

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 163/2022/DS-GĐT

Ngày: 16/5/2022

V/v Tranh chấp hợp đồng CNQSD

đất; Yêu cầu tuyên bố văn bản công

chứng vô hiệu và hủy GCNQSD 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: Ông Võ Văn Cường

Các thẩm phán: Ông Phan Thanh Tùng

Bà Trần Thị Thu Thủy

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ly - Thẩm tra viên Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa: Ông Cao Minh Trí – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 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; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn T1, sinh năm 1958.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn L, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Ấp PT, xã PC, huyện TB, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 19/9/2020).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị R, sinh năm 1932.

Địa chỉ: Ấp AH, xã ANĐ, huyện ĐH, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn T2, sinh năm 1953.

Cùng địa chỉ: Ấp AH, xã ANĐ, huyện ĐH, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền ngày 20/10/2017).

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

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An, do ông Võ Minh T3 - Giám đốc là đại diện.

Địa chỉ trụ sở: Số 137, Quốc lộ 1A, Phường B, thành phố TA, Tỉnh Long An.

3.2. Văn Phòng công chứng LNM do ông Lê Ngọc M - Trưởng văn phòng làm đại diện.

Địa chỉ: Ấp GC, thị trấn HN, huyện ĐH, tỉnh Long An.

3.3. UBND xã LG do ông Châu Thanh H1 - Chủ tịch xã đại diện.

Địa chỉ trụ sở: Ấp LB, xã LG, huyện ĐH, tỉnh Long An.

3.4. Ông Lê Văn X, sinh năm 1976 (Mất năng lực hành vi) do bà Lê Thị H2, sinh năm 1950 là chị ruột làm đại diện.

Địa chỉ: Ấp AD, xã ANĐ, huyện ĐH, tỉnh Long An.

3.5. Bà Phạm Ngọc N, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp LT, xã LG, huyện ĐH, tỉnh Long An.

3.6. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp PT, xã PC, huyện TB, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Văn T1 trình bày: Ngày 02/01/2002, ông T1 có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị R diện tích 3.759m² thuộc thửa 13, tờ bản đồ số 10 tại Ấp LT, xã LG, huyện ĐH, tỉnh Long An với giá 7.000.000đ, hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2002 được UBND xã LG chứng thực, ông T1 đã giao tiền và nhận đất để trồng lúa. Năm 2012, ông T1 cho bà R mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chia đất cho con. Đến năm 2016, ông T1 phát hiện bà R cùng với ông X đã bán đất của ông cho bà N. Nay ông T1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2016 giữa bà R, ông X với bà N; Hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N ngày 18/7/2016 và Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2002 giữa ông T1 với bà R, công nhận diện tích 3.759m² đất nêu trên cho ông T1.

Bị đơn bà Trần Thị R do ông Lê Văn T2 đại diện trình bày: Bà R xác nhận ngày 02/01/2002 có bán đất và nhận tiền cũng như giao đất cho ông T1 sử dụng như ông T1 trình bày. Sau khi bà R lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông T1, ông X đem giấu và cùng bà R bán đất cho bà N. Nay bà R đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn X do bà Lê Thị H2 đại diện trình bày: Bà H2 xác định ngày 17/6/2016, bà Trần Thị R, ông Lê Văn X có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Ngọc N được Văn phòng công chứng PCT công chứng nhưng thời điểm năm 2015 thì ông X bị tai biến nên khả năng nhận thức bị hạn chế. Việc ký kết hợp đồng trên có thể bị lừa dối nên đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp của hợp đồng trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do và không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2020/DS-ST ngày 17/9/2020, Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T1 tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận QSD đất với bà Trần Thị R.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị R, ông Lê Văn X với bà Phạm Ngọc N được Văn phòng công chứng PCT công chứng số 178 ngày 17/6/2016

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T1 với bà Trần Thị R được UBND xã LG chứng thực năm 2002 đối với phần đất diện tích 3686m² thuộc thửa 13, tờ bản đồ số 10 tại Ấp LB, xã LG, huyện ĐH, tỉnh Long An.

Ông Lê Văn T1 có quyền sử dụng đất diện tích 3686m² loại đất LUC, thuộc thửa 13 tờ bản đồ số 10 tại Ấp LB, xã LG, huyện ĐH, tỉnh Long An có tứ cận như sau: Đông giáp thửa 17, Tây giáp thửa 12, Nam giáp thửa 18, 48, Bắc giáp thửa 109 theo mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐH duyệt ngày 25/12/2018.

Các đương sự được quyền và trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, chỉnh lý và cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền thỏa thuận thi hành án và quyền kháng của đương sự.

Ngày 18/6/2021, bà Phạm Ngọc N có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại quyết định số 42/QĐ-VKS-DS ngày 22/02/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An giải quyết sơ thẩm lại theo quy định 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 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Diện tích 3.759m² đất tranh chấp được Ủy ban nhân huyện ĐH, tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/9/2000 cho hộ gia đình bà Trần Thị R. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ bà R gồm có bà R và ông Lê Văn X. Chồng bà R là ông Lê Văn M1 đã chết năm 1983 trước thời điểm Nhà nước cấp quyền sử dụng đất nên đây là tài sản của bà R và ông X. Bà R, ông X có quyền định đoạt quyền sử dụng thửa đất trên theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Ngày 24/5/2007 bà R, ông X lập “*Giấy mua bán đất và quyền sử dụng đất*” được Phó trưởng ấp LB là ông Hà Văn K xác nhận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Phạm Ngọc N với giá 150.000.000đ, bà N đã thanh toán tiền và nhận đất để sử dụng, xây dựng nhà ở từ năm 2007, ông T1 không có ý kiến hay tranh chấp gì. Do có nhu cầu làm thủ tục sang tên nên ngày 17/6/2016, bà R, ông X mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà N tại Văn phòng công chứng PCT (nay đổi tên thành Văn Phòng công chứng LNM), thời điểm này không có tài liệu nào thể hiện việc bà R, ông X bị mất năng lực hành vi dân sự, trong khi đó, theo Công văn số 4214/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 19/11/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An thì hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N là đúng trình tự, thủ tục theo quy định nên việc chuyển nhượng nêu trên là hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định đây là tài sản chung của bà R và ông M, việc bà R tự ý chuyển nhượng trong khi không được hàng thừa kế thứ nhất của ông M đồng ý là không đúng để tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là không có căn cứ.

[2]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 21/01/2002 giữa bà Trần Thị R với ông Lê Văn T1 tại Ủy ban nhân dân xã LG, huyện ĐH, tỉnh Long An thì thấy rằng, quyền sử dụng đất là của hộ bà R gồm bà R và ông X nhưng chỉ có bà R đứng tên giao dịch là không đúng quy định. Hơn nữa, tại “*Giấy cam kết*” lập ngày 24/10/2016 có chứng thực của UBND xã LG thì bà R, ông X đã khẳng định “*Vào ngày 27/5/2007 tôi có đồng ý bán diện tích đất nói trên cho cháu Phạm Ngọc N... trước và sau khi bán diện tích đất nói trên. Tôi: Trần Thị R cam kết không cho tặng, sang nhượng cho bất cứ ai. Các con tôi có phần chia rồi... Riêng phần của con tôi Lê Văn T1 cũng đã chia phần đất gò rồi... T1 cũng không có liên quan gì đến phần đất bùng (ruộng) diện tích nói trên... ”*. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 21/01/2002 giữa bà R với ông T1 trong khi chưa thu thập tài liệu, chứng cứ về việc chứng thực hợp đồng để xác định tính hợp pháp của hợp đồng, chưa xác minh giá chuyển nhượng 7.000.000đ thể hiện trong hợp đồng có phù hợp với giá trị thị trường năm 2002 hay không? Vì sao ông

T1 đã nhận chuyển nhượng từ năm 2002 nhưng không tranh chấp gì đối với việc sử dụng đất của bà N là còn thiếu sót.

[3]. Ngoài ra, khi tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R với bà N, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong khi bà N đã thanh toán cho bà R 150.000.000đ và bà R cam kết tại “*Giấy mua bán đất và quyền sử dụng đất*” lập ngày 24/5/2007 là đất thuộc chủ quyền của bà R và sẽ bồi thường cho bà N gấp 10 lần giá trị chuyển nhượng nếu có tranh chấp là giải quyết không triệt để, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 343 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận kháng nghị số 42/QĐ-VKS-DS ngày 22/02/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An giải quyết sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

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 Long An (để biết);
- TAND huyện ĐH (để biết);
- CCTHADS huyện ĐH (để biết);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng GDKTII, HSVA, THS.

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

Võ Văn Cường