

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 194/2022/DS-GĐT

Ngày: 01/7/2022

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 tại Thành phố Hồ Chí Minh gồm có: 11/13 thành viên tham gia xét xử, do ông Trần Văn Châu – Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm Chủ tọa phiên tòa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Tuấn – Thẩm tra viên.

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

Ngày 01 tháng 7 năm 2022, 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 “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Ngọc M1, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp 1, thị trấn K1, huyện K2, tỉnh K3.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Xuân M2, Văn phòng Luật sư L1, Đoàn Luật sư L2.

2. Bị đơn: Bà Dương Thị Mỹ A1, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp 1, thị trấn K1, huyện K2, tỉnh K3.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện K2, tỉnh K3.

Địa chỉ: Ấp 1, thị trấn K1, huyện K2, tỉnh K3.

3.2. Ông Trần Trọng C1, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Khu vực 3, Phường K4, thành phố K5, tỉnh K3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Bùi Thị Ngọc M1 trình bày: Vào ngày 19/02/2015, bà Dương Thị Mỹ A1 (dì ruột của bà) có chuyển nhượng cho bà nhà, đất có diện tích ngang 20 mét, dài 10 mét với giá là 120.000.000 đồng, đất tọa lạc tại ấp 1 thị trấn K1, huyện K2, tỉnh K3. Hợp đồng ký kết có 02 người làm chứng là Nguyễn Thị Bích D1 và Nguyễn Thành N1, không có xác nhận của địa phương. Sau khi ký hợp đồng, bà đã giao đủ cho bà A1 120.000.000 đồng và bà đã nhận đất. Trong quá trình sử dụng nhà, đất bà đã sửa chữa căn nhà với số tiền là 170.000.000 đồng để mở quán buôn bán, bà sử dụng liên tục đến tháng 04/2018 không ai phát sinh tranh chấp. Sau đó, Ủy ban nhân dân huyện K2 có chủ trương giải tỏa mé sông thì ông Trần Trọng C1 là chồng của bà A1 đã ly hôn cho rằng căn nhà này là của ông C1 đã được chia với bà A1 nên xảy ra tranh chấp. Nay bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và ông C1 không được cản trở quyền sử dụng nhà, đất nêu trên.

Bị đơn là bà Dương Thị Mỹ A1 trình bày: Bà thừa nhận vào ngày 19/02/2015 bà có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà M1 phần nhà và đất với giá trị 120.000.000 đồng, bà đã nhận đủ tiền của bà M1 và đã giao đất cho bà M1 sử dụng. Sau khi bà ly hôn với ông Trần Trọng C1 thì có làm Tờ thỏa thuận phần nhà và đất này là của ông C1 được quyền sử dụng, do bà không có nhà ở nên ông C1 cho bà mượn phần nhà và đất này để ở. Vì thiếu tiền nên bà lén sang phần đất này cho bà M1 để trả nợ. Nay bà không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà M1 và đồng ý trả tiền đã nhận của bà M1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Trọng C1 trình bày: Căn nhà mà bà A1 chuyển nhượng cho bà M1 là tài sản của ông được chia khi ông và bà A1 ly hôn và ông cho bà A1 mượn lại căn nhà này để ở. Việc chuyển nhượng của bà M1 và bà A1 thì ông không biết. Nay ông yêu cầu lấy lại căn nhà mà bà A1 đã mượn của ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2018/DS-ST ngày 22/11/2018, Tòa án nhân dân huyện K2, tỉnh K3 quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc M1.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa bà Bùi Thị Ngọc M1 và bà Dương Thị Mỹ A1 là vô hiệu.

Bị đơn bà Dương Thị Mỹ A1 phải bồi hoàn cho bà Bùi Thị Ngọc M1 số tiền 409.996.500 đồng.

Khi bà A1 bồi thường cho bà M1 số tiền nêu trên xong, bà Bùi Thị Ngọc M1 phải giao lại cho bà Dương Thị Mỹ A1 phần đất và nhà gắn liền với đất có tổng diện tích 245,2m² (theo số liệu của lược đồ).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/12/2018, bà Bùi Thị Ngọc M1 kháng cáo.

Ngày 04/12/2018, bà Dương Thị Mỹ A1 kháng cáo.

Ngày 05/12/2018, ông Trần Trọng C1 kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 74/2019/DS-PT ngày 28/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh K3, quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị Ngọc M1, bà Dương Thị Mỹ A1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Trọng C1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2018/DS-ST ngày 22/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện K2, tỉnh K3.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc M1.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà lập ngày 19/02/2015 giữa bà Bùi Thị Ngọc M1 và bà Dương Thị Mỹ A1 là vô hiệu.

Buộc bà Dương Thị Mỹ A1 phải trả cho bà Bùi Thị Ngọc M1 số tiền 409.996.500 đồng.

Bà Dương Thị Mỹ A1 và ông Trần Trọng C1 được nhận giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (kèm theo quyết định số 4171/QĐ-UBND ngày 14/12/2018 của UBND huyện K2) đối với phần nhà và vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp theo Quyết định thu hồi đất số 4158/QĐ-UBND ngày 14/12/2018 của UBND huyện K2, tỉnh K3.

Ngày 18/7/2019, bà Bùi Thị Ngọc M1 có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 23/10/2019, Tòa án nhân dân tối cao có Văn bản báo cáo kết quả xem xét, giải quyết giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 176/2021/KN-DS ngày 04/11/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm và Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2018/DS-ST ngày 22/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện K2, tỉnh K3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K2, tỉnh K3 xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán 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]. Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện K2, tỉnh K3 tham gia tố tụng nhưng Tòa án cấp phúc thẩm không hủy mà đưa Ủy ban nhân dân huyện K2 tham gia tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm, là không đúng quy định của pháp luật, không đảm bảo quyền kháng cáo của đương sự.

[2]. Về nội dung: Ngày 19/02/2015, bà Dương Thị Mỹ A1 lập “HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG NHÀ ĐẤT” cho bà Bùi Thị Ngọc M1 diện tích ngang 20m, dài 10m tọa lạc tại Ấp 1, thị trấn K1, huyện K2, tỉnh K3, với giá 120.000.000 đồng các bên đã giao nhận tiền xong. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận “Do nhà cặp mé kinh Xáng nên không có giấy CNQSDĐ ... và đảm bảo phần nhà đất này không bị tranh chấp”. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất bà M1 đã sửa chữa, cải tạo nhà để kinh doanh buôn bán đến khi Nhà nước có chủ trương giải tỏa bồi thường căn nhà thì ông Trần Trọng C1 mới phát sinh tranh chấp.

[3]. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà A1 thừa nhận do thiếu nợ mẹ của bà M1 nên đã chuyển nhượng nhà đất nói trên để trừ nợ; còn ông C1 cho rằng căn nhà trên là tài sản của ông được chia khi ly hôn với bà A1, chứng cứ mà ông C1 cung cấp là “TỜ THỎA THUẬN CHIA TÀI SẢN ngày 03/03/2014”, có nội dung: “Bà Dương Thị Mỹ A1 đồng ý thống nhất giao toàn bộ tài sản cho ông Trần Trọng C1 các tài sản gồm: 01 căn nhà ở ấp 1, thị trấn K1 ... 01 căn nhà cấp 3 có gác lửng, 01 căn nhà cấp 4 đều cùng ở phía dưới bờ sông đầu cầu Nàng Mau, thị trấn K1, huyện K2, tỉnh K3”. Tuy nhiên, tại Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 177/2012/HNGĐ-ST ngày 18/12/2012 của Tòa án nhân dân thành phố K5, tỉnh K3 thể hiện tài sản chung của vợ chồng ông C1 và bà A1 chỉ có 04 lô đất theo 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều tọa lạc tại Khu vực 3, Phường K4, thành phố K5 mà không có tài sản đang tranh chấp hiện nay. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất giữa bà A1 và bà M1 là vô hiệu, cũng như căn cứ vào giấy thỏa thuận chia tài sản ngày 03/3/2014 để xác định nhà đất nêu trên là quyền sử dụng hợp pháp của ông C1 là thiếu căn cứ. Trong trường hợp, không có chứng cứ nào khác và ông C1 không có chứng cứ hợp pháp để chứng minh đây là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của mình thì phải xem việc thỏa thuận giao tài sản của bà A1 cho ông C1 sau khi Bản án dân sự phúc thẩm số 74/2019/DS-PT ngày 28/5/2019, Tòa án nhân dân tỉnh K3 tuyên, là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ giữa bà A1 với bà M1 theo tinh thần tại Quyết định giám đốc thẩm số 15/2020/HNGĐ-GĐT ngày 28/5/2020 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 186/2019/QĐST-HNGĐ ngày 11/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện K2, tỉnh K3 đối với bà A1 và ông C1.

[4]. Tại Bản án dân sự phúc thẩm buộc bà A1 phải trả cho bà M1 số tiền 409.996.500 đồng. Lẽ ra, Tòa án phải xem xét căn trừ từ số tiền bồi thường, hỗ trợ trong tổng số tiền 793.369.049 đồng theo Quyết định số 4171/QĐ-UBND ngày 14/12/2018 của Ủy ban nhân dân huyện K2, tỉnh K3, nhưng Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết dẫn đến ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Bùi Thị Ngọc M1.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337; Điều 341; Điều 343 và Điều 345 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 176/2021/KN-DS ngày 04/11/2021 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 74/2019/DS-PT ngày 28/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh K3 và Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2018/DS-ST ngày 22/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện K2, tỉnh K3 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Bùi Thị Ngọc M1 với bị đơn là bà Dương Thị Mỹ A1. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K2, tỉnh K3 xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh K3;
- TAND huyện K2;
- Chi Cục THADS huyện K2;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GDKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Châu