

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 73/2024/DS-GĐT

Ngày 21-9-2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, yêu cầu hủy văn bản thoả thuận về hợp tác kinh doanh và tranh chấp 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 tham gia xét xử gồm:

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Quốc Cường

Các Thẩm phán: ông Phạm Tấn Hoàng và ông Nguyễn Tấn Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Kiều - Thẩm tra viên.

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

Ngày 21 tháng 9 năm 2024, 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 việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy văn bản thoả thuận về hợp tác kinh doanh và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn N, sinh năm 1983; địa chỉ cư trú: Số C Đ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

1.2. Bà Nguyễn Thị Ly N1, sinh năm 1983; cùng địa chỉ cư trú: Số C Đ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn N:

Luật sư Văn Đức M - Văn phòng L, Chi nhánh Đ1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Số A N, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn:

Ông Đinh Văn X, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/11/2024):

Bà **Hoàng Thị S**; sinh năm 1963; địa chỉ cư trú: Số B T, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1. Ông Vũ Lê Phi V, sinh năm 1986 và bà Bùi Thị Mỹ H; cùng địa chỉ cư trú: Số A Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Bà Hoàng Thị Kiều N2, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: Số A L, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.3. Ông Lê Hữu Đ, sinh năm 1983; địa chỉ cư trú: Số D M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.4. Bà Hoàng Thị B, sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: Số C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.5. Bà Phạm Thị Hồng N3, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3.6. Văn phòng C; địa chỉ: Số C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.7. Văn phòng C1; địa chỉ: Số D L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.8. Văn phòng C2; địa chỉ: Số B L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Nguyên đơn, ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Ly N1 trình bày:

Ông Nguyễn N và ông Đinh Văn X có mối quan hệ quen biết và làm ăn với nhau từ năm 2017. Năm 2018, ông N vay của ông X 750.000.000 đồng để đầu tư bất động sản, nhưng sau đó không có tiền trả nợ, nên đã chuyển nhượng cho ông X một lô đất tại thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông để khấu trừ nợ.

Khoảng 02 tháng sau, ông N và ông X bàn bạc hợp tác làm ăn với nhau. Ông N có ngôi nhà tại số A Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để kinh doanh nhà nghỉ, nay muốn chuyển sang kinh doanh massage, karaoke. Hai bên thỏa thuận ông X sẽ dùng lô đất ông N đã khấu nợ cho ông X để đưa vào góp vốn, với giá trị 750.000.000 đồng, còn ông N thì dùng căn nhà nghỉ vào làm địa điểm, mặt bằng kinh doanh. Thời điểm này, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà ông N đang thế chấp vay Ngân hàng số tiền 2.000.000.000 đồng, ông X nói ông có thể vay được 3.000.000.000 đồng, nên hai bên thống nhất ông N sẽ trả nợ cho Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để ông X vay lại 3.000.000.000 đồng.

Ngày 29/8/2018, ông X đem theo 2.200.000.000 đồng và đi cùng ông N để trả cho Ngân hàng. Ông N đã trả lại cho ông X 2.000.000.000 đồng vào ngày 04/9/2018, ông N còn nợ lại 200.000.000 đồng tiền trả Ngân hàng và 100.000.000 đồng chi phí để trả lãi Ngân hàng về sau và chi phí làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trả

xong, ông X muốn là phải đứng cùng chủ sở hữu tài sản (nhà nghỉ số 185/22 Đ), thì ông X mới hợp tác kinh doanh trên mặt bằng đó. Ông N đồng ý và cùng ông X thỏa thuận (có trong văn bản): Ông N sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lô đất cho ông X, ông X sẽ có trách nhiệm vay 2.000.000.000 đồng trong vòng 10 ngày để trả lại cho ông N để ông N sử dụng mục đích riêng, thì căn nhà sẽ là tài sản chung của ông N và ông X.

Nếu trong 10 ngày mà ông X không vay được để trả lại cho ông N 2.000.000.000 đồng, thì ông X phải trả lại quyền sử dụng đất cho ông N. Do đó, ngày 04/9/2018, ông N đã ký sang nhượng căn nhà nghỉ cho ông X, nhưng thực tế ông N vẫn là người quản lý. Quá 10 ngày, ông X không vay tiền để trả cho ông N và cũng không chuyển nhượng trả lại quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N, bà N1 với ông X.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, ông X lại bán căn nhà cho bà Hoàng Thị Kiều N2, sau đó bà N2 bán lại cho ông Vũ Lê Phi V. Tết âm lịch năm 2019, ông N về quê ăn tết thì những người này tự cất khóa và vào sử dụng nhà từ đó cho đến nay.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: (1) Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/9/2018, giữa ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị Ly N1 với ông Đinh Văn X, (2) Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2018, giữa ông Đinh Văn X, bà Phạm Thị Hồng N3 với bà Hoàng Thị Kiều N2, (3) Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2018, giữa bà Hoàng Thị Kiều N2 với ông Vũ Lê Phi V và (4) Buộc ông Đinh Văn X phải giao trả lại căn nhà và đất tại địa chỉ 1 Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; thửa đất số 180, tờ bản đồ số 37, diện tích 140,1 m².

Ông N đồng ý trả lại cho ông X số tiền nợ là 1.050.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật. Đồng thời, đồng ý hủy bỏ Văn bản thỏa thuận về việc hợp tác kinh doanh ngày 30/8/2018, giữa ông N, bà N1, ông Đ, bà B với ông X.

Đối với yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Vũ Lê Phi V thì ông N rút yêu cầu khởi kiện này.

[2]. Bị đơn, ông Đinh Văn X trình bày:

Ông Nguyễn N và ông (Xương) có mối quan hệ quen biết và làm ăn với nhau. Ngày 10/4/2018, ông N có vay của ông 750.000.000 đồng và xin được thế chấp 02 thửa đất tại thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Tháng 5/2018, do ông N không trả được nợ, nên đã chuyển nhượng 02 thửa đất này cho ông để khấu trừ nợ. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng, ông xác minh lại thì 02 thửa đất này không đúng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông đã yêu cầu ông N phải trả lại 750.000.000 đồng và lãi suất, ông sẽ sang tên trả lại đất cho ông N. Tháng 8/2018, ông đã chuyển nhượng lại 02 thửa đất cho ông N.

Do ông N không có tiền trả cho ông, nên ông N đã trao đổi về việc ông N có tài sản tại địa chỉ 1 Đ, thành phố B đang thế chấp cho Ngân hàng, nhưng không có tiền trả, nên ông N muốn ông vay giúp, hai bên sẽ ký thỏa thuận cùng hợp tác đầu tư trên nhà nghỉ đó. Phần vốn góp của ông là số tiền 750.000.000 đồng mà ông N đang nợ.

Ông N thống nhất để ông tìm người cho vay để trả 2.000.000.000 đồng và lãi suất cho Ngân hàng, sau đó vay lại với số tiền cao hơn. Do vậy, ông có nhờ bà Hoàng Thị Kiều N2 để trả tiền vào cho Ngân hàng cả lãi và gốc là 2.300.000.000 đồng, bà N2 đồng ý. Đến ngày 29/8/2018, các bên cùng nhau ra Văn phòng C để lập hợp đồng vay tiền giữa 03 bên, nhưng bà N2 không đồng ý, bà N2 chỉ đồng ý cho một mình ông đứng ra vay tiền rồi ông sẽ lập hợp đồng cho ông N và bà N1 vay lại, vì bà N2 không biết ông N là ai. Vài ngày sau, cả 03 bên cùng tới Ngân hàng trả tiền. Bà N2 là người trực tiếp cầm tiền vào trả, nhưng Giấy nộp tiền vào và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông N, bà N1.

Do ông N có nợ xấu không vay lại được, nên ngày 04/9/2018, tại Văn phòng C, ông N và bà Na ký vay của ông 2.300.000.000 đồng và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông.

Sau khi sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, thì bà N2 cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, nhưng Ngân hàng không cho vay nữa, vì tài sản không đảm bảo để vay số tiền theo yêu cầu của ông N là 3.050.000.000 đồng. Do ông không có tiền trả cho bà N2, trong khi ông N thì né tránh, nên bà N2 gây áp lực buộc ông phải sang tên căn nhà của ông N cho bà N2. Sau đó, bà N2 bán cho ai thì ông không biết.

Sau 04 ngày lập văn bản thỏa thuận, thì ông đã làm thủ tục sang tên lại 02 thửa đất tại Đ cho ông N. Đồng thời, ông N bắt ông phải viết giấy ông đã nhận của ông N 2.000.000.000 đồng để hợp thức hóa việc ông N sang tên căn nhà cho ông N.

Vì vậy, ông đồng ý hủy Văn bản thỏa thuận về việc hợp tác kinh doanh ngày 30/8/2018, giữa ông N, bà N1, ông Đ, bà B và ông (Xuong), vì văn bản này bản chất là không có thật, mà chỉ nhằm hợp thức hóa khoản vay giữa ông và ông N; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/9/2018, giữa ông N với ông; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2018, giữa ông với bà N2. Ông N phải trả cho ông số tiền nợ 2.300.000.000 đồng để cho ông trả lại cho bà N2, sau đó bà N2 phải trả lại nhà đất cho ông để ông trả lại nhà đất cho ông N.

Đối với số tiền 750.000.000 đồng ông N đang nợ, thì ông đã có yêu cầu phản tố, buộc ông N phải trả số tiền gốc là 750.000.000 đồng và lãi suất kể từ ngày vay 10/4/2018 tạm tính đến ngày 08/11/2018 là 67.500.000 đồng.

[3]. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

[3.1]. Bà Hoàng Thị Kiều N2:

Ngày 29/8/2018, qua giới thiệu, ông Đinh Văn X đã liên hệ vay tiền của bà để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 180, tờ bản đồ số 137, diện tích 140,1 m² tại phường T, thành phố B. Thời điểm đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng, nên bà có yêu cầu người bán và ông X sang tên trước khi tiền được đem đến để trả Ngân hàng. Sau khi thỏa thuận giữa ông X và người bán tại Văn phòng Công chứng và hoàn tất thủ tục sang nhượng, thì chiều ngày 29/8/2018, bà đem 2.200.000.000 đồng đến Ngân hàng N4 - Chi nhánh H1 để thanh toán và cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (vì trong hợp đồng vay tiền, ông X có thỏa thuận là thế chấp lại quyền sử dụng đất trên làm tin). Ông X cam kết là 10 ngày sẽ hoàn trả lại số tiền cho bà, nhưng đến gần 04 tháng, ông X vẫn không trả. Sau đó, ông X đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà.

Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N, vì khi bà cho ông X vay tiền, thì vợ chồng ông N đã chuyển nhượng nhà đất cho ông X tại Văn phòng Công chứng.

[3.2]. Ông Lê Hữu Đ và bà Hoàng Thị B:

Do có nhu cầu hợp tác kinh doanh nên ông, bà và vợ chồng ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị Ly N1 và ông Đinh Văn X có ký Văn bản thỏa thuận về việc hợp tác kinh doanh vào ngày 30/8/2018. Theo văn bản thỏa thuận này, các ông, bà có trách nhiệm sang tên quyền sử dụng đất và căn nhà thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông N, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 462744 cho ông X; đồng thời, trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày sang tên cho ông X, ông X có trách nhiệm tiến hành thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để vay 2.000.000.000 đồng giao cho vợ chồng ông N. Nếu trong vòng 10 ngày, ông X không vay được, thì văn bản thỏa thuận giữa các bên sẽ chấm dứt hiệu lực và ông X có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất nói trên cho vợ chồng ông N. Các ông, bà không có nghĩa vụ trả tiền mua nhà cho ông X.

Ngày 04/9/2018, vợ chồng ông N đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông Đinh Văn X; ngày 11/9/2018, ông X đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB462744, đăng ký biến động chủ sử dụng mang tên Đinh Văn X. Tuy nhiên, sau khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông X không tiến hành thủ tục thế chấp tài sản trên, mà cố tình chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác nhằm chiếm đoạt tài sản của ông N.

Do ông X đã không tôn trọng sự thỏa thuận của các bên và không thực hiện đúng các nội dung theo Văn bản thỏa thuận ngày 30/8/2018, nên văn bản thỏa thuận giữa các bên đương nhiên chấm dứt hiệu lực theo quy định tại khoản 4 Điều 1 của Văn bản thỏa thuận. Ông, bà đề nghị ông X phải tiến hành các thủ tục theo quy định để trả lại tài sản là căn nhà và thửa đất tại địa chỉ 1 Đ, thành phố B cho vợ chồng

ông Nguyễn Ngoan .

[3.3]. Ông Vũ Lê Phi V và bà Bùi Thị Mỹ H:

Tháng 01/2018, ông bà có nhận chuyển nhượng của bà Hoàng Thị Kiều N2 thửa đất tại số A Đ, thành phố B với giá là 2.000.000.000 đồng. Khi đó, trên đất có 01 ngôi nhà xây 3 tầng bỏ hoang. Ông bà đã thanh toán đầy đủ tiền và nhà, đất đã được đăng ký biến động quyền sử dụng sang cho ông, bà. Trong thời gian ông, bà đang tiến hành sửa sang nhà cửa, thì nhận được Giấy triệu tập của Tòa án về việc tranh chấp giữa ông N và ông X.

Đối với yêu cầu của ông N, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N2 với ông bà, thì ông bà không đồng ý. Vì ông bà nhận chuyển nhượng đất của bà N2 hoàn toàn hợp pháp và đã được đăng ký quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng giữa ông N với ông X, giữa ông X với bà N2 như thế nào ông bà không biết. Vì vậy, ông bà yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi cho mình; đồng thời, đề nghị hủy bỏ biện pháp ngăn chặn đối với thửa đất trên.

Nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 22/02/2023, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột quyết định:

Áp dụng các Điều 116, 117, 118, 119, 122, 124, 131, 133, 463, 466, 468, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự; các Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngoan .

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/9/2018, giữa ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị Ly N1 với ông Đinh Văn X, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 013753, quyền số ĐĐ/CC-SCC/HĐGD.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Ly N1 đối với yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2018, giữa ông Đinh Văn X, bà Phạm Thị Hồng N3 với bà Hoàng Thị Kiều N2, được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 00012308, quyền số 12/2018/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2018, giữa bà Hoàng Thị Kiều N2 với ông Vũ Lê Phi V, được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 00012617, quyền số 12/2018/TP/CC- SCC/HĐGD.

3. Ông Đinh Văn X có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Ly N1 giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 180, tờ bản đồ số 37, tại số A Đ, phường T, thành phố B, với số tiền là 6.537.415.000 đồng.

4. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Ly Na .1 Ông N và bà N1 có nghĩa vụ trả cho ông Đinh Văn X tổng số tiền nợ là 1.551.444.500 đồng; trong đó, tiền gốc là 1.050.000.000 đồng, tiền lãi là 501.444.500 đồng.

5. Hủy Văn bản thỏa thuận về việc hợp tác kinh doanh ngày 30/8/2018, giữa ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị Ly N1, ông Lê Hữu Đ, bà Hoàng Thị B và ông Đinh Văn X, được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 002764, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD.

6. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn N, cấp cho bà Hoàng Thị Kiều N2, ông Vũ Lê Phi V.

7. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm thực hiện hành vi nhất định” được quy định tại Điều 127 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đã được Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 04/2019/QĐ-BPKCTT ngày 05/3/2019.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết về án phí, chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 09/3/2023, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (ông Đinh Văn X) là bà Hoàng Thị S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 08/3/2023, nguyên đơn là ông Nguyễn N và ngày 11/3/2023, bị đơn là bà Nguyễn Thị Ly N1 kháng cáo một phần bản án đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 243/2023/DS-PT ngày 03/8/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 296; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Ngoan .

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 16, 22/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ly N1 và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (ông Đinh Văn X) là bà Hoàng Thị S.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về biện pháp khẩn cấp tạm thời, các chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định, ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị Ly N1 và ông Lê Hữu Đ 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 kháng nghị số 30/2024/KN-DS ngày 23/8/2024, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số

243/2023/DS-PT ngày 03/8/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, 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 phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 16, 22/02/2023 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột; chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm 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 không chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Tại Đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn (ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Ly N1) yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng và hủy biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Đinh Văn X, bà Hoàng Thị Kiều N2; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Vũ Lê Phi V. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột thụ lý giải quyết là không đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính. Nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Vũ Lê Phi V, nhưng Tòa án không đưa cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Không có lời khai nào thể hiện vợ chồng ông Nguyễn N rút yêu cầu khởi kiện và tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm cũng thể hiện ông N rút yêu cầu khởi kiện đối với việc hủy Giấy chứng nhận mang tên ông Vũ Lê Phi V, nhưng Tòa án quyết định đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Ly N1) về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Hoàng Thị Kiều N2; ông Vũ Lê Phi V là không đúng.

[2]. Về nội dung:

Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Nguyễn N và ông Đinh Văn X, cũng như Văn bản thỏa thuận kinh doanh giữa các bên, vì cho rằng đây là hợp đồng giả tạo được quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, sau khi Tòa án sơ thẩm thụ lý vụ án (ngày 18/10/2018), thì ngày 18/12/2018, giữa ông Đinh Văn X với bà Hoàng Thị Kiều N2 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngày 26/12/2018, bà Hoàng Thị Kiều N2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông Vũ Lê Phi V. Việc chuyển nhượng đất giữa ông X với bà N2; giữa bà N2 với ông V đang trong giai đoạn có tranh chấp là vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai. Việc chuyển nhượng

này thể hiện hành vi tẩu tán tài sản, nhưng Tòa án lại áp dụng Điều 133 của Bộ luật Dân sự cho rằng hai hợp đồng chuyển nhượng này có hiệu lực pháp luật là không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Hơn nữa, phần nhận định của bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm có mâu thuẫn với lời khai của các đương sự; xem xét, đánh giá không khách quan lời khai của các đương sự, các sự kiện pháp lý về ngày vay tiền trả cho Ngân hàng ngày 29/8/2018; ngày thực hiện Hợp đồng vay tiền giữa ông N và ông X ngày 04/9/2018; giữa Giấy nhận tiền 2.000.000.000 đồng của ông X ngày 04/9/2018 và Văn bản thỏa thuận kinh doanh, từ đó không làm rõ được bản chất của sự việc, chưa bảo đảm được lẽ công bằng và tính khách quan, toàn diện trong quá trình giải quyết vụ án.

[3]. Như vậy, quá trình giải quyết vụ án, cả Tòa án cấp phúc thẩm và Tòa án cấp sơ thẩm đều có quyết định không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó, để giải quyết vụ án đúng pháp luật, cần hủy cả hai bản án sơ thẩm và phúc thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 30/2024/KN-DS ngày 23/8/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; tuyên xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 30/2024/KN-DS ngày 23/8/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 243/2023/DS-PT ngày 03/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 16, 22/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện KSND cấp cao tại Đà Nẵng;

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

- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk (Kèm hồ sơ vụ án);
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột (để biết);
- Chi cục THADS Tp Buôn Ma Thuột (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Trần Quốc Cường