

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 81/2020/DS-GĐT.

Ngày: 22/5/2020.

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:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Phong

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Cường;

Ông Lê Thành Văn.

- *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 Cao Minh Trí – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 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*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị M, sinh năm 1972.

Địa chỉ: 4/x khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1950

Địa chỉ: 3/x khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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

3.1. Bà Phạm Thị Bích T, sinh năm 1966

Địa chỉ: 2/7x, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.2. Ông Lê Minh T, sinh năm 1987;

3.3. Bà Lê Thị Kim N, sinh năm 1989;

3.4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1989;

3.5. Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: 3/x, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.6. Văn phòng công chứng T.

Địa chỉ: Đường ĐT 7xx, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Lê Thị M trình bày: Ngày 27/01/2014, bà Nguyễn Thị S ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lê Thị M diện tích 361,8m² đất và nhà trên đất thuộc thửa 396, 397 tờ bản đồ số 10 (A3), tọa lạc tại khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 031441, số vào sổ H01491/TG do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An (nay là thị xã Thuận An) cấp ngày 30/6/2008 đứng tên bà Nguyễn Thị S với giá 450.000.000 đồng, bà M đã đặt cọc 100.000.000 đồng. Ngày 27/02/2014, bà M và bà S đến Văn phòng công chứng T để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Ngay sau khi hợp đồng được công chứng, bà M đã thanh toán đủ 350.000.000 đồng còn lại cho bà S. Tuy nhiên, đến nay nhiều lần bà M yêu cầu bà S bàn giao đất, nhà nhưng bà S không thực hiện. Nay bà M khởi kiện yêu cầu bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng, tiến hành giao đất và tài sản trên đất nêu trên cho bà M.

Ngày 16/8/2017, bà M có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2014 tại Văn phòng công chứng T vô hiệu; buộc bà S có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu theo giá trị định giá.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị S trình bày: Nguồn gốc căn nhà xây dựng trên diện tích 361,8m² thuộc thửa 396, 397 tờ bản đồ số 10 (A3), tọa lạc tại khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương nằm trong diện tích 1.335m² là của vợ chồng ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị S. Sau khi ông M chết, năm 2008, bà S tiến hành làm thủ tục sang tên cho bà S và được Ủy ban nhân dân huyện Thuận An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 031441 ngày 30/6/2008, nhưng không làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế. Năm 2004, do căn nhà xuống cấp nên bà S cùng các con góp tiền để xây dựng lại căn nhà và một phần căn nhà được xây dựng trên phần đất của con bà S là ông Lê Minh T.

Năm 2014, bà Phạm Thị Bích T mượn của bà S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vòng 02 tháng để đổi lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T đang thế chấp cho bà M vay tiền, bà S đồng ý và không nói cho các con biết. Để bà S tin tưởng, ngày 27/02/2014, bà T viết tờ cam kết mượn giấy chứng nhận của bà M, đồng thời bà T đưa cho bà S tờ cam kết không bán đất của bà S do bà M đứng tên. Nay bà M khởi kiện yêu cầu bà S giao đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bà M theo nội dung hợp đồng công chứng lập ngày 27/02/2014, bà S không đồng ý. Việc bà S cùng bà M đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm mục đích đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như bà T đã nói với bà S. Thực chất bà S không giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M và bà S cũng không nhận tiền của bà M.

Ngày 12/5/2015, bà S có đơn yêu cầu phản tố: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2014; hủy hợp đồng thỏa thuận mua bán đất, nhà ngày 27/01/2014 giữa bà M và bà S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Minh T, bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị Kim N, ông Nguyễn Thanh N trình bày: Thống nhất theo trình bày của bà S. Ngày 12/5/2015, ông T, bà H, bà N và ông N có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu không thực hiện việc giao căn nhà 3/x, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương vì căn nhà trên thuộc sở hữu của các thành viên trong gia đình, hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà S không thể hiện chuyển nhượng nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Bích T trình bày: Năm 2014, trước khi bà S và bà M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T có vay của bà M 50.000.000 đồng, bà M đưa ra điều kiện phải có tài sản bảo đảm. Do bà T quen biết bà S nên mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S để bà T thế chấp cho bà M. Bà S đồng ý với điều kiện bà T không được sang tên, bán diện tích đất này. Sau đó, bà M yêu cầu bà S phải công chứng hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nói trên mới cho vay tiền. Do cần gấp tiền nên bà T nhờ bà S ra Văn phòng công chứng T ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/02/2014. Bà T có viết tờ cam kết là chỉ mượn giấy chứng nhận của bà S trong vòng hai tháng, ngoài ra còn viết thêm tờ cam kết bà M không được bán phần đất trên. Sau khi ký kết bà M đưa cho bà T 50.000.000 đồng, bà S không biết số tiền trên và cũng không giao đất cho bà M vì hợp đồng chỉ là giả tạo. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M, bà T xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/02/2014 tại Văn phòng công chứng T là giả tạo. Thống nhất với yêu cầu phản tố của bà S và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà H, bà N, ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng T trình bày: Khi nhận và kiểm tra hồ sơ, Công chứng viên nhận thấy hồ sơ hợp lệ, quyền sử dụng đất không bị tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không quy hoạch giải tỏa, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện giao kết hợp đồng nên tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 05/4/2018, Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bà Nguyễn Thị S.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị S và yêu cầu độc lập của ông Lê Minh T, bà Lê Thị Kim N, ông Nguyễn Thanh N và bà Nguyễn Thị H.

Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn bà Lê Thị M và bị đơn bà Nguyễn Thị S về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng T công chứng số 1178, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2014 giữa bà Nguyễn Thị S và bà Lê Thị M vô hiệu.

Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm thanh toán số tiền 450.000.000 đồng chuyển nhượng đã nhận và bồi thường tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 1.972.669.000 đồng, tổng cộng 2.412.669.000 đồng.

Sau khi bà Nguyễn Thị S thanh toán hết số tiền nói trên, bà Lê Thị M có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 031441, số vào sổ H01491/TG do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An cấp ngày 30/6/2008 cho bà S.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị S về việc hủy hợp đồng thỏa thuận bán đất, nhà giữa bà Nguyễn Thị S và bà Lê Thị M lập ngày 27/01/2014.

Tách giao dịch vay tài sản giữa bà Phạm Thị Bích T và bà Lê Thị M ra giải quyết tại vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu khởi kiện theo quy định.

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

Ngày 24/4/2018, bà Nguyễn Thị S có kháng cáo.

Ngày 19/4/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương ra Quyết định kháng nghị số 01/2018/KNPT - DS.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 129/2018/DS-PT ngày 06/7/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị S.

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 01/2018/KNPT-DS ngày 19/4/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 05/4/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 26/7/2018, Nguyễn Thị S có đơn đề nghị kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 30/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 23/12/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án 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 theo hướng hủy toàn bộ 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 theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên nội dung kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 27/01/2014, bà Nguyễn Thị S ký hợp đồng thỏa thuận bán đất, nhà thuộc thửa 396, 397 tờ bản đồ số 10 (A3) tọa lạc tại khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho bà Lê Thị M với giá 450.000.000 đồng. Cùng ngày, bà M đã đặt cọc cho bà S 100.000.000 đồng, các bên thỏa thuận đến ngày 27/02/2014, khi ra công chứng hợp đồng thì bà M phải thanh toán hết số tiền còn lại. Ngày 27/02/2014, bà M và bà S ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng T, tỉnh Bình Dương và bà S đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 031441 ngày 30/6/2008 cho bà M giữ.

[2]. Mặc dù tại Hợp đồng thỏa thuận bán đất, nhà ngày 27/01/2014, bà M là người ghi nội dung "*Hôm nay ngày 27/02/2014, tôi Lê Thị M đã thanh toán đủ số tiền mua nhà của bà Nguyễn Thị S*" và bà S không thừa nhận đã nhận 450.000.000 đồng. Nhưng căn cứ vào nội dung các bên thỏa thuận tại Hợp đồng thỏa thuận bán đất, nhà ngày 27/01/2014, tại phần cam kết khác có ghi: "*Hẹn ngày ra công chứng từ ngày 27/01/2014 đến ngày 27/02/2014 khi ra công chứng thì bên B (bà M) phải thanh toán số tiền còn lại*". Thực hiện theo thỏa thuận, ngày 27/02/2014, bà M và bà S đã ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng công chứng T công chứng theo quy định của pháp luật, đồng thời bà S đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 031441 ngày 30/6/2008 cho bà M giữ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào việc các bên đã đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà S đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M để xác định bà S đã nhận đủ số tiền nêu trên là có căn cứ.

[3]. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/01/2015 và ngày 03/11/2017 thì trên thửa đất 396, 397 có 02 căn nhà cấp 4 (trong đó có một căn nhà được xây dựng trên thửa đất số 392, tờ bản đồ số 10 thuộc quyền sử dụng đất của ông Lê Minh T) và nhiều cây trồng gắn liền với đất, các tài sản này hiện do gia đình bà S quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2017 các bên không thỏa thuận về tài sản trên đất dẫn đến đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được. Đồng thời, bà M và bà S đều thống nhất xác định hợp đồng này vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tuyên Hợp đồng ngày 27/02/2014 vô hiệu là đúng.

[4]. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Bà S là bên chuyển nhượng mặc dù biết rõ phần nhà được xây dựng trên phần đất không thuộc quyền sử dụng của mình nhưng đã không thông báo cho bên nhận chuyển nhượng là bà M biết nên lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về bà S. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà S phải bồi thường thiệt hại cho bà M là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, khoản 1 Điều 343 và Điều 349 Bộ Luật tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận kháng nghị số 30/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 23/12/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 129/2018/DS-PT ngày 06/7/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực pháp luật về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn là bà Lê Thị M với bị đơn là bà Nguyễn Thị S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Bích T, ông Lê Minh T, bà Lê Thị Kim N, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh Ng và Văn phòng công chứng T.

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 Bình Dương (kèm hs);
- TAND thị xã Thuận An;
- Chi cục THADS thị xã Thuận An;
- 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