

**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: 55/2020/DS-GĐT

Ngày: 12-3-2020

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất,
yêu cầu trả giấy chứng nhận 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 Phạm Hồng Phong

Các thẩm phán: Ông Võ Văn Cường

Ông Phan Thanh Tùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Chinh, Thẩm tra viên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:** Ông Cao Minh Trí – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2020, 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 sở hữu nhà và quyền sử dụng đất,
yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Bà Từ Thị K, sinh năm 1955;

Ông Nguyễn Kim S, sinh năm 1954;

Địa chỉ: 9x/4x Khu phố x, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Ông Phùng Quốc T, sinh năm 1976;

Địa chỉ: 5xxE X, Phường 2x, quận b, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1972;

Chị Nguyễn Thị Thiên T, sinh năm 1981;

Anh Nguyễn Quốc T, sinh năm 1985;

Anh Nguyễn Quốc K, sinh năm 1989;

Địa chỉ: 9x/4x Khu phố x, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp trình bày:

Vợ chồng ông bà cho bà Nguyễn Thị Huỳnh T mượn chủ quyền nhà đất để vay 200.000.000 đồng lấy tiền chữa bệnh cho chồng bà Trang. Bà T đề nghị ông S lập ủy quyền cho bà K để vay vốn số tiền 200.000.000 đồng, sau đó bà T kêu người của Văn phòng công chứng xuống nhà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì nhẹ dạ cả tin nên cả vợ chồng ông bà cùng ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không xem lại nội dung cụ thể. Sau này ông bà mới biết bà T lừa ký hợp đồng mua bán với ông Phùng Quốc T theo Hợp đồng công chứng số 2249, quyền số 5 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2014 tại Văn phòng công chứng Thống Nhất và ông T đã làm thủ tục đứng tên ngày 04/3/2015. Vợ chồng ông bà tố cáo bà T gửi Cơ quan cảnh sát điều tra PC 44 – Công an tỉnh Đồng Nai, bà T thừa nhận mượn số đồ của vợ chồng ông bà thế chấp vay số tiền 200.000.000 đồng tại biên bản lấy lời khai ngày 23/4/2015.

Cuối năm 2015, khi ông bà có đơn khởi kiện thì ông T lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Á Châu để vay 2.400.000.000 đồng, mục đích vay lấy tiền còn bỏ mặc hậu quả. Rất may vợ chồng bà phát hiện nên làm đơn ngăn chặn, Ngân hàng không cho ông T vay nữa.

Ông T cho rằng nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông bà, nhưng ông bà không có nhận tiền từ ông T, giá trị thực tế lớn hơn rất nhiều lần giá trị hợp đồng, vị trí căn nhà mặt tiền chợ, nơi buôn bán sầm uất nên không lý gì ông bà lại bán giá 700.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 2249, quyền số 5 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2014 tại Văn phòng công chứng Thống Nhất ký do bị lừa dối. Nay vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng này, yêu cầu ông Trung phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 47011111138 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp cho ông bà ngày 14/01/2002, cấp đổi ngày 04/3/2009.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Được sự môi giới của bà T, ông thỏa thuận mua nhà, đất số 91/48 Khu phố 3, phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai của vợ chồng ông S, bà K, giá 700.000.000 đồng, công chứng tại Văn phòng công chứng Thống Nhất, số 2249, quyền số 5 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2014. Do ông S, bà K khó khăn về chỗ ở nên nhiều lần xin ở lại. Ông tiến hành thủ tục sang tên nhưng ông S, bà K không có khiếu nại gì. Khi công chứng hợp đồng, ông đã trả đủ tiền nhưng do tin tưởng nên không lập giấy biên nhận. Nay bà K trình bày chỉ nhận 200.000.000 đồng từ bà T là không đúng sự thật. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S, bà K; yêu cầu ông S, bà K phải giao nhà, đất đã bán cho ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2018/DS-ST ngày 29/11/2018, Tòa án nhân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị K và ông Nguyễn Kim S về việc "hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất và yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với ông Phùng Quốc T.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà K, ông S về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất và yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị Huỳnh T.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phùng Quốc T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với bà Từ Thị K và ông Nguyễn Kim S.

(Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự).

Ngày 11/12/2018, ông T kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông.

Ngày 12/12/2018, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do vi phạm tố tụng, bỏ sót người tham gia tố tụng.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 87/2019/DS-PT ngày 06/6/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phùng Quốc T;

Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

(Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và hiệu lực của bản án).

Ngày 13/9/2018, bà T nộp đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án sơ thẩm (phần tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông N) tại Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 20/11/2019, ông Phùng Quốc T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 30/7/2019, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có văn bản số 873/VKS-P9 báo cáo đề nghị kháng nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm và bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 14/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 12/12/2019 (sau đây gọi là *Kháng nghị 14*), Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 87/2019/DS-PT ngày 06/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (sau đây gọi là *Bản án 87*); 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 nêu trên và hủy Bản án dân

sự sơ thẩm số 121/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (sau đây gọi là *Bản án 121*); giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xét xử 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 Thành phố Hồ Chí Minh nghị đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh 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] Thừa đất số 85, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại 9x/4x Khu phố x, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai và tài sản trên đất được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701111138 cho bà Phạm Thị T ngày 14/10/2002. Ngày 04/3/2009, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cập nhật chủ sở hữu mới là ông Nguyễn Kim S và bà Từ Thị K theo văn bản nhận thừa kế. Ngày 04/3/2015, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh Biên Hòa cập nhật tên người sử dụng là ông Phùng Quốc Trung theo Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 2249, quyền số 5 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2014 tại Văn phòng công chứng Thống Nhất (sau đây gọi là Hợp đồng 2249).

[2] Ngày 26/11/2015, ông S và bà K khởi kiện ông Phùng Quốc T và bà Nguyễn Thị Huỳnh T, yêu cầu hủy Hợp đồng 2249 và trả lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với lý do việc giao kết hợp đồng của ông bà do bị lừa dối. Ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S, bà K và yêu cầu bàn giao nhà, đất.

[3] Xét thấy: Biên bản ghi lời khai ngày 23/4/2015 tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai, bà T trình bày có mượn của ông S, bà K 01 sổ đỏ, phù hợp với lời trình bày của ông S, bà K và phù hợp với bối cảnh mối quan hệ giữa các bên trong vấn đề vay mượn. Mặc dù Hợp đồng 2249 được công chứng, nhưng giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng, thấp hơn nhiều giá trị thực thẩm định 3.452.270.000 đồng, ông T không có chứng cứ giao tiền cho ông S, bà K. Ông T cho rằng ông S, bà K nhiều lần xin hoãn giao nhà vì khó khăn về chỗ ở, nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm nhận định ông S, bà K ký hợp đồng 2249 là do bị lừa dối và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở. Kháng nghị 14 cho rằng Tòa án cần đổi chất, làm rõ lời khai của bà T tại Cơ quan cảnh sát điều tra là không cần thiết, lời khai đã thể hiện bà T là người trung tâm, có mối quan hệ quen biết với ông S, bà K và ông T từ trước và trong quá trình các bên giao kết hợp đồng.

[4] Ông S, bà K thừa nhận ký vào hợp đồng chuyển nhượng do bị lừa dối và khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng. Các đương sự không khiếu nại, không khởi kiện Công chứng viên hay yêu cầu hủy hoặc vô hiệu văn bản công chứng. Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không đưa Văn phòng công chứng Thống Nhất vào tham gia tố tụng là có cơ sở. Ông S, bà K khởi kiện bà T, nhưng giao dịch

hợp đồng chỉ có ông S, bà K và ông T ký, đồng thời bà T đã có lời khai được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập, nên đưa hay không đưa bà T vào tham gia tố tụng đều không ảnh hưởng đến nội dung vụ án, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà T và các đương sự.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót về việc không thông báo bổ sung tư cách tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng thủ tục phiên họp và phiên hòa giải thực hiện đảm bảo theo quy định của pháp luật; Tòa án cấp phúc thẩm đã yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm. Bản án phúc thẩm tuyên y án, nhưng thay đổi cách tuyên là không đúng, lẽ ra phải sửa án sơ thẩm mới đúng. Nhưng đây là thiếu sót do khắc phục cách tuyên chưa rõ của Tòa án cấp sơ thẩm. Kháng nghị 14 cho rằng cách tuyên của Tòa án cấp phúc thẩm làm thay đổi hoàn toàn về nội dung vụ án là không có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 337, Điều 343 và Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận Kháng nghị số 14/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 12/12/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 87/2019/DS-PT ngày 06/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có hiệu lực thi hành.

Quyết định giám đốc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại TP HCM (để báo cáo);
- VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
- Vụ pháp chế và QLKH TANDTC;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- TAND Tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS Tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng HCTP, Phòng GDKT, HSVA.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Phạm Hồng Phong