

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 89/2024/DS-PT

Ngày: 30-01-2024

V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng thuê 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: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Nhân

Ông Nguyễn Thanh Triều

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Hà Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 542/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 167/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1075/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Trương Ngọc H, sinh năm 1962;

Địa chỉ: ấp 01, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Văn D, sinh năm 1975;

Địa chỉ: 165, T, phường B, quận H, TP. Hồ Chí Minh.

- **Bị đơn:**

1. Võ Thanh H1, sinh năm 1976;

2. Phan Lê Minh T, sinh năm 1974;

Địa chỉ: ấp 01, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Đoàn Văn T1, sinh năm 1971;

Địa chỉ: 147/5, Đ, khu phố C, phường 5, TP. M, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Văn phòng công chứng M (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Ủy ban nhân dân xã A (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 01, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Võ Quốc H2, sinh năm 2002 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 01, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyễn đơn Trương Ngọc H.

- *Người kháng nghị:* VKSND tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

* *Nguyễn đơn Trương Ngọc H có đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Văn D trình bày:* Bà H là chủ sở hữu nhà và đất trên thửa đất 190, diện tích 180m² tại ấp 01, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 13/01/2020 cho bà H đứng tên.

Vào ngày 23/12/2020, bà H có cho vợ chồng anh H1, chị T thuê nhà đất trong hạn 02 tháng (tức đến ngày 23/02/2021 là hết hạn) với giá là 2.000.000đ/tháng. Khi hết hạn, bà H có yêu cầu anh H1, chị T trả lại nhà đất, di dời đồ đạc cá nhân đi nơi khác nhưng họ không đồng ý.

Hiện nay gia đình bà H không có chỗ ở. Nơi ở trước đây bị giải tỏa trong dự án lưới điện cao thế 500KV-Sông Hậu-Đức Hòa. Vì thế bà H không thể tiếp tục gia hạn thời hạn thuê cho anh H1, chị T.

Nay bà H có yêu cầu khởi kiện buộc chị T, anh H1 và các thành viên có liên quan trả lại nhà đất trên thửa 190, diện tích 180m² tại ấp 01, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Và yêu cầu họ phải di dời đồ đạc cá nhân đi nơi khác để trả lại nhà đất cho nguyên đơn và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

* *Bị đơn có đại diện theo ủy quyền là anh Đoàn Văn T1 có yêu cầu phản tố trình bày:* Anh H1, chị T và bà H là chỗ quen biết lối xóm, bà H hành nghề cho vay tiền góp, anh H1, chị T làm nghề mua bán trái cây. Trước đây, anh H1, chị T có vay của bà H một số tiền để làm vốn kinh doanh nhưng kể từ năm 2019 do dịch bệnh làm ăn thất bại nên không có tiền trả lãi hàng tháng cho bà H. Cuối năm 2019, bà H nói với anh H1, chị T là “*Bà có quen Quỹ Cuộc sống hồi sinh ở thành phố Hồ Chí Minh chuyên cho vay số tiền lớn, lãi suất thấp hơn ngân hàng, bà sẽ giới thiệu cho chúng tôi vay tiền tại quỹ này để trả nợ, với điều kiện phải thế chấp nhà, đất...*”. Trước diễn cảnh hấp dẫn do bà H đưa ra, anh H1, chị

T đồng ý thế chấp căn nhà để vay tiền từ Quỹ Cuộc sống hồi sinh. Vào ngày 24/12/2019, bà H thông báo là “*Quỹ Cuộc sống hồi sinh đã đồng ý cho chúng tôi vay số tiền 2,2 tỷ đồng, với điều kiện là đất của chúng tôi phải sang tên cho bà H, phải lập hợp đồng thuê nhà...thì quỹ này mới cho vay...*” tin lời bà H là thật, cùng ngày anh H1, chị T đến Ủy ban xã A để công chứng cho tặng quyền sử dụng đất của anh H1, chị T cho bà H, đồng thời theo yêu cầu của bà H, ngày 17/01/2020 anh H1, chị T cùng bà H đến Ủy ban xã A ký hợp đồng thuê chính nhà, đất của mình. Sau khi ký xong các hợp đồng theo yêu cầu của bà H, đợi mãi không thấy có tiền nên cuối năm 2020, anh H1, chị T yêu cầu bà H hủy hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất ký ngày 24/12/2019 để họ tự đi vay. Đến lúc này, bà H mới đưa ra thêm điều kiện là “*Nếu muốn được giải ngân sớm chúng tôi phải ký hợp đồng thuê nhà, hợp đồng vay 2,2 tỷ đồng với bà H thì chúng tôi được nhận 2,2 tỷ đồng, lãi suất 6%/năm*”, do cần tiền vốn, một lần nữa anh H1, chị T tin lời của bà H nên vào ngày 23/12/2020 anh chị đến Phòng Công chứng M tiếp tục ký hợp đồng thuê chính nhà, đất của mình với bà H; Ngày 24/12/2020, tiếp tục đến Phòng Công chứng M ký hợp đồng vay số tiền 2,2 tỷ đồng với bà H. Tuy anh H1, chị T ký hợp đồng thuê đất, hợp đồng vay tiền vừa nêu nhưng thực chất anh chị không có trả tiền thuê nhà, không có nhận của bà H số tiền 2,2 tỷ đồng nào.

Sau khi dụ dỗ anh H1, chị T ký các hợp đồng nêu trên, qua tìm hiểu thực chất bà H không quen biết gì “*Quỹ Cuộc sống hồi sinh*”, bà chỉ lừa dối anh chị nhằm chiếm đoạt nhà, đất của họ. Anh H1, chị T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H cụ thể:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 24/12/2019 tại Ủy ban xã A giữa anh H1, chị T với bà H là hợp đồng giả cách nhằm che đậy hợp đồng vay tiền do bà H vẽ ra để lừa đảo chiếm đoạt tài sản của anh chị, giữa bà H và anh H1, chị T chỉ là chỗ quen biết thì có gì anh chị lại tặng cho căn nhà là tài sản duy nhất của mình.

Hợp đồng thuê đất ký ngày 17/01/2020 tại Ủy ban xã A và hợp đồng thuê đất ký ngày 23/12/2020 tại Văn phòng công chứng M giữa anh H1, chị T với bà H là hợp đồng anh chị bị bà H dụ dỗ lừa gạt ký, nhà anh chị vẫn ở và quản lý, sử dụng, hàng tháng không có trả tiền thuê nhà gì.

Hợp đồng vay tài sản ký ngày 24/12/2020 tại Văn phòng công chứng M giữa anh H1, chị T với bà H cũng là hợp đồng anh chị bị bà H dụ dỗ lừa gạt ký, anh chị không nhận bất cứ số tiền nào của bà H từ hợp đồng này.

Nay anh H1, chị T có yêu cầu phản tố:

+ Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 24/12/2019 tại Ủy ban nhân dân xã A giữa anh H1, chị T với bà H.

+ Hủy hợp đồng thuê đất ký ngày 17/01/2020 tại Ủy ban nhân dân xã A và hợp đồng thuê đất ký ngày 23/12/2020 tại Văn phòng công chứng M giữa anh H1, chị T với bà H.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01670 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà H ngày 13/01/2020 đối với phần đất diện tích 180m² thửa đất số 190 tại ấp 01, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Theo đơn rút một phần yêu cầu phản tố, anh H1, chị T chỉ yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 24/12/2019 tại Ủy ban nhân dân xã A; Hủy hợp đồng thuê đất ký ngày 17/01/2020 tại Ủy ban nhân dân xã A và hợp đồng thuê đất ký ngày 23/12/2020 tại Văn phòng công chứng M được ký kết giữa anh H1, chị T với bà H. Không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà H ngày 13/01/2020 đối với thửa số 190 tại ấp 01, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Theo đơn phản tố bổ sung, anh H1, chị T có yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được ký giữa anh H1, chị T với bà H ngày 06/02/2020 và ngày 28/12/2020.

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

- *Văn phòng công chứng M trình bày:* Ngày 23/12/2020, Văn phòng có công chứng đúng theo quy định hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất giữa bà H, anh H1, chị T. Đồng thời, xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa.

- *Ủy ban nhân dân xã A trình bày:*

+ Ngày 24/12/2019, Ủy ban có tiếp nhận hồ sơ, xem xét đầy đủ theo quy định và cho các bên ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh H1, chị T với bà H và Ủy ban xã đã chứng thực hợp đồng số 620, quyền số 01/2019-SCT/HĐ,GD ngày 24/12/2019.

+ Ngày 17/01/2020, Ủy ban có tiếp nhận hồ sơ, xem xét đầy đủ theo quy định và cho các bên ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh H1, chị T với bà H và Ủy ban xã đã chứng thực hợp đồng số 24, quyền số 01/2020-SCT/HĐ,GD ngày 17/01/2020.

Đồng thời, xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa.

- *Anh Võ Quốc H2 trình bày:* Thống nhất với ý kiến và yêu cầu phản tố của anh H1, chị T, không ý kiến gì khác và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa.

Tại Bản án sơ thẩm số 167/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ: Điều 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124, 131, 463, 500 của Bộ luật dân sự; Điều 106 Luật Đất đai và 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:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Ngọc H là yêu cầu anh Võ Thanh H1, chị Phan Lê Minh T và các thành viên trên đất phải di dời đồ

đạc, cá nhân trả lại nhà và thửa đất 190 tại ấp 01, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Võ Thanh H1, chị Phan Lê Minh T.

Tuyên bố các giao dịch dân sự sau được ký kết giữa bà Trương Ngọc H, anh Võ Thanh H1, chị Phan Lê Minh T liên quan đến thửa đất số 190, diện tích 180m² cùng căn nhà trên đất tại ấp 01, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang đều vô hiệu gồm:

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực ngày 24/12/2019.

+ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực ngày 17/01/2020.

+ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực ngày 06/02/2020.

+ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Văn phòng công chứng M chứng thực ngày 23/12/2020.

+ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực ngày 28/12/2020.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp ngày 13/01/2020 (số vào sổ cấp GCN CS01670) cho bà H đối với thửa đất 190, tờ bản đồ số 15, diện tích 180m² tại ấp 01, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Anh H1, chị T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định pháp luật.

Vị trí và tứ cận của thửa đất 190 trên được thể hiện tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 13/5/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Tài nguyên và Môi trường Incom.

Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu phản tố của anh H1, chị T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H đứng tên ngày 13/01/2020 đối với thửa đất 190.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

- Ngày 25/8/2023, nguyên đơn Trương Ngọc H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của TAND huyện C, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp hủy hợp đồng tặng cho phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo thỏa thuận 02 bên tại các hợp đồng cho mượn tiền và hợp đồng thế chấp QSDĐ.

- Ngày 15/9/2023, VKSND tỉnh Tiền Giang có Quyết định kháng nghị bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang. Đề nghị Tòa án nhân

dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký kết ngày 24/12/2019 giữa bà Trương Ngọc H và anh Võ Thanh H1, chị Phan Lê Minh T là hợp đồng giả tạo che giấu các hợp đồng vay nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là thiệt thòi quyền lợi cho bà H. Trên cơ sở 05 biên nhận nợ vợ chồng anh H1, chị T tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm buộc bị đơn trả các khoản nợ theo các biên nhận mà nguyên đơn cung cấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm cần thu thập chứng cứ khi giải quyết vụ án khi tuyên bố các hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là vi phạm thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Trương Ngọc H thực hiện đúng qui định theo Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng qui định Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng thuê QSDĐ, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo qui định tại Điều 457, 472 Bộ luật dân sự năm 2015 là đúng qui định.

[2] Về nội dung:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ có cơ sở xác định: Vào ngày 24/12/2019 ông Võ Thanh H1, bà Phan Lê Minh T ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Trương Ngọc H phần đất thửa 190, tờ bản đồ 15, diện tích 180m², loại

đất trồng cây lâu năm tại ấp 1, xã A, Huyện C, Tiền Giang. Sau khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bà H làm thủ tục đăng ký cấp quyền sử dụng đất và được Sở tài nguyên & môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01670 ngày 13/01/2020.

Sau đó, bà H cùng ông Võ Thanh H1, bà Phan Lê Minh T ký kết 04 hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cụ thể:

+ Hợp đồng thuê QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được chứng thực ngày 17/01/2020 tại UBND xã A: Thời hạn thuê 24 tháng (từ ngày 17/01/2020 đến ngày 17/01/2022), giá thuê là 3.000.000 đồng/tháng.

+ Hợp đồng thuê QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được chứng thực ngày 06/02/2020 tại UBND xã A: Thời hạn thuê 24 tháng (từ ngày 15/02/2020 đến 15/02/2022), giá thuê 3.000.000 đ/tháng.

+ Ngày 23/12/2020, hai bên tiếp tục ký hợp đồng thuê QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được chứng thực tại UBND xã A: Thời hạn thuê 02 tháng, giá thuê 2.000.000 đ/tháng.

+ Ngày 28/12/2020 hai bên ký hợp đồng thuê QSDĐ được chứng thực tại UBND xã A: Thời hạn thuê 02 tháng, giá thuê 2.000.000đ/tháng.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại nhà, đất thừa 190 do đất của bà H bị giải tỏa bà H không có nơi để ở. Chứng cứ chứng minh của nguyên đơn là các hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Phía bị đơn cho rằng có ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H thừa đất số 190, tờ bản đồ 15, diện tích 180m² tại ấp 1, xã A, huyện C và ký các hợp đồng thuê QSDĐ nhưng các hợp đồng trên là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay.

Xét thấy: Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm các đương sự đều thống nhất, kể từ khi ký hợp đồng tặng cho QSDĐ và hợp đồng thuê QSDĐ thì ông H1, bà T vẫn quản lý sử dụng căn nhà trên thửa đất 190 và không có trả tiền thuê đất. Đồng thời, bị đơn cung cấp các hợp đồng vay tiền với bà H để chứng minh hợp đồng tặng cho quyền sử dụng và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là giả tạo. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố các hợp đồng ký kết giữa bà Trương Ngọc H, ông Võ Thanh H1, bà Phan Lê Minh T liên quan đến thửa đất số 190, diện tích 180m² tại ấp 1, xã A, huyện C đều vô hiệu là có căn cứ, đúng qui định pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của nguyên đơn cũng thừa nhận do anh H1, chị T vay nợ tiền của bà H nên mới làm hợp đồng tặng cho QSDĐ cho bà H. Nay thống nhất hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ ký kết ngày 24/12/2019 giữa bà H và anh H1, chị T, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Anh H1, chị T trả các khoản nợ theo các biên nhận nợ do nguyên đơn cung cấp.

Xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký kết ngày 24/12/2019 giữa bà Trương Ngọc H và anh Võ Thanh H1, chị Phan Lê Minh T là giả tạo và tuyên bố các giao dịch dân sự được ký kết giữa bà

Trương Ngọc H và anh Võ Thanh H1, chị Phan Lê Minh T liên quan đến thửa đất số 190, diện tích 180m² cùng căn nhà trên đất tại ấp 1, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu dành quyền khởi kiện bằng vụ án khác là chưa đảm bảo các điều kiện pháp luật qui định. Hợp đồng vô hiệu do giả tạo thì xác định được hợp đồng bị che giấu là hợp đồng vay, vì vậy việc giải quyết hậu quả tuyên bố vô hiệu do giả tạo bao gồm cả việc xem xét về hợp đồng bị che giấu. Do các bên không thống nhất được các hợp đồng vay bị che giấu. Đồng thời, căn cứ công văn giải đáp một số vấn đề về nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao, tại điểm 2 Phần III có nội dung “*Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án..*”. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, không nộp tài liệu chứng cứ theo thông báo của Tòa án. Tòa án cấp sơ thẩm có ghi lời khai của nguyên đơn, bị đơn về yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tại cấp phúc thẩm thì nguyên đơn mới có yêu cầu giải quyết. Xét thấy, việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà không giải quyết hậu quả hợp đồng là ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên đương sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được số tiền giao nhận theo các biên nhận nợ, do có phát sinh tình tiết mới cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Để đảm bảo giải quyết triệt để toàn diện vụ án và quyền, lợi ích hợp pháp chính đáng của các đương sự, cần phải hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Do hủy án sơ thẩm nên chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của bà H.

[4] Từ những phân tích trên, xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 14/QĐ-KS-DS ngày 15/9/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Hủy bản án sơ thẩm số 167/2023/DS-ST ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện C. Giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo quy định.

Về án phí: Bà Trương Ngọc H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0012797 ngày 29/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ án văn.

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

Nguyễn Thị Diệp Thúy