

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 02/2022/DS-GĐT

Ngày: 05/01/2022

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 gồm có:** 10/12 (mười trên mười hai) 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 Lê Sỹ Nguyên – 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.

Ngày 05 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm để xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Đình Q, sinh năm 1960

1.2. Bà Mai Thị P, sinh năm 1967

Cùng địa chỉ: Thôn Đ1, xã Đ2, huyện Đ3, tỉnh Đắk Nông.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Trọng D, sinh năm 1953;

2.2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1954

Cùng địa chỉ: Tổ 6, ấp Đ4, xã Đ5, huyện Đ6, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã Đ5, huyện Đ6, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Đình Q và bà Mai Thị P trình bày: Ngày 16/4/2002, vợ chồng ông Nguyễn Trọng D, bà Trần Thị H đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q, bà P 01 lô đất có diện tích 600m² thuộc thửa 96, tờ bản đồ số 32 tại xã Đ5 với giá 03 chỉ vàng 24k, ông Q, bà P đã chồng

đủ vàng cho ông D, bà H. Khi chuyển nhượng, ông D, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay vốn nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định được. Vì vậy, ông D có viết giấy tay sang nhượng đất thổ cư cho ông Q, bà P nhưng bà H vợ ông D không ký tên. Có ông Nguyễn Văn Mão ký tên vào giấy mua bán với tư cách là người làm chứng, nội dung giấy sang nhượng hai bên có thỏa thuận là bán đất thổ cư, không ghi cụ thể diện tích đất là bao nhiêu. Sau khi làm giấy xong ông Q, bà P có nhận đất và làm 02 căn nhà gỗ trên đất, một căn nhà cho gia đình ông Q sử dụng, một căn cho gia đình ông Công D, trồng điều, đào giếng để sử dụng. Đến năm 2009, gia đình ông Q và gia đình ông Công D đi nơi khác làm thuê nên không ở trên đất. Đến năm 2010, ông D, bà H đã cho con trai tên Huy chặt điều, dựng nhà trên đất đã chuyển nhượng cho ông Q, bà P. Đến năm 2013, ông D, bà H cũng dỡ nhà đi nơi khác nên đất bỏ trống từ đó cho đến nay. Ông Q, bà P nhiều lần yêu cầu ông D, bà H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông, bà nhưng ông D, bà H không thực hiện. Nay yêu cầu ông D, bà H phải làm thủ tục chuyển nhượng 600m² (trong đó có 100m² đất thổ cư) cho ông Q, bà P như đã thỏa thuận, trong trường hợp ông D, bà H không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải bồi thường theo giá thị trường.

Bị đơn là ông Nguyễn Trọng D và bà Trần Thị H trình bày: Năm 1993, ông Q, bà P vào xã Đ5, do không có anh em thân thích nên ở nhờ nhà ông D. Năm 1994, ông Q, bà P mượn đất thửa 96 tờ bản đồ số 32 xã Đ5 của ông D, bà H để cất nhà ở. Năm 2002, con trai ông D, bà H cưới vợ không có chỗ ở nên ông D, bà H yêu cầu ông Q, bà P trả đất để ông D, bà H cho con cất nhà ở. Trong thời gian này ông D, bà H có mượn của ông Q, bà P 03 chỉ vàng 24k. Sau đó, ông Q có hỏi mua phần đất đã ở nhờ nhưng ông D, bà H không bán, ông Q, bà P nói ở nhờ cho đến khi nào đi Đắc Lắc sẽ trả lại. Ông D, bà H cho ông Q, bà P ở nhờ để cản trừ nợ 03 chỉ vàng. Sau đó, ông D viết một giấy tay sang nhượng đất cho ông Q, bà P, khi bà H biết đã đuổi ông Q, bà P đi, ông Q, bà P xin ở lại kiếm thêm tiền làm vốn, khi nào đi sẽ trả lại đất. Sau đó, lợi dụng cha con ông D đi làm ăn xa thì ông Q, bà P bán đất cho ông An, bà Niên, ông Viện. Ông An, đến nhà hỏi mượn giấy để sang tên, ông D, bà H không cho. Đất bỏ hoang đến năm 2009, con trai ông D đến làm nhà thì ông An ngăn cản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã Đ5, huyện Đ6, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trình bày: Diện tích đất lấn ra đường giao thông 32m² do Ủy ban nhân dân xã Đ5 quản lý, yêu cầu trả lại đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2016/DS-ST ngày 17/11/2016, Tòa án nhân dân huyện Đ6, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Q, bà Mai Thị P đối với ông Nguyễn Trọng D, bà Trần Thị H.

Ông Nguyễn Đình Q, bà Mai Thị P được quyền sử dụng 525m² đất ở thuộc thửa 96 tờ bản đồ 32 tọa lạc tại xã Đ5, trong đó có 100m² đất thổ cư. Ông Q, bà P có trách nhiệm trả lại 32m² đất thuộc đường giao thông nông thôn cho Ủy ban nhân dân xã Đ5 quản lý. Theo sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ6 lập ngày 20/02/2014.

Ông D, bà H có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, bà P để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Trường hợp ông D, bà H không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, bà P để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định thì đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét hủy phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất ông Q, bà P được sử dụng, để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông Q, bà P.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định và án phí.

Ngày 18/11/2016, ông D, bà H có kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 63/2017/DS-PT ngày 05/6/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Trọng D, bà Trần Thị H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2016/DS-ST ngày 17/11/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đ6, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Q, bà Mai Thị P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Trọng D và bà Trần Thị H.

Ông Nguyễn Đình Q và bà Mai Thị P được quyền sử dụng 525m² đất thuộc thửa 96 tờ bản đồ 32 tọa lạc tại xã Đ5, huyện Đ6, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, trong đó có 100m² đất ở (Theo sơ đồ vị trí ngày 20/02/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ6).

Ông Nguyễn Đình Q, bà Mai Thị P và ông Nguyễn Trọng D, bà Trần Thị H có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình Q, bà Mai Thị P đối với quyền sử dụng diện tích 525m² đất thuộc thửa 96 tờ bản đồ 32 tọa lạc tại xã Đ5, huyện Đ6, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí đo vẽ, định giá và án phí.

Ngày 12/10/2017, ông Nguyễn Trọng D, bà Trần Thị H có đơn đề nghị xem xét bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 94/2020/KN-DS ngày 02/6/2020, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để xét xử sơ 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 giám đốc thẩm chấp nhận nội dung kháng nghị Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Diện tích 525m² đất tranh chấp (trong tổng diện tích 3.600m², gồm có 300m² loại thổ cư và 3.300m² loại đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 96 tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã Đ5, huyện Đ6, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ6 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trọng D ngày 15/11/1997.

[2] Tài sản tranh chấp nêu trên được hình thành trong thời kỳ hôn nhân nên là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Trọng D và bà Trần Thị H. Ngày 16/4/2002, ông D lập Hợp đồng chuyển nhượng đất là “*Giấy sang nhượng đất thổ cư*” chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình Q diện tích 600m² (ngang 28m, dài 21m) với giá 3 chỉ vàng 24k nhưng chỉ một mình ông D ký tên vào bên chuyển nhượng. Bà H cho rằng việc chuyển nhượng đất bà không hay biết, khi biết sự việc bà H không đồng ý và đuổi ông Q, bà P đi. Ông Q cho rằng đến tháng 9/2003, khi đi lên Đắc Lắc sinh sống đã giao toàn bộ nhà đất cho ông Công D trông coi dùm. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào lời khai của ông Mão, nhân chứng cho rằng bà H không biết chữ nên không ký vào giấy sang nhượng đất, hơn nữa khi ông Q, bà P làm nhà thì bà H không có ý kiến phản đối; Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng ông D, bà H không chứng minh được việc bà H phản đối làm cơ sở nhận định bà H biết và cùng đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng và áp dụng án lệ số 04/2016/AL để xét xử. Trong khi đó, bà H vẫn xác định việc ông D làm giấy sang nhượng bà không hay biết, khi biết bà đã phản đối không cho ông Q ở trên đất, lại có sự kiện ông Q bỏ đi Đắc Lắc sinh sống vào tháng 9/2003, việc ông Q khai giao toàn bộ nhà đất cho ông Công D trông dùm cũng không có cơ sở chứng minh. Đến tháng 8/2010, ông Q mới trở về tranh chấp đòi lại đất. Theo ông Q, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông đã trả đủ 3 chỉ vàng 24k nhưng theo ông D do có mượn vợ chồng ông Q 3 chỉ vàng 24k khi cho ông Q ở nhờ nên có ký giấy chuyển nhượng đất để làm tin cho vợ chồng ông Q, vợ ông không biết và khi biết có phản đối. Cũng theo ông D thì ông Q đến ở nhờ và cất nhà trên đất năm 1994 đến năm 2002 mới ký giấy sang nhượng đất. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ thời điểm từ năm 1994 đến năm 2002 ông Q có ở nhờ trên đất của ông D hay không? Ông Q có cho ông D mượn vàng trong thời gian này hay không? Việc ký giấy chuyển nhượng đất nhận vàng trực tiếp hay sang nhượng để trừ nợ trước đó; bà H có biết số nợ ông D mượn vợ chồng ông Q và để dùng vào việc gì không? Nếu ông D nhận tiền trực tiếp khi chuyển nhượng đất cho ông Q thì số tiền ông D nhận 03 chỉ vàng 24k dùng vào việc gì, bà H có biết không? Việc ông Q đến Đắc Lắc sinh sống có liên quan gì đến việc phản đối của bà H không? Từ đó, mới biết được ý chí của bà H trong quan hệ sang nhượng đất mà ông D đã ký với vợ chồng ông Q.

[3] Ông Q cho rằng khi ký giấy sang nhượng đất, ông D đang thế chấp quyền sử dụng đất để vay Ngân hàng. Ông D cho rằng ông Q, bà P bán đất lại cho ông An, bà Niên, ông Viện nên khi ông D cho con trai đến làm nhà thì ông An ngăn cản. Tòa án không xem xét nội dung này để làm rõ đến thời điểm tranh chấp thì quan hệ thế chấp trên đã được xử lý như thế nào và việc chuyển nhượng tiếp giữa ông Q, bà P với ông An, bà Niên, ông Viện như thế nào nhằm xem xét đến quyền lợi và tư cách tố tụng của các bên liên quan, đồng thời xem xét tính hiệu lực trong quá trình chuyển nhượng đất đã nêu, đảm bảo giải quyết triệt để vụ án.

[4] Trong trường hợp qua xác minh, thu thập chứng cứ xác định bà H đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

16/4/2002, không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông D thừa nhận đã nhận đủ 03 chỉ vàng này nên khi có tranh chấp và theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án phải ra quyết định buộc một hoặc các bên phải thực hiện các thủ tục hoàn thiện về mặt hình thức của hợp đồng trong thời hạn một tháng. Quá thời hạn mà các bên không thực hiện hoàn thiện về mặt hình thức thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, bên nào có lỗi thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định tại mục c.2 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và mục b tiểu mục 2.1 phần II Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[5] Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên nhận chuyển nhượng là ông Q, bà P không trồng cây lâu năm hay đã làm nhà ở kiên cố trên đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại áp dụng điểm b.3, tiểu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân để công nhận hợp đồng, buộc ông D, bà H phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông Q, bà P là không đúng. Còn Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng mặc dù hợp đồng không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nhưng căn cứ vào điểm b.2 tiểu mục 2.3 Nghị quyết số 02 nêu trên để cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bị vô hiệu là áp dụng không đúng pháp luật. Mặt khác, giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2002, được các bên xác lập trước khi Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực; có nội dung và hình thức khác với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng Tòa án cấp phúc thẩm lại áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận hợp đồng thực tế là không đúng theo quy định tại Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 349 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Kháng nghị số 94/2020/KN-DS ngày 02/6/2020 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 63/2017/DS-PT ngày 05/6/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2016/DS-ST ngày 17/11/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đ6, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Đình Q và bà Mai Thị P với bị đơn là ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Hòe; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Đ5, huyện Đ6, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ6, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại Tp.HCM (để b/c);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- TAND huyện Đ6 (kèm hs);
- Chi cục THADS huyện Đ6;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS; THS (LSN).

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

Trần Văn Châu