

Bản án số: **33/2025/DS-PT**
Ngày: 21/02/2025
V/v: “Yêu cầu tuyên bố Hợp
đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thanh Hòa

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Thái

Ông Đặng Văn Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Lại - Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13, 14 và 21 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 235/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2024 về việc: “*Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 288/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2024 và Thông báo hoãn phiên tòa số 01/2025/QĐ-PT ngày 08/01/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đậu Thị H– sinh năm 1947;

Địa chỉ: Khu phố C, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh L ;

Địa chỉ: Khu phố C, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận Theo hợp đồng ủy quyền chứng thực ngày 03/01/2024.

Bị đơn: Ông Phạm Trần Anh V– sinh năm 1984;

Địa chỉ: Khu phố C, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thiên H1; Địa chỉ: E N, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Phan Thị Mai Kăm 1973

Địa chỉ: Khu phố C, phường H, quận I, thành phố Hồ Chí Minh

2/ Ông Phan Thanh É – sinh năm 1974

Địa chỉ: Khu phố H, phường B, thành phố P, tỉnh Bình Thuận

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh L, sinh năm 1976; Địa chỉ: Khu phố C, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận Theo hợp đồng ủy quyền chứng thực ngày 03/01/2024.

3/ Ông Phan Thanh L – sinh năm 1976

Địa chỉ: Khu phố C, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận

4/ Ông Phan Thanh K – sinh năm 1979

Địa chỉ: Khu phố C, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận

5/ Bà Phan Thị Thanh H2 – sinh năm 1981

Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận

6/ Bà Trần Huỳnh Mộng T – sinh năm 1986

Địa chỉ: Khu phố C, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Huỳnh Mộng T: Bà Trần Thị Thiên H1- sinh năm 1966; Địa chỉ: E N, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận

Người kháng cáo: Ông Phạm Trần Anh V - là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong hồ sơ và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Đậu Thị H được quyền thừa kế theo quy định của pháp luật từ chồng bà là ông Phan Thanh C(chết năm 2010), thửa đất có tổng diện tích: 1.670m² và 1.430m² đất rừng dương mục đích sử dụng đất cây công nghiệp và lâm nghiệp tại khu phố C, phường T, thành phố P thuộc phạm vi quản lý của Ủy ban nhân dân phường T thành phố P(được cấp theo Quyết định số 31/QĐ-UB-90 ngày 01/3/1990 của Ủy ban nhân dân thị xã P

Vào năm 2013, bà H cùng các con gồm: Bà Phan Thị Mai K ông Phan Thanh É ông Phan Thanh L ông Phan Thanh K1 bà Phan Thị Thanh H2 có lập biên bản phân chia tài sản thừa kế phần diện tích đất theo Quyết định số 31/QĐ-UB-90 ngày 01/3/1990 của Ủy ban nhân dân thị xã P mục đích phân chia là để cho bà

Hướng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó phân chia lại cho các con của bà H

Vào ngày 10 tháng 3 năm 1994, bà H có xin phép chính quyền địa phương để xây cất trại nuôi tôm và được sự đồng ý của chính quyền địa phương nên trên diện tích đất này gia đình bà H có sử dụng làm hồ nuôi tôm để cải thiện kinh tế gia đình. Sau này do sức khỏe yếu không nuôi tôm nữa nên gia đình bà H cho thuê lại để duy trì tài sản trên đất.

Trong diện tích đất nói trên, có phần đất diện tích khoảng 197,4m², vào ngày 24 tháng 9 năm 1998, ông Phan Thanh C cho vợ chồng bà Nông Thị M ông Đặng Văn D thuê để xây dựng trại nuôi tôm giống, thời hạn 5 năm (từ năm 1998 – 2003) với giá thuê là 5.500.0000/năm. Đến năm 2016 bà Mông D không thuê nữa, đất thì trả lại cho bà H còn vỏ trại bán lại cho ông Phạm Trần Anh V thời điểm đó ông V là người làm công cho bà M. Ông V tiếp tục trả tiền thuê đất cho bà H theo giá thỏa thuận với bà M từ 2003 là 3.500.000đồng/năm.

Đối với phần đất diện tích khoảng 275m² vào ngày 10 tháng 3 năm 1994, gia đình bà H có làm đơn xin chính quyền cấp giấy phép xây trại tôm giống, bà H là người trực tiếp xây dựng nên lán trại này, còn có xây dựng một căn nhà nhỏ cấp 4 để ở. Bà H nuôi tôm 1 thời gian thì nghỉ, đến ngày 17 tháng 4 năm 2018 bà H có lập hợp đồng cho thuê trại và mặt bằng đất với Phạm Trần Anh V Phương thức thanh toán là mỗi năm một lần, thời hạn là 3 năm từ ngày 17 tháng 4 năm 2018 đến hết ngày 17 tháng 4 năm 2021 là hết hợp đồng.

Ngày 17 tháng 4 năm 2021 khi hết hạn hợp đồng nhưng tại thời điểm này đang xảy ra dịch covid 19 nên hai bên chưa kịp ký thêm hợp đồng mới, thì đến ngày 14 tháng 12 năm 2021 gia đình bà H đã nhận được Giấy mời của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T thành phố P về việc kiểm tra việc sử dụng đất liên quan đến đơn kiến nghị xem xét giải quyết của ông Phạm Trần Anh V thì gia đình bà H mới biết đã bị ông Phạm Trần Anh V lừa dối bao nhiêu năm nay.

Ông Phạm Trần Anh V đã đưa ra chứng cứ là đã sang nhượng 2 diện tích đất 275 m² và 194,7 m² nói trên và một giấy nhận tiền tổng cộng là 1,580 tỷ đồng. Nhưng đây chỉ là lừa dối. Ông V tự dựng lên hợp đồng chuyển nhượng đất đối với 2 lô đất trên và giấy nhận tiền với mục đích chiếm đất của gia đình bà H Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17 tháng 11 năm 2016, với diện tích chuyển nhượng 194,7m², do Phạm Trần Anh V bằng giấy viết tay, có chữ ký của bà H và người làm chứng là ông Hoàng H3 là trưởng khu phố C, cả ông H4 cũng xác nhận đó chỉ là ký vào tờ giấy trắng không có nội dung gì, tại hợp đồng này có điều bất hợp lý, phần mục 3 chữ viết 480.000.000 đồng có dấu hiệu chèn số 80 vào giữa và phần viết

bằng chữ không đúng theo quy định là được ghi bằng chữ mà có số 480, thấy không đủ và đúng nên chèn thêm một hàng chữ vào giữa bởi khoảng cách giữa mục 3 và mục 4 nhỏ hơn bình thường, số tiền lớn chỉ nói sơ sài không rõ ràng. Tại thời điểm chuyển nhượng không có giao tiền 480.000.000 đồng; Hợp đồng sang nhượng đất và trại sản xuất tôm giống ngày 16 tháng 02 năm 2019 với diện tích chuyển nhượng 275m² chính là diện tích đất mà bà H đã lập hợp đồng cho thuê ngày 17 tháng 4 năm 2018, diện tích đất này được cho thuê thời hạn là 3 năm, hợp đồng thuê đất ngày 17 tháng 4 năm 2018 vẫn còn tồn tại không bị hủy bỏ, nghĩa là việc thuê đất giữa bà H và ông Phạm Trần Anh V vẫn còn hiệu lực. Thể thức văn bản của hợp đồng chuyển nhượng ngày 16 tháng 02 năm 2019 giống 100% với hợp đồng chuyển nhượng ngày 17 tháng 11 năm 2016, vì vậy cả hai tờ này được ghi cùng một lúc chứ không phải là cách nhau những 3 năm; Giấy xác nhận, nhận tiền bán đất và trại sản xuất tôm giống không ghi rõ ngày tháng nhận tiền vào thời gian nào, ở đâu, bà Đậu Thị H nhận bao nhiêu tiền, không thấy chữ nhận rõ số tiền. Tất cả nội dung trên chỉ do một mình Phạm Trần Anh V tự viết bằng chữ của mình, với một số tiền lớn 1.580.000.000 đồng khi đi nhận tiền tại trại tôm của ông V không có con cái đi theo, không có ai làm chứng cho việc nhận tiền này. Do vậy việc viết giấy nhận tiền này do V lừa dối bà H ký vào giấy tờ, Hợp đồng chuyển nhượng đất thứ nhất từ năm 2016 tại sao đến năm 2019 sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng thứ 2 vào năm 2019 mới giao tiền, ý chí của bà H chưa bao giờ có ý định chuyển nhượng 2 diện tích đất 194,7m² và diện tích 275m² cho ông Phạm Trần Việt A

Nay bà Đậu Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 17 tháng 11 năm 2016 và Hợp đồng sang nhượng đất và trại sản xuất tôm giống lập ngày 16 tháng 02 năm 2019 vô hiệu do bị lừa dối. Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Phạm Trần Anh V trả lại cho bà Đậu Thị H các diện tích đất đã thuê. Trên phần phần diện tích 275m² đo thực tế là 371,4m² có căn nhà và trại nuôi tôm của bà H buộc ông V phải trả lại cho bà H trên phần diện tích 197,4m² đo thực tế là 182,0m² có trại nuôi tôm do ông V mua lại của bà M buộc ông V phải tháo dỡ. Khoản tiền chuyển nhượng bà Đậu Thị H không nhận trên thực tế nên bà Đậu Thị H không có nghĩa vụ hoàn trả cho ông V

Đối với các chi phí tố tụng mà bà H đã nộp gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng; Chi phí đo đạc là 1.721.000 đồng; Chi phí giám định tuổi mục là 150.000.000 đồng; Chi phí định giá là 3.500.000 đồng. Bà H yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn trình bày:
Vào khoảng năm 2012, ông thuê diện tích đất 194,7m² tại khu phố C, phường T,

thành phố P của bà Nông Thị Mchồng bà M là ông Đặng Văn D Đến năm 2013, mẹ ông là bà Trần Thị Ngọc O có ký hợp đồng thuê trại sản xuất tôm giống với bà M Thời gian thuê từ 3- 5 năm (ông V không nhớ rõ) có ghi trong hợp đồng; Giá tiền thuê đất khoảng từ 14.000.000 đồng – 16.000.000 đồng. Đến năm 2016, ông V mua diện tích đất nói trên của bà Đậu Thị Hai bên có làm hợp đồng mua bán đất viết tay, bà H bán cho ông diện tích đất 194,7m², giá là 480.000.000 đồng. Sau khi mua đất, ông V mua luôn công trình trên phần đất do bà M xây dựng (trại nuôi tôm), mua với số tiền hai bên thỏa thuận là 50.000.000 đồng và có lập giấy tờ mua bán. Chữ viết của Bản gốc hợp đồng mua bán đất viết tay do ông V viết. Thời điểm mua bán đất bà H có nói là đất của bà, do bà quyết định nên bà không hỏi ý kiến các con của bà H Ông H ký trong giấy mua bán đất là do bà H đưa ông H ký, ông V không biết. Giấy viết tay năm 2016 đã thất lạc, sau này khoảng cuối năm 2018-2019, ông V có viết lại giấy tay mua bán và đưa cho H ký lại, ông đã nộp cho Tòa án. Đến năm 2018 giữa ông V và bà H có làm hợp đồng thuê diện tích đất 275m² tại khu phố C, phường T, thành phố P trên đất có trại nuôi tôm giống với giá thuê là 7.000.000 đồng. Sau đó đến năm 2019, ông mua diện tích đất 275m² nói trên với giá 1.100.000.000 đồng, hai bên làm giấy mua bán, bà H mới đem giấy mua bán đất năm 2016 cho khu phố trưởng là ông Nguyễn Công H ký xác nhận luôn. Bản gốc hợp đồng sang nhượng đất viết tay đến khoảng 1 tuần sau, thì bà H mới đem cho khu phố trưởng là ông Nguyễn Công H ký xác nhận, bà H mang giấy mua bán lại cho ông V và ông giao số tiền 1.100.000.000 đồng cho bà H tại trại nuôi tôm giống. Hai bên làm Giấy xác nhận, nhận tiền bán đất và trại sản xuất tôm giống (viết tay), không ghi ngày tháng năm, đây là giấy nhận tiền của cả hai lần mua đất nói trên. Phần đất này bà H cũng nói do bà tự quyết định nên ông V cũng không hỏi ý kiến các con của bà H

Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 17 tháng 11 năm 2016 và Hợp đồng sang nhượng đất và trại sản xuất tôm giống lập ngày 16 tháng 02 năm 2019 vô hiệu do lừa dối và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, ông V không đồng ý, ông V có yêu cầu phản tố với yêu cầu của bà H ông Vyêu cầu Tòa án công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên có hiệu lực. Tại đơn phản tố ông Vyêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng cho ông đối với 2 phần diện tích đất theo đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đ có tổng diện tích là 553,4m².

Nay tại phiên toà, ông Vyêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất theo hiện trạng ông sử dụng các công trình trên đất.

Hiện nay, ông V Trần Huỳnh Mộng T Phạm Trần Gia N

Ông không đồng ý với kết quả giám định tại Bản giám định số 07/2023/TTTVGĐDS ngày 07 tháng 11 năm 2023 của Trung tâm tư vấn, Giám định dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Phan Thị Mai Không Phan Thanh Êông Phan Thanh Lông Phan Thanh K1bà Phan Thị Thanh H2thể hiện ý kiến: Diện tích đất hiện đang tranh chấp tọa lạc tại khu phố C, phường T, thành phố P trên đất có các trại nuôi tôm, thời điểm ông Phan Thanh C còn sống có cho thuê trại để nuôi tôm giống, sau này ông C mất thì bà H cho ông Phạm Trần Anh V thuê trại để nuôi tôm, không có việc mua bán đất giữa bà H và ông Việt. Nếu bà H có bán đất phải được sự đồng ý của tất cả những người con của ông C và bà H. Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 17 tháng 11 năm 2016 và Hợp đồng chuyển nhượng đất và trại sản xuất tôm giống lập ngày 16 tháng 02 năm 2019 giữa bà H với ông V là do ông V dùng thủ đoạn gian dối, lợi dụng trong lúc đưa tiền thuê trại tôm cho bà H rồi đưa giấy tờ cho bà H ký, sau đó ông V tự lập thành giấy mua bán đất, cho nên việc mua bán này bà H và 5 người con không hề hay biết. Nay các ông bà thống nhất với ý kiến của bà Hyêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 17 tháng 11 năm 2016 và hợp đồng chuyển nhượng đất và trại sản xuất tôm giống lập ngày 16 tháng 02 năm 2019 giữa bà H với ông V vô hiệu và yêu cầu ông V trả 02 phần diện tích đất, trên đất có trại tôm giống cho gia đình các ông, bà. Đối với phần công trình ông V mua của bà M thì ông V phải tự tháo dỡ.

Bà Trần Huỳnh Mộng T thống nhất với lời trình và ý kiến của ông Vyêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 17 tháng 11 năm 2016 và Hợp đồng chuyển nhượng đất và trại sản xuất tôm giống lập ngày 16 tháng 02 năm 2019 giữa bà H với ông V có hiệu lực, công nhận quyền sử dụng diện tích đất theo hiện trạng mà vợ chồng bà T dùng các công trình trên đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 161; Điều 269, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự ; Điều 117, Điều 127, Điều 131 của Bộ luật Dân sự ; Nghị quyết số 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đậu Thị Hoài

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng đất ghi ngày 17 tháng 11 năm 2016 giữa bà Đậu Thị H và ông Phạm Trần Anh V diện tích chuyển nhượng 194,7m² số liệu đo thực tế là 182,0 m² với số tiền là 480.000.000 đồng và Hợp đồng sang nhượng đất và trại sản xuất tôm giống ghi ngày 16 tháng 02 năm 2019 giữa bà Đậu Thị H và ông Phạm Trần Anh V diện tích chuyển nhượng 275m² số liệu đo thực tế là 371,4m² với số tiền 1.100.000.000 đồng vô hiệu do bị lừa dối.

Buộc ông Phạm Trần Anh V và bà Trần Huỳnh Mộng T phải trả 02 phần diện tích đất thực tế đang sử dụng tọa lạc tại khu phố C, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận cho bà Đậu Thị H. Trên đất có nhà ở dạng nhà trệt, tường gạch, mái tole và công trình hồ nuôi tôm. Vị trí, tọa độ của diện tích đất được xác định theo bản trích đo bản đồ vị trí khu đất ngày 14 tháng 02 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ

Buộc ông Phạm Trần Anh V và bà Trần Huỳnh Mộng T phải giao công trình hồ nuôi tôm trên diện tích đất 182m² tọa lạc tại khu phố C, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, vách che tạm và các bể nuôi gồm 16 lớn, 06 nhỏ, 02 bể chứa, 3 bể lắng cho bà Đậu Thị H

Buộc bà Đậu Thị H phải thanh toán tổng cộng số tiền 189.830.000 đồng cho Phạm Trần Anh V và bà Trần Huỳnh Mộng T

- Về yêu cầu phản tố: Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Trần Anh V về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng ông sử dụng các công trình trên đất tọa lạc khu phố C, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận

3. Về chi phí tố tụng: ông Phạm Trần Anh V và bà Trần Huỳnh Mộng T phải hoàn trả lại cho bà Đậu Thị H số tiền chi phí tố tụng là 158.251.000 đồng cho bà Đậu Thị H

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí: Ông Phạm Trần Anh V phải nộp 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và yêu cầu thi hành án.

Ngày 19 tháng 8 năm 2024, bị đơn ông Phạm Trần Anh V kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng sang nhượng đất và trại sản xuất tôm giống cho gia đình ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị y án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm buộc ông Phạm Trần Anh V phải giao trả lại toàn bộ diện tích đất là chưa phù hợp trong khi chưa xem xét các hợp đồng thuê đất; các lời khai về việc giao nhận tiền và lập các hợp đồng có mâu thuẫn nhưng cấp sơ thẩm chưa đổi chất để làm rõ mà chỉ dựa vào kết luận giám định để cho rằng nguyên đơn khi ký kết các hợp đồng và biên bản giao nhận tiền là do bị lừa dối. Khi tuyên hợp đồng vô hiệu cũng không giải thích hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý 02 yêu cầu phản tố và nhận định đối với 02 yêu cầu nhưng chỉ xem xét đối với 01 yêu cầu. Do cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ các tài liệu chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết. Giao cho Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn Phạm Trần Anh V làm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ pháp luật, người tham gia tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; bị đơn có địa chỉ cư trú tại khu phố C, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền. Việc xác định quan hệ tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng là đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung kháng cáo: Xét kháng cáo của bị đơn đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất ghi ngày 17 tháng 11 năm 2016 giữa bà Đậu Thị H và ông Phạm Trần Anh V diện tích chuyển nhượng 194,7m² và Hợp đồng sang nhượng đất và trại sản xuất tôm giống ghi ngày 16 tháng 02 năm 2019 giữa bà Đậu Thị H và ông Phạm Trần Anh V diện tích chuyển nhượng 275m², Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng đất ghi ngày 17 tháng 11 năm 2016 giữa bà Đậu Thị H và ông Phạm Trần Anh V diện tích chuyển nhượng 194,7m² và Hợp đồng sang nhượng đất và trại sản xuất tôm giống ghi ngày 16 tháng 02 năm 2019 giữa bà Đậu Thị H và ông Phạm Trần Anh V diện tích chuyển nhượng 275m².

[2.1] Về hình thức: Giao dịch chuyển nhượng đất thể hiện qua “Hợp đồng chuyển nhượng đất” đề ngày 17/11/2016 và “Hợp đồng sang nhượng đất và trại sản xuất tôm giống” đề ngày 16/02/2019 do bị đơn cung cấp có chữ ký bên nhượng đất là bà Đậu Thị H và ông Phạm Trần Anh V không được công chứng hoặc chứng thực là vi phạm về hình thức theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:*

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này”.

Từ quy định trên cho thấy, giao dịch chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện qua các hợp đồng trên là vi phạm về hình thức.

[2.2] Về điều kiện chuyển nhượng: Thửa đất có diện tích 194,7m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 17/11/2016 và thửa đất diện tích 275m² theo Hợp đồng sang nhượng đất và trại sản xuất tôm giống ghi ngày 16 tháng 02 năm 2019, tọa lạc tại khu phố C, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo nguyên đơn xác định nằm trong phần diện tích đất đã được UBND thị xã P giao đất cho ông Phan Thanh C với mục đích là trồng cây công nghiệp và lâm nghiệp theo Quyết định số 31/QĐ-UB-90 ngày 01/3/1990. Tuy nhiên, đây là chủ trương về giao đất để quản lý và sử dụng vào mục đích trồng cây công nghiệp và lâm nghiệp, ông Phan Thanh C chưa làm thủ tục để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng các bên giao dịch chuyển nhượng là vi phạm điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền

chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau: a) *Có giấy chứng nhận, ...*

Từ đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vi phạm về điều kiện chuyển nhượng.

[2.3] Tuy nhiên, cấp sơ thẩm căn cứ vào nội dung kết luận “...mục viết trên hợp đồng không phải cùng một loại bút (mục), ít nhất là 2-3 loại bút khác nhau, Chữ viết trong toàn bộ nội dung Hợp đồng chuyển nhượng đất đề ngày 16 tháng 02 năm 2019 không được viết cùng một thời điểm, đoạn dòng chữ d 30 A2 (một tỷ một trăm triệu đồng chẵn) được viết vào khoảng tháng 8 năm 2021 (sai số + 3 tháng). Chữ viết trong nội dung giấy xác nhận, nhận tiền bán đất và trại sản xuất tôm giống (A3, không ghi ngày tháng năm) được viết vào khoảng tháng 08/2021 (sai số + 3 tháng). Phần viết đề lên số tiền 100.000.000 đồng trong giấy xác nhận, nhận tiền bán đất và trại sản xuất tôm giống, có đoạn (A3, không ghi ngày tháng năm) được viết cũ nhất, khoảng tháng 08/2019 (sai số + 3 tháng)... có đoạn được viết trong tháng 08/2021 (sai số + 3 tháng) hoặc sau đó một thời gian....” tại Bản giám định số 07/2023/TTTVGĐDS ngày 07 tháng 11 năm 2023 của Trung tâm T2xác định để cho rằng: Mặc dù chữ ký trong 02 Hợp đồng chuyển nhượng và giấy xác nhận nhận tiền nói trên giữa bà Đậu Thị H và ông Phạm Trần Anh V đúng là chữ ký, chữ viết của bà H nhưng bà H không tự nguyện ký vào các văn bản này, 02 hợp đồng chuyển nhượng nói trên không phải là ý chí nguyện vọng của bà H đã vi phạm điểm b khoản 1 Điều 117 về Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng nói trên vô hiệu do bị lừa dối là chưa đủ căn cứ vững chắc. Bởi lẽ, căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Luật Giám định tư pháp quy định: “1. Văn phòng giám định tư pháp là tổ chức giám định tư pháp ngoài công lập, được thành lập trong lĩnh vực tài chính, ngân hàng, xây dựng, cổ vật, di vật, bản quyền tác giả”, nhưng cấp sơ thẩm chưa xác định tính pháp lý của Trung tâm Tư vấn, Giám định dân sự thuộc Liên hiệp các hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam có chức năng giám định, chữ viết, chữ ký và tuổi mực hay không?

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hai hợp đồng thuê đất và trại nuôi tôm giống giữa bà Đậu Thị H với ông Phạm Trần Anh V khi hết thời hạn thuê thì 02 bên cũng chưa có văn bản nào thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất và trại nuôi tôm giống, như vậy được hiểu là đương nhiên gia hạn hợp đồng thuê đất. Do đó, giả sử Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu như nhận định của cấp sơ thẩm là đúng thì việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu như cấp sơ thẩm nhận định tại mục [11] của bản án sơ

thậm là cũng chưa thỏa đáng vì chưa xem xét đến các hợp đồng thuê đất nên gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[4] Phần diện tích 02 bên thỏa thuận chuyển nhượng theo 02 hợp đồng có nằm trong phần diện tích đất được Ủy ban nhân dân thị xã Pgioa cho ông Phan Thanh Ctheo Quyết định số 31/QĐ-UB-90 ngày 01/3/1990 của Ủy ban nhân dân thị xã P hay không và phần diện tích này có đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không? Phần diện tích đo đạc theo hiện trạng tăng so với diện tích thực tế hai bên thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng, cấp sơ thẩm chưa làm rõ nhưng tuyên buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn theo hiện trạng là chưa đảm bảo theo quy định.

[5] Đối với chi phí giám định tuổi mực số tiền 150.000.000 đồng, nhưng chỉ có 02 phiếu thu (trong đó có 01 phiếu thu tạm ứng) chỉ có đóng dấu treo của Trung tâm tư vấn giám định dân sự để làm căn cứ buộc bị đơn phải chịu chi phí đối với số 150.000.000 đồng là chưa phù hợp theo quy định. Bồi lẽ, căn cứ khoản 7 Điều 6 Luật Quản lý thuế 2019định các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý thuế như sau: “ 7. *Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ không xuất hóa đơn theo quy định của pháp luật, sử dụng hóa đơn không hợp pháp và sử dụng không hợp pháp hóa đơn*”; đồng thời khoản 3 Điều 143 Luật Quản lý thuế 2019định hành vi trốn thuế như sau: “**3. Không xuất hóa đơn khi bán hàng hóa, dịch vụ theo quy định của pháp luật** hoặc ghi giá trị trên hóa đơn bán hàng thấp hơn giá trị thanh toán thực tế của hàng hóa, dịch vụ đã bán”.

Tại khoản 1 Điều 4 của Nghị định 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ: “*Nguyên tắc lập, quản lý, sử dụng hóa đơn, chứng từ: 1. Khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, người bán phải lập hóa đơn để giao cho người mua (bao gồm cả các trường hợp hàng hóa, dịch vụ dùng để khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu; hàng hóa, dịch vụ dùng để cho, biếu, tặng, trao đổi, trả thay lương cho người lao động và tiêu dùng nội bộ (trừ hàng hóa luân chuyển nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất); xuất hàng hóa dưới các hình thức cho vay, cho mượn hoặc hoàn trả hàng hóa) và phải ghi đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 10 Nghị định này, trường hợp sử dụng hóa đơn điện tử thì phải theo định dạng chuẩn dữ liệu của cơ quan thuế theo quy định tại Điều 12 Nghị định này*”.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc thu thập chứng cứ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, chưa được thực hiện đầy đủ, có nhiều tình tiết cần làm rõ nhưng tại tòa án cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung, khắc phục được. Vì vậy, cần phải hủy bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-

ST ngày 07-8-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Đối với đơn kháng cáo của ông Phạm Trần Anh V có nội dung đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng sang nhượng đất và trại sản xuất tôm giống cho gia đình ông, có hiệu lực pháp luật sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết theo thủ tục chung.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí và chi phí tố tụng:

[7.1] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do bản án dân sự sơ thẩm bị hủy toàn bộ nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[7.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Phạm Trần Anh V không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phạm Trần Anh V:

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

- Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

H5 lại cho ông Phạm Trần Anh V 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002106 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (21/02/2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND thành phố Phan Thiết;
- VKSND thành phố Phan Thiết;
- Chi cục THADS thành phố Phan Thiết;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đã ký

Vũ Thị Thanh Hòa

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ	THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Lê Thị Thanh Thái – Đặng Văn Cường	Vũ Thị Thanh Hòa