

Bản án số: 98/2021/DS-PT

Ngày: 15 - 3 - 2021

V/v Tranh chấp hủy hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,  
hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng  
đất, chia tài sản chung.

**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 Phan Nhựt Bình

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Trí Tuấn

Ông Phan Tô Ngọc

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Phú Cường - 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 Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 3 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 dân sự thụ lý số: 406/2020/TLPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chia tài sản chung”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2020/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 135/2021/QĐPT-DS ngày 01 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Phan Thị Ca L, sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: Số 29 đường B, khu phố H, thị trấn R, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

***- Bị đơn:***

1/ Ông Trần Văn P, sinh năm 1963 (có mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 323 đường N, khu phố L, thị trấn S, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nh:* Ông Trần Văn P, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Số 323 đường N, khu phố L, thị trấn S, huyện B, tỉnh Bình Thuận  
(Văn bản ủy quyền ngày 07/12/2020)

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Địa chỉ: Xóm 5B, thôn PH, xã HP, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

2/ Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Ngọc T – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B (xin vắng mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 11/12/2020)

*- Người kháng cáo:* Nguyên đơn là bà Phan Thị Ca L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Phan Thị Ca L trình bày:*

Vào năm 1995, bà Phan Thị Ca L kết hôn với ông Nguyễn Văn Đ. Bà L và ông Đ có mua lại một mảnh đất của ông Dương Văn Tâm có diện tích 700m<sup>2</sup>, chiều ngang là 10m, chiều dài là 70m, trị giá là 60 triệu đồng, tọa lạc tại số 675, khu phố LN, thị trấn S, huyện B, tỉnh Bình Thuận. Bà L và ông Đ còn xây dựng một cơ sở gia công nhôm sắt với diện tích 240m<sup>2</sup> (8m x 30m), xây bằng tường gạch, mái lợp tôn, trị giá 300 triệu đồng. Diện tích đất và cơ sở gia công nhôm sắt này, Bà L và ông Đ đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 744467, cấp ngày 28/9/1999 đứng tên ông Nguyễn Văn Đ. Bà L và ông Đ sống đến năm 2003 thì xảy ra mâu thuẫn, thường xuyên cãi nhau, dẫn đến sống ly thân, bà dẫn 03 người con về nhà mẹ ruột ở Phan Rí Cửa, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận sinh sống.

Sau khi Bà L về thị trấn Phan Rí Cửa, cơ sở nhôm sắt bà vẫn để lại cho ông Đ kinh doanh. Một thời gian sau, bà phát hiện chồng bà đã bán toàn bộ tài sản nêu trên lại cho ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị Nh mà bà không hề hay biết.

Ngày 20/10/2000, ông Trần Văn P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 261996. Vì vậy, Bà L khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng mua bán giữa ông Nguyễn Văn Đ và Trần Văn P lập ngày 01/8/1999.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 261996 do UBND huyện B cấp ngày 20/10/2000 cho ông Trần Văn P.

- Phân chia tài sản chung của vợ chồng giữa bà với ông Nguyễn Văn Đ, gồm: Tổng diện tích đất 700m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là căn nhà, tại số 675, khu phố Lương Nam. Nhà xây bằng tường gạch, mái lợp tôn, giá trị là 300 triệu đồng.

Đến ngày 18/12/2019 bà Ca L làm đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp phân chia tài sản chung.

*Tại bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị Nh trình bày:*

Ngày 01/8/2000 vợ chồng ông bà cùng với vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị Ca L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Đ, bà Ca L 700m<sup>2</sup> đất vườn, tại thửa số 541A, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn LT, xã S (nay là khu phố LN, thị trấn S), giá chuyển nhượng thực tế là 90.000.000 đồng nhưng do sợ nộp thuế cao nên trong hợp đồng chỉ ghi 15.000.000 đồng.

Ngày 03/8/2000, UBND xã S xác nhận ông Đ có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đang sử dụng ổn định, không còn nhu cầu sử dụng lô đất này do chuyển đi nơi khác sinh sống.

Ngày 18/10/2000, Phòng địa chính huyện Bắc Bình kết luận xác minh và thẩm tra của UBND xã S, chuyển UBND huyện cho phép 02 hộ chuyển nhượng 700m<sup>2</sup> đất vườn. Hai hộ có trách nhiệm nộp thuế theo quy định.

Ngày 20/10/2000, UBND huyện B xác nhận được chuyển nhượng và cấp quyền sử dụng cho ông P.

Sau khi thực hiện xong việc mua bán với ông Đ, bà L vào năm 2000 thì vợ chồng ông bà là người quản lý các tài sản này nhưng vợ chồng ông bà không ở đó mà cho người khác thuê lại.

Ông P bà Nh khẳng định là vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Phan Thị Ca L đã cùng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông bà. Vì vậy, ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ca L.

*Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi,*

*nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày:*

Ông là chồng cũ của bà Phan Thị Ca L. Ông và bà Ca L ly thân năm 2005, ông bỏ về nhà mẹ ruột ông ở cho đến nay. Năm 2014, Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong giải quyết vụ án ly hôn của ông và bà L. Quá trình chung sống, ông và bà L có tạo lập được tài sản chung như bà L khai nhận. Do thiếu nợ tiền của ông P, bà Nh nên ông cầm cố toàn bộ tài sản trên với giá 75 triệu đồng cho ông P, bà Nh. Ông có chở Bà L đến gặp ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị Nh để ký hợp đồng, nhưng lúc đó ông tưởng đây là hợp đồng thế chấp tài sản, nên ông ký mà không đọc nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà L cũng có ký tên vào hợp đồng này. Ông khẳng định là ông và bà L có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, bà Nh nhưng ông không đọc nội dung nên không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng với ông P, bà Nh vào năm 2000 thì ông về nhà cha mẹ ruột của ông ở xã Hòa Phú, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận, còn bà L lúc đó cũng về nhà cha mẹ ruột bà L ở thị trấn Phan Rí Cửa, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận, chứ không còn ở trên diện tích đất tranh chấp nữa. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Ca L thì ông không có ý kiến.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:*

1/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung của bà Phan Thị Ca L.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Ca L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị Ca L và ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị Nh lập ngày 01/8/1999 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 261996 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 20/10/2000 cho ông Trần Văn P.

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

Ngày 11/3/2020, nguyên đơn là bà Phan Thị Ca L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn là bà Phan Thị Ca L vẫn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện vì bà không chuyển nhượng đất tranh chấp cho vợ chồng ông P bà Nh. Bà không có ký hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/1999; ông Đ tự ý chuyển nhượng bà L không biết.

Bị đơn là ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị Nh (có ông Trần Văn P đại diện theo ủy quyền) thống nhất không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà Ca L và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Đ vắng mặt; UBND huyện B, tỉnh Bình Thuận (có ông Nguyễn Ngọc T đại diện theo ủy quyền) xin vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà L là có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Bà Phan Thị Ca L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Ca L và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Đ vắng mặt; UBND huyện B, tỉnh Bình Thuận (có ông Nguyễn Ngọc T đại diện theo ủy quyền) xin vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt những đương sự này.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là bà Phan Thị Ca L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà vì ông Đ đã tự ý chuyển nhượng phần đất là tài sản chung của vợ chồng, cho bị đơn mà không có sự đồng ý của nguyên đơn là không đúng. Bà không có ký vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/8/1999 hay bất cứ văn bản nào.

[3] Bị đơn khai nhận, ngày 01/8/2000 vợ chồng ông Đ, bà L cùng với vợ chồng ông đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng có chữ ký của ông Đ, bà L và đã được UBND xã S, UBND huyện B xác nhận chuyển

nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình bị đơn đã quản lý sử dụng ổn định từ năm 2000.

[4] Bà L không thừa nhận chữ ký mang tên “Phan Thị Ca L” trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/1999 là do bà ký ra. Hồ sơ vụ án thể hiện, bản gốc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/1999 trong đó trang 1, trang 2 (có chữ ký bà L) là bản photo, còn trang 3, trang 4 là bản gốc có xác nhận của UBND thị trấn S và UBND huyện B. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm, không thể tiến hành giám định chữ ký bà L trong hợp đồng chuyển nhượng.

[5] Tuy nhiên, tại phiếu xác minh về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2000 có chữ ký của bà Phan Thị Ca L. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành trưng cầu giám định và theo kết luận giám định số 974/KLGD-PC54 ngày 06/12/2019 của Phòng Kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Bình Thuận xác định: “Chữ ký mang tên Phan Thị Ca L trên tài liệu cần giám định và chữ ký đứng tên Phan Thị Ca L trên tài liệu mẫu so sánh do cùng một người ký ra”. Như vậy, khai nhận của bị đơn là có cơ sở.

[6] Từ phân tích tại các mục [4], [5], bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà L biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và vợ chồng ông P. Từ khi gia đình ông P quản lý, sử dụng phần đất từ năm 2000 cho đến khi khởi kiện bà L không có ý kiến, không có tranh chấp. Hơn nữa, nếu chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/8/1999 không phải của bà L như lời trình bày của nguyên đơn, thì theo nội dung của án lệ 04/2016/AL: “*Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất*”, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/1999 vẫn được công nhận nên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ca L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là có cơ sở.

[7] Bà L kháng cáo cho rằng UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ đối với phần đất tranh chấp vào ngày 28/9/1999 nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông P lập ngày 01/8/1999 là không hợp lý. Xét thấy, bị đơn cho rằng hợp đồng lập ngày 01/8/2000. Ông Đ cũng trình bày hợp đồng được ký vào năm 2000. Hợp đồng

ghi ngày 01/8/1999 nhưng UBND xã S chứng thực ngày 03/8/2000, UBND huyện B xác nhận chuyển nhượng ngày 18/10/2000. Căn cứ vào quy định tại mục 2.3 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015, hợp đồng chuyển nhượng nêu trên có hiệu lực kể từ thời điểm được chứng thực. Do đó, nội dung kháng cáo của bà L là không có căn cứ chấp nhận.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bà Phan Thị Ca L kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở chấp nhận và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận.

[9] Các phần quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: bà Phan Thị Ca L phải chịu theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị Ca L; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 28/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung của bà Phan Thị Ca L.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Ca L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị Ca L và ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị Nh lập ngày 01/8/1999 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 261996 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 20/10/2000 cho ông Trần Văn P.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng

ngộ đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị Ca L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, nhưng được trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007224 ngày 22/4/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Tp. HCM;
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, TP, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký và đóng dấu)

**Phan Nhựt Bình**