

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Quyết định tái thẩm

Số: 193/2023/DS-TT

Ngày: 28/8/2023

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**

- Với thành phần Hội đồng xét xử tái thẩm gồm có:

Chánh án - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Châu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Thiện
Ông Hoàng Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hữu Bằng, Thẩm Tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Hoa, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa tái thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần X.

Địa chỉ: Tầng H, Văn phòng số L+16 Tòa nhà V; Số G L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh V.

Địa chỉ: Số H Quốc lộ A, khu phố T1, phường T2, thành phố T3, tỉnh Long An.

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

3.1. Trung tâm N.

Địa chỉ: Số H Quốc lộ A.7 khu phố T1, phường T2, thành phố T3, tỉnh Long An.

3.2. Công ty trách nhiệm hữu hạn L.

Địa chỉ: Số H Quốc lộ A, khu phố T1, phường T2, thành phố T3, tỉnh Long An.

3.3. Văn phòng công chứng Phạm Thị H (trước đây là Phòng C tỉnh Long An);

Địa chỉ: D N, Phường C, thành phố T3, tỉnh Long An.

3.4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Địa chỉ: Số A Quốc lộ A, Phường D, thành phố T3, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần X (sau đây viết là Ngân hàng) trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 24/11/2012, bà Nguyễn Thị Thanh V và Ngân hàng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm 04 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc các thửa đất số 51, 52, 53, 08 cùng tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại số H Quốc lộ A, khu phố T1, phường T2, thành phố T3, tỉnh Long An, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng cùng ngày tại Phòng C tỉnh Long An (nay là Văn phòng C1) theo trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ1, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T3 phê duyệt vào ngày 13/10/2017. Ngân hàng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận đối với 04 thửa đất trên. Tuy nhiên, cho đến nay bà V vẫn chưa thực hiện việc bàn giao các thửa đất này cho Ngân hàng quản lý, sử dụng.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà V và những người có liên quan là Công ty TNHH L; Trung tâm N (đều do bà V là người đại diện theo pháp luật) phải bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc 04 thửa đất mà bà V đã chuyển nhượng nêu trên cho Ngân hàng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh V (do bà Phạm Thị Hồng P làm đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Đề nghị Ngân hàng cho bà V chuộc lại các tài sản trên, bà V sẽ có văn bản gửi cho Ngân hàng đề nghị được chuộc lại các tài sản trên.

Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập hợp lệ nhưng Bà P vắng mặt tại phiên tòa. Ngoài ra, bà P cũng là người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH L, Trung tâm N nhưng cũng không có văn bản hay ý kiến gì thể hiện ý kiến của hai pháp nhân này trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Văn phòng công chứng Phạm Thị H: Hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà V với bên nhận chuyển nhượng là Ngân hàng có số công chứng 8821, quyền số 09/2012/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2012. Ông Lê Văn Đ, công chứng viên Phòng C tỉnh Long An đã thực hiện đúng trình tự và thủ tục công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Đồng thời Văn phòng công chứng xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Sở T: Cung cấp toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng đối với 04 thửa đất nêu trên và có văn bản đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 03/7/2018, Tòa án nhân

dân thành phố T3 đã quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh V, Công ty TNHH L, Trung tâm N giao 04 thửa đất và tài sản gắn liền trên 04 thửa đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2012.

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh V, Công ty TNHH L, Trung tâm N phải giao cho Ngân hàng TMCP X 04 thửa đất gồm thửa 51, 52, 53, 08 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại phường T2, thành phố T3, tỉnh Long An theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 788371 ngày 04/11/2010; BC 682232 ngày 09/12/2010; BC 682539 ngày 23/12/2010; BC 788581 ngày 18/11/2010 cùng được cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh V và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh L xác định việc Ngân hàng TMCP X đã nắm giữ bất động sản để cản trở nợ bắt đầu từ ngày 16/01/2015 cùng các tài sản trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 107/19/12/2017/TĐG LA-BDS ngày 19/12/2017 của Công ty cổ phần T.

(Vị trí, tứ cận các thửa đất theo mảnh trích đo của Công ty TNHH Đ1, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T3 phê duyệt ngày 13/10/2017 - đính kèm trích đo địa chính).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng; án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 01/8/2018, bà Nguyễn Thị Thanh V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 310/2018/DS-PT ngày 09/11/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn tuyên về án phí và các chi phí tố tụng.

Ngày 22/8/2022, bà Nguyễn Thị Thanh V có đơn đề nghị xem xét bản án phúc thẩm theo thủ tục tái thẩm.

Ngày 29/11/2022, ông Nguyễn B, sinh năm 1964, địa chỉ: 4 H, Phường I, thành phố T4, tỉnh Phú Yên có trình bày trong Thông báo phát hiện vi phạm, xem xét theo thủ tục tái thẩm cho rằng ông là chồng hợp pháp của bà V, tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa bà V và ông là tài sản chung, nhưng khi xét xử vụ tranh chấp, Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng lần vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vì vậy ông đề nghị hủy cả hai bản án sơ thẩm và phúc thẩm để xét xử lại.

Tại quyết định số 01/QĐKN TT-VKS-DS ngày 07/12/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị quyết định sơ thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử tái thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 310/2018/DS-PT ngày 09/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 03/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T3 để xét xử sơ 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 chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Kháng nghị tái thẩm số 01/QĐKNTT-VKS-DS ngày 07/12/2022 của Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh căn cứ Bản trích lục kết hôn số 791/TLKH ngày 01/11/2018 của Ủy ban nhân dân xã H, huyện T5, tỉnh Phú Yên để xác định bà Nguyễn Thị Thanh V kết hôn với ông Nguyễn B vào ngày 10/3/2003 và nhận định ông B và bà V đang trong tình trạng hôn nhân nên quyền sử dụng 04 thửa đất số 51, 52, 53 và 08 được UBND thành phố T3 cấp cho bà V năm 2010 là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân của bà V và ông B, ông B, bà V không có văn bản thỏa thuận tài sản riêng. Từ đó xác định Phòng C vi phạm Điều 28 Luật hôn nhân gia đình năm 2000 và khoản 2 Điều 4 Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03/10/2001 quy định chi tiết Luật hôn nhân gia đình năm 2000 khi chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2012 đồng thời xác định Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm không đưa ông Nguyễn B vào tham gia tố tụng là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông B, là căn cứ kháng nghị tái thẩm vụ án.

[2] Tại phiên tòa tái thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xác định không cung cấp được bản chính giấy đăng ký kết hôn của ông Nguyễn B và bà Nguyễn Thị Thanh V, cũng như không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về tình trạng hôn nhân của bà Nguyễn Thị Thanh V.

[3] Bản án dân sự phúc thẩm số 310/2018/DS-PT ngày 09/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã giải quyết các vấn đề được nêu trong kháng nghị như tính hợp pháp của Biên bản cản trừ nợ ngày 21/11/2012 giữa Ngân hàng với Công ty L và bà V; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với Ngân hàng; tư cách tố tụng của ông Nguyễn B trong vụ án.

Vì vậy, Kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm không xác định quan hệ hôn nhân giữa ông Nguyễn B và bà Nguyễn Thị Thanh V nên không đưa ông Nguyễn B vào tham gia tố tụng là tình tiết mới quan trọng của vụ án mà đương sự không thể biết được trong quá trình giải quyết vụ án là không phù hợp với quy định tại Điều 352 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1/ Không chấp nhận Kháng nghị tái thẩm số 01/QĐKNTT-VKS-DS ngày 07/12/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 310/2018/DS-PT ngày 09/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần X với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh V cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trung tâm N, Công ty trách nhiệm hữu hạn L, Văn phòng công chứng Phạm Thị H và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

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

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Long An;
- TAND Thành phố T3;
- Chi cục Thành phố T3;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng GDKT III,
HS; THS (THB).

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

Trần Văn Châu