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

Quyết định giám đốc thẩm
số: 60/2022/DS-GĐT
Ngày 18 - 8 - 2022
V/v: Tranh chấp về 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 HÀ NỘI
Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Nam.

Các thành viên: Ông Thái Duy Nhiệm.

Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân.

Thư ký phiên toà: Bà Ngô Thị Minh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Ông Đỗ Văn Hữu - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 18 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm vụ án "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **PHS**, sinh năm 1963;

Cư trú tại: Số 41, ngõ 455, tổ 13 Y, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn:* Bà **LTHH**, sinh năm 1967;

Cư trú tại: Số 727 N, phường D, quận L, thành phố Hà Nội.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **PVQ**, sinh năm 1942;

Cư trú tại: Số 41, ngõ 455, tổ 13 Y, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội.

2. Văn phòng công chứng A;

Địa chỉ: Số 134A N, thị trấn T, huyện G, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông PHS trình bày:

Ông S là chủ sở hữu hợp pháp 30m^2 nhà bê tông 01 tầng trên thửa đất số 51-2, tờ bản đồ số 12, diện tích 124,5m^2 tại tổ 13, khối 5, thị trấn Y, thành phố Hà Nội đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 777979 ngày 17/10/2008. Khi gia đình Ông S đang sử dụng nhà đất thì các ngày 12, 14 và 19/3/2016, bà LTHH đến yêu cầu Ông S giao nhà đất. Bà H cho Ông S xem bản photocopy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đã được công chứng tại Văn phòng công chứng A và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho Bà H.

Ngày 29/10/2015, gia đình Ông S bị phá két mất toàn bộ giấy tờ nhà đất, Ông S đã trình báo Công an ngay sau khi sự việc xảy ra. Bà H mua nhà đất nhưng không đến kiểm tra thực tế và không gặp chủ sở hữu nhà đất. Ông S chưa hề gặp Bà H và không phải người đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất này. Ông S đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất.

Bị đơn là bà LTHH trình bày:

Gia đình Bà H có nhu cầu mua nhà đất. Qua giới thiệu, Bà H biết anh PVH1 trú tại số 41/455 Hà Huy Tập, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội. Anh H1 dẫn Bà H xem nhà đất của bố đẻ là ông PHS và giới thiệu một người đàn ông không quen biết nói là Ông S (bố của H1) chủ nhà đất mà Bà H định mua. Sau khi xem xét nhà đất, giấy tờ do người đàn ông lạ xuất trình thấy đảm bảo về pháp luật và giá cả hợp lý, Bà H đồng ý mua với giá 350.000.000 đồng. Ngày 16/12/2015, có sự chứng kiến của Anh H1 thì Bà H và người đàn ông lạ mà Anh H1 giới thiệu là bố đẻ làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất tại Văn phòng công chứng A, thành phố Hà Nội do ông N - Công chứng viên ký xác nhận và đóng dấu. Chuyển nhượng xong, Anh H1 muốn thuê lại nhà cho bố đẻ trong thời hạn 06 tháng với giá 1.000.000 đồng/tháng, Bà H đồng ý. Bà H đã làm xong thủ tục sang tên nhà đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hết thời hạn 06 tháng, Bà H đến nhà thì gặp người đàn ông khác không phải là người đã gặp và chuyển nhượng nhà đất 06 tháng trước. Người đàn ông giới thiệu là PHS chủ nhà. Bà H cho Ông S xem sổ đỏ đứng tên Bà H và giấy tờ chuyển nhượng nhà đất có công chứng, thì Ông S nói Bà H đã bị Anh H1 lừa. Bà H không đồng ý với yêu cầu của Ông S và yêu cầu khởi tố Anh H1 về tội lừa đảo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng A do ông N đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 16/12/2015 một thanh niên cao khoảng 1,7m (sau này biết tên là H1) đi cùng bà LTHH đến Văn phòng yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh H1 xuất trình các bản chính gồm: Chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu của bên chuyển nhượng là ông PHS, chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của Bà H. Riêng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông PHS là bản photocopy. Phòng công chứng giải thích cho Anh H1 và Bà H biết phải có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Ông S phải có mặt. Bà H và Anh H1 nói chờ để về lấy bản chính và đón Ông S đến. Khoảng 01 giờ sau, Anh H1 đưa một người đàn ông đội mũ lưỡi trai đến giới thiệu là bố cùng Bà H đề nghị làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ông S sang Bà H.

Người đàn ông nói là bố Anh H1 đưa bản chính chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kiểm tra thấy đầy đủ, Văn phòng công chứng tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Ông S Sang Bà H rồi in ra đưa cho Ông S, Bà H kiểm tra lại nhưng không ai có ý kiến gì. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Văn phòng có hỏi mối quan hệ giữa bố con Ông S và Bà H thế nào mà giá chuyển nhượng chỉ 100.000.000 đồng thì Bà H nói Ông S là chú họ, còn Ông S nói bán đất cho cháu lấy tiền làm ăn. Sau khi Ông S và Bà H đã ký vào hợp đồng, ông N nói Ông S và Bà H chờ, thì Ông S và Bà H nói về nhà ăn cơm lấy hợp đồng sau cũng được. Hôm sau Bà H và Anh H1 đến lấy hợp đồng.

Ngày 15/3/2016, Văn phòng công chứng phát hiện sự việc nên đã hướng dẫn Ông S làm đơn ngăn chặn ngừng giao dịch đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Cụ Q (là bố của Ông S) trình bày: Cụ Q đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của Ông S.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2019/DS-ST ngày 30/11/2019, Tòa án nhân dân huyện G, thành phố Hà Nội quyết định:

Đình chỉ việc giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông PHS về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về việc sang tên cho bà LTHH ngày 08/3/2016.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông PHS đối với bà LTHH.

Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng A chứng nhận số 01834/2015/HĐCN, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/12/2015 giữa ông PHS với bà LTHH là vô hiệu.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng A chứng nhận số 01834/2015/HĐCN, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/12/2015 giữa ông PHS với bà LTHH.

Ông PHS có quyền đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh tên người sử dụng đất (từ bà LTHH sang tên ông PHS) trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5628.2000.QĐUB ngày 17/10/2008 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp theo quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/01/2020, bà LTHH có đơn kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 341/2020/QĐ-PT ngày 25/8/2020, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 247/2020/TLPT-DS ngày 08/5/2020 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2019/DS-ST ngày 30/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện G, thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật.

Ông PHS đề nghị xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2019/DS-ST ngày 30/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện G, thành phố Hà Nội theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 28/2021/KN-DS ngày 17/6/2021 và Quyết định bổ sung kháng nghị giám đốc thẩm số 51/2021/KN-DS ngày 30/9/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã kháng nghị đối với Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 341/2020/QĐ-PT ngày 25/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2019/DS-ST ngày 30/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện G, thành phố Hà Nội; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 341/2020/QĐ-PT ngày 25/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2019/DS-ST ngày 30/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện G, thành phố Hà Nội; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện G, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng A công chứng số 01834/2015/HĐCN, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/12/2015 có nội dung: Ông PHS chuyển nhượng cho bà LTHH 44m^2 đất cùng tài sản trên đất thửa số 51-2, tờ bản đồ số 12, tổ 13, khối 5, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông PHS với giá 100.000.000 đồng. Ngày 08/3/2016, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội - Chi nhánh huyện G đã đăng ký sang tên đất cùng tài sản trên đất cho Bà H.

[2]. Quá trình giải quyết vụ án, Ông S trình bày: Ông S không biết Bà H là ai, không ký với Bà H hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 51-2, tờ bản đồ số 12, tổ 13, khối 5, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội; chữ viết, chữ ký, dấu vân tay tại Hợp đồng không phải của Ông S và đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng A công chứng số 01834/2015/HĐCN, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/12/2015. Bà H cũng xác định người đã ký với Bà H Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 51-2, tờ bản đồ số 12, tổ 13, khối 5, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội tại Văn phòng công chứng A ngày 16/12/2015 không phải là Ông S. Lời trình bày của Ông S và Bà H phù hợp với Kết luận giám định số 190/C09-P5 ngày 22/7/2019 và Kết luận giám định số 209/C093 (P3) ngày 06/8/2019 của Viện khoa học hình sự Bộ Công là chữ viết, chữ ký và dấu vân tay tại hợp đồng không phải của Ông S. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 51-2, tờ bản đồ số 12, tổ 13, khối 5, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội được lập tại Văn phòng công chứng A ngày 16/12/2015 vô hiệu và đã hủy hợp đồng này là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định ông PHS có quyền đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại tên người sử dụng đất (từ bà LTHH sang tên ông PHS) trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5628.2000.QĐUB ngày 17/10/2008 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp theo quy định của pháp luật đất đai, nhưng không buộc Bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông S là không đúng, nên không thể sang tên đất và tài sản gắn liền với đất cho Ông S được.

[3]. Về tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà LTHH khai gia đình Bà H có nhu cầu mua nhà đất. Qua giới thiệu Bà H biết anh PVH1; Anh H1 đã dẫn Bà H xem

nhà đất tại thửa số 51-2, tờ bản đồ số 12, tổ 13, khối 5, thị trấn Y, thành phố Hà Nội và giới thiệu một người đàn ông không quen biết nói là ông PHS (bố của Hải) chủ nhà đất mà Bà H định mua. Sau khi xem xét nhà đất và giấy tờ nhà đất người đàn ông lạ đưa, thấy đảm bảo về pháp luật và giá cả hợp lý, Bà H đồng ý mua. Ngày 16/02/2015, có sự chứng kiến của Anh H1, Bà H và người đàn ông lạ mà Anh H1 giới thiệu là bố đẻ làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất tại Văn phòng công chứng A, thành phố Hà Nội do ông N - Công chứng viên ký xác nhận và đóng dấu. Lời khai của Bà H phù hợp với lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông N về việc H1 có cùng Bà H đến Văn phòng công chứng A, thành phố Hà Nội.

Anh PVH1 thì cho rằng lời khai của Bà H là không đúng, vì Anh H1 không quen biết và chưa từng gặp Bà H. Anh H1 không có liên quan gì đến việc chuyển nhượng nhà đất tại thửa số 51-2, tờ bản đồ số 12, tổ 13, khối 5, thị trấn Y, thành phố Hà Nội của ông PHS cho Bà H.

Như vậy, trong trường hợp này lời khai của các đương sự có sự mâu thuẫn với nhau thì Tòa án phải tiến hành đối chất theo quy định tại Điều 100 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất là không đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng A chứng nhận số 01834/2015/HĐCN, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/12/2015 thể hiện Bà H đã trả tiền chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ Bà H trả tiền cho ai? Có tài liệu, giấy tờ gì chứng minh hay không là thiếu sót. Từ đó chưa giải quyết toàn diện vụ án. Trường hợp Bà H khai đã chuyển tiền thì phải đưa người nhận tiền tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[4]. Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án do Bà H (người kháng cáo) được triệu tập hợp lệ lần thứ hai không đến phiên tòa, nên Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ là đúng. Tuy nhiên, tại Quyết định phúc thẩm có nêu là bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật, nên cũng cần hủy cả Quyết định phúc thẩm và Bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án cho đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 342, khoản 3 Điều 343, Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 28/2021/KN-DS ngày 17/6/2021 và Quyết định bổ sung kháng nghị giám đốc thẩm số 51/2021/KN-DS ngày 30/9/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

2. Hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 341/2020/QĐ-PT ngày 25/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2019/DS-ST ngày 30/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện G, thành phố Hà Nội.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện G, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định (ngày 18/8/2022).

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- TAND huyện G, thành phố Hà Nội (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS huyện G, thành phố Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP-VP, Phòng GĐKTIII, HSGĐT.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Hồng Nam