

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 127/2021/DS - GĐT

Ngày: 07/5/2021

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

ỦY BAN THẨM PHÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Phạm Hồng Phong.

Các Thẩm phán: ông Phan Thanh Tùng.

ông Hoàng Thanh Dũng.

- Thư ký phiên tòa: ông Huỳnh Ngọc Trí - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 07 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Thái Văn P, sinh năm 1977.

Địa chỉ: số 1xxB, L, khu phố X, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1961;

2.2. Bà Trần Thị U, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: ấp Ô, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1977;

Địa chỉ: số 1xxB, L, khu phố X, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Ông Phạm Văn K, sinh năm 1967;

3.3. Bà Ngô Thị Bé N, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: Tổ X, ấp X, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

3.4. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Tổ X, ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

3.5. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Tổ X, ấp C, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Nguyên đơn ông Thái Văn P trình bày:*

Ngày 04/02/2011, ông Thái Văn P lập hợp đồng mua bán đất và thành quả lao động với ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U để nhận chuyển nhượng diện tích 9.295,6m² đất tại Ấp X, xã C, huyện P với giá 400.000.000đồng. Ông đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã nhận đất trồng cây thanh Long, đồng thời thỏa thuận với ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U khi nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định. Tuy nhiên, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng như thỏa thuận nên ông Thái Văn P khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U tiếp tục thực hiện hợp đồng.

2. *Bị đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U trình bày:*

Diện tích 9.295,6m² đất thuộc thửa đất số 256, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp X, xã C, huyện P đã được Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U vào ngày 16/5/2016. Trước đó, vào khoảng năm 2010 bà Trần Thị H có thỏa thuận với ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U để nhận chuyển nhượng diện tích đất này với giá 400.000.000đồng, bà Trần Thị H đã đặt cọc cho ông bà số tiền 30.000.000đồng. Nhưng sau đó bà Trần Thị H đã thỏa thuận xin nhận lại số tiền đặt cọc này và hủy thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất. Ông, bà thừa nhận có ký tên vào “*Hợp đồng mua bán đất và thành quả lao động*” ngày 04/02/2011 và “*Tờ thỏa thuận*” ngày 04/02/2011 nhưng không đọc nội dung. Các giấy tờ ông bà ký đều nhằm mục đích hủy hợp đồng mua bán với bà Trần Thị H chứ không hề biết ông Thái Văn P là ai. Sau khi biết bà Ngô Thị Bé N và ông Phạm Văn K cất nhà tạm và trồng thanh long nhưng ông bà không tranh chấp là vì lúc này Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc đang tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U không đồng ý với yêu cầu của ông Thái Văn P, đồng thời có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2011.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh S trình bày:*

Ông và bà Trần Thị H là vợ chồng, bà Trần Thị H chết ngày 29/01/2017. Trước đây ông có nghe bà Trần Thị H nói có nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U nhưng việc thỏa thuận mua bán cụ thể như thế nào thì ông không biết rõ. Khoảng năm 2011 thì ông nghe bà Trần Thị U đến nhà ông đưa cho vợ ông 30.000.000đồng nói do vợ ông không có khả năng mua đất của bà Trần Thị U nên trả lại cho vợ ông tiền đặt cọc để hủy hợp đồng mua bán đất với ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U.

Tại buổi lấy lời khai ngày 18/5/2018 ông có khai có gặp ông Thái Văn P tại nhà của ông và ông có viết “Biên nhận nợ” với nội dung là vợ chồng ông có nợ ông Thái Văn P số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi sẽ tính theo lãi suất ngân hàng cho đến khi nào vợ chồng ông trả nợ là do ông nhầm lẫn. Vì vậy, ông khẳng định là giữa vợ chồng ông không có vay tiền của ông Thái Văn P. Việc chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U với ông Thái Văn P có làm giấy tờ và diễn ra như thế nào thì ông không biết nhưng theo ông biết thì ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U không có giao đất cho ông Thái Văn P. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2018/DS - ST ngày 29/10/2018, Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn P đối với ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U đối với ông Thái Văn P về việc “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2011”.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2011 bằng hình thức “Hợp đồng mua bán đất và thành quả lao động” giữa ông Thái Văn P với ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U.

4. Buộc ông Thái Văn P trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U diện tích đất đo đạc thực tế 10.260,5m² có hình ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTU, độ dài các cạnh thể hiện theo bản trích đo vẽ số 160/2018 ngày 23/7/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Quốc (Bút lục 83). Giữ nguyên hiện trạng công trình xây dựng và cây trồng có trên đất cho ông H và bà U.

5. Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U cho ông Phạm Văn K và bà Ngô Thị Bé N giá trị nhà tạm, nhà vệ sinh, bồn nước và cây trồng với số tiền là 58.294.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá và

quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/11/2018, ông Thái Văn P có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 208/2019/DS - PT ngày 22/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn P đối với ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U đối với ông Thái Văn P về việc “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2011”.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2011 bằng hình thức “Hợp đồng mua bán đất và thành quả lao động” giữa ông Thái Văn P với ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U.

3. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Thái Văn P bà Nguyễn Thị Thu T diện tích đất chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 029694, thửa đất số 256, tờ bản đồ số 14, diện tích 9.295,6m² do Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc cấp ngày 16/5/2016 tọa lạc tại ấp X, xã C, huyện P, qua đo đạc thực tế các đương sự thống nhất xác định sau khi trừ lộ giới và dính vào đất bà Nguyễn Thị L một phần diện tích 70,3m², diện tích còn lại là 8.994m², có hình 11,12,13,14,25,4,5,9, độ dài các cạnh và tọa độ thể hiện theo bản trích đo vẽ số 141/2019 ngày 15/8/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Quốc. Ông H, bà U có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông P, bà T đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền theo quy định pháp luật về đất đai. Trường hợp ông H và bà U không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà T làm thủ tục chuyển quyền thì kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho ông P, bà T được thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định pháp luật về đất đai. Đồng thời, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về phần diện tích đúng thực tế sử dụng.

4. Ghi nhận sự tự nguyện ông P, bà T trả lại cho ông H, bà U diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.030,8m² có hình 14,15,16,17,18,19,20,23,24,1,2,3,4 độ dài các cạnh và tọa độ thể hiện theo bản trích đo vẽ số 141/2019 ngày 15/8/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Quốc. Ông H và bà U tự đăng ký kê khai diện tích đất nêu trên theo quy định pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng.

Ngày 22/12/2019, ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U có đơn đề nghị

kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 79/2020/KN - DS ngày 26/5/2020, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 208/2019/DS - PT ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm lại theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Năm 2010, ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U thỏa thuận bằng lời nói chuyên nhượng cho bà Nguyễn Thị H diện tích 9.295,6m² đất thuộc tờ bản đồ số 14, thửa 253, tọa lạc tại Ấp X, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang với giá 400.000.000đồng. Ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U đã nhận số tiền 30.000.000đồng đặt cọc của bà Trần Thị H. Tuy nhiên, đến ngày 04/02/2011 bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U lập “*Tờ thỏa thuận hủy hiệp đồng mua bán đất*”, theo đó ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U trả lại 30.000.000đồng tiền đặt cọc cho bà Trần Thị H, đồng thời bà Trần Thị H trả lại đất cho ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U. Tờ thỏa thuận này có chữ ký của ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U và ông Thái Văn P. Ông Nguyễn Thanh S (là chồng bà H) thừa nhận có sự việc hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U với bà Trần Thị H nêu trên. Vì vậy, có cơ sở xác định ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U và bà Trần Thị H đã thống nhất hủy hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng đất.

2. Cũng trong cùng ngày 04/02/2011, ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U lập “*Hợp đồng mua bán đất và thành quả lao động*” để chuyển nhượng cho ông Thái Văn P toàn bộ diện tích đất nêu trên với giá 400.000.000đồng. Mặc dù, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U không thừa nhận nội dung có chuyển nhượng đất cho ông P nhưng thừa nhận chữ ký trong hợp đồng mua bán ngày 04/02/2011 là của ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U. Do đó, có cơ sở xác định ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông P. Tuy nhiên, về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U và ông P xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U chưa được cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng lập không đúng quy định của pháp luật và không có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên đương sự lập ngày 04/02/2011 đã vi phạm quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 106 Luật Đất đai năm 2003.

3. Tòa án cấp phúc thẩm chỉ nhận định về hợp đồng chuyển nhượng (hợp đồng mua bán đất và thành quả lao động) ngày 04/02/2011 và thỏa thuận giao đất cho ông P có chữ ký của ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không xác định được có việc giao nhận số tiền 400.000.000đồng giữa các bên đương sự hay không là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố “*Hợp đồng mua bán đất và thành quả lao động*” ngày 04/02/2011 giữa các bên đương sự vô hiệu là có căn cứ, nhưng xác định không có sự việc giao nhận số tiền 400.000.000đồng là không phù hợp. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, ông P cho rằng ông đã giao cho bà Trần Thị H số tiền 400.000.000đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U; ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U khẳng định chưa nhận số tiền 400.000.000đồng, trong khi 02 hợp đồng “*Hủy hiệp đồng mua bán đất*” và *Hợp đồng mua bán đất và thành quả lao động*” thể hiện có sự giao dịch mua bán tay ba với nhau, ông P đã giao số tiền 400.000.000đồng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chưa làm rõ ông P đã giao cho bà Trần Thị H hay giao cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U để giải quyết hậu quả về số tiền trong hợp đồng nêu trên.

4. Hiện nay, bà Trần Thị H đã chết do đó phải đưa những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị H tham gia tố tụng trong vụ án. Ngoài ra, ông P là người đứng ra cho ông Lê Văn Đ thuê diện tích đất từ tháng 6/2011 cho đến nay, khi xác định hợp đồng vô hiệu thì cần xử lý tiền thuê đất giữa ông P với ông Đ mới triệt để vụ án.

5. Quyết định kháng nghị đề nghị hủy bản án dân sự phúc thẩm để xét xử phúc thẩm lại. Tuy nhiên, cần làm rõ ai là người nhận số tiền 400.000.000đồng để xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, đồng thời đảm bảo quyền kháng cáo của các đương sự. Do đó, trong trường hợp này cần thiết phải hủy bản án phúc thẩm và sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 343; Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1/ Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 79/2020/KN - DS ngày 26/5/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 208/2019/DS - PT ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2018/DS - ST ngày 29/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Thái Văn P với bị đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U; cùng 05 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án.

3/ Giao hồ sơ vụ án nêu trên cho Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc (nay là thành phố Phú Quốc), tỉnh Kiên Giang giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Chánh án (*để báo cáo*);
- Vụ pháp chế và QLKH - TANDTC (*để biết*);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (*kèm hồ sơ vụ án*);
- Chi Cục THADS TP. Phú Quốc, Kiên Giang;
- Các đương sự (*theo địa chỉ*);
- Lưu: VT (VP, GDKT II, THS), hồ sơ vụ án. (HNT)_18b

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Phạm Hồng Phong