TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 57/2020/DS-GĐT
Ngày 26/9/2020
Về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*

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 gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trương Minh Tuấn;

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Thanh Long và ông Đặng Kim Nhân.

- Thư ký phiên tòa: bà Phạm Thị Tuyết - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 26/9/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất",* giữa các đương sự:

Ng đơn: bà Trịnh Thị Kim H, sinh năm 1968; cư trú: Nhà số X đường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Bị đơn: ông Phạm Ph, sinh năm 1971 và bà Lưu Thị Trầm Ng, sinh năm 1972; cùng cư trú: Nhà số Y đường P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Văn Thành H, sinh năm 1968; cư trú: Nhà số X đường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/9/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Trịnh Thị Kim H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Văn Thành H ủy quyền cho bà H trình bày: Trong quá trình làm ăn, kinh doanh, vợ chồng Bà có quen biết với vợ chồng bà Ng, ông Ph. Ngày 15/3/2015, vợ chồng Bà có bán cho vợ chồng bà Ng, ông Ph ngôi nhà (gắn liền với đất) tại số 594/14 Phan Châu Trinh, thành phố T với giá 750.000.000 đồng. Do lúc đó vợ chồng bà Ng, ông Ph khó khăn không có tiền để trả tiền mua nhà nên vợ chồng Bà cho nợ, trả sau và bà Ng, ông Ph đã ghi số tiền nợ mua nhà này thành Giấy mượn tiền ngày 15/3/2015 với nội dung bà Ng và ông Ph mua nhà của Bà và nợ số tiền

750.000.000 đồng, trả lãi hàng tháng theo lãi suất ngân hàng. Vợ chồng Bà và vợ chồng bà Ng, ông Ph đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng vào ngày 19/3/2015 và điều chỉnh sang tên cho bà Ng và ông Ph vào ngày 23/3/2015. Trên thực tế, bà Ng và ông Ph chưa thanh toán tiền nhưng khi lập hợp đồng thì vợ chồng Bà ghi là đã thanh toán xong để bà Ng và ông Ph sang tên đổi chủ và bà Ng, ông Ph viết Giấy mượn tiền riêng như Bà trình bày trên. Từ khi mua nhà cho đến cách nay vài tháng thì bà Ng, ông Ph đã trả tiền lãi của tiền mua nhà còn nợ theo lãi suất ngân hàng cho vợ chồng Bà. Tuy nhiên, thời gian gần đây (từ đầu năm 2018) bà Ng làm ăn thua lỗ, nợ nần nên không có tiền để trả lãi. Bà đã yêu cầu vợ chồng bà Ng và ông Ph phải trả lãi và tiền nợ mua nhà cho Bà nhưng bà Ng, ông Ph không có tiền để trả nên bà Ng, ông Ph đã đồng ý hủy hợp đồng, trả lại nhà cho Bà.

Do bà Ng, ông Ph đã thế chấp ngôi nhà này cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - chi nhánh Quảng Nam vay số tiền 200.000.000 đồng nên Bà đã đưa cho vợ chồng bà Ng, ông Ph 230.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng lấy giấy tờ ra để lập thủ tục trả lại nhà cho Bà. Như vậy, vợ chồng bà Ng, ông Ph nợ Bà số tiền tổng cộng là 980.000.000 đồng. Do vợ chồng bà Ng, ông Ph vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền nên Bà khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Văn Thành H, bà Trịnh Thị Kim H với ông Phạm Ph và bà Lưu Thị Trầm Ng đã được công chứng số 646, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2015 tại địa chỉ 594/14 Phan Châu Trinh, thành phố T; đồng thời yêu cầu bà Ng, ông Ph trả lại cho vợ chồng Bà ngôi nhà trên và tiền lãi còn thiếu.

Bị đơn là bà Lưu Thị Trầm Ng và ông Phạm Ph trình bày: Trong quá trình làm ăn, kinh doanh vợ chồng Bà có quen biết với chị H. Ngày 15/3/2015, vợ chồng chị H có bán cho vợ chồng Bà ngôi nhà (gắn liền với đất) tại số 594/14 Phan Châu Trinh, thành phố T với giá 750.000.000 đồng. Do lúc đó vợ chồng Bà khó khăn, không có chổ ở nên vợ chồng chị H cho nợ, trả sau; hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và đã sang tên nhà đất cho vợ chồng Bà vào ngày 23/3/2015. Trên thực tế, vợ chồng Bà chưa thanh toán tiền nhưng khi lập hợp đồng ghi là đã thanh toán xong để sang tên đổi chủ và vợ chồng bà viết riêng Giấy mượn tiền ngày 15/3/2015 với số tiền là 750.000.000 đồng, hàng tháng vợ chồng Bà vẫn trả tiền lãi đầy đủ cho vợ chồng chị H. Do làm ăn thua lỗ nên từ đầu năm 2018 đến nay vợ chồng Bà không có tiền để trả tiền lãi và tiền gốc cho chị H.

Sau khi chị H khởi kiện, vợ chồng Bà đã gặp chị H bàn bạc và thống nhất trả lại nhà đã mua cho chị H. Do ngôi nhà này vợ chồng Bà đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - chi nhánh Quảng Nam vay số tiền 200.000.000 đồng nên chị H đã đưa cho vợ chồng bà số tiền 230.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng lấy giấy tờ ra để làm thủ tục trả lại nhà cho chị H. Như vậy, vợ chồng bà nợ chị H số tiền tổng cộng là 980.000.000 đồng.

Nay chị H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng nêu trên và yêu cầu vợ chồng Bà trả lại nhà, vợ chồng Bà đồng ý, xin miễn trả tiền lãi còn nợ.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 184/2018/QĐST-DS ngày 21/11/2018, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam quyết định:

Ông Phạm Ph, bà Lưu Thị Trầm Ng và bà Trịnh Thị Kim H, ông Văn Thành H tự nguyện thống nhất hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Văn Thành H, bà Trịnh Thị Kim H với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Ph và bà Lưu Thị Trầm Ng đã được công chứng số 646, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2015.

Ông Phạm Ph và bà Lưu Thị Trầm Ng có nghĩa vụ trả lại cho bà Trịnh Thị Kim H, ông Văn Thành H ngôi nhà gắn với quyền sử dụng đất số 594/14 Phan Châu Trinh, thành phố T; đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 182384 ngày 20/8/2007 tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 05 tại phường An Sơn, thành phố T; đã điều chỉnh biến động đứng tên ông Phạm Ph và bà Lưu Thị Trầm Ng ngày 23/3/2015.

Ngoài ra, Quyết định công nhận sự thỏa thuận còn quyết định về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

- Ngày 02/01/2019, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án có văn bản báo cáo và đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xem xét lại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

- Ngày 15/02/2019, Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam có Công văn số 01/CV-TA, kiến nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định nêu trên.

- Ngày 03/5/2019, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Quảng Nam có Công văn số 76/CV-CCTHADS, đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 184/2018/QĐST-DS ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

- Ngày 03/5/2019, bà Võ Thị Hoa có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 24/2020/KN-DS ngày 03/8/2020, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 184/2018/QĐST-DS ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, 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 Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 05, phường An Sơn, thành phố T, tỉnh Quảng Nam diện tích 74,5 m^2, được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 182384 ngày 20/8/2007 cho ông Nguyễn Xuân Thìn, bà Châu Thị Hành; ngày 27/02/2014 được điều chỉnh biến động đứng tên bà Trịnh Thị Kim H, ông Văn Thành H; ngày 23/3/2015 được điều chỉnh biến động đứng tên ông Phạm Ph và bà Lưu Thị Trầm Ng trên cơ sở pháp lý giao dịch chuyển nhượng quyền dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Văn Thành H, bà Trịnh Thị Kim H với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Ph và bà Lưu Thị Trầm Ng; nhà đất này, trước đó đã bị Tòa án nhân dân thành phố T phong tỏa theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2018/QĐ-BPKCTT ngày 21/9/2018 trong vụ án "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"* giữa nguyên đơn là bà Võ Thị Hoa với bị đơn là bà Lưu Thị Trầm Ng, ông Phạm Ph, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án nêu trên Thẩm phán lại tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, kê biên nhà đất này theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/9/2018.

[2]. Tại phiên hòa giải ngày 02/10/2018, bà Ng, ông Ph trình bày: "*... khi Ông, Bà làm thủ tục trả lại nhà đất trên cho bà H bằng hình thức lập hợp đồng bán ngôi nhà trên cho bà H, hợp đồng này đã được công chứng. Tuy nhiên, khi bà H nộp hồ sơ mua bán nhà tại Trung tâm hành chính công thành phố T để sang tên thì không được vì Tòa án nhân dân thành phố T đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản là ngôi nhà trên theo đơn yêu cầu của bà Võ Thị Hoa kiện chúng tôi trong một vụ án khác..."*. Sau đó, tại phiên hòa giải ngày 13/11/2018, các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án và Tòa án lập Biên bản hòa giải thành. Ngày 21/11/2018, Tòa án nhân dân thành phố T ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 184/2018/QĐST-DS như nêu trên, trong khi đó tài sản thỏa thuận đã bị phong tỏa trước đó trong vụ án khác. Qua đó, cho thấy các bên đương sự là bà H, bà Ng, ông Ph đã biết tài sản tranh chấp đã bị Tòa án phong tỏa trước đó trong vụ án khác theo yêu cầu của bà Hoa nhưng vẫn thỏa thuận như trên là trái pháp luật, vi phạm Điều 3, Điều 10 của Bộ luật Dân sự; từ đó, Tòa án nhân dân thành phố T ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị Hoa là người đã yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trước đó. Trong trường hợp này, cần phải đưa bà Hoa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan đến vụ án khi tiến hành giải quyết vụ án này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 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 24/2020/KN-DS ngày 03/8/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 184/2018/QĐST-DS ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất",* giữa nguyên đơn là bà Trịnh Thị Kim H với bị đơn là ông Phạm Ph và bà Lưu Thị Trầm Ng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Văn Thành H.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định 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*:**
- TAND thành phố T, tỉnh Quảng Nam (2 bản kèm hồ sơ vụ án để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm);
- Vụ PC và Quản lý khoa học - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ; Phòng GĐKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

Trương Minh Tuấn