

**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: 134/2020/DS-GĐT

Ngày: 08/7/2020

V/v tranh chấp về 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 Võ Văn Cường.

Các Thẩm phán:

1. Ông Phan Thanh Tùng.
2. Ông Lê Thành Văn.

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc 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 Văn Phụng – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 7 năm 2020, 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 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Võ Xuân P, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số 12 d, Khóm x, Phường y, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

2. *Bị đơn:* Công ty T.

Địa chỉ: Số 15 d, Khóm x, Phường y, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Võ Xuân P trình bày:

Ngày 28/11/2003, giữa ông và Công ty T ký Hợp đồng kinh tế số 13/HĐ-MB (gọi tắt là Hợp đồng số 13), theo đó Công ty T chuyển nhượng cho ông 02 lô đất số A9, A10, thuộc Dự án Cụm dân cư Công ty T, diện tích chung là 136m² với giá 60 lượng vàng 24k. Thực hiện hợp đồng, Công ty T đã giao đất cho ông quản lý, sử dụng từ năm 2003, và ông đã thanh toán tiền cho Công ty T 03 lần tổng cộng 110.000.000 đồng. Quá trình sử dụng đất, ông đã xây dựng nhà xưởng kiên cố.

Do Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau thực hiện việc thu hồi đất để chỉnh tranh đô thị, trong đó có hai lô A9, A10 của ông, đồng thời có văn bản chỉ đạo giao lại cho

ông 02 lô đất tái định cư (lô số 02 và 03, tờ bản đồ số 15) nên ông khởi kiện Công ty T yêu cầu hủy Hợp đồng số 13, và hoán đổi (tái định cư) 02 lô đất số 02 và 03 nêu trên cho ông.

Bị đơn, đại diện hợp pháp của Công ty T trình bày:

Công ty T thống nhất lời trình bày của ông Võ Xuân P về việc Công ty ký Hợp đồng số 13 chuyển nhượng cho ông P hai lô đất A9, A10. Ông P đã nhận đất xây dựng nhà xưởng, nhưng chưa giao đủ tiền cho Công ty, vì vậy, Công ty đồng ý hủy hợp đồng theo yêu cầu của ông P, và đồng ý hoán đổi 02 lô đất nền tái định cư cho ông P, nhưng phải tính giá 7.500.000 đồng/m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DS-ST ngày 14/3/2017, Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Xuân P.

Hủy Hợp đồng kinh tế số 13/HĐ-MB ngày 28/11/2003 giữa Công ty T với ông Võ Xuân P.

Buộc Công ty T thanh toán cho ông Võ Xuân P 141,906 chỉ vàng 24k.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông P về việc yêu cầu Công ty T và Công ty H hoán đổi 02 lô đất để tái định cư với giá 4.500.000 đồng/m².

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Bản án sơ thẩm bị nguyên đơn, ông Võ Xuân P kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 106/2017/DS-PT ngày 08/8/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Xuân P. Sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí phúc thẩm.

Ngày 01/3/2018, ông Võ Xuân P có đơn đề nghị kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định Kháng nghị số 81/2020/KN -DS ngày 26/5/2020, 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 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 nêu trên, và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DS-ST ngày 14/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa, 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, hủy bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 28/11/2003, Công ty T ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Võ Xuân P 02 lô đất số A9, A10, thuộc Dự án Cụm dân cư Công ty T, diện tích chung là 136m² với giá 60 lượng vàng 24k. Công ty T đã giao đất cho ông P quản lý, sử dụng từ năm 2003, còn ông P đã thanh toán tiền cho Công ty T 03 lần tổng cộng 110.000.000 đồng. Quá trình sử dụng đất, ông P đã xây dựng nhà xưởng kiên cố.

[2] Khi thực hiện chỉnh trang đô thị, Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau tiến hành thu hồi đất, trong đó có 02 lô A9, A10 của ông P nên có văn bản chỉ đạo giao lại cho ông P 02 lô đất tái định cư (lô số 02 và 03, tờ bản đồ số 15).

[3] Ông P khởi kiện Công ty T yêu cầu hủy Hợp đồng số 13, và hoán đổi (tái định cư) hai lô đất số 02 và 03 cho ông. Nhưng xét hai yêu cầu của ông P đã mâu thuẫn nội tại, vì nếu hợp đồng bị hủy, ông P phải trả lại hai lô đất A9, A10 cho Công ty T, và như vậy sẽ không đủ điều kiện được giao đất tái định cư.

[4] Xét việc Công ty T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P và các hộ dân khác là thực hiện theo chủ trương của chính quyền địa phương. Trong thực tế có nhiều hộ dân đã thực hiện xong việc chuyển quyền sử dụng đất. Đối với trường hợp của ông P, do chưa hoàn tất nghĩa vụ trả tiền nên chưa làm thủ tục chuyển quyền; mặc dù ông P có vi phạm thời hạn thực hiện nghĩa vụ trả tiền nhưng giữa hai bên không tranh chấp vấn đề này, và sau khi có chủ trương thu hồi đất của chính quyền địa phương thì các bên không thể hoàn tất thủ tục chuyển quyền các lô đất nêu trên cho ông P. Theo hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì Hợp đồng số 13 thỏa mãn điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, nhưng các bên không thể hoàn tất hợp đồng là do yếu tố khách quan khi Nhà nước thu hồi đất để điều chỉnh quy hoạch chung của địa phương.

[5] Tòa án cấp phúc thẩm nhận định Hợp đồng số 13 có hiệu lực pháp luật, nhưng lại xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm về việc hủy hợp đồng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp với yêu cầu thứ hai của ông P là đề nghị hoán đổi (cấp tái định cư) hai lô đất khác (mặc dù yêu cầu thứ hai không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án). Việc yêu cầu hủy Hợp đồng số 13 thể hiện không đúng ý chí của nguyên đơn, vì ở cấp phúc thẩm, khi nhận thức được hậu quả của việc hủy hợp đồng, ông P xin rút lại yêu cầu này, nhưng do bị đơn không đồng ý nên Tòa án không chấp nhận việc rút yêu cầu của ông P. Tuy nhiên, Hợp đồng số 13 bị hủy đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông P khi Nhà nước giải quyết chính sách cho người có đất bị thu hồi.

Trong trường hợp này, lẽ ra Tòa án cấp phúc thẩm phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo đúng ý chí của ông P. Nếu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng số 13 thì cần nhận định lý do Nhà nước đã thu hồi hai lô đất A9, A10 của ông P (đối tượng của Hợp đồng số 13) để thực hiện chỉnh trang đô thị nên ông P được bồi thường, hỗ trợ theo chính sách đối với người có đất bị thu hồi mới đảm bảo được quyền lợi của đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị số 81/2020/KN-DS ngày 26 tháng 5 năm 2020 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 106/2017/DS-PT ngày 08/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DS-ST ngày 14/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau về vụ án “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Võ Xuân P với bị đơn là Công ty T.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

4. 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 báo cáo);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- TAND Tp.Cà mau, T.Cà Mau;
- Chi cục THADS Tp.Cà Mau, T.Cà Mau;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (TNT).

**T/M ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Văn Cường