà ở và sử dụng đất từ đó đến nay là đúng sự thật, ông Tr, bà L không có tranh chấp gì về việc sang nhượng thửa đất này cho bà H và ông G. Việc gia đình ông Tr, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị H2 là do ông G cầm một tờ giấy đến gặp vợ chồng ông bà nói bán thửa đất đã mua của ông bà cho bà H2 để trả nợ Ngân hàng và nói bà H đã có giấy ủy quyền cho ông G nên ông Tr, bà L tin và đã ký thủ tục chuyển nhượng cho bà H2 nhưng trên thực tế thì giữa gia đình ông Tr, bà L không có quan hệ gì về việc mua bán, chuyển nhượng đối với thửa đất này với bà H2 vì vậy ông Tr, bà L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật về yêu cầu của bà Thái Thị Minh H.

Bà Phan Thị H22 (bị đơn) trình bày:

Vào tháng 6/2018 ông Nguyễn Văn G gặp bà H2 nói muốn bán thửa đất để trả nợ Ngân hàng; thửa đất bán là do ông G mua lại của vợ chồng ông Tr, bà L từ mấy năm trước rồi nhưng chưa có điều kiện sang tên; sau khi gặp ông G, ông Tr, bà L cũng thừa nhận thửa đất đang đứng tên hộ ông Tr, bà L đã chuyển nhượng cho ông G có giấy sang nhượng nhưng ông G nói bị thất lạc; gia đình ông Tr, bà L đồng ý ký thủ tục chuyển nhượng cho bà H2 nên bà H2 viết giấy mua bán thửa đất với ông G, giá thỏa thuận là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng vào ngày 15-6-2018 và đã trả đủ 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng cho ông G, sau đó đến ngày 09-7-2018 gia đình ông Tr, bà L đến Phòng công chứng Đ cùng bà H2 lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất của ông G đang đứng tên ông Tr, bà L cho bà H2 theo đúng quy định. Sau đó được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ xác nhận việc chuyển nhượng cho bà H2; bà H2 khẳng định việc bà mua lại của ông G thửa đất và đã được ông Tr, bà L chấp nhận thủ tục chuyển nhượng cho bà là đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật nên bà H2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị Minh H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng ông Tr, bà L; nếu bà H và ông G muốn lấy lại đất thì phải trả lại cho bà đúng 100.000.000 (một trăm triệu) đồng thì bà chấp nhận.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Anh Nguyễn Ngọc Th và anh Nguyễn Ngọc T (con ông Tr, bà L) đều trình bày: Tại thôn 2, xã N, huyện Đ gia đình hai anh trước đây có thửa đất đã chuyển nhượng cho ông G và bà H, việc hai anh ký vào hợp đồng chuyển nhượng cho bà H2 là bố mẹ bảo ký thì hai anh ký chứ không biết gì, vì vậy anh Th và anh T không có ý kiến yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật và ủy quyền cho bố mẹ tham gia giải quyết vụ án tại Tòa án.

2. Đại diện Văn phòng công chứng Đ trình bày: Ngày 09-7-2018 hộ ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị L có yêu cầu Văn phòng công chứng chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 307832, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 11-12-2008, cụ thể: thửa số 96 tờ, bản đồ số 6, diện tích 572m² địa chỉ tại thôn 2, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Hình thức, nội dung của hợp đồng là

đúng chủ thể, đúng đối tượng giao dịch, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, vì vậy việc công chứng viên Vũ Trung Kiên - Văn phòng công chứng Đ chứng nhận Hợp đồng số 1269/2018 là đúng pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được giải quyết vắng mặt trong các buổi làm việc và các phiên tòa xét xử.

3. Đại diện chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ trình bày: Ngày 09-7-2018, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 307832, thửa đất số 96, tờ bản đồ số 06, diện tích 572 m², theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1269/2018/TP-CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 09-7-2018, ngày 11-7-2018 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đ lập thủ tục chuyển thông tin về nghĩa vụ tài chính; Ngày 16-7-2018 nhận hồ sơ về việc thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, cùng ngày Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Tr, bà L chuyển nhượng cho bà Phan Thị H2; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ khẳng định về thủ tục hồ sơ chuyển nhượng giữa các bên theo đúng thủ tục hành chính, đúng quy định của pháp luật về đất đai; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Đối với ông Nguyễn Văn G - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Tòa án đã nhiều lần triệu tập nhưng ông G vắng mặt không có lý do. Qua xác minh tại địa phương (Bút lục số 62) cho biết ông G (người cùng sống chung với bà Thái Thị Minh H) có hộ khẩu thường trú tại thôn 2, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, thời gian gần đây không có mặt tại địa phương, không rõ đi đâu, làm gì và Tòa án đã thực hiện việc niêm yết tất cả các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng ông Nguyễn Văn G vẫn vắng mặt không có lý do.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 23/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 37, khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ 167 của Luật đất đai 2013; Điều 117, 122, 127, khoản 1 Điều 131 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị Minh H

Công nhận sự thỏa thuận về việc sang nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị L với bên nhận chuyển nhượng bà Thái Thị Minh H và ông Nguyễn Văn G theo giấy sang nhượng lập ngày 06/10/2014.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Ngọc Th, anh Nguyễn Ngọc T với bà

Phan Thị H2 do Văn phòng công chứng Đ chứng nhận số 1269/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/7/2018 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 307832, thửa đất số 96, tờ bản đồ số 6, diện tích thửa đất 572 m² tọa lạc tại thôn 2, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông vô hiệu

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 28/8/2019 bị đơn Phan Thị H2 kháng cáo yêu cầu không chấp nhận tòa án sơ thẩm tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H2, nếu như trả đất lại cho bà H thì phải trả bà số tiền 100.000.000 đồng bà H2 đã bỏ ra mua đất.

Tại phiên toà phúc thẩm: Bị đơn bà Phan Thị H2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên toà phát biểu: Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị H2 không đưa ra căn cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không được chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo bà H2 giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo Điều 26, Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất diện tích 572m² thửa số 96, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại thôn 2, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông là của ông Nguyễn Văn Tr và Nguyễn Thị L. Theo lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ngày 06/10/2014 ông Tr, bà L có chuyển nhượng mảnh đất trên bằng giấy viết tay cho ông Nguyễn Văn G và bà Thái Thị Minh H với giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng. Sau khi nhận đủ tiền ông Tr đã giao thửa đất cho ông G, bà H canh tác và làm nhà ở từ cuối năm 2014 đến nay, tuy nhiên do không đủ điều kiện nên ông G, bà L chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 15/6/2018 ông Nguyễn Văn G chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà Phan Thị H2 với giá 100.000.000 đồng. Trước khi chuyển nhượng ông G có nói cho bà H2 thửa đất được chuyển nhượng từ ông Tr bà L cho ông bà nhưng chưa có điều kiện sang tên nhưng bà H2 vẫn đồng ý mua. Ông G tự viết giấy cầm đến nói dối vợ chồng ông Tr, bà L là bà H có giấy ủy quyền cho ông bán đất để trả nợ ngân hàng nên vợ chồng ông Tr và các con ký hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 09/7/2018 tại Phòng công chứng Đ và bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[2.2] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr, bà L với bà H2 là do ông G lừa dối bà H2 rằng bà H (vợ ông G) đã ủy quyền cho

ông chuyển nhượng đất để trả nợ Ngân hàng, nhưng thực chất là bà H hoàn toàn không biết gì về việc bán đất trên. Do vậy, căn cứ Điều 177, 122, 127 Bộ luật dân sự, toà án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng trên vô hiệu do bị lừa dối là có căn cứ.

Xét, về nguyên tắc khi quyết định hợp đồng vô hiệu phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đó. Theo Công văn giải đáp số 01/2017/GĐ-HĐTP ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân Tối cao quy định: *“khi giải quyết vụ án đương sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ”*. Toà án cấp sơ thẩm nhận định không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu với lý do bà H2 và ông G không có yêu cầu. Nhưng tại trang 3 của Bản án sơ thẩm bà H2 trình bày: *“nếu ông G muốn lấy lại phần đất thì phải trả lại cho bà 100.000.000 đồng”*. Xét thấy, lời trình bày này đồng nghĩa với việc bà H2 có yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu trên, nhưng toà án cấp sơ thẩm không giải thích hướng dẫn cho các đương sự là không đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, qua nghiên cứu hồ sơ cho thấy trong suốt quá trình tố tụng từ lúc thụ lý đến phiên họp kiểm tra công khai chứng cứ và hòa giải thì không thấy việc giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà tách ra để giải quyết bằng vụ án khác khi các đương sự yêu cầu là không giải quyết triệt để đối với yêu cầu của bị đơn.

Sai sót trên của Toà án cấp sơ thẩm mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung khắc phục tại phiên toà phúc thẩm được, nên hội đồng xét xử cần thiết huỷ toà bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho toà án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

[3] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị huỷ nên bà Phan Thị H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự

1. Huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm 11/2019/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Chuyển toàn bộ hồ sơ về cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí:

Về án phí phúc thẩm: Bà Phan Thị H2 không phải chịu án phí. Hoàn lại cho bà H2 số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0002140 ngày 12/9/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông.

Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Đắk Nông; (1)
- VKSND tỉnh Đắk Nông; (1)
- Cục THADS Đắk Nông; (1)
- Đường sự (7)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) 18b (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Huỳnh Thanh Duyên