

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 253/2024/DS-GĐT

Ngày: 23/9/2024

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 Hoàng Thanh Dũng

Ông Võ Văn Cường.

- 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 Nguyễn Gia Viễn, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2024, 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: Ông Ngô Tuấn B, sinh năm 1975

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1964;

2.2. Ông Trần Thanh T, sinh năm 1958

Cùng địa chỉ: Ô, khu A thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

3.1. Ông Trần Thanh S, sinh năm 1986;

3.2. Ông Trần Quốc V, sinh năm 1988;

3.3. Ông Trần Quốc C, sinh năm 1990;

3.4. Bà Trần Thị Kiều O, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: Ô, khu A thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.5. Ông Nguyễn Minh C1, sinh năm 1987

Địa chỉ: Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Ngô Tuấn B trình bày:

Ngày 31/5/2017, vợ chồng ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị M có chuyển nhượng cho ông Ngô Tuấn B 01 suất tái định cư tại dự án đường nối dài trên địa bàn thị trấn H với giá 230.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy nhận tiền cọc ghi ngày 31/5/2017, số tiền cọc là 180.000.000 đồng, số tiền còn lại 50.000.000 đồng khi nào có quyết định cấp nền, ký chuyển quyền sẽ đưa đủ. Cùng ngày, bà M, ông T lập giấy ủy quyền cho ông B tại Văn phòng C2 có nội dung, bà M, ông T ủy quyền cho ông B thay mặt ông, bà đóng tiền tái định cư, nhận phiếu nền và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 16/4/2018, bà M, ông T và ông B lập giấy mua bán với nội dung, ông T, bà M bán toàn bộ suất tái định cư của ông, bà theo Quyết định số 5139 ngày 07/6/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cho ông B với giá 380.000.000 đồng. Tính đến ngày 16/4/2018, ông B đã giao cho ông T, bà M số tiền 330.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng khi nào bà M, ông T hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nền tái định cư cho ông B thì ông B giao đủ; đồng thời các bên có thỏa thuận phía ông B nộp tiền tái định cư, chịu phí chuyển quyền sử dụng đất.

Theo Quyết định số 6232/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của UBND huyện Đ về việc bố trí tái định cư bằng đất đối với ông T, bà M, theo đó ông T, bà M được bố trí nền tái định cư tại lô A17, khu A, diện tích 120,64m², đơn giá 2.572.000 đồng, tiền sử dụng đất phải nộp là 310.286.080 đồng. Ngày 20/01/2019, do bà M cần tiền nên ông B thanh toán thêm số tiền 20.000.000 đồng. Tổng cộng ông B đã thanh toán 350.000.000 đồng.

Ngày 07/6/2019, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 3454/QĐ-UBND điều chỉnh một phần nội dung Quyết định số 6232/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 về việc bố trí nền tái định cư và nền được mua trong khu tái định cư đối với bà M, ông T thuộc dự án đường C với nội dung: vị trí nền tái định cư tại lô D, khu A, thửa 1574 tờ bản đồ số 13; đơn giá 2.572.300 đồng/m², thành tiền sử dụng đất phải nộp là 282.953.000 đồng.

Căn cứ nội dung thỏa thuận ông B đã đóng tiền mua đất tái định cư đợt 1 là 93.000.000 đồng. Đối với số tiền tái định cư phải đóng đợt 2 là 189.953.000 đồng, do ngày 10/6/2019, bà M yêu cầu ông B phải đưa thêm tiền thì bà M mới đồng ý cho ông B tiếp tục đóng tiền nền tái định cư đợt 2, ông B không đồng ý nên bà M đã gửi đơn ngăn chặn không cho ông B đóng tiền và bà M đã tự đóng tiền nền tái định cư đợt 2 là 189.953.000 đồng. Đến ngày 12/8/2019, bà M đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bà M, ông T không tiếp tục thực hiện theo giấy nhận tiền cọc ngày 31/5/2017 và giấy mua bán ngày 16/4/2018 nên ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà M, ông T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô 45, khu A thuộc thửa 1574, tờ bản đồ số 13, diện tích 110m², tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An; ông đồng ý trả lại cho bà M số tiền đóng nền tái định cư đợt 2 là 189.953.000 đồng và số tiền chưa thanh toán là 30.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị M trình bày:

Ông, bà thống nhất với trình bày của ông B về việc các bên có thỏa thuận chuyển nhượng suất tái định cư, giá chuyển nhượng là 230.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có lập giấy nhận tiền cọc ngày 31/5/2017, ông B đã đặt cọc 180.000.000 đồng, còn lại

50.000.000 đồng hai bên cam kết sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng thì giao số tiền còn lại. Ngày 16/4/2018, các bên thỏa thuận lại giá chuyển nhượng suất nền tái định cư là 380.000.000 đồng, ông B có đưa thêm cho bà M, ông T 150.000.000 đồng. Ngày 20/01/2019, ông B có đưa thêm cho bà M 20.000.000 đồng, ông, bà đã nhận của ông B tổng cộng 350.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng, các bên thỏa thuận khi nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao đủ.

Ông, bà thừa nhận việc ký tên, lăn tay trên giấy nhận cọc và giấy mua bán đất. Ông, bà có yêu cầu hủy giấy nhận tiền cọc ngày 31/5/2017 và giấy mua bán ngày 16/4/2018, giữa ông, bà với ông B; đồng ý trả lại cho ông B số tiền 350.000.000 đồng và số tiền ông B đã nộp 93.000.000 đồng. Ông, bà đồng ý trả cho ông B tổng số tiền 1.763.000.000 và không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông/bà Trần Thanh S, Trần Quốc V, Trần Quốc C, Trần Thị Kiều O trình bày:

Thống nhất theo trình bày của ông T, bà M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2021/DS-ST ngày 10/11/2021, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An quyết định:

Chấp nhận khởi kiện của ông Ngô Tuấn B đối với ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị M về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận giấy mua bán ngày 16/4/2018, giữa ông Ngô Tuấn B và ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị M.

Ông Ngô Tuấn B được quyền sử dụng thửa đất lô 45, Khu A, thửa 1574 tờ bản đồ số 13, loại đất ODT, diện tích 110m², tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ông Ngô Tuấn B được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biên độ hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với quyết định của bản án.

Buộc ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị M phải có nghĩa vụ giao lại cho ông Ngô Tuấn B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số CP921028 ngày 12/8/2019 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M để làm thủ tục chỉnh lý biên độ. Trong trường hợp ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị M không cung cấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan hành chính Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào quyết định của bản án để giải quyết thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị M và trình cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Tuấn B theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Buộc ông Ngô Tuấn B có nghĩa vụ trả cho ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị M số tiền 219.953.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu hủy “Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31/5/2017 và Giấy mua bán ngày 16/4/2018” giữa ông Ngô Tuấn B với ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị M.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/11/2021, bà Nguyễn Thị M, ông Trần Thanh T có kháng cáo.

Ngày 24/11/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An có kháng nghị.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 62/2022/DS-PT ngày 23/3/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, ông Trần Thanh T.

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 585/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/11/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2021/DS-ST ngày 10/11/2021, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

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

Ngày 22/3/2023, ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị M có đơn đề nghị xem xét lại bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 55/2024/KN-DS ngày 17/6/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị 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 nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An 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 giám đốc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo Quyết định số 20583/QĐ-UBND và Quyết định 20698/QĐ-UB cùng ngày 29/12/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An thì Nhà nước thu hồi 65m² đất (loại đất thổ cư) thuộc thửa 92, tờ bản đồ số 13 của bà Nguyễn Thị M để làm dự án đường C nối dài. Bà M được Nhà nước bồi thường 377.667.990 đồng và được bố trí đất tái định cư (có thu tiền sử dụng đất), diện tích 110m² thuộc thửa 1574, tờ bản đồ số 13 (lô 45, khu A), đất tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngày 31/5/2017, ông B với ông T, bà M lập “Giấy nhận tiền đặt cọc” thể hiện ông T, bà M chuyển nhượng cho ông B 01 suất tái định cư dự án đường C, giá chuyển nhượng 230.000.000 đồng; ông T, bà M đã nhận 150.000.000 đồng tiền đặt cọc của ông B, hai bên thỏa thuận khi nào ông T, bà M có quyết định cấp đất thì sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và ông B sẽ trả đủ tiền còn lại; Nếu ông B không trả đủ số tiền còn lại trong thời gian bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc; ngược lại bà M thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì bà M phải đền gấp đôi số tiền nhận cọc cho ông B.

[2] Ngày 16/4/2018, bà M lập “Giấy mua bán” có nội dung, bà M thống nhất chuyển nhượng toàn bộ suất tái định cư nêu trên cho ông B với giá 380.000.000 đồng và ông B được thay mặt bà M nhận các giấy tờ liên quan đến đất, đóng tiền tái định cư

và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên thỏa thuận phương thức thanh toán, cụ thể: ông B giao cho bà M 330.000.000 đồng vào ngày 16/4/2018, khi bà M hoàn chỉnh các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông B thì nhận 50.000.000 đồng còn lại. Ngoài ra, các bên thỏa thuận nếu bà M không thực hiện hợp đồng có lý do khác thì phải bồi thường cho ông B số tiền gấp 5 lần so với số tiền ông B đã giao cho bà M, tương đương 1.650.000.000 đồng.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T, bà M đều thừa nhận có ký “Giấy mua bán” ngày 16/4/2018. Ông T, bà M có nhận số tiền 330.000.000 đồng của ông B theo “Giấy mua bán” ngày 16/4/2018, cụ thể: ông T, bà M đã nhận 180.000.000 đồng theo “Giấy nhận tiền cọc” ngày 31/5/2017 và 150.000.000 đồng theo Giấy mua bán ngày 16/4/2018. Ngoài ra, bà M còn nhận 20.000.000 đồng của ông B vào ngày 20/01/2019.

Như vậy, thực tế có việc ông T, bà M ký hợp đồng đặt cọc và giấy mua bán với ông B đối với thửa đất tái định cư nêu trên; đồng thời bà M đã nhận số tiền 350.000.000 đồng/giá thỏa thuận là 380.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm thực hiện các giao dịch nêu trên ông T, bà M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; các bên thống nhất khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, trong trường hợp này phải xác định việc ông B với ông T, bà M ký “Giấy nhận tiền đặt cọc” ngày 31/5/2017 và “Giấy mua bán” ngày 16/4/2018 là các giao dịch dân sự có điều kiện. Tại thời điểm giao dịch, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khi điều kiện chưa xảy ra (ông T, bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì ông T, bà M không đồng ý chuyển nhượng và chấp nhận phạt cọc theo thỏa thuận. Do đó, trong trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm phải chấp nhận phạt cọc, nhưng lại công nhận “Giấy mua bán” ngày 16/4/2018 giữa bà M với ông B là không đúng.

[4] Ngoài ra, theo quy định của Nhà nước thì ông T, bà M phải đóng 282.953.000 đồng đối với suất tái định cư nêu trên (đất có thu tiền). Thực tế, ông B chỉ mới đóng 93.000.000 đồng (đợt 1); còn 189.953.000 đồng là do ông T, bà M đóng; nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông B trả lại cho ông T, bà M số tiền 30.000.000 đồng còn lại chưa thanh toán và số tiền bà M đã đóng cho Nhà nước đợt 2 là 189.953.000 đồng (tổng cộng 219.953.000 đồng) mà không tính giá trị đất đối với số tiền này tại thời điểm giải quyết vụ án là cũng không đúng.

Từ những phân tích nêu trên nhận thấy, kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao là có căn cứ, được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342, Điều 343, Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 55/2024/KN-DS ngày 17/6/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2021/DS-ST ngày 10/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và Bản án dân sự phúc thẩm số 62/2022/DS-PT ngày 23/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Ngô Tuấn

B với bị đơn là ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị M; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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 Long An;
- TAND huyện Đức Hòa (kèm hs vụ án);
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, HS; THS (LSN).

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

Võ Văn Khoa