

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 03/2022/DS-PT

Ngày: 05/01/2022

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 TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Lê Thanh Vân;**

*Các Thẩm phán:*

Bà **Trần Thị Kim Em;**

Bà **Nguyễn Thị Ánh Phương.**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Nguyễn Thị Diễm Nhi** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:** Ông **Dương Thanh Quang** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 01 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 138/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2021 về việc tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 126/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện CL, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 163/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1960. (có mặt)

Địa chỉ: ấp BH, xã BP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:* Chị **Trần Thị Bích H**, sinh năm 1993.

Địa chỉ: ấp TT, xã TH, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

*Đại diện ủy quyền:* Bà **Tạ Kim Th**, sinh năm 1963. (có mặt)

Địa chỉ: x đường y, khu phố z, phường f, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông **Nguyễn Văn Hồng V**, sinh năm: 1985. (vắng mặt)

Địa chỉ: a, ấp T, xã ĐH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Nơi ĐKKHKT: ấp TT, xã ĐH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Chị **Nguyễn Thị Thùy Tr**, sinh năm: 1989. (có mặt)

Địa chỉ: ấp HT, xã LK, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: ấp s, xã CS, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

*Đại diện ủy quyền:* Bà **Tạ Kim Th**, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Địa chỉ: x đường y, khu phố z, phường f, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

3.4. Anh **Ngô Minh Ph**, sinh năm 1993. (có mặt)

Địa chỉ: ấp BH, xã BP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

4. *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan **Nguyễn Thị Thùy Tr**.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo bản án sơ thẩm,*

*Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Vào ngày 14/6/2018, bà có vay của ông Nguyễn Văn Hồng V số tiền 50.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng vay tiền và công chứng tại Văn phòng công chứng CL để làm tin. Lợi dụng bà trình độ học vấn thấp nên ông V đã nói dối bà ký tên thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế là ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (CN QSDĐ) với chị Trần Thị Bích H. Ngày 10/11/2019, khi ông V yêu cầu bà dọn nhà đi nơi khác thì bà mới biết bị lừa dối và phần đất đã sang tên cho chị H đứng tên.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với chị Trần Thị Bích H đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.372,1m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại ấp BH, xã BP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

*Bị đơn chị Trần Thị Bích H trình bày:*

Vào năm 2018, chị làm thuê cho Công ty của ông Nguyễn Văn Hồng V, ngày 14/6/2018 ông V có nhờ chị đứng tên nhận chuyển nhượng dùm ông thửa đất số 171, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.372,1m<sup>2</sup> tại ấp BH, xã BP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang của bà Nguyễn Thị T, mục đích là để sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V nhờ chị đứng tên vay tiền của Ngân hàng. Chị xác định thực tế giữa chị và bà Nguyễn Thị T không có giao dịch mua bán thửa đất số 171, chị không có đưa số tiền nào cho bà T và bà T cũng không giao phần đất cho chị sử dụng. Thời gian sau này gia đình bên chồng chị phản đối nên chị thông báo cho ông V biết thì ông V kêu chị lập thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 171 lại cho chị Nguyễn Thị Thùy Tr đứng tên. Ngày 04/9/2019, chị và chị Nguyễn Thị Thùy Tr đến Văn phòng công chứng CL để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 171 nêu trên nhưng thực chất chị và chị Tr cũng không có giao dịch mua bán phần đất này, chị Tr không có giao số tiền nào cho chị và chị cũng không có giao phần đất nào cho chị Tr sử dụng. Hiện tại chị không còn trách nhiệm gì liên quan đến thửa đất của bà T nên tùy Tòa án quyết định.

*Chị Nguyễn Thị Bạch Mai đại diện theo ủy quyền của chị Tr trình bày:*

Chị Tr và ông V là bạn bè quen biết với nhau, vào giữa năm 2019 ông V kêu bán cho chị Tr phần đất diện tích khoảng 1.300m<sup>2</sup> tại ấp BH, xã BP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang với giá là 200.000.000 đồng, phần đất do chị Trần Thị Bích H đứng tên dùm ông V. Ngày 04/9/2019, chị H và chị Tr đến Văn phòng công chứng CL ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 171 cho chị Tr đứng tên, đến ngày 18/11/2019, chị Tr và bà Nguyễn Thị D thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 171 lại cho bà D với giá 250.000.000 đồng, bà D đã giao đủ tiền cho chị Tr và chị Tr cũng đã giao đất cho bà D xong. Nay hợp đồng đã thực

hiện xong nên chị Tr không đồng ý hủy bỏ và không đồng ý trả lại cho bà D số tiền 250.000.000 đồng.

\* Bản án sơ thẩm số 126/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 124, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

**Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T. Tuyên bố giao dịch dân sự (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với chị Trần Thị Bích H ký ngày 14/6/2018 đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.372,1m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại ấp BH, xã BP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang) là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị D. Tuyên bố giao dịch dân sự (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D với chị Nguyễn Thị Thùy Tr ký ngày 18/11/2019 đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.372,1m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại ấp BH, xã BP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang) là vô hiệu. Buộc chị Nguyễn Thị Thùy Tr có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị D số tiền 250.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Bà Nguyễn Thị T được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.372,1m<sup>2</sup> (Diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện tại là 1.371,9m<sup>2</sup>), địa chỉ thửa đất tại ấp BH, xã BP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 02 tháng 10 năm 2020, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thùy Tr kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của Nguyễn Thị D.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với chị Trần Thị Bích H đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.372,1m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại ấp BH, xã BP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

Người kháng cáo chị Nguyễn Thị Thùy Tr bổ sung kháng cáo yêu cầu xem xét trách nhiệm bồi thường của ông V, và chị H cho chị.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau được về việc giải quyết vụ án.

**- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:**

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục

theo Bộ luật Tố tụng dân sự qui định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Chị Tr kháng cáo nhưng không có bổ sung chứng cứ vì mới nên đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thùy Tr. Đối với yêu cầu kháng cáo bổ sung của chị Tr sẽ được xem xét riêng bằng vụ án khác khi các bên có yêu cầu. Từ căn cứ trên đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 126/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của TAND huyện CL tỉnh Tiền Giang.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn Hồng V vắng mặt. Tuy nhiên đã được triệu tập lần thứ hai vẫn vắng mặt mà không có lý do chính đáng nên HĐXX quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với chị Trần Thị Bích H đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.372,1m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại ấp BH, xã BP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang. Bà Nguyễn Thị D có yêu cầu độc lập tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị D với chị Nguyễn Thị Thùy Tr ký ngày 18/11/2019 đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.372,1m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại ấp BH, xã BP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu, nên án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp “hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ” là có căn cứ đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T với bị đơn chị Trần Thị Bích H là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35 Bộ luật TTDS.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của Nguyễn Thị Thùy Tr là đúng quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[4.1] Xét yêu cầu kháng cáo của Nguyễn Thị Thùy Tr HĐXX nhận thấy:

- Theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị Tr với bà D (Bút lục số 73) thể hiện bên bán là vợ chồng Nguyễn Thị Thùy Tr và Nguyễn Minh Trí, bên mua là bà Nguyễn Thị D. Cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu ảnh hưởng đến quyền lợi ông Trí nhưng lại không đưa ông vào tham gia tố tụng là bỏ sót người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

- Bà T cho rằng không có chuyển nhượng đất cho ông V. Tuy nhiên tài liệu có trong hồ sơ thể hiện bà T có làm bản cam kết giao nhà, đất cho ông V (bản photo), đồng thời bà T cũng có giao chìa khóa nhà của bà cho ông V; Chị H cũng xác định có đến tận nhà chờ bà T đi làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông V, chị H chỉ là người được ông V nhờ đứng tên dùm; Chị Tr cũng xác định sau khi mua lại đất của ông V có được ông V giao chìa khóa nhà của bà T cho chị giữ. Tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ trên thực tế thực chất ông V có nhận chuyển nhượng đất của bà T và nhờ chị H đứng tên dùm hay không? Hay chỉ là hợp đồng giả cách để vay tiền như bà T trình bày. Án sơ thẩm tuyên giao dịch giữa bà T và chị H là vô hiệu do giả tạo (do chị H chỉ đứng tên dùm) nhưng không xem xét giao dịch thật sự giữa bà T với ông V là gì để giải quyết chung trong vụ án là giải quyết chưa toàn diện vụ án, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích các bên. Cụ thể, bà T không phải thực hiện nghĩa vụ gì nhưng lại được nhận lại toàn bộ diện tích đất đã ký chuyển nhượng cho ông V do bà H đứng tên.

- Tại phần quyết định của án sơ thẩm chưa hề tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị Tr với ông V, nhưng lại đem đối tượng giao dịch của hợp đồng chuyển nhượng này cho Bà Nguyễn Thị T được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại quyền sử dụng đất, và cũng không giải quyết hậu quả bồi thường cho chị Tr làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị Tr.

Những sai sót của cấp sơ thẩm như đã nêu trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục, và để đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử HĐXX xét thấy cần hủy án sơ thẩm giao về cho tòa án sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Những sai sót trong vụ án này là do ông V là nhân tố then chốt nhưng lại cố tình tránh mặt gây khó khăn cho quá trình giải quyết vụ án của cấp sơ thẩm.

- Do bản án sơ thẩm bị hủy nên yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cấp phúc thẩm chưa xem xét.

[5] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang HĐXX đã có căn nhắc xem xét khi nghị án.

[6] Về án phí chị Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2020/DSST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh Tiền Giang, chuyển hồ sơ vụ án cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Chi Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại chi Tr 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các án biên lai số 0005886 ngày 02/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CL.

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

***Nơi nhận:***

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện CL;
- CC THADS huyện CL;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Lê Thanh Vân**