

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 210/2022/DS-PT
Ngày 03 - 6 - 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 ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trung Thành

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Ngọc Thông

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Diễm Hương, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Bạch Nga, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 31 tháng 5 và ngày 03 tháng 6 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 02 năm 2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 136/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Trần Thị Phương Q, sinh năm 1977 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Bình Chánh, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn B, sinh năm 1962;

2.2. Bà Lê Thị C, sinh năm 1962.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn B, bà Lê Thị C: Anh Lê Quốc U, sinh năm 1985 (Văn bản ủy quyền ngày 26/12/2018, có mặt); Cùng địa chỉ: Ấp Bình Chánh, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn N, chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: Quốc lộ 30, khóm Tân Đông B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Ông Lê Văn H, sinh năm 1959 (Vắng mặt);

3.3. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1956 (Vắng mặt);

3.4. Anh Lê Văn G, sinh năm 1977 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp Bình Chánh, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp

3.5. Anh Lê Phước C2, sinh năm 1995 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp Bình Chánh, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Quỹ tín dụng nhân dân B, huyện T (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 199, khu dân cư trung tâm, ấp Bình Chánh, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Chị Trần Thị Phương Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn chị Trần Thị Phương Q trình bày:

Chị và anh Lê Văn G tổ chức đám cưới vào năm 1994 và có đăng ký kết hôn, chưa ly hôn, đã ly thân từ năm 2010 cho đến nay, sau khi đám cưới thì sống chung với gia đình bên chồng được khoảng 02 – 03 năm thì ra riêng ở trên phần đất diện tích 160m² do chị và anh G mua của ông Gop (chết cách đây hơn 10 năm), lúc mua đất thì mẹ chồng chị là người đứng tên giấy tay mua bán với ông G1, sau đó, mới làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị đứng tên thửa 2439, tờ bản đồ số 05, diện tích 160m² và thửa 2388, tờ bản đồ số 05, diện tích 85m², được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/9/2005.

Đến năm 2012 cha mẹ chồng chị ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị C1 tự ý lấy phần đất này chuyển nhượng cho ông Lê Văn B và bà Lê Thị C mà vợ chồng chị không hay biết, vì lúc đó chị về nhà cha mẹ ruột sống và chồng chị thì đi làm ở Bình Dương không có ở nhà.

Nay chị Q yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị, anh G với ông B, bà Lan số 11, ngày 10 tháng 01 năm 2012, được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực ngày 10 tháng 01 năm 2012 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn B, bà Lê Thị C thửa 2439, tờ bản đồ số 05, diện tích 160m² và thửa 2388, tờ bản đồ số 05, diện tích 85m², đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, để cấp lại đất cho vợ chồng chị.

Bị đơn ông Lê Văn B, bà Lê Thị C có anh Lê Quốc U là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2012, bà Lan và ông B có nhận chuyển nhượng một phần đất của Lê Văn G và Trần Thị Phương Q thửa 2439, tờ bản đồ số 05, diện tích 160m² và thửa 2388, tờ bản đồ số 05, diện tích 85m², được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh G và chị Q vào ngày 13/9/2005, tại thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng thì có Lê Văn G và cha mẹ của anh G là ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị C1 đến trao đổi việc chuyển nhượng với gia đình bà 02 – 03 lần, nói rằng do vợ chồng anh G nợ nần, không có vốn làm ăn và gia đình đang gặp khó khăn mà bà C1 thì bị bệnh, thấy gia đình anh G đến nhiều lần năm nọ bán đất nên gia đình bà đồng ý chuyển nhượng với giá chuyển

nhượng ghi trong hợp đồng 100.000.000đ, còn giá thỏa thuận thực tế bao nhiêu thì bà không nhớ, vì sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/02/2012 thì bà không còn lưu giữ biên nhận giao nhận tiền, thỏa thuận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bên chuyển nhượng lập thủ tục nên bà và ông B đến Ủy ban nhân dân xã B ký hợp đồng chuyển nhượng, còn việc bên gia đình anh G, chị Q đi lập hồ sơ chuyển nhượng như thế nào không biết, chị Q có ký tên hay không cũng không biết, lúc mua đất thì đất là một cái hầm sâu khoảng 4m, dài hơn 30m, sau này bà bơm cát cao lên bằng mặt lộ. Nay chị Q yêu cầu trả lại đất bà không đồng ý vì đất đã sử dụng ổn định từ năm 2012 cho đến nay, còn phần cát san lấp, nếu chị Q yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, trong trường hợp phải hủy thì bà yêu cầu phải trả lại giá trị đất theo thời điểm hiện tại và giá trị cát bà đã san lấp theo giá thị trường hoặc do hội đồng định giá định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn G trình bày:

Anh và chị Q kết hôn vào năm 1993, sau đó cha mẹ anh cho đất ngang 4m, dài 40m, diện tích 160m², đất thuộc thửa 2439, tờ bản đồ số 05 và cất nhà ở vào năm 2000, đến năm 2005 mới làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khoảng 02 năm sau thì vợ chồng ly thân, chị Q bỏ về nhà cha mẹ ruột ở, bỏ nhà đất lại cho anh và khoản nợ vay Ngân hàng Phát triển nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long – Chi nhánh huyện T số tiền 20.000.000đ và lãi suất, anh là người đứng ra trả số tiền này, để có tiền trả anh phải vay bên ngoài với lãi suất cao (3 - 5%) để trả dần số nợ lên đến 70.000.000đ, buộc lòng năm 2012 anh bán phần đất này để trả nợ, cạnh bên có phần đất cây lâu năm thuộc thửa 2388, tờ bản đồ số 05, diện tích 85m² (CLN) phần đất này là của ông H, bà C1, anh mượn bán để có tiền xoay sở làm ăn. Đối với phần đất anh đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn B chỉ có đất thổ là của vợ chồng anh, còn đất cây lâu năm là của ba mẹ anh, khi anh chuyển nhượng phần đất nêu trên anh có cho chị Q biết và có nhờ con anh mang hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho chị Q ký tên và anh trực tiếp ký vào hợp đồng chuyển nhượng, còn việc chị Q có ký tên hay không thì anh không biết rõ, anh nghĩ chữ ký Q và ghi tên Trần Thị Phương Q trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2012 là do con anh Lê Phước C2 ký thay.

Hiện nay quyền sử dụng đã được chuyển nhượng cho ông B và bà Lan rồi, anh chấp nhận chuyển nhượng chứ không có yêu cầu gì khác, anh xác định quyền sử dụng đất của vợ chồng anh chỉ có ngang 4m, dài tới hậu thửa 2439 là tài sản của vợ chồng, nay hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn thành, anh đồng ý trả giá trị chênh lệch cho chị Q sau khi khấu trừ nợ chung của vợ chồng là 70.000.000đ, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B, bà Lan thì đất là cái hầm, chứ không có bơm cát.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị C1 trình bày:

Ông bà là cha ruột của Lê Văn G và là cha mẹ chồng của Trần Thị Phương Q, trước đây vào khoảng năm 1999, ông bà có mua một phần đất của bà Lê Thị Nhũ và con tên G1 (nay đã chết) ngang 7m, dài khoảng 40m gồm 02 thửa, đất ở và đất cây lâu năm, trong phần đất đó ông bà cho vợ chồng anh G đất thổ ngang 4m, dài đến hậu, còn lại 3m cây lâu năm là của ông bà, phần đất này ông bà nhờ

vợ chồng anh G đứng tên dùm. Tiền mua đất của bà N1 và G1, ông bà trả 07 chỉ vàng, 20 gia lúa và 5.000.000đ, năm 2000 vợ chồng anh G có cất nhà ở trên phần đất này và đến năm 2005 mới làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ bà Nhũ sang cho anh G, đồng thời ông bà cho chị Q cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khoảng năm 2008 thì vợ chồng anh G ly thân, chị Q bỏ về nhà cha mẹ ruột ở và để lại nợ Ngân hàng nên anh G đã bán phần đất được cho 4m, dài tới hậu, còn phần 3m ông bà cho anh G bán để lấy tiền làm vốn làm ăn, còn nhà trên đất bị hư hỏng và tự sập, ông bà chỉ đứng ra làm thủ tục sang nhượng đất chứ không có nhận tiền, nhận tiền là do anh G nhận để chi trả nợ nần, ký tên chuyển quyền sử dụng đất thì ông bà nhờ cháu nội là Lê Phước C2 mang hợp đồng chuyển nhượng cho chị Q ký tên, lần đầu tiên chị Q không chịu ký, lần thứ hai thì C2 mang về nói là mẹ đã ký và ông bà chỉ biết vậy, còn anh G thì trực tiếp ký tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Phước C2 trình bày:

Anh là con ruột của anh Lê Văn G và chị Trần Thị Phương Q, ông Lê Văn H là ông nội của anh, ông H cho rằng đã đưa hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha mẹ anh với ông Lê Văn B, bà Lê Thị C để anh đưa cho chị Q ký tên là không có, bởi vì việc chuyển nhượng này anh không được biết và anh cũng không có cầm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gì để đưa cho mẹ anh ký.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T trình bày ý kiến: Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân xã B trình bày: Ông Lê Văn B và bà Lê Thị C có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ khi vay cho đến nay thực hiện tốt nghĩa vụ nên phía Quỹ tín dụng nhân dân xã B không yêu cầu gì trong vụ án này.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 86/2021/DS-ST, ngày 27/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu của chị Trần Thị Phương Q.

- Ghi nhận sự tự nguyện của anh Lê Văn G trả lại $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản cho chị Trần Thị Phương Q diện tích 122,5m² (trong đó 80m² đất ở nông thôn; 42,5m² đất trồng cây lâu năm) số tiền 147.360.000 đồng + 51.000.000 đồng = 198.360.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Giữ nguyên hiện trạng đất thực đo do ông Lê Văn B, bà Lê Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý, sử dụng (theo sơ đồ đo đạc ngày 18/03/2021), đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

Chị Trần Thị Phương Q phải chịu, chị Q đã nộp và chi xong.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10 tháng 01 năm 2022, chị Trần Thị Phương Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 86/2021/DS-ST, ngày 27/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Chị Trần Thị Phương Q yêu cầu sửa toàn bộ bản án trên theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của chị Q: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Q, anh Lê Văn G với ông Lê Văn B, bà Lê Thị C số 11, ngày 10/01/2012 được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực ngày 10/01/2012 và thu hồi điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 2439, tờ bản đồ 05, diện tích 160m² và thửa 2388, tờ bản đồ số 05, diện tích 85m², đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do ông Lê Văn B, bà Lê Thị C đứng tên để cấp lại cho chị Q và anh G.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Trần Thị Phương Q trình bày: Chị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết khách quan và xem xét chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị.

Anh Lê Quốc U là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Anh không đồng ý đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Trong trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh yêu cầu bên chuyển nhượng bồi thường giá trị đất theo giá thị trường hiện nay, vì bên mua ngay tình không có lỗi.

Người đại diện theo pháp luật của Quỹ tín dụng nhân dân B (gọi tắt là Quỹ tín dụng) trình bày: Đối với tranh chấp giữa nguyên đơn, bị đơn Quỹ tín dụng không có ý kiến. Trong trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng, Quỹ tín dụng yêu cầu ông B và bà C có trách nhiệm trả khoản tiền vay, Quỹ tín dụng sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Q, hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giao toàn bộ hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của chị Trần Thị Phương Q đúng về hình thức, nội dung được nộp trong hạn luật định nên kháng cáo của bà được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

- Về xét xử vắng mặt: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị C1, anh Lê Văn G và người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện T và Quỹ tín dụng nhân dân B đã được tổng đạt hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Xét thấy vắng mặt của các đương sự nêu trên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn chị Trần Thị Phương Q yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Q, anh Lê Văn G với ông Lê Văn B, bà Lê Thị C số 11, ngày 10/01/2012 được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực ngày 10/01/2012:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn G, chị Trần Thị Phương Q với ông Lê Văn B, bà Lê Thị C hai bên chủ thể có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự đầy đủ, hợp đồng được ký kết vào ngày 10/01/2012, công chứng số 11, quyền số ITP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2012, đối tượng của hợp đồng là hai thửa đất số 3439 và 2388, cùng tờ bản đồ số 05, diện tích 245m² đất ở nông thôn và đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H:00502/A4 và H:00503/A4 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 13/9/2005 đều cấp cho ông Lê Văn G, chị Trần Thị Phương Q đứng tên, với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, ông B và bà C đã giao đủ tiền cho ông G. Ông B, bà C đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/5/2012.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông G, chị Q đã chuyển nhượng cho ông B, bà C là thửa đất số 3439, tờ bản đồ số 05, diện tích 160m², đất ở nông thôn nhưng trên thực tế các bên chuyển nhượng là thửa 2349, tờ bản đồ số 05, diện tích 160m². Tại công văn số 480/UBND-NC ngày 28/5/2021 của Ủy ban nhân dân huyện T xác định trong hợp đồng chuyển nhượng ghi thửa 3439 là do sơ xuất trong khâu đánh máy và chứng thực hồ sơ nên ghi thửa đất chuyển nhượng là thửa 3439 là sai, thực tế thửa đất chuyển nhượng giữa các bên là thửa 2349, tờ bản đồ số 5, diện tích 160m², đất ở nông thôn. Hiện nay thửa 3439, tờ bản đồ số 5, diện tích 160m², đất ở nông thôn không có trên thực tế, các bên đương sự cũng thừa nhận thửa đất chuyển nhượng là thửa 2349, tờ bản đồ số 5, diện tích 160m², đất ở nông thôn.

Chị Q yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng số 11, ngày 10/01/2012 được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực ngày 10/01/2012, Hội đồng xét xử xét thấy, theo công văn số 480/UBND-NC ngày 28/5/2021 của Ủy ban nhân dân huyện T xác định: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn G, chị Trần Thị Phương Q với ông Lê Văn B, bà Lê Thị C theo trình tự, thủ tục tại thời điểm năm 2012. Không có đo đạc thực tế, không ký tên trên hợp đồng trước mặt cán bộ tiếp nhận, trả kết quả và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B”* và theo Kết luận giám định số 354/KL-KTHS ngày 05 tháng 5 năm 2019 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đồng Tháp *“ Chữ ký, chữ viết họ tên Trần Thị Phương Q trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của Trần*

Thị Phương Q trên các tài liệu mẫu ký hiệu từ M₁ đến M₇ không phải do cùng một người ký, viết ra”. Ngoài ra ông B, bà C trình bày, việc lập thủ tục chuyển nhượng là do ông G và ông H thực hiện, ông bà chỉ đến Ủy ban xã để ký tên, còn việc chị Q có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng không ông, bà không biết, chị Q có mặt ở Ủy ban xã không ông, bà cũng không biết. Đồng thời anh Lê Văn G cũng xác định chữ ký, chữ viết Trần Thị Phương Q trong hợp đồng chuyển nhượng không phải do chị Q ký và viết tên. Do đó có đủ cơ sở để xác định chị Q không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là đúng. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/01/2012, công chứng số 11, quyển số ITP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2012 bị vô hiệu do có gian dối nhưng Tòa án sơ thẩm xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng đất của các bên đương sự xuất phát từ việc tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G với ông B, bà C đã thực hiện giao nhận đủ tiền và ông G đã giao đất cho ông B, bà C quản lý sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/02/2012, đây là giao dịch ngay tình cho nên giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 là không đúng theo quy định của pháp luật.

Do hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu nên cần giải quyết hậu quả pháp lý khi hợp đồng bị vô hiệu và cần xem xét lỗi của các bên đương sự gây ra làm cho hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án sơ thẩm không tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả, xác định lỗi của các bên để xem xét bồi thường thiệt hại khi hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu, anh U yêu cầu bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại về giá trị đất theo giá thị trường hiện nay nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định được giá trị đất theo giá thị trường. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ yêu cầu của Quỹ tín dụng nhân dân B trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng nêu trên bị vô hiệu có yêu cầu gì với bên vay tiền, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của Quỹ tín dụng nhân dân B yêu cầu nếu hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu, yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả khoản nợ vay, khi nào trả hết thì Quỹ tín dụng mới trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C, ông B.

Ngoài ra hợp đồng chuyển nhượng số 11, ngày 10/01/2012 được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực ngày 10/01/2012, Hội đồng xét xử xét thấy, theo công văn số 480/UBND-NC ngày 28/5/2021 của Ủy ban nhân dân huyện T xác định: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn G, chị Trần Thị Phương Q với ông Lê Văn B, bà Lê Thị C theo trình tự, thủ tục tại thời điểm năm 2012. Không có đo đạc thực tế, không ký tên trên hợp đồng trước mặt cán bộ tiếp nhận, trả kết quả và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B”*. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng do Ủy ban nhân dân xã B chứng thực và các bên tham gia hợp đồng không ký tên trước mặt Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B nhưng Tòa án sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân xã B tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết hợp đồng bị vô hiệu là có thiếu

sốt, vi phạm tổ tụng.

Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm có những thiếu sót mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, do đó cần thiết hủy bản án số 86/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giao toàn bộ hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo qui định của pháp luật.

Do hủy bản án sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết kháng cáo của các đương sự.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do hủy bản án sơ thẩm nên chị Trần Thị Phương Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 148 và Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 86/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện T giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Trần Thị Phương Q không phải án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho chị Q tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0001358 ngày 11/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí khác tố tụng khác (nếu có) sẽ được xác định lại khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV THA Tòa án Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Trần Trung Thành

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Ngọc Thông– Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

Trần Trung Thành

