

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 35/2019/DS-GĐT

Ngày 04/7/2019

Vụ án “*T/c hợp đồng chuyển nhượng QSD đất
và hợp đồng vay tài sản*”

**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 tại Đà Nẵng
gồm có:*

Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Tuấn - Thẩm phán

Các thành viên: Ông Nguyễn Thanh Long và ông Đặng Kim Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thoa.

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

Ngày 04 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Hồng T ; trú tại số S đường P, phường A, thành phố T , tỉnh Phú Yên.

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Văn V và bà Lê Thị Mỹ H ; trú tại số B N, phường D, thành phố T , tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/03/2015 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng T trình bày:

Ngày 06/12/2013, bà Nguyễn Thị Hồng T cho bà Lê Thị Mỹ H vay số tiền 450.000.000 đồng, bà H giao cho bà T quản lý 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 811277 ngày 07/10/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho ông V , bà H được quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất thửa số 4, tờ bản đồ số 24, diện tích 16,5 m² tại khu phố Trần Phú, phường 8, thành phố T . Thời hạn vay 6 tháng, đến ngày

06/6/2014, bà H trả hết tiền và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để đảm bảo cho Hợp đồng vay tài sản ngày 06/12/2013, cùng ngày bà T và bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 811277 ngày 7/10/2013 với giá 650.000.000 đồng; phương thức thanh toán chia làm hai lần: lần 1 là bên mua thanh toán số tiền 450.000.000 đồng sau khi hợp đồng được công chứng xong (số tiền này bà T không giao cho bà H mà được trừ vào số tiền bà H đã viết Giấy mượn của bà T); lần 2 bên mua thanh toán số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 30/12/2014.

Ngày 01/12/2013, do không có địa điểm kinh doanh nên bà H và bà T thống nhất thỏa thuận, bà T cho bà H , ông V thuê nhà thời hạn 6 tháng, giá thuê mỗi là tháng 3.000.000 đồng, đến ngày 06/6/2014 thì bà H giao trả nhà cho bà T .

Đến ngày 07/5/2014, bà T tiếp tục cho bà H vay số tiền 61.500.000 đồng hạn đến ngày 06/6/2014 trả.

Sau khi được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T tiến hành làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H có đơn yêu cầu các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ngưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2013 vì hợp đồng đã được công chứng hợp lệ để bà tiến hành làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà H phải trả cho bà T 61.500.000 đồng và lãi suất theo qui định. Đối với số tiền thuê nhà 3.000.000 đồng/tháng bà T sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác.

Bị đơn ông Phạm Văn V và bà Lê Thị Mỹ H không có lời trình bày.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 21/3/2017, Tòa án nhân dân thành phố T , tỉnh Phú Yên quyết định:

Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 129, 137, 471, khoản 2 Điều 476, 697 và khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng T đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng T đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/12/2013 có hiệu lực tại đơn khởi kiện đề ngày 06/3/2015 và được bổ sung ngày 21/6/2016.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng T và vợ chồng ông Phạm Văn V và bà Lê Thị Mỹ H được lập ngày 06/12/2013 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 16,5 m² của thửa đất số 4, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thửa đất khu phố Trần Phú, phường 8, thành phố T , tỉnh Phú

Yên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 811277 ngày 07/10/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố T chứng nhận cho ông V , bà H là vô hiệu giả tạo. Buộc vợ chồng ông Phạm Văn V và bà Lê Thị Mỹ H phải trả cho bà Nguyễn Thị Hồng T số tiền 583.312.500 đồng.

Buộc bà Lê Thị Mỹ H phải trả cho bà Nguyễn Thị Hồng T số tiền vay nợ gốc và lãi là 76.951.875 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng T phải trả cho vợ chồng ông Phạm Văn V và bà Lê Thị Mỹ H 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 811277 ngày 07/10/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố T chứng nhận cho ông V , bà H.

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

- Ngày 21/9/2017, bị đơn ông Phạm Văn V có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 21/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố T , tỉnh Phú Yên.

- Tại Quyết định số 08/2019/KN-DS ngày 11/4/2019, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 21/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố T , tỉnh Phú Yên; Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 21/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố T , tỉnh Phú Yên; giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố T , tỉnh Phú Yên giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Căn cứ vào Giấy mượn tiền ngày 06/12/2013 và lời khai của nhân chứng ông Đinh Trọng B phù hợp với lời khai của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà H có mượn số tiền 450.000.000 đồng của bà T là có căn cứ .

[2] Nội dung Giấy mượn tiền có ghi: “*chúng tôi gồm có chồng là Phạm Văn V, vợ là Lê Thị Mỹ H* ” nhưng không có chữ ký của ông V . Xét thấy Giấy mượn tiền ghi tên vợ chồng ông V , bà H nhưng chỉ có bà H ký giấy mượn tiền và không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện việc bà H mượn số tiền trên của bà T có sự đồng ý

của ông V . Như vậy có căn cứ xác định số nợ trên chỉ có bà H nợ bà T nên bà H phải có trách nhiệm trả cho bà T .

Ngày 06/12/2013, bà H đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà T quyền sử dụng đất diện tích 16,5 m² thửa đất số 4, tờ bản đồ số 24 tại khu phố Trần Phú, phường 8, thành phố T , tỉnh Phú Yên do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho ông Phạm Văn V , bà Lê Thị Mỹ H . Ngày 16/10/2013, ông V và bà H lập Hợp đồng ủy quyền số 1804 Quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng thành phố công chứng là ông Phạm Văn V ủy quyền cho bà Lê Thị Mỹ H được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên với nội dung: *Bên A (ông V) ủy quyền cho bên B (bà H) được quyền chuyển nhượng phần quyền của bên A đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thửa đất khu phố Trần Phú, phường 8, thành phố T nói trên. Thay mặt bên A ký vào văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các văn bản có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.*

Hiện nay, ông V có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm cho rằng ông V không có vay mượn số tiền trên của bà T , giữa ông và bà H không phải là vợ chồng mà chỉ góp tiền mua đất và đồng sở hữu quyền sử dụng đất với bà H ; đồng thời ông V xuất trình một *Chứng thư hôn thú* số hiệu 96 ngày 22/10/1973, trong đó ghi vợ ông V là bà Nguyễn Thị H. Quá trình giải quyết vụ án do bị đơn không đến, không có lời khai của ông V , Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ mối quan hệ giữa bà H và ông V . Nội dung Giấy ủy quyền thể hiện bà H chỉ được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên nhưng bà H chuyển nhượng cho bà T để cản trừ nợ là không đúng; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông V , bà H là vợ chồng và buộc ông V liên đới cùng bà H có nghĩa vụ trả nợ cho bà T là không có căn cứ vững chắc.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 08/2019/KN-DS ngày 11/4/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 21/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên; Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật;

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

Nơi nhận:

- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân thành phố T ;
- Chi cục THADS thành phố T ;
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Minh Tuấn