

Bản án số: 02/2022/DS-PT  
Ngày 07 -01- 2022  
V/v tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Hương

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thanh Hùng

Ông Bùi Anh Tuấn

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Võ Minh Thu, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:*** Bà Huỳnh Diễm Lê - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 108/2021/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2021 về việc tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2021/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 110/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà A, sinh năm 1952; địa chỉ: Ấp M, thị trấn N, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà A:* Anh A1, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp Q, xã R, huyện S, tỉnh Bạc Liêu, (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Phạm Hữu Hoàng, Luật sư Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tín Hoàng, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu, (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà B (tên gọi khác B1), sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp T, xã U, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông B2, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 97, Huỳnh Thúc Kháng, Khóm 7, Phường 7, thành phố X, tỉnh Cà Mau, (có mặt).*

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

*Bà C, sinh năm 1950; địa chỉ: Ấp M, thị trấn N, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, (vắng mặt).*

*4. Người kháng cáo: Bà A, là nguyên đơn.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 07 tháng 5 năm 2019 và các lời khai nguyên đơn bà A và người đại diện theo ủy quyền của bà A là anh A1 trình bày: Bà A khởi kiện bà B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2013 giữa bà A, anh D với bà B đối với phần đất diện tích 312,6m<sup>2</sup> tại thửa 41, tờ bản đồ số 103. Nguồn gốc đất trước đây là của cha mẹ bà A và bà C để lại, hiện trạng trên đất có căn nhà của bà C xây dựng. Do đầu năm 2013 bà B (là Phật tử) có mượn tạm nhà của bà C làm nơi tu hành tại gia. Đến tháng 9/2013 bà B nói phải bổ sung thủ tục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục xin phép xây dựng chùa làm nơi tập hợp Phật tử, nên đề nghị bà C cho bà B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do diện tích nhà đất trên cha mẹ cho bà C, nhưng bà A còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà C đồng ý là sử dụng nhà đất này để làm chùa, nên vào ngày 09/9/2013 bà A có làm hợp đồng chuyển nhượng đất trên cho bà B, để bà B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục lập chùa. Tuy nhiên, do chính quyền không cho phép làm chùa nơi này, nên từ năm 2016 thì bà B đã dọn đi nơi khác để ở, nhưng không giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B. Vào tháng 9/2018 hòa giải tại Ủy ban nhân dân thị trấn thì bà B thừa nhận không có chuyển nhượng đất, nhưng đòi phải trả lại 150.000.000 đồng tiền sửa chữa nhà mới chịu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà A yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/9/2013 với bà B, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà B được cấp, không đồng ý trả 150.000.000 đồng, vì thực tế bà B không đầu tư sửa chữa nhà.*

*Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn bà B và người đại diện theo ủy quyền của bà B trình bày: Vào tháng 7/2012 (âm lịch) bà C mời bà B về nhà ở làm niệm Phật đường, bà A cho mượn nhà và bà B ở cùng Phật tử. Đến tháng 9/2013 bà A đã làm thủ tục chuyển nhượng cho bà B đứng tên quyền sử dụng đất, là tự nguyện bà A, bà C hiến tặng nhà đất để mục đích sử dụng làm niệm Phật đường, nhằm tu học phù hộ chúng sinh phát triển đạo, gia nhập giáo hội Phật giáo, vì theo nguyên tắc muốn gia nhập phải có nơi thờ tự ổn định và được chính quyền địa phương chấp thuận. Diện tích nhà đất chuyển nhượng thực tế bà B không có mua của bà A, mà do bà A, bà C tự nguyện cúng vườn; bản thân bà B cũng đã cùng Phật tử tu hành ở đây khoảng 4-5 năm và cùng Phật tử có đóng góp xây dựng và trùng tu ngôi nhà. Nay do điều kiện không còn tiếp tục ở đây nữa, bà B đồng ý chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà C, chỉ xin lại số tiền đã đóng góp vào là 150.000.000 đồng để mà xây dựng nơi khác. Người đại diện*

theo ủy quyền của bà B xác định khi tham gia hòa giải tại Tòa án: Đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà A, nhưng yêu cầu bà A trả lại tiền bà B đã xây dựng, tôn tạo với số tiền là 150.000.000 đồng. Do bà B khi nhận nhà chỉ có nhà chính và bà B có nâng nền, lát gạch và trang trí nhà chính và tất cả công trình còn lại là bà B bỏ tiền ra xây dựng, tổng chi phí 150.000.000 đồng. Đến ngày 14/7/2021 đại diện theo ủy quyền của bà B có văn bản nêu: Bà A chuyển nhượng nhà đất cho bà B nhà cấp 4 với diện tích đất chiều ngang 10 m, chiều dài 31,26m diện tích 321m<sup>2</sup>, với giá 200.000.000 đồng, thanh toán tiền đủ, nhưng do tin tưởng không làm biên nhận và hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 100.000.000 đồng. Vụ án đã hết thời hiệu khởi kiện ba năm, nên đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án. Việc bà A khởi kiện bà B là không có cơ sở, nếu bà A muốn mua lại phần đất trên thì phải theo giá thỏa thuận.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà C trình bày:* Bà A khởi kiện bà B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/9/2013 giữa bà A và bà B đối với phần đất diện tích 312,6m<sup>2</sup> tại thửa 41, tờ bản đồ số 103 thì bà đồng ý. Nguồn gốc đất là của cha mẹ bà A và bà C để lại, hiện trạng trên đất có căn nhà của bà C. Do diện tích nhà đất trên cha mẹ cho bà C, nhưng bà A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà C có ý định dùng nhà đất để làm chùa, nên bà A ký hợp đồng chuyển nhượng đất trên cho bà B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì bà C muốn cùng bà B ở đây tu hành. Nay do bà B từ năm 2016 không xin phép làm chùa được và đã dọn đi nơi khác, thì phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2021/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2013 được xác lập giữa bà A và bà B, đối với phần đất đo đạc thực tế có diện tích 294m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ số 30 do bà B đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 162975, địa chỉ ấp M, thị trấn N, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, vị trí và kích thước như sau:

Hướng Đông giáp đường nhựa P là 8,5m;

Hướng Tây giáp đất bà A 8,5m;

Hướng Nam giáp đất bà G 35m;

Hướng Bắc giáp đất bà A 35m.

Trên đất có nhà chính và công trình phụ.

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

Ngày 20 tháng 9 năm 2021, nguyên đơn bà A kháng cáo không đồng ý toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2013 giữa bà A và bà B, vì khi hòa giải hai bên cũng thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng, chỉ tranh chấp tiền chi phí xây dựng, việc lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để làm thủ tục xây dựng chùa, bà B cũng xác định

không giao tiền chuyển nhượng đất, nhưng bản án nhận định tách tiền chuyển nhượng ra giải quyết bằng vụ án độc lập; thực tế nhà đất bà C đã lấy lại quản lý, sử dụng từ năm 2016.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà A giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Luật sư A2 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà A trình bày:* Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không đưa anh D tham gia tố tụng, bản án nhận định tách tiền chuyển nhượng ra giải quyết bằng vụ án độc lập là thiệt thòi quyền lợi đương sự.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà B là ông B2 trình bày:* Bà B khi nhận nhà chỉ có nhà chính nhưng đã xuống cấp, nên bà B nâng nền, lát gạch và trang trí sơn lại nhà chính và tất cả công trình còn lại là bà B bỏ tiền ra xây dựng, tổng chi phí 150.000.000 đồng. Bà B có quyền thay đổi ý kiến là không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà A, vì hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn thành.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:* Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo của bà A, xét thấy nhà và đất tranh chấp là của bà C, nhưng bà A đứng tên quyền sử dụng đất, do bà C muốn lập chùa nên bà A làm thủ tục chuyển nhượng để bà B đứng tên làm thủ tục lập chùa; bà B cũng thừa nhận không có việc chuyển nhượng mà là tặng cho để cúng vườn cho giáo hội phật giáo và không được Nhà nước cho phép nên không lập chùa được. Bà B cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng, đã trả lại nhà đất chỉ yêu cầu trả lại chi phí đầu tư xây dựng là 150.000.000 đồng. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên giao dịch vô hiệu là không phù hợp; không giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu là vi phạm, trái với ý chí của các bên đương sự; không đưa anh D tham gia tố tụng tố tụng, trong khi anh D là bên ký hợp đồng chuyển nhượng là thiếu sót. Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giữ lại hồ sơ vụ án giải quyết do cần xem xét tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà B đứng tên khi tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà C vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, nên căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Vào ngày 09/9/2013 giữa bà A, anh D ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà B đối với phần đất diện tích 312,6m<sup>2</sup> tại thửa 41, tờ bản đồ số 103, tại ấp M, thị trấn N, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Đến ngày 05/11/2013, bà B đã được

Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số BP 162975.

Diện tích nhà đất tranh chấp nêu trên qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18 tháng 7 năm 2019 có diện tích 294m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp M, thị trấn N, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, vị trí và kích thước như sau:

Hướng Đông giáp đường nhựa P là 8,5m;

Hướng Tây giáp đất bà A 8,5m;

Hướng Nam giáp đất bà G 35m;

Hướng Bắc giáp đất bà A 35m.

Hiện trạng trên đất có n hà chính, nhà phụ gắn liền nhà chính, mái che trước, hàng rào, nhà vệ sinh nằm trong nhà phụ; tài sản do bà C và anh D quản lý sử dụng.

Diện tích đất trên là thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ số 103 do bà B đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 162975, do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 05/11/2013.

[3] Bà B thừa nhận nhà và đất thực tế bà B không có mua của bà A, mà do bà A, bà C tự nguyện cúng vườn nên bà A đã làm thủ tục chuyển nhượng cho bà B đứng tên quyền sử dụng đất. Nay do điều kiện không còn tiếp tục ở đây nữa, bà B đồng ý chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà C, chỉ xin lại số tiền đã đóng góp vào là 150.000.000 đồng, (do chính quyền không cho phép làm chùa nơi này và từ năm 2016 thì bà B đã dọn đi nơi khác để ở).

[4] Bà A kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy: Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2013 giữa bà A, anh D ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà B đối với phần đất diện tích 312,6m<sup>2</sup> tại thửa 41, tờ bản đồ số 103, tọa lạc ấp M, thị trấn N, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Tại hợp đồng nêu trên có anh D (là con bà C) ký là bên A, bên chuyển nhượng nhưng cấp sơ thẩm không đưa anh D tham gia tố tụng là ảnh hưởng quyền lợi của đương sự, trong khi anh D khai tại biên bản ghi lời khai ngày 27/6/2017 (bút lục 19) là căn nhà trên đất là của anh xây dựng và có yêu cầu bà B trả lại nhà đất cho anh.

Mặt khác, bị đơn bà B thừa nhận nhà và đất thực tế bà B không mua của bà A, đồng ý chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà C, chỉ yêu cầu nhận lại số tiền đã đầu tư xây dựng thêm là 150.000.000 đồng.

Như vậy, là có căn cứ tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2013 giữa bà A, anh D ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà B nêu trên. Đồng thời, do ngày 05/11/2013 bà B đã được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 162975. Do vậy, phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 162975, đã cấp cho bà B, nên phải đưa Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu tham gia tố tụng

là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh.

[5] Ngoài ra, khi cấp sơ thẩm giải quyết quan hệ pháp luật tranh chấp là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng nhận định tách tiền chuyển nhượng ra giải quyết bằng vụ án độc lập là không đúng, không giải quyết toàn diện vụ án. Về tố tụng, cấp sơ thẩm khai mạc phiên tòa lúc 14 giờ 15 phút ngày 16/7/2021 và có thủ tục nghị án kéo dài nhiều ngày (có cả lý do giãn cách xã hội); biên bản phiên tòa thể hiện tuyên án ngày 09/9/2021, nhưng thực tế biên bản nghị án không kéo dài mà bắt đầu nghị án từ 16 giờ 02 phút, nghị án kết thúc lúc 16 giờ 58 phút cùng ngày 16/7/2021, là không phải nghị án kéo dài theo khoản 4 Điều 264 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nêu trên, cấp phúc thẩm cần chấp nhận như đề nghị của Viện kiểm sát và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm và giữ hồ sơ vụ án lại Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tiền chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm, bà A không phải chịu theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2021/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Giữ lại hồ sơ vụ án để Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm bà A không phải chịu. Bà A đã dự nộp 300.000 đồng. (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0004810 ngày 06/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại.

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

#### **Nơi nhận:**

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện P;
- CCTHADS huyện P;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP.

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

**Nguyễn Thị Thu Hương**

