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 giám đốc thẩm
Số: 226/2022/DS-GĐT
Ngày: 29/8/2022
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 Tô Chánh Trung

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

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

Ngày 29 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Lâm Minh T, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số D, Nguyễn Tất T1, Khóm B, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ông Trần Văn T2, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số C, khóm S, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn:

1. Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1950. Địa chỉ: Số B, ấp K, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chị Huỳnh Thúy A, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số B, khóm S, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3. Chị Huỳnh Nguyệt Á, sinh năm 1985;

4. Anh Huỳnh Trung A1, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: Số C, khóm S, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1989. Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (Chỗ ở hiện nay: Số B, ấp K, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Lâm Minh T và ông Trần Văn T2 trình bày:

Ngày 25/01/2018, bà Nguyễn Thu H2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm các thửa 286, 295, 268, cùng tờ bản đồ số 32, diện tích 8.710,9 m^2, tọa lạc tại ấp K, xã T, thành phố S và tài sản trên đất (cây xoài) cho ông Lâm Minh T và ông Trần Văn T2, giá chuyển nhượng là 3.484.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản nhưng không công chứng. Tại thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất đang thế chấp nên ông T và ông T2 đã giao cho bà H2 số tiền 700.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng. Số tiền còn lại 2.784.000.000 đồng sẽ thanh toán đủ khi các bên lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng. Thời hạn thỏa thuận thanh toán và lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng là từ ngày 25/01/2018 đến 28/02/2018. Do ngày 28/02/2018 rơi vào ngày 13/01/2018 âm lịch nên ông T và ông T2 đề nghị bà Hồng d thời hạn thanh toán và ký kết hợp đồng có công chứng vào ngày 24/02/2018. Tuy nhiên, bà H2 đề nghị dời lại đến ngày 06/3/2018, do quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình nên phải chờ thành viên của hộ ở Thành phố Hồ Chí Minh về ký tên. Đến thời hạn, ông T và ông T2 yêu cầu bà H2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng và thanh toán đủ số tiền còn lại nhưng bà H2 từ chối ký hợp đồng vì cho rằng ông T và ông T2 vi phạm thời hạn thanh toán, dẫn đến tranh chấp.

Ngày 27/8/2018, bà H2 chết, ông T và ông T2 khởi kiện yêu cầu những người thừa kế của bà H2 gồm ông Huỳnh Văn N, chị Huỳnh Thúy A, chị Huỳnh Nguyệt Á, anh Huỳnh Trung A1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2018, giao cho ông T quyền sử dụng thửa đất 286, giao cho ông T2 quyền sử dụng thửa đất 295, 268. Ông T và ông T2 đồng ý thanh toán số tiền 2.784.000.000 đồng. Đồng thời, yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất ngày 25/10/2018 giữa ông Huỳnh Văn N, anh Huỳnh Trung A1 với anh Nguyễn Văn H1. Trong trường hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng do vô hiệu thì ông T và ông T2 yêu cầu những người thừa kế của bà H2 liên đới trả lại số tiền 700.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 700.000.000 đồng. Tổng cộng 1.400.000.000 đồng.

Bị đơn gồm ông Huỳnh Văn N, chị Huỳnh Thúy A, chị Huỳnh Nguyệt Á, anh Huỳnh Trung A1 thống nhất trình bày:

Bị đơn thừa nhận, ngày 25/01/2018 bà H2 và ông N có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và ông T2 có nội dung như ông T và ông T2 trình bày. Ông T và ông T2 đã thanh toán số tiền 700.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng do đất đang thế chấp. Ông T và ông T2 đã vi phạm thời hạn thanh

toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên thỏa thuận nên bà H2, ông N không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng dẫn đến tranh chấp. Nay bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/01/2018 giữa bà với H2 với ông T và ông T2. Đồng ý trả lại số tiền 700.000.000 đồng và không đồng ý phạt cọc số tiền 700.000.000 đồng.

Đối với hợp đồng bán xoài lá năm 2017 và hợp đồng cho thuê đất ngày 25/10/2018 đối với người thuê là ông Nguyễn Văn H1 mà nguyên đơn yêu cầu hủy thì bị đơn không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Ông có ký hợp đồng thu mua xoài lá ngày 5/5/2017 với bà H2 và hợp đồng thuê đất ngày 21/8/2018. Tuy nhiên, trong vụ án này ông không tranh chấp, không có yêu cầu độc lập và không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông chấp hành theo quyết định của Tòa án, nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 14/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2018 giữa ông T, ông T2 với bà H2 là vô hiệu.

Buộc bị đơn liên đới trả cho ông T, ông T2 số tiền 771.298.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu lãi suất chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo.

Ngày 23/7/2020, nguyên đơn kháng cáo; Ngày 27/7/2020, bị đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 41/2021/DS-PT ngày 28/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp quyết định:

Sửa một phần bản án sơ thẩm. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2018 giữa ông T, ông T2 với bà H2 là vô hiệu.

Buộc bị đơn liên đới trả cho ông T, ông T2 số tiền cọc 700.000.000 đồng và tiền lãi 209.160.000 đồng. Tổng cộng là 909.160.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu lãi suất chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng khác và hiệu lực bản án.

Ngày 13/4/2021, bị đơn là ông Huỳnh Văn N có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm và ngày 20/4/2021 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng

Tháp kiến nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 300/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 30/11/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 41/2021/DS-PT ngày 28/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 14/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị và đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng nghị củaViện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quyền sử dụng 8.647,3 m^2 đất gồm các thửa 286, 295, 268, 302, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp K, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp được Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là thành phố S) cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thu H2. Các đương sự thừa nhận, ngày 25/01/2018 bà Nguyễn Thu H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và tài sản trên đất cho ông Lâm Minh T và ông Trần Văn T2, giá chuyển nhượng là 3.484.000.000 đồng, ông T và ông T2 đã thanh toán số tiền 700.000.000 đồng, các bên chưa bàn giao đất, tại thời điểm chuyển nhượng thì quyền sử dụng đất đang thế chấp, hợp đồng không được công chứng, chứng thực.

Ngày 27/8/2018, bà H2 chết. Ông T và ông T2 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không đồng ý. Quyền sử dụng đất là tài sản chung của các thành viên hộ gia đình nhưng việc định đoạt không có ý chí của các thành viên hộ gia đình, hợp đồng không tuân thủ quy định pháp luật về hình thức hợp đồng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2018 giữa bà H2 với ông T và ông T2 là vi phạm về nội dung và hình thức hợp đồng nên vô hiệu và hai bên cùng có lỗi.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất vô hiệu là đúng. Tuy nhiên, giải quyết hậu quả hợp đồng hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của nguyên đơn 60%, lỗi của bị đơn 40% nên buộc bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 71.298.000 đồng là đánh giá lỗi của các bên không đúng. Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn phải phải chịu tiền lãi của số tiền đã thanh toán với số tiền 209.160.000 đồng cũng không đúng. Do hai bên cùng có lỗi nên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả số tiền nguyên đơn đã thanh toán là 700.000.000 đồng.

[3] Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm đã thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ, đủ căn cứ để làm rõ các tình tiết trong vụ án và việc sửa bản án phúc thẩm không làm ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của cơ quan, tổ chức, cá nhân khác nên Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần kháng nghị, sửa một phần bản án phúc thẩm.

[4]. Theo Thông báo số 25/TB-THADS ngày 09/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, đang tạm đình chỉ thi hành nghĩa vụ của bị đơn phải liên đới trả cho nguyên đơn số tiền 215.386.500 đồng (*gồm tiền lãi 209.160.000 đồng và tiền chi phí xem xét thẩm định 6.526.500 đồng*) và Thông báo số 26/TB-THADS ngày 09/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, đang tạm đình chỉ thi hành nghĩa vụ của bị đơn liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm 39.274.800 đồng.

Do sửa bản án phúc thẩm, chỉ buộc bị đơn liên đới trả cho nguyên đơn số tiền 700.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử xác định lại án phí dân sự sơ thẩm. Nghĩa vụ của bị đơn phải liên đới trả tiền lãi, chi phí thẩm định, nộp án phí dân sự sơ thẩm chưa thi hành nên không phải giải quyết hậu quả của việc thi hành án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, khoản 1 Điều 343, Điều 347, Điều 349 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015,

[1] Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 300/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 30/11/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 41/2021/DS-PT ngày 28/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

[2] Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2018 giữa bà Nguyễn Thu H2 với ông Lâm Minh T và ông Trần Văn T2 là vô hiệu.

- Buộc ông Huỳnh Văn N, chị Huỳnh Thúy A, chị Huỳnh Nguyệt Á, anh Huỳnh Trung A1 liên đới hoàn trả cho ông Lâm Minh T và ông Trần Văn T2 số tiền 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành

theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong tất cả khoản tiền.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị Huỳnh Thúy A, chị Huỳnh Nguyệt Á, anh Huỳnh Trung A1 phải chịu 32.000.000 (ba mươi hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Phần quyết định khác của bản án phúc thẩm về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản được giữ nguyên.

[3]. Quyết định giám đốc 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 tỉnh Đồng Tháp;
- TAND tp Sa Đéc;
- Chi cục THADS tp Sa Đéc;
- 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