

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: **120/2024/DS – PT**

Ngày 16 – 9 – 2024;

V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Văn Dũng**.

Các Thẩm phán: ông **Phạm Quốc Bảo**,
ông **Nguyễn Hữu Thịnh**.

- **Thư ký phiên tòa:** bà **Trần Thị Mẫn** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa:** ông **Nguyễn Quang Minh** - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2024/TLPT - DS ngày 12 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, yêu cầu hủy quyết định hành chính*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 65/2024/QĐ - PT ngày 07 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** bà **Võ Thị L**, sinh năm 1947. *Người đại diện theo ủy quyền:* ông **Đặng Văn H**, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: khối phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Quảng Nam (*văn bản ủy quyền ngày 31 tháng 7 năm 2023*); địa chỉ liên hệ của ông H: Số A Đ, H, C, thành phố Đà Nẵng. *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* luật sư **Nguyễn Văn T**, Đoàn luật sư thành phố Đ, Luật sư **Đào Duy K**, Văn phòng L1, Đoàn luật sư tỉnh Q.

- **Bị đơn:** bà **Đặng Thị Mai N**, sinh năm 1973; địa chỉ: khối phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Quảng Nam. *Người đại diện theo ủy quyền:* bà **Trần Thị D**, sinh năm 1989; địa chỉ: Số A H, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng (*văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 8 năm 2023*).

- **Người kháng cáo:** nguyên đơn **Võ Thị L**.

Các ông bà H, K, T, D có mặt; người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn cho rằng: các thửa đất số 384, 386, 389, tờ bản đồ số 7, tổng diện tích 2970m², tại khối phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Quảng Nam của bà **Võ Thị L**, được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013. Ngày 12 tháng 9 năm 2019, bà L thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên cho bà **Đặng Thị Mai N** với giá 4.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, với mục đích trốn tránh nghĩa vụ thuế nên bà N yêu cầu bà L lập hợp đồng tặng cho quyền sử

dụng đất được chứng thực tại Ủy ban nhân thị trấn T ngày 12 tháng 8 năm 2019, sau đó bà N lập thủ tục sang tên xong, nhưng không thanh toán số tiền 4.000.000.000 đồng cho bà L. Ngày 24 tháng 11 năm 2020, bà N lập giấy viết tay xác nhận có việc mua bán đất và chưa thanh toán số tiền 4.000.000.000 đồng cho bà L, cam kết trả lãi 20.000.000 đồng/tháng, hạn ngày 10/4/2021 hoàn trả gốc. Do bà N không thanh toán tiền chuyển nhượng đất nên bà L kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng các thửa đất số 384, 386, 389, tờ bản đồ số 7 vô hiệu do giả tạo, nhằm che dấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bà N trả các thửa đất lại cho bà L, hủy phần điều chỉnh sang tên cho bà N trong Giấy chứng nhận liên quan đến các thửa đất này.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng: thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L với bà N liên quan đến 3 thửa đất mà nguyên đơn khởi kiện là tự nguyện, hợp pháp, không che dấu giao dịch nào.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS - ST ngày 22 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ các điều 26, 35, 40, 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 95, 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013, các điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử: *không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Thị L về yêu cầu tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị L và bà Đặng Thị Mai N lập ngày 12 tháng 8 năm 2019 đối với 03 thửa đất 384, 386, 389 tờ bản đồ số 7 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0213892, tại khối phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Quảng Nam; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị L về yêu cầu tuyên hủy phần điều chỉnh sang tên cho bà Đặng Thị Mai N đối với 03 thửa đất 384, 386, 389 tờ bản đồ số 7 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0213892, tại khối phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Quảng Nam.*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01 tháng 12 năm 2023, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm;

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng: giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa hai bên lập nhằm trốn thuế, che dấu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất; quá trình tố tụng, bà N thừa nhận rõ việc nhận chuyển nhượng đất và còn nợ bà L số tiền 04 tỷ đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến: Tòa án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự về việc thụ lý, xét xử vụ án; đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 47/2023/DS - ST ngày 22 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

[2]. Xét kháng cáo

[2.1]. Về thủ tục tố tụng tại cấp phúc thẩm:

Việc thụ lý kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đúng phạm vi ủy quyền (BL 86), trong thời hạn, đúng điều kiện, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của ông Đặng Văn H là hợp pháp.

[2.2]. Về nội dung kháng cáo

Thứ nhất, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn T chứng thực ngày 12 tháng 8 năm 2019 vô hiệu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cơ quan thực hiện việc chứng thực tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bỏ sót người tham gia tố tụng theo quy định tại khoản 6 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Thứ hai, Tòa án thụ lý, giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, nhưng không tiến hành phiên xem xét, thẩm định tại chỗ để xác định có hay không có các thửa đất đất thuộc đối tượng tặng cho tài sản, xác định thực tế diện tích, tứ cận các thửa đất và tài sản trên đất, để tiến hành định giá quyền sử dụng đất thuộc hợp đồng tặng cho, xác định các chủ thể có liên quan đến các diện tích đang tranh chấp. Mặt khác, dù chưa xác định được tài sản, giá trị tài sản thuộc hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm khẳng định việc tặng cho quyền sử dụng đất đúng pháp luật là thiếu căn cứ thực tiễn. Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành ủy thác thu thập chứng cứ nhưng Tòa án nhân huyện H không thu thập được các thông tin liên quan đến các thửa đất trên thực tế và không tiến hành định giá được. Cơ quan chuyên môn tham gia đo đạc khẳng định “do khi đo đạc không có chủ đất sử dụng liền kề...Sau khi đo đạc ngoài thực địa về kiểm tra với các thửa đất yêu cầu đo đạc sai lệch gần như hoàn toàn...không đủ cơ sở để hoàn thiện mảnh trích đo theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ”.

Theo đó, các thiếu sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm thuộc trường hợp thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự, được quy định tại Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, hủy Bản án sơ thẩm số 47/2023/DS – ST ngày 22 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân huyện H, tỉnh Quảng Nam, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2.3]. Hội đồng xét xử đã nhận định hủy bản án sơ thẩm do thu thập chứng cứ không đầy đủ và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên không nhận định phần kháng cáo của nguyên đơn liên quan đến nội dung vụ án.

[2.4]. Khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, Tòa án cần thực hiện đúng trách nhiệm giải thích cho các bên đương sự về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự; xử lý yêu cầu hủy thủ tục đăng ký biến động sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giao dịch chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ – CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ và hướng dẫn của Tòa án nhân tối cao tại mục 2, phần II, Công văn số 64/TANDTC – PC ngày 03 tháng 4 năm 2019, xác định đúng, đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[2.5]. **Về án phí dân sự phúc thẩm:** do bản án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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. **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Võ Thị L, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS - ST ngày 22 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Võ Thị L không chịu.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (*ngày 16 tháng 9 năm 2024*).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện H;
- THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Dũng