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: 169/2023/DS-GĐT
Ngày: 10/8/2023
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

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Hoàng Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa*:* Bà Đỗ Vũ Phương - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*:

Bà Võ Thị N, sinh năm 1945.

Địa chỉ: 430/58 đường ĐBP, Phường 17, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh

2. *Bị đơn*:

2.1. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1969.

2.2. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1968.

Cùng thường trú: Số 14Q đường QH, phường TĐ, Quận H (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ liên lạc: Số 271 NVL, phường VT, quận TK, thành phố Đà Nẵng.

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

3.1 Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh nhà VM.

Địa chỉ: Số 252 lô C, đường LCT, Phường 09, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh nhà VM: ông Đào Văn M, sinh năm 1955; trú tại: Số 64/8 đường NPC, Phường 15, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 15/12/2009).

3.2 Chị Huỳnh Vũ Mai P, sinh năm 1975.

3.3 Anh Trương H2, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Số 132/9F đường K, Phường 5, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Ông Huỳnh Văn Y, sinh năm 1942.

Địa chỉ: Số 430/58 đường ĐBP, Phường 17, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 06/10/2008 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Võ Thị N trình bày:

Ngày 23/10/2001, chủ đầu tư là Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà VM (sau đây gọi là Công ty VM) và ông Nguyễn Ngọc T đã ký Hợp đồng số 275/HĐKT, về việc ông T đặt mua nền đất số D55, có diện tích 200m^2 khu dân cư AP, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là thửa đất số 29-224, tờ bản đồ số 79, phường AP, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh)(sau đây gọi là nền đất D55).

Ngày 11/3/2007, bà Võ Thị N cùng vợ, chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thị H1 ký Thỏa thuận chuyển nhượng nền đất D55, giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 2.000.000.000 đồng (10.000.000đ/1m^2 x 200m^2), các bên đã thỏa thuận xong phương thức và thời hạn thanh toán tiền chuyển nhượng. Tính đến ngày 25/7/2008, bà N đã thanh toán cho ông T, bà H1 tổng số tiền 1.983.166.667 đồng.

Cùng ngày, ông T, bà H1 đã lập Hợp đồng ủy quyền số 5765 tại Phòng công chứng số 03. theo đó, bà N được quyền thay mặt ông T, bà H1 để thực hiện tất cả các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt mua nền nhà số 275/HĐ-KT ngày 23/10/2001 và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi được cấp.

Bà N xác định số tiền này là tài sản riêng của bà N, không liên quan đến chồng bà N là ông Huỳnh Văn Y và chị Huỳnh Vũ Mai P (là con gái của bà N) là người trực tiếp nộp tiền cho Công ty VM và giao tiền thanh toán giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ, chồng ông T, bà H1.

Ngày 15/3/2007, Công ty VM đã xác nhận việc ông T, bà H1 đã chuyển nhượng nền đất D55 cho bà N.

Ngày 26/5/2009, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận H đã cập nhật biến động tên ông Nguyễn Ngọc T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 472764 đối với nền đất D55. Tuy nhiên, ông T, bà H1 không tiến hành thủ tục sang tên cho bà N như thỏa thuận.

Do ông T, bà H1 đã vi phạm thỏa thuận nên bà N khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T, bà H1 tiếp tục thực hiện Thỏa thuận chuyển nhượng ngày 11/3/2007 (chưa qua thủ tục công chứng, chứng thực) và Hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2007 giữa ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thị H1 và bà Võ Thị N ký tại Phòng công chứng số 03, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu ông T, bà H1 có trách nhiệm làm thủ tục sang tên nền đất D55 cho bà N. Bà N sẽ có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng là 16.833.333 đồng cho ông T, bà H1.

Ngày 06/8/2018, nguyên đơn bà Võ Thị N đã đưa ra yêu cầu thay thế, trường hợp ông T, bà H1 không tiếp tục thực hiện các thủ tục để sang tên nền đất D55 cho bà N thì bà N yêu cầu Tòa án công nhận Thỏa thuận chuyển nhượng ngày 11/3/2007 và Hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2007 là có hiệu lực. Bà N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với nền đất D55 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 472764 ngày 14/02/2008. Bà N sẽ có trách nhiệm thanh toán khoản tiền còn lại được tính tương ứng như sau: (16.833.333 đồng : 2.000.000.000 đồng) x 14.000.000.000 đồng (giá trị định giá của thửa đất thời điểm gần nhất) =117.833.331 đồng cho ông T, bà H1.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc T (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị H1) trình bày:

Ông T thừa nhận đã chuyển nhượng cho bà N nền đất D55 như bà N trình bày, giá trị chuyển nhượng nền đất là 2.000.000.000 đồng và ông T đã nhận của bà N số tiền là 1.894.000.000 đồng. Trong quá trình Công ty VM hoàn tất thủ tục bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng nền đất D55, ông đã giao toàn bộ giấy tờ liên quan nền đất D55 cho bà N nhưng bà N kiện ông T ra Tòa nên ông T đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Trần Thị H1 ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc T làm đại diện: thống nhất với ý kiến của ông T, đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đào Văn M đại diện theo ủy quyền của Công ty Xây dựng Kinh doanh nhà VM trình bày: Công ty VM đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt mua nền nhà số 275/HĐKT ngày 23/10/2001 giữa Công ty VM với ông Nguyễn Ngọc T. Ngày 11/5/2009, Công ty đã lập biên bản thanh lý hợp đồng với ông T, bà H1 và Công ty VM đã làm thủ tục sang tên cho ông

Nguyễn Ngọc T theo quy định. Công ty VM không có ý kiến hay yêu cầu đối với vụ án trên.

Chị Huỳnh Vũ Mai P trình bày: Chị P xác nhận số tiền mà chị P đã nhiều lần thanh toán cho vợ chồng ông T, bà H1 và tiền nộp vào Công ty VM để thanh toán thay cho ông T là tiền của bà N nhờ chị P đứng ra trả thay cho bà N. Chị P không có yêu cầu, không có ý kiến về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nền đất D55 giữa bà N và vợ chồng ông T, bà H1.

Ông Huỳnh Văn Y (chồng bà N) trình bày: tổng số tiền 1.983.166.667 đồng mà bà N đã thanh toán cho ông T, bà H1 để nhận chuyển nhượng nền đất D55 là tài sản riêng của bà N, ông không có ý kiến, đề nghị vắng mặt.

Anh Trương H2 (chồng của chị Huỳnh Vũ Mai P) trình bày: anh không có ý kiến và không có yêu cầu gì đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nền đất D55 giữa bà N và vợ chồng ông T, bà H1, anh không có ý kiến, đề nghị vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2018/DSST ngày 16/10/2018, Tòa án nhân dân Quận H (thành phố TĐ) đã quyết định: (tóm tắt)

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Võ Thị N.

Công nhận Thỏa thuận chuyển nhượng ngày 11/3/2007 và Hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2007 giữa ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thị H1 với bà Võ Thị N có hiệu lực pháp luật.

Bà Võ Thị N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất 29-224, tờ bản đồ số 79, phường AP, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 472764 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/02/2008 đã được cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Ngọc T ngày 26/5/2009.

Bà Võ Thị N có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Thị H1 số tiền 163.333.331 (một trăm sáu mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi mốt) đồng. Thanh toán làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 11/10/2021, ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thị H1 có đơn kháng cáo quá hạn bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định không chấp nhận kháng cáo quá hạn số 11/2022/QĐ-PT ngày 17/3/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo quá hạn của ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thị H1 đối với Bản án số 82/2018/DSST ngày 16/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận H (nay là thành phố TĐ).

Ngày 09/01/2023, ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thị H1 có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 123/QĐ-VKS-DS ngày 24/5/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm số 82/2018/DSST ngày 16/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận H (thành phố TĐ), đề nghị hủy bản án Dân sự sơ thẩm nêu trên để giao hồ sơ về Tòa án nhân dân thành phố TĐ xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, 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 kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 123/QĐ-VKS-DS ngày 24/5/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận định bà N có đơn khởi kiện ngày 06/10/2008, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo thụ lý vụ án số 193/TBTL ngày 27/10/2008. Vụ án thụ lý từ năm 2008 kéo dài đến tháng 10/2018 (sau 10 năm) mới đưa ra xét xử sơ thẩm là vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các đương sự là có cơ sở. Tuy nhiên, tại Công văn số 66//TB-TAQ2 ngày 18/02/2016, Tòa án nhân dân Quận H (nay là thành phố TĐ) xác định vụ án kéo dài là do nguyên nhân khách quan, nhiều lần thay đổi Thẩm phán phụ trách giải quyết vụ án và cần thời gian để xác minh nơi cư trú của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm đã nghiêm túc rút kinh nghiệm trong việc xét xử giải quyết vụ án.

[2]. Về nội dung kháng nghị xác định quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn bà Võ Thị N với bị đơn ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thị H1 là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*", xét thấy:

[2.1]. Ngày 23/10/2001, Công ty VM và ông Nguyễn Ngọc T đã ký Hợp đồng số 275/HĐKT, về việc ông T đặt mua nền đất D55. Ngày 11/3/2007, vợ, chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thị H1 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Võ Thị N nền đất D55, với giá 2.000.000.000 đồng. Thực hiện việc chuyển nhượng, bà N đã nhiều lần chuyển tiền cho ông T theo các Biên bản nhận cọc vào các ngày 11/3/2007, biên bản nhận cọc đợt 2 ngày 15/3/2007, biên bản nhận cọc đợt 3 ngày 24/3/2007, biên bản nhận cọc đợt 4 ngày 05/4/2007. Cùng ngày nhận cọc đợt 4, ông T, bà H1 và bà N đã ký Hợp đồng đặt cọc tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh nhằm thực hiện nội dung đã thỏa thuận tại khoản 2.4 Điều 2 của Thỏa thuận chuyển nhượng ngày 11/3/2007: "… *Hạn chót là ngày 05/4/2007 hai bên thống nhất và cùng nhau đi công chứng hợp đồng đặt*

cọc...". ông T (cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H1) xác định đã nhận của bà N số tiền 1.894.000.000 đồng để đảm bảo cho việc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng nền đất D55. Như vậy, về ý chí của các bên cũng như thực tế thì số tiền ông T đã nhận của bà N bao gồm cả tiền chuyển nhượng nền đất D55.

[2.2]. Ngày 30/3/2007, Công ty VM lập biên bản cắm mốc giao nền đất D55 cho bà N với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà H1. Tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện bà N được sự ủy quyền của ông T, bà H1 đã hoàn thành xong tất cả các nghĩa vụ mà ông T, bà H1 phải thực hiện đối với Công ty VM. Ngày 11/5/2009, bà N là người đại diện theo ủy quyền của ông T đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty VM, hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh, cùng ngày Công ty VM đã lập Biên bản thanh lý Hợp đồng số 132/BBTL. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án tranh chấp giữa nguyên đơn bà N với bị đơn ông T, bà H1 là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là phù hợp.

[3]. Về nội dung kháng nghị nhận định: Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án và có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp, xét thấy:

[3.1]. Ông T (cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H1) xác nhận đã chuyển nhượng cho bà N nền đất D55. Ông T cho rằng do bà N khởi kiện vợ, chồng ông T không thực hiện Quyết định 193/2009/QĐ-TA ngày 08/6/2009 của Tòa án nhân dân Quận H (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh, về việc thực hiện trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên vợ, chồng ông T không đồng ý tiếp tục mua bán với bà N. Ngày 26/5/2009, Ủy ban nhân dân Quận H (thành phố TĐ) đã cập nhật sang tên ông T trên giấy chứng nhận quyền sử dụng nền đất D55 nhưng ông T không tiếp tục thực hiện Thỏa thuận chuyển nhượng ngày 11/3/2007 mà không có lý do chính đáng là lỗi của ông T.

[3.2]. Xét, "*Thỏa thuận chuyển nhượng ngày 11/3/2007*" được ký kết giữa bà N và vợ, chồng ông T, bà H1 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nền đất D55. Mặc dù tại thời điểm ký kết hợp đồng, ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực là không phù hợp quy định về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003, nhưng nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp quy định pháp luật.

[3.3]. Ngoài ra, sau khi ông T được Ủy ban nhân dân Quận H (nay là thành phố TĐ) cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà N là người giữ bản chính. Tại Giấy xác nhận ngày 28/11/2009, Công ty VM xác

định "*trong quá trình bàn giao lô đất cho ông Nguyễn Ngọc T thì bà Võ Thị N – người mua lại lô đất này của vợ, chồng ông T cũng có mặt để nhận bàn giao lô đất từ ông T sang bà N*". Tính đến thời điểm hiện tại, tổng số tiền bà N đã thanh toán cho ông T là 1.976.666.667 đồng, bao gồm tiền thanh toán là 1.894.000.000 đồng và tiền nộp cho Công ty VM thay ông T, bà H1 là 82.666.667 đồng, trên số tiền nhận chuyển nhượng nền đất D55 là 2.000.000.000 đồng. Như vậy, bà N đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ hợp đồng theo Thỏa thuận chuyển nhượng ngày 11/3/2007. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng hướng dẫn tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 699 của Bộ luật Dân sự 2005 quy định về nghĩa vụ của bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để công nhận Thỏa thuận chuyển nhượng ngày 11/3/2007 giữa ông T, bà H1 và bà N có hiệu lực là có căn cứ, phù hợp với Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, không chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 348 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 123/QĐ-VKS-DS ngày 24/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2018/DSST ngày 16/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận H (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh đối với vụ án "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn là bà Võ Thị N, bị đơn là ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thị H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được liệt kê tại trang 1, trang 2 của quyết định này.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực kể từ ngày ban hành quyết định./.

Nơi nhận:
- Chánh án (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP.HCM (để biết);
- TAND Quận H (nay là tp TĐ);
- Chi cục THADS Quận H (nay là tp TĐ);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng HCTP, Phòng GĐKTIII, HSVA VPg.

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

Võ Văn Cường