

Quyết định tái thẩm

Số: 160/2024/DS-TT

Ngày: 12/6/2024

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 Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán: ông Bùi Đức Xuân

ông Hoàng Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: ông Đàng Sĩ Hiến, Thẩm tra viên Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Minh S - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao mở phiên tòa tái thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966.

Địa chỉ: I H, Tổ B, Ấp F, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: bà Nguyễn Trúc P, sinh năm 1983.

Địa chỉ: HTT NM Hợp kim sắt N, Khu phố B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Quang T1, sinh năm 1979;

2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: 4 H, Tổ A, Khu phố G, thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Đoàn Văn T3, sinh năm 1986.

Địa chỉ: 1 T, Phường H, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ủy ban nhân dân huyện N.

Địa chỉ: C N, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H.

Địa chỉ: A P, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 25/9/2012, bà có vay bà Nguyễn Trúc P số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay 14 tháng, lãi suất 4%/tháng. Để bảo đảm cho việc trả tiền, ngày 26/9/2012, bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo, để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 335, tờ bản đồ 35, xã P, huyện N, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01983 ngày 09/12/2009 của Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà T. Bà P cam kết, sau khi bà trả hết số nợ sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Tuy nhiên, ngày 25/3/2013, bà P đã sang tên thửa đất 335 cho bà P. Ngày 15/6/2013, bà P chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Quang T1. Ông T1 và bà Nguyễn Thị T2 được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 375945 ngày 31/7/2013. Ngày 09/5/2014, ông T1 và bà Nguyễn Thị T2 lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Văn T3, ông T3 đã được cập nhật biến động sang tên ngày 20/5/2014.

Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2012 giữa bà T với bà P; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/7/2013 của Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho Ông tuấn, bà T2, đã được cập nhật biến động đứng tên ông T3 ngày 20/5/2014.

- Bà T đồng ý trả lại cho bà P số tiền vay 200.000.000 đồng, cộng với tiền lãi theo mức lãi suất 1%/tháng và đồng ý trả lại cho ông T1, bà T2 số tiền chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn sang đất ở mà ông T1, bà T2 đã nộp tại cơ quan Thuế.

Bị đơn bà Nguyễn Trúc P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Lê Quang T1, bà Nguyễn Thị T2, ông Đoàn Văn T3 được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện N trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P ngày 25/3/2013; cho ông T1, bà T2 ngày 31/7/2013 và cập nhật biến động đứng tên ông T3 ngày 20/5/2014 đôi với thửa đất 335 đều dựa trên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên đã được công chứng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H trình bày:

Ngày 13/02/2014, ông T1, bà T2 chuyển mục đích sử dụng đất thửa 335, tờ bản đồ 35, xã P, diện tích 147,5m² sang đất ở nông thôn và thu hồi thửa 335 diện tích 10,9m², còn lại 14,6m² là đất trồng cây lúa nước. Ông T1, bà T2 chuyển nhượng hết thửa đất 335 cho ông T3, hồ sơ chuyển nhượng đầy đủ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2016/DS-ST ngày 25/7/2016, Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định như sau (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết .

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2012 giữa bà T với bà P là vô hiệu;

Tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2013 giữa bà P với ông Lê Quang T1 và hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2014 giữa ông T1, bà T2 với ông T3.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 375945 ngày 31/7/2013 của Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông T1, bà T2, đã được cập nhật biến động đứng tên ông T3 ngày 20/5/2014, để trả lại thửa đất 335 cho bà T được liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký xác lập lại quyền sử dụng đất.

Buộc bà T trả cho bà P số tiền vay gốc 200.000.000 đồng và tiền lãi 103.500.000 đồng. Sau ngày 25/6/2016, bà T còn phải tiếp tục trả lãi với mức lãi suất 1,125%/tháng.

Buộc bà T trả lại tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất cho ông T1, bà T2 với số tiền 95.580.000 đồng.

Buộc bà P trả lại cho ông T1, bà T2 số tiền 250.000.000 đồng.

Buộc ông T1, bà T2 trả lại cho ông T3 số tiền 300.000.000 đồng.

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

Ngày 22/8/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập họp lệ đến lần thứ hai vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng.

Ngày 29/11/2016, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1256/2016/QĐ-PT, đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án, bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

Ngày 18/4/2023, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục tái thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án số 1256/2016/QĐ-PT ngày 29/11/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định kháng nghị tái thẩm số 06/QĐ-VKS-DS ngày 27/3/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị tái thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2016/DS-ST ngày 25/7/2016, Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè và Quyết định đình chỉ xét xử phúc

thẩm vụ án số 1256/2016/QĐ-PT ngày 29/11/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh . Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử tái thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa tái thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị 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 26/5/2014, ông Đoàn Văn T3 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần K ký kết Hợp đồng tín dụng 00605/HĐTD/TH-TN/TCB-BHN, vay số tiền 830.000.000 đồng, thời hạn vay 300 tháng (còn thời hạn đến ngày 28/5/2039). Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ hợp đồng tín dụng nêu trên của ông T3 đối với Ngân hàng, ngày 27/5/2014, ông Đoàn Văn T3 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần K ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 00605/HĐTC-BDS/TCB, để thế chấp quyền sử dụng đất thửa 335, tờ bản đồ 35, xã P, huyện N, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 375945 ngày 31/7/2013 của Ủy ban nhân dân huyện N, cập nhật biến động đứng tên ông T3 ngày 20/5/2014.

Hợp đồng tín dụng giữa ông T3 với Ngân hàng còn thời hạn, hợp đồng thế chấp được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật nên có hiệu lực và đang được thực hiện.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Trúc P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Lê Quang T1, bà Nguyễn Thị T2, ông Đoàn Văn T3 được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không có lời khai. Tòa án cấp sơ thẩm có xác minh nhưng không có thông tin thửa đất 335 đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần K để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của ông T3. Do đó, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng không được tham gia tố tụng, quyết định của bản án sơ thẩm là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

[3] Như vậy, việc thửa đất 335 đang được thế chấp là tình tiết mới được phát hiện quan trọng của vụ án mà đương sự và Tòa án không thể biết được trong quá trình giải quyết vụ án, có thể làm thay đổi cơ bản nội dung, quyết định của bản án.

Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm do người kháng cáo từ bỏ quyền kháng cáo của Tòa án phúc thẩm là đúng. Tuy nhiên, do phát hiện tình tiết mới quan trọng của vụ án có thể làm thay đổi cơ bản nội dung, quyết định của bản án sơ thẩm nên cần thiết phải hủy.

[4] Từ phân tích trên, có cơ sở để chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án sơ thẩm và quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 351, Điều 356, Điều 357 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị tái thẩm số 06/QĐ-VKS-DS ngày 27/3/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án số 1256/2016/QĐ-PT ngày 29/11/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2016/DS-ST ngày 25/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Quyết định tái thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Chánh án;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- TAND TPHCM;
- TAND huyện Nhà Bè;
- Chi cục THADS huyện Nhà Bè;
- Các đương sự;
- Lưu: PHÒNG LTHS, hồ sơ vụ án; THS (ĐSH).

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

Võ Văn Khoa