

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 222/2020/DS-GĐT.

Ngày: 28/9/2020.

V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu
công nhận hợp đồng.*

**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 Phạm Hồng Phong

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Trí.

Ông Bùi Đức Xuân.

- 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 Nguyễn Văn Đức – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2020, 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 và yêu cầu công nhận hợp đồng*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1962

Địa chỉ: Số 6xG T, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1937

2.2. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1943

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967

Địa chỉ: Ấp 5, xã Hòn T, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1969

Địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

3.3. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1971;

3.4. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1973;

3.5. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc M trình bày: Năm 2008, vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị N chuyển nhượng cho ông 3 phần diện tích đất liền kề gồm 4.228,5m² (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005), khoảng 2.000m² đất cù lao và khoảng 4.700m² đất (chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thuộc ấp C, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang với giá 5.400.000.000 đồng, trong đó phần đất khoảng 4.700m² có giá 1.400.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng ba phần đất trên được hai bên ký kết theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2008, ngày 11/7/2011 và ngày 08/11/2011. Thực hiện hợp đồng, ông đã thanh toán đủ 5.400.000.000 đồng cho vợ chồng ông N và tiến hành san lấp mặt bằng toàn bộ khu đất, làm nhà, trồng cây và làm hàng rào kiên cố. Ông đã đứng tên diện tích 4.228,5m² đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2011. Tuy nhiên, sau gần 10 năm chuyển về quê sinh sống tại huyện C, tỉnh Kiên Giang, vợ chồng ông N lại cho rằng chỉ chuyển nhượng 4.228,5m² đất cho ông và không chuyển nhượng hai phần đất nêu trên. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2008 và ngày 11/7/2011 để ông được quyền sử dụng diện tích đất còn lại theo đo đạc thực tế là 3.571,7m².

Bị đơn là ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị N trình bày: Ông, bà thừa nhận chỉ ký Hợp đồng đặt cọc mua nhà đất ngày 11/7/2011, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2011 về việc chuyển nhượng 4.228,5m² đất với giá 5.400.000.000 đồng cho ông M và nhận đủ số tiền trên. Còn diện tích đất cù lao là ông bà cho ông M, nhưng ông M không làm được thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này nên ông, bà không cho ông M nữa. Ông, bà không chuyển nhượng diện tích 4.700m² đất vì phần đất này đã bị Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc thu hồi vào năm 2005 và chữ ký đề tên ông bà trong Hợp đồng đặt cọc mua nhà đất ngày 19/3/2008 (do ông M xuất trình) là chữ ký giả, đề nghị Tòa án trung cầu giám định các chữ ký này. Ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 11/4/2019, Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị N.

Công nhận Hợp đồng đặt cọc mua nhà đất ngày 19/3/2008 và ngày 11/7/2011 được xác lập giữa ông Nguyễn Ngọc M và ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị N.

Công nhận diện tích 3.571,7m² đất tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Ngọc M (toàn bộ diện tích đất được thể hiện tại sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số 577/2018 ngày 28/8/2018

của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Quốc do ông Nguyễn Ngọc M đang quản lý, sử dụng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, giám định, định giá tài sản và án phí theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/4/2019, ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị N có đơn kháng cáo.

Ngày 22/4/2019, ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 164/2019/DS-PT ngày 07/10/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang quyết định:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 11/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 18/12/2019, ông Nguyễn Ngọc M có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 25/3/2020, ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị N có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 54/2020/KN-DS ngày 25/6/2020, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao 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 theo hướng hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp phúc thẩm để xét xử phúc 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 toàn bộ kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Tại Kết luận giám định số 1924/C54B ngày 21/5/2018, Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận, chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Văn N và chữ ký, chữ viết họ tên Phạm Thị N trên hợp đồng 19/3/2008 là do ông N, bà N ký và viết ra. Sau đó, ông N, bà N thừa nhận đã ký hợp đồng nêu trên, đồng thời cho rằng dòng chữ "+ đất ngoài sổ mặt sau tiếp giáp với nhà anh Việt khoảng 4.700m² đất chưa có giấy" tại Điều 1 Hợp đồng này là do ông M tự viết thêm sau này, nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Hơn nữa, theo Điều 2 Hợp đồng nêu trên thì hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng toàn bộ mảnh đất là 5.400.000.000 đồng, trong đó diện tích 4.700m² đất (chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là 1.400.000.000 đồng. Thực tế, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2007 giữa vợ chồng ông N với bà Nguyễn Thị L có nội dung vợ chồng ông N chuyển nhượng 4.228,5m² đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 2.271,5m² đất cù lao (là hai phần đất trong số ba phần đất mà sau này vợ chồng ông N chuyển nhượng cho ông M) cho bà L với giá 4.000.000.000 đồng đã bị Tòa án nhân dân tỉnh

Kiên Giang tuyên bố vô hiệu tại Bản án dân sự phúc thẩm số 116/2011/DSPT ngày 16/6/2011. Do đó, giá chuyển nhượng diện tích 4.228,5m² đất, khoảng 2.000m² đất (cù lao) và khoảng 4.700m² đất là 5.400.000.000 đồng, trong đó phần đất 4.700m² có giá 1.400.000.000 đồng theo Hợp đồng ngày 19/3/2008 là phù hợp với thực tế giao dịch giữa các bên.

[2] Mặt khác, theo Hợp đồng đặt cọc mua nhà đất ngày 11/7/2011 thể hiện, vợ chồng ông N là chủ sử dụng diện tích 4.228,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 và khoảng 2.000m² đất cù lao; lô đất chuyển nhượng xác định theo ranh giới bản đồ địa chính ngày 03/8/2008; giá trị chuyển nhượng toàn bộ lô đất trên và cù lao khoảng 2.000m² là 5.400.000.000 đồng. Theo Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 03/8/2008, ông N đứng tên hai thửa liền kề, cụ thể thửa số 36, diện tích 1.907,4m² (đất cù lao), thửa số 32, diện tích 8.374,1m² (trong đó 4.228,5m² đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Thực tế, phần đất cù lao và phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 32 nêu trên không có lối đi ra đường, mà phải đi qua phần đất 4.228,5m² nêu trên và sau khi chuyển nhượng đất cho ông M thì gia đình ông N đã chuyển về quê sinh sống tại huyện C, tỉnh Kiên Giang. Vì vậy, vợ chồng ông N cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông M diện tích 4.228,5m² đất với giá 5.400.000.000 đồng là không có căn cứ, không phù hợp với các tình tiết nêu trên.

Như vậy, ông M đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông N 03 diện tích đất, cụ thể ông M đã được sang tên diện tích 4.228,5m² đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2011, còn diện tích đất cù lao và phần còn lại của thửa số 32 đều chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó diện tích 4.730,6m² đất (phần còn lại của thửa số 32) đã bị Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc thu hồi theo Quyết định số 2377/QĐ-UB ngày 07/9/2005. Tuy nhiên, theo các Công văn số 1023/UBND-NCPC ngày 18/10/2010, Công văn số 289/VP-NCPC ngày 18/01/2017, Công văn số 4726/VP-TCD ngày 31/8/2017, Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang đều xác định giao cho Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 4.730,6m² đất nêu trên cho ông N. Thực tế, ông M đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông N và tiến hành san lấp, nâng nền, xây nhà, trồng cây lâu năm, xây dựng hàng rào kiên cố bao quanh toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, công nhận ông M được sử dụng phần đất cù lao và phần còn lại của thửa đất số 32, tổng diện tích là 3.571,7m² theo số đo thực tế tại Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 28/8/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Quốc là đảm bảo được quyền lợi của đương sự.

[3] Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông Nguyễn Thành T có đơn yêu cầu ngày 24/4/2019 với nội dung vợ chồng ông N đã chuyển nhượng 4.730,6m² đất nêu trên cho ông với giá 2.000.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán ngày 25/5/2017, đề nghị Tòa án đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Thực tế, ông T đã biết ông M đang quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất của vợ chồng ông N và giữa ông M với vợ chồng ông N đang có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án, nhưng cả

ông T và vợ chồng ông N đều không có đơn đề nghị đưa ông T vào tham gia tố tụng trong giai đoạn giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm. Các tài liệu do ông T xuất trình gồm Hợp đồng mua bán ngày 25/5/2017 (giá thỏa thuận là 2.000.000.000 đồng), Giấy thỏa thuận về việc sang tên quyền sử dụng đất cùng ngày 25/5/2017 (giá thỏa thuận là 9.826.500.000 đồng) là mâu thuẫn về giá chuyển nhượng diện tích 4.730,6m² đất. Hai bên cũng có lời khai mâu thuẫn về số tiền đã nhận, ông T cho rằng đã giao cho vợ chồng ông N 2.000.000.000 đồng, còn vợ chồng ông N cho rằng mới nhận của ông T 500.000.000 đồng. Do đó, trong trường hợp ông T có căn cứ chứng minh vợ chồng ông N đã nhận tiền chuyển nhượng đất thì có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng đây là tình tiết mới phát sinh mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, từ đó hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án là không cần thiết và kéo dài thời gian giải quyết vụ án. Vì vậy, cần phải hủy bản án dân sự phúc thẩm để xét xử phúc thẩm lại; trường hợp không có chứng cứ nào khác thì giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 349 Bộ Luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị số 54/2020/KN-DS ngày 25/6/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 164/2019/DS-PT ngày 07/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận hợp đồng*" giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc M với bị đơn là ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị N; người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan là ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị T. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc 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 Kiên Giang (kèm hs);
- TAND huyện Phú Quốc;
- Chi cục THADS huyện Phú Quốc;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, HS; THS (LSN).

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Phạm Hồng Phong