

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 33/2022/DS-GĐT

Ngày 23/8/2022

Về tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Văn Tiến**.

Các Thẩm phán: ông **Vũ Thanh Liêm** và ông **Nguyễn Cường**.

- Thư ký phiên tòa: bà **Trần Thị Hồng Nhạn** – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
ông **Đoàn Ngọc Thanh** - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa:

1. **Nguyên đơn:** ông Lê Thanh V, sinh năm 1974, địa chỉ: số x đường y, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

2. **Bị đơn:** Vợ chồng ông Nguyễn C, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1968; địa chỉ: tổ x, khối y, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

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

- Công ty TNHH Vũ Lê Beach; địa chỉ: số x đường y, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Thanh Vũ – Giám đốc

- Văn phòng Công chứng Lê Vân; địa chỉ: số a đường b, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Hồng Thu, sinh năm 1977, trú tại: số a đường b, thành phố H, tỉnh Quảng Nam; theo văn bản ủy quyền ngày 08/3/2021.

- Bà Hồ Thị Huyền Phương, sinh năm 1978; địa chỉ: số m đường n, khối k, phường Đ, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Thanh Vũ, sinh năm 1974, địa chỉ: số x đường y, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam theo văn bản ủy quyền ngày 11/11/2019.

- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam; địa chỉ: 198 đường Trần Quang Khải, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phan Quang Tuấn – Trưởng phòng khách hàng bán lẻ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam, theo văn bản ủy quyền ngày 11/10/2021.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện đề ngày 04/9/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Lê Thanh V trình bày: ngày 04/01/2018, Ông với vợ chồng ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị P ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với nhà đất thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 14, khối phố y, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam được công chứng tại Văn phòng công chứng Phước Sơn, số công chứng 00062 với giá chuyển nhượng là 5.282.590.000 đồng. Ngày 14/02/2018, Ông đã thanh toán 1.800.000.000 đồng. Do thời gian thanh toán kéo dài, giá nhà đất biến động nên hai bên đã thỏa thuận lại giá chuyển nhượng là 6.550.000.000 đồng. Ngày 30/01/2019, Ông tiếp tục thanh toán số tiền 4.750.000.000 đồng. Như vậy, Ông đã thanh toán xong, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã được sang tên cho Ông nhưng ông C, bà P không chịu bàn giao nhà, đất nên Ông khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông C, bà P bàn giao nhà, đất nêu trên cho Ông.

- Bị đơn là vợ chồng ông C, bà P trình bày: không đồng ý với yêu cầu của ông V vì Ông, Bà không chuyển nhượng nhà đất mà thực chất là nhờ ông Vũ vay tiền giúp. Cụ thể: ngày 04/01/2018, các bên đã ký Biên bản thỏa thuận có nội dung: Ông Bà chuyển nhượng nhà đất cho ông Vũ, ông Vũ có trách nhiệm bảo quản nhà đất, được quyền thế chấp Ngân hàng và giao cho bà Phục 2 tỷ đồng; trong thời hạn 02 năm Ông, Bà phải trả đủ số tiền vay để ông V thanh toán cho Ngân hàng và nhận lại tài sản, nếu Ông, Bà không thanh toán được nợ gốc và lãi Ngân hàng thì ông V có quyền thanh lý nhà, đất nêu trên. Thực hiện nội dung thỏa thuận, cùng ngày 04/01/2018, các bên đã ký với nhau 03 Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phước Sơn gồm:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 00062 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng 00062) nội dung: Ông Bà chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông V với giá 5.282.590.000 đồng, đã thanh toán 1.000.000.000 đồng vào ngày 01/01/2018, số tiền còn lại sẽ thanh toán ngay sau khi hợp đồng được công chứng.

Hợp đồng số công chứng 00065 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng 00065) có nội dung hủy bỏ Hợp đồng số công chứng 00062 nêu trên.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 00066 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng 00066) có nội dung giống Hợp đồng số công chứng 00062 nhưng giá chuyển nhượng là 370.000.000 đồng. Hợp đồng này được ông V nộp để làm thủ tục sang tên, sau đó thế chấp nhà, đất để vay 3.500.000.0000 đồng ở Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam, Phòng giao dịch Hội An.

Sau khi vay được tiền, ông V chỉ giao cho Ông Bà số tiền 1.800.000.000 đồng. Sau đó, bà P nhiều lần vay thêm tiền của ông V, tổng số tiền vay là 3.836.000.000 đồng. Do ông V ép buộc nên ngày 30/01/2019, bà viết Giấy nhận tiền chốt tổng số nợ là 4.750.000.000 đồng. Các bên đã thỏa thuận thời gian trả nợ là 02 năm nhưng chưa đến hạn ông V đã yêu cầu giao nhà đất nên Ông Bà không đồng ý mà chỉ đồng ý trả số tiền 4.750.000.000 đồng.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 30/6/2021, Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 119, 120, 124, 133, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 167 Luật Đất đai 2013, khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về lệ phí, án phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh V, buộc ông Nguyễn C và bà Nguyễn Thị P phải bàn giao cho ông Lê Thanh V ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng diện tích đất 493,7 m² thuộc thửa số 3, tờ bản đồ số 14 tại khối y, phường C, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 382742 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 31/12/2014.

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

- Ngày 13/7/2021, bị đơn là ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 60/2021/DS-PT ngày 15/11/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 3 Điều 26; Điều 35, 37, 39, 147, 228, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 119, 120, 124, 129, 133, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013, Điều 17, 47 Luật kinh doanh bất động sản; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về lệ phí, án phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn C

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị P, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 30/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 14 tại khối y, phường C, thành phố H số hiệu 00065, số hiệu 00066 ngày 04/01/2018 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phước Sơn vô hiệu do giả tạo.

Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Xác định hợp đồng bị che dấu số hiệu 00062 ngày 04/01/2018 về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 3, tờ bản đồ số 14 tại khối y, phường C, thành phố H, giá 5.282.590.000 đồng có hiệu lực pháp luật.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thanh V, buộc ông Nguyễn C và bà Nguyễn Thị P phải bàn giao cho ông Lê Thanh V quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với quyền sử dụng diện tích đất 493,7 m² thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 14 tại khối y, phường C, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 382742 do UBND thành phố H cấp ngày 31/12/2014 (vị trí, tứ cận nhà đất được thể hiện trong bản vẽ kèm theo bản án).

- Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Chi cục thuế thành phố H, tỉnh Quảng Nam thực hiện thủ tục đăng ký biến động, truy thu thuế của các bên liên quan theo Hợp đồng chuyển nhượng số hiệu 00062 ngày 04/01/2018 với giá chuyển nhượng 5.282.590.000 đồng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

- Ngày 28/12/2021, bà Nguyễn Thị P có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 29/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 08/4/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 60/2021/DS-PT ngày 15/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam và Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 30/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm lại.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1.] Về hiệu lực của các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Thanh V với vợ chồng ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị P:

Cùng ngày 04/01/2018, các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 00062 có giá chuyển nhượng là 5.282.590.000 đồng, sau đó ký Hợp đồng số 00065 để hủy bỏ Hợp đồng số 00062 nêu trên và ký lại Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 00066 với giá chuyển nhượng là 370.000.000 đồng.

Các bên thừa nhận việc ký Hợp đồng số 00065 hủy bỏ Hợp đồng số 00062 và ký lại Hợp đồng số 00066 với giá thấp để giảm nghĩa vụ thuế khi ông V làm thủ tục sang tên trước bạ. Do đó, Hợp đồng số 00066 và Hợp đồng số 00065 bị vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu Hợp đồng chuyển nhượng số 00062, Hợp đồng số 00062 có hiệu lực pháp luật theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự.

[2.] Về Biên bản thỏa thuận giữa bà P với ông V ngày 04/01/2018:

Ngày 04/01/2018, bà P và ông V ký Biên bản thỏa thuận có nội dung: Ông C, bà P chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa đất số 3 cho ông V. Trách nhiệm của ông V là bảo quản nhà đất cho bà P sau khi nhận chuyển nhượng; ông V được quyền thế chấp ngân hàng và giao cho bà P 2 tỷ; trong thời hạn 02 năm trường hợp bà P không thanh toán tiền lãi và gốc cho Ngân hàng thì ông V có quyền thanh lý thửa đất nêu trên. Trách nhiệm của ông C, bà P là trả lãi và gốc hàng tháng tùy theo số tiền mà bà P nhận của ông V (theo giá Ngân hàng). Trong thời gian 02 năm ông C, bà P phải trả lại đủ số tiền nhận của ông V; ông V thanh toán lại Ngân hàng và bà P nhận lại tài sản của ông V.

Xét nội dung Biên bản thỏa thuận thấy rằng đây là việc chuyển nhượng có điều kiện; trong vòng 02 năm, nếu bà P trả lại đủ số tiền chuyển nhượng cho ông V cộng thêm tiền lãi thì sẽ được nhận lại nhà đất. Tuy nhiên, vào ngày 30/01/2019, bà P lại viết giấy nhận tiền thế hiện nhận của ông V số tiền 4.750.000.000 đồng và cam kết đến ngày 20/02/2019 (âm lịch) sẽ hoàn trả số tiền trên; nếu không có khả năng thanh toán thì ông V được quyền thanh lý hoặc mua bán mảnh đất theo hợp đồng số 00062. Sau đó, vì không có khả năng thanh toán nên ngày 11/5/2019, bà P viết giấy hẹn đến ngày 21/5/2019 sẽ bàn giao nhà đất cho ông V.

Như vậy, mặc dù ban đầu là chuyển nhượng có điều kiện nhưng sau đó bà P đã nhận thêm tiền và cam kết sẽ giao nhà, đất cho ông V. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, buộc ông C, bà P bàn giao nhà, đất cho ông V theo Hợp đồng số 00062 và kiến nghị các cơ quan chức năng thực hiện các thủ tục đăng ký biến động, truy thu thuế của các bên liên quan theo Hợp đồng 00062 là có căn cứ, đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 337; khoản 1 Điều 343; Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 29/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 08/4/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 60/2021/DSPT ngày 15/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã xét xử vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” giữa nguyên đơn là ông Lê Thanh V với bị đơn là ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị P;

2. Bản án dân sự phúc thẩm số 60/2021/DSPT ngày 15/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam tiếp tục có hiệu lực thi hành.

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

Nơi nhận:

- TANDTC - Vụ II;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- TAND Tp. Hội An, tỉnh Quảng Nam;
- Chi cục THA dân sự Tp. Hội An, tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng GDKT II, HC-TP, LTHS.

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

Nguyễn Văn Tiến

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Thanh Liêm

Nguyễn Cường

Nguyễn Văn Tiến