

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 83/2023/DS-PT
Ngày: 27/02/2023
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 Nguyễn Lê Huy.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 27 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 397/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 86A/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 12/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Nguyễn Thị Nguyệt C, sinh năm 1950;

Địa chỉ: khu phố M, phường T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Trần Thanh K, sinh năm 1967 (theo Giấy ủy quyền ngày 15/3/2021);

Địa chỉ: đường X, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Nguyễn Tuấn K1, sinh năm 1964;

Địa chỉ: đường Đ, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1972 (theo Giấy ủy quyền ngày 19/7/2022);

Địa chỉ: đường H, Khu phố 2, Phường 1, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Ủy ban nhân dân xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang;

Địa chỉ trụ sở: đường T, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Ngọc K2 – chức vụ: Chủ tịch;

2. Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1972;

Địa chỉ: đường H, Khu phố 2, Phường 1, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nguyệt C.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

(Ông Trần Thanh K, bà Nguyễn Thị Thanh T có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nguyệt C trình bày:*

Ngày 10/9/2009, ông Võ Phước Đại Đ có ký giấy ủy quyền cho bà toàn quyền quyết định đối với thửa đất 161, diện tích 880m² địa chỉ xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 30925/QSĐĐ/159/2 do Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp ngày 19/3/2001; thời hạn ủy quyền là 10 năm kể từ ngày 10/9/2009 hoặc ủy quyền chấm dứt theo quy định của pháp luật.

Bà sống một mình tại căn nhà của cha, mẹ tại ấp Hòa Trí, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Khoảng tháng 2/2019, bà bị bệnh nặng thì cháu gọi bà bằng dì ruột là Nguyễn Thị Thanh T đến chăm sóc, biết được Giấy ủy quyền ngày 10/9/2009 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 30925/QSĐĐ/159/2 do Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp ngày 19/3/2001.

Trong thời gian này, do bà bị bệnh thường xuyên uống thuốc ngủ nên tinh thần không được minh mẫn, sáng suốt. Lợi dụng việc này, chồng của T là Nguyễn Tuấn K1 nói với bà là Giấy ủy quyền của Đ đã hết hạn để K1 làm lại giấy tờ cho hợp lệ. Bà tin tưởng nên giao bản chính Giấy ủy quyền ngày 10/9/2009 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 30925/QSĐĐ/159/2 do Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp ngày 19/3/2001 cho K1 để làm lại giấy tờ.

Trong thời gian T chăm sóc, bà C thường xuyên bị mất vàng và tiền nên có nghi ngờ vợ chồng Nguyễn Tuấn K1 lừa dối bà trong việc làm thủ tục giấy tờ đất.

Bà C xác định trong thời gian bà bệnh rất nặng không thể đi lại được thì làm sao đi đến Ủy ban nhân dân xã L để ký giấy tờ đất.

Đến khoảng năm 2020, bà C có đến Ủy ban nhân dân xã L để hỏi việc K1 làm giấy tờ thì biết K1 làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 161 nêu trên cho Nguyễn Tuấn K1 bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2019 với giá 100.000.000 đồng.

Bà C khẳng định chưa nhận một khoản tiền nào và chưa giao thửa đất 161 cho ai, hiện nay bà vẫn đang quản lý thửa đất này. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2019 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã L là do bà bị K1 lừa dối, bà không có ý định ký chuyển nhượng thửa đất 161 mà chỉ ký giấy tờ để K1 làm lại Giấy ủy quyền của Đ do sợ hết thời hạn ủy quyền.

Bà Nguyễn Thị Nguyệt C yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Ủy ban nhân dân xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang vào ngày 26/4/2019 giữa bà Nguyễn Thị Nguyệt C và ông Nguyễn Tuấn K1.

** Bị đơn ông Nguyễn Tuấn K1 không có văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nguyệt C.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T không có văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nguyệt C.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang có văn bản với nội dung như sau:*

Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên tham gia hợp đồng đã cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hợp đồng, không yêu cầu Ủy ban nhân dân xã kiểm tra, xác minh. Tại thời điểm chứng thực, các bên tham gia hợp đồng minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và ký vào hợp đồng này trước mặt người chứng thực. Ủy ban nhân dân xã L khẳng định chữ ký trong hợp đồng đúng là chữ ký của các bên tham gia.

** Tại phiên tòa sơ thẩm:*

- Ông Trần Thanh K là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nguyệt C trình bày: Bà Nguyễn Thị Nguyệt C có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông K1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/4/2019 tại Ủy ban nhân dân xã L, bà C yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 26/4/2019 là do ông K1 vi phạm nghĩa vụ trả tiền.

- Bà Nguyễn Thị Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Tuấn K1 đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày xác định ông K1 đã trả đủ số tiền 100.000.000 đồng cho bà C và ông K1 đã được Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nhận chuyển nhượng của bà C theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/4/2019; ông K1 không có lừa dối bà C trong việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không vi phạm nghĩa vụ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 86A/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ khoản 1 Điều 5 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 423, 424, 429 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nguyệt C yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Nguyễn Thị Nguyệt C và ông Nguyễn Tuấn K1 vào ngày 26/4/2022 đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ 9, diện tích 780,7m² đất trồng cây lâu năm tại ấp Hòa Trí, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

* Ngày 10/10/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nguyệt C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm (đơn đề ngày 06/9/2022), yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 86A/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

* Ngày 21/11/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang ban hành Quyết định số 19/QĐ-VKS-DS kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 86A/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang; đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy toàn bộ 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.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang vẫn giữ nguyên kháng nghị, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị số 19/QĐ-VKS-DS ngày 21/11/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 86A/2022/DSST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

[1]. Về thủ tục kháng cáo, kháng nghị: Bà Nguyễn Thị Nguyệt C nộp đơn kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang ban hành đúng thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo, kháng nghị:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03925 ngày 19/3/2001 (bút lục số 09), ông Võ Phước Đại Đ được cấp quyền sử dụng thửa đất số 161, tờ bản đồ số 1, diện tích 880m² tại ấp Hòa Trí, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (gọi tắt thửa đất số 161). Ngày 10/9/2009, ông Võ Phước Đại Đ lập văn bản ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Nguyệt C quản lý, sử dụng và lập các thủ tục thế chấp, bảo lãnh, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho thửa đất số 161, được Phòng công chứng số 3, tỉnh Tiền Giang công chứng cùng ngày.

Ngày 26/4/2019, tại Ủy ban nhân dân xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang, bà Nguyễn Thị Nguyệt C ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho ông Nguyễn Tuấn K1 với giá 100.000.000 đồng.

Ngày 20/4/2022, bà Nguyễn Thị Nguyệt C nộp đơn khởi kiện (đơn kiện ghi ngày 05/5/2021) ông Nguyễn Tuấn K1 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2019 do bị lừa dối tại Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang và được thụ lý vụ án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/8/2022, Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2022/QĐXXST-DS. Theo đó, về thành phần những người tiến hành tố tụng, đại diện Viện kiểm sát nhân dân không tham gia phiên tòa. Tuy vậy, tại phiên tòa ngày 25/8/2022 không có mặt của Kiểm sát viên nhưng biên bản phiên tòa ghi nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị hoãn phiên tòa. Như vậy, biên bản phiên tòa ngày 28/8/2022 được lập không đúng quy định điểm a, b khoản 1 Điều 236 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo Thông báo thụ lý vụ án số 109/TB-TLVA ngày 09/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang đã thụ lý đơn kiện của nguyên đơn về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm b khoản 3 Điều 27 Thông tư liên tịch số 02/2016/TTLT-VKSNDTC-TANDTC ngày 31/8/2016 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao và Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát phải tham gia phiên tòa. Do vậy, vụ án thuộc trường hợp Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Tòa án phải chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu theo quy định tại khoản 2 Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, theo hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án không gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu và yêu cầu Viện kiểm sát tham gia phiên tòa sơ thẩm.

Theo văn bản ủy quyền ngày 26/4/2009, ông Võ Phước Đại Đ ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Nguyệt C xác lập, thực hiện chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 30925/QSĐĐ/159/2 ngày 19/3/2001

thì Ủy ban nhân dân huyện C1, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Võ Phước Đại Đ. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ xác định tại thời điểm cấp quyền sử dụng đất thì hộ ông Võ Phước Đại Đ gồm những thành viên nào để đưa họ vào tham gia tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự và xem xét tính hợp pháp của văn bản ủy quyền ngày 26/4/2009.

Theo biên bản phiên tòa ngày 23/9/2022, ông Trần Thanh K (đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Nguyệt C) xác định bà C yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2019 do ông K1 vi phạm nghĩa vụ trả tiền, yêu cầu Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để cho bà C tiếp cận chứng cứ và yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà C trong các biên nhận nhận tiền chuyển nhượng đất, biên bản bàn giao đất do bà Nguyễn Thị Thanh T đưa ra trong quá trình tranh tụng tại phiên tòa nhưng không được chấp nhận. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ để xác định trên đất có hay không tài sản gắn liền với đất nhằm xem xét việc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng của các bên. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp là không đảm bảo đủ cơ sở giải quyết vụ án.

Vi phạm thủ tục tố tụng trên của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang là nghiêm trọng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, do vậy cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nguyệt C, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, hủy bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án đúng quy định pháp luật.

[3]. Về án phí: Do bản án dân sự sơ thẩm bị hủy để xét xử lại nên bà Nguyễn Thị Nguyệt C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 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.

[4]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang có căn cứ pháp luật, phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Nguyệt C; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 86A/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí: Bà Nguyễn Thị Nguyệt C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã C;
- CCTHADS thị xã C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Lê Huy