

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

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

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 124/2021/DS-GĐT

Ngày: 05/5/2021

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**

Với thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường

Các Thẩm phán: Ông Quảng Đức Tuyên

Ông Tô Chánh Trung

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Vũ Phương, Thẩm Tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị L - sinh năm 1960;

Địa chỉ: ấp 1, xã T, huyện C, tỉnh T.

1.2. Ông Võ Xuân S - sinh năm 1953 (chết ngày 25/3/2019).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Xuân S là:

1.2.1. Bà Nguyễn Thị L (đồng nguyên đơn trong vụ án);

1.2.2. Anh Võ Xuân L - sinh năm 1995

Địa chỉ: 27/3L ấp Nam Lân, xã B, huyện H, Thành phố H.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn D - sinh năm 1965

2.2. Bà Trần Thị H - sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện C, tỉnh T;

2.3. Bà Trần Thị Thanh T - sinh năm 1990

Địa chỉ: Số 129F/186/32A Bến V, Phường 4, Quận D, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S (sau khi ông S chết, bà Nguyễn Thị L và anh Võ Xuân L kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) trình bày:

Thửa đất số 423, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.559m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện C, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01062 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh T cấp ngày 26/02/2008 cho bà Nguyễn Thị L đứng tên chủ sử dụng.

Ngày 01/9/2016, vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Văn D, bà Trần Thị H quyền sử dụng 02 (hai) phần đất thuộc một phần của thửa đất số 423 nêu trên, trong đó phần thứ nhất có diện tích 76m² (nay là thửa số 2798) và phần thứ hai có diện tích 175,5m² (nay là thửa số 2797). Cùng ngày, vợ chồng bà L, ông S còn ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thanh T quyền sử dụng một phần đất có diện tích 91,9m² (nay là thửa số 2796), cũng thuộc thửa đất số 423 này. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng bà L, ông S đã lập sơ đồ tách thửa đất số 423 thành 07 (bảy) thửa đất. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền nhưng chưa tiến hành giao đất cho bên nhận chuyển nhượng.

Tuy nhiên, qua đo đạc thực tế thì kích thước các phần đất chuyển nhượng có dư ra so với kích thước thỏa thuận, cụ thể: Phần đất chuyển nhượng cho ông D, bà H có chiều ngang giáp tỉnh lộ 878 là 11,19m, thửa 1,19m so với thỏa thuận, còn phần đất chuyển nhượng bà T có chiều ngang giáp tỉnh lộ 878 là 5,32m, thửa 0,32m so với thỏa thuận. Do các bên không thỏa thuận được về phần đất thừa so với thỏa thuận tại hợp đồng nên dẫn đến tranh chấp.

Nay bà L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/9/2016 giữa bà L, ông S với ông D, bà H và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/9/2016 giữa bà L, ông S với bà T; bà L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S đồng ý hoàn trả giá trị chuyển nhượng cho ông D và bà H số tiền 460.000.000 đồng + tiền thuế ông D và bà H đã nộp là 2.500.000 đồng, hoàn trả giá trị chuyển nhượng cho bà T số tiền 150.000.000 đồng + tiền thuế bà T đã nộp là 1.250.000 đồng.

Ông Trần Văn D và bà Trần Thị H thống nhất trình bày :

Thống nhất với trình bày của bà L và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông S về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng và các bên đã hoàn tất việc giao nhận tiền.

Việc các bên thỏa thuận chiều ngang giáp lộ của thửa đất số 2797 là 10m và thửa đất số 2798 là 05m để đảm bảo thuận lợi cho việc cất nhà sau này. Do phần đất này nằm xéo theo đường tỉnh lộ 878 nên chiều ngang tiếp giáp lộ thực tế sẽ lớn hơn so với kích thước hai bên thỏa thuận. Do vậy, ông bà cho rằng diện tích đất bà L giao hoàn toàn phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng và sơ đồ tách thửa khi ký kết hợp đồng, nên ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L, mà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên và ông bà không đồng ý bù khoản tiền chênh lệch.

Bà Trần Thị Thanh T trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà L về thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T cho rằng phần đất bà nhận chuyển nhượng nằm xéo theo đường tỉnh lộ 878 nên chiều ngang tiếp giáp lộ thực tế sẽ lớn hơn kích thước thỏa thuận là 05m, nên không có việc vợ chồng bà L, ông S giao thửa đất. Do vậy, bà không đồng ý với yêu cầu của bà L, mà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên và bà không đồng ý bù khoản tiền chênh lệch.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 327/2019/DSST ngày 28/10/2019, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S.

Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông S với ông D, bà H, giữa bà L, ông S với bà T có hiệu lực pháp luật.

Ngày 13/11/2019, bà Nguyễn Thị L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 137/2020/DS-PT ngày 03/6/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định: (tóm tắt)

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sửa một phần bản án sơ thẩm

Ông Trần Văn D, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Thanh T có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Xuân S số tiền phần diện tích đất dư là 30.045.000 đồng; ông D, bà H, bà T được quyền kê khai tiếp phần diện tích đất dư.

Giữ nguyên các phần khác của bản án sơ thẩm.

Ngày 30/6/2020, bà Nguyễn Thị L có đơn đề nghị xem xét bản án phúc thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 07/QĐKNGĐT-VKS-VP ngày 07/12/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí

Minh kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 137/2020/DS-PT ngày 03/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang để xét xử phúc thẩm lại.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] . Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập hiện có trong hồ sơ vụ án: Ngày 01/9/2016, bà L, ông S đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông D, bà H quyền sử dụng phần đất có diện tích 76m² (nay là thửa số 2798), với giá 160.000.000 đồng và phần đất có diện tích 175,5m² (nay là thửa số 2797) với giá 300.000.000 đồng. Cùng ngày, ông S, bà L còn ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T quyền sử dụng phần đất có diện tích 91,9m² (nay là thửa số 2796) với giá 150.000.000 đồng. Cả 03 hợp đồng nêu trên đều được Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh T chứng thực. Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, các bên tiến hành yêu cầu đo đạc tách toàn bộ thửa đất số 423, tờ bản đồ số 03 (có diện tích 3.559,0m²) thành 07 thửa, trong đó có các thửa đất 2796, 2797, 2798 nêu trên. Thực hiện hợp đồng, ông D, bà H, bà T đã giao tiền đầy đủ cho bà L, ông S, nhưng các bên chưa giao nhận đất.

[2] . Do các bên có tranh chấp về kích thước các thửa đất trên nên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh T, Chi nhánh huyện C đã ngừng thủ tục đăng ký, giao dịch quyền sử dụng đất giữa các bên, bên chuyển nhượng chưa giao đất, bên nhận chuyển nhượng chưa tiến hành đăng ký kê khai, sang tên. Như vậy, giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa hoàn thành theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 “*Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính*”. Việc Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm nhận định giữa các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ, nên căn cứ vào Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận hợp đồng, từ đó buộc bà L, ông S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Ngoài ra, thời điểm giao kết hợp đồng là năm 2016 (khi Bộ luật dân sự năm 2015 chưa có hiệu lực), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2017) để giải quyết là áp dụng không đúng pháp luật.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận giá trị chuyển nhượng thực tế đã giao dịch đối với hai thửa đất ông D, bà H nhận chuyển nhượng là 460.000.000 đồng và đối với thửa đất bà T nhận chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo nội dung giá trị chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là 50.000.000 đồng, biên lai nộp thuế thể

hiện ông D, bà H tiến hành nộp thuế theo giá ghi trên hợp đồng. Như vậy, có cơ sở xác định giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giả tạo, không thống nhất với giá thực tế nhằm mục đích trốn thuế nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu theo quy định tại Điều 127, Điều 129 và Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4]. Ngày 03/7/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 2796, 2797, 2798 được tách từ thửa đất số 423, tờ bản đồ số 03 nêu trên cho bà Nguyễn Thị L. Tuy nhiên, do hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên chưa phát sinh hiệu lực pháp luật, chưa làm phát sinh quyền sử dụng của người nhận chuyển nhượng, quyền sử dụng đất đối với tài sản tranh chấp theo quy định trên. Hơn nữa, phần diện tích thửa đất 2797 và thửa đất 2796 có chiều ngang giáp tình lộ 878 trong giấy chủ quyền có sai lệch so với phần diện tích được ký kết trong hợp đồng. Tổng diện tích phần đất sai lệch dư ra của hai thửa 2797 và 2796 là 20,3m², bà L cho rằng nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông D, bà H, bà T phải hoàn trả giá trị phần đất dư nêu trên cho bà nhưng không được bên nhận chuyển nhượng chấp nhận. Trên cơ sở đó, bà L đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có căn cứ.

[5]. Với những chứng cứ, lập luận như trên đã phân tích cho thấy: các tài liệu có trong hồ sơ vụ án chưa đủ điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Việc Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận các hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là chưa phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án, có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do đó, xét cần thiết phải hủy cả bản án dân sự sơ thẩm và bản án dân sự phúc thẩm nêu trên để giải quyết lại vụ án đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 337, Điều 342, Điều 343, Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 07/QĐKNGĐT-VKS-VP ngày 07/12/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 137/2020/DS-PT ngày 03/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 327/2019/DS-ST ngày 28/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định./.

Nơi nhận:

- Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
- TAND tỉnh Tiền Giang (để biết);
- TAND huyện Châu Thành (để biết);
- Chi cục THADS huyện Châu Thành (để biết);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng HCTP, Phòng GDKTIII, HSVA.
- VPg.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)
Võ Văn Cường