TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 43/2024/DS-GĐT
Ngày 13-8-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Du - Thẩm phán, Phó Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Các Thẩm phán: Ông Trần Hồng Hà;

Ông Lê Văn Minh;

Ông Nguyễn Hồng Nam;

Bà Lương Ngọc Trâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Sơn - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 13 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp",* giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trương Thị N, sinh năm 1951; cư trú tại: Tổ dân phố B, phường Dị S, thị xã Mỹ H, tỉnh Hưng Yên.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1962; cư trú tại: Tổ dân phố S, phường Dị S, thị xã Mỹ H, tỉnh Hưng Yên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1975; cư trú tại: Xóm 5, thôn Tam Đ, xã Minh H, huyện Kinh M, tỉnh Hải Dương.

2. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1977; cư trú tại: Tổ dân phố B, phường Dị S, thị xã Mỹ H, tỉnh Hưng Yên.

3. Chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1974; cư trú tại: Tổ dân phố S, phường Dị S, thị xã Mỹ H, tỉnh Hưng Yên.

4. Anh Nguyễn Kim L, sinh năm 1980; hiện anh L đang chấp hành án tại Trại Giam Quỳnh S thuộc huyện Yên D, tỉnh Bắc Giang.

5. Anh Nguyễn Kim L1, sinh năm 1987; cư trú tại: Tổ dân phố B, phường Dị S, thị xã Mỹ H, tỉnh Hưng Yên.

6. Ông Nguyễn Đức B, sinh năm 1954; cư trú tại: Tổ dân phố S, phường Dị S, thị xã Mỹ H, tỉnh Hưng Yên.

7. Ông Nguyễn Trọng V, sinh năm 1964; cư trú tại: Tổ dân phố B, phường Dị S, thị xã Mỹ H, tỉnh Hưng Yên.

8. Ủy ban nhân dân phường Dị S, thị xã Mỹ H, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn N2 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Dị S.

9. Công ty TNHH Vận tải và Thương mại Tuấn M; địa chỉ: Số 7, Khu biệt thự Vĩnh H, phường Hoàng Văn T, quận Hoàng M, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Trọng D - Giám đốc Công ty Tuấn M.

10. Phòng giao dịch Dị A thuộc Ngân hàng N chi nhánh Hưng Y, địa chỉ: Xã Dị S, thị xã Mỹ H, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Văn K - Giám đốc Phòng giao dịch.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/4/2014 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn là bà Trương Thị N trình bày:

Bà và ông Nguyễn Kim B1 (chết năm 1996) là vợ chồng sinh được 05 người con gồm các anh, chị Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị H, Nguyễn Kim L và Nguyễn Kim L1. Năm 1991, chị T1 lấy chồng và chuyển khẩu về gia đình nhà chồng sinh sống. Năm 1993, vợ chồng bà cùng 04 người con là chị T, chị H, anh L và anh L1 được chia 06 suất ruộng canh tác bằng 3.672m^2 đất nông nghiệp và được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ V, tỉnh Hải Hưng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 10/3/1997, đứng tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Kim B1, bà Trương Thị N.

Năm 2002, địa phương thực hiện việc dồn thửa đổi ruộng, thời gian này bà cùng gia đình sinh sống ở huyện Kinh M, tỉnh Hải Dương. Ngày 24/8/2004,

Ủy ban nhân dân huyện Mỹ H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất nông nghiệp cho hộ ông Nguyễn Kim B1 tổng diện tích là 3.168m^2 đất gồm các xứ đồng thuộc thôn B, xã Dị S, huyện Mỹ H (nay là tổ dân phố B, phường Dị S, thị xã Mỹ H) gồm: cánh đồng Sim 1.440m^2 thuộc thửa đất số 123 tờ bản đồ số 09, cánh đồng Bà V 1.440m^2 thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 11, cánh đồng đám mạ Vườn T 288m^2 thuộc thửa đất số 63 tờ bản đồ số 09.

Năm 1994, bà và ông B1 (chồng bà) vay của bà Nguyễn Thị N1 5.000.000 đồng có làm giấy tờ vay mượn, không thỏa thuận lãi suất, không hẹn ngày trả, giấy vay nợ hiện bà N1 đang giữ. Đến tháng 4/1995, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên vợ chồng bà thống nhất bán nhà ở tại thôn B để về quê ở Kinh M, tỉnh Hải Dương làm ăn sinh sống. Cùng thời điểm này, bà N1 đến K để đòi tiền gia đình bà đã vay. Do không có tiền trả, nên gia đình bà đã khất nợ. Bà N1 đồng ý với điều kiện cho bà N1 cấy toàn bộ số ruộng nông nghiệp của gia đình bà ở thôn B để trừ nợ; vợ chồng bà đồng ý, hai bên không làm giấy tờ gì. Đến ngày 27/7/2001, bà đến nhà bà N1 hỏi xin lại ruộng thì bà N1 nói thời gian cấy chưa đủ để trả nợ. Ngày 29/7/2001, bà N1 ép bà phải viết giấy cho bà N1 cấy toàn bộ 09 sào ruộng của gia đình bà cho đến hết Nghị quyết 03 về giao đất nông nghiệp của Nhà nước để trừ số nợ gốc, lãi là 17.000.000 đồng. Đơn chuyển nhượng được viết thành 03 bản có chữ ký, chữ viết xác nhận của bà, bà N1 và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Dị S. Sau đó, bà đã giao cho bà N1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà N1, thời hạn sử dụng đất đến 10/2013. Cuối năm 2013, khi Nghị quyết 03 hết hạn, bà làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã Dị S giải quyết theo thẩm quyền. Ủy ban nhân dân xã Dị S tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng bà N1 chỉ đồng ý trả lại cho bà 04 sào ruộng tương đương 1.440m^2. Bà không đồng ý với quan điểm của bà N1 nên đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Mỹ H. Ngày 30/9/2014, Tòa án nhân dân huyện Mỹ H đã chấp nhận đơn khởi kiện của bà và buộc bà N1 trả toàn bộ diện tích đất nông nghiệp.

Không đồng ý Bản án sơ thẩm trên, bà N1 có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại. Tại giai đoạn phúc thẩm, bà rút đơn khởi kiện và được Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên chấp nhận và ra Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm, hủy Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mỹ H. Sau khi rút đơn khởi kiện, nhiều lần bà yêu cầu nhưng bà N1 không trả lại ruộng. Vì vậy, bà tiếp tục làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N1 phải trả cho bà 3.168m^2 đất nông nghiệp, tuyên giao dịch chuyển nhượng ruộng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại đơn đề nghị và tại Biên bản làm việc ngày 17/6/2019, bà đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà và bà Nguyễn Thị N1 vô hiệu. Đối với diện tích đất nông nghiệp đã chuyển nhượng, giao cho Công ty TNHH Vận tải và Thương mại Tuấn M (sau đây viết tắt là Công ty Tuấn M) quản lý, sử dụng thì phía Công ty đã trả số tiền tương ứng và hiện nay số tiền đó Ủy ban nhân dân phường Dị S, thị xã Mỹ H quản lý hộ là thuộc quyền sở hữu của gia đình bà.

Tại đơn yêu cầu ngày 18/12/2019, bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà N1 trả lại 1.858m^2 đất; xác định số tiền 415.670.000 đồng do Công ty Tuấn M bồi thường, hiện Ủy ban nhân dân xã Dị S đang quản lý thuộc quyền sở hữu của gia đình bà, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Từ năm 1994, bà cho vợ chồng bà N, ông B1 vay rất nhiều tiền nhưng đến nay bà không nhớ ngày tháng vay và cụ thể bao nhiêu tiền. Còn việc bà N khai năm 1994 có vay bà số tiền là 5.000.000 đồng và bà đang giữ giấy vay nợ là không đúng. Bà xác định, năm 1994 bà cho bà N vay 1.000.000 đồng để bà N nấu rượu, nuôi lợn ở huyện Kinh M, tỉnh Hải Dương. Tuy nhiên, hai bên không viết giấy tờ gì vì lúc đó bà và bà N đang ngồi trên xe ô tô đi về nhà bà N tại K chơi. Tháng 4/1995, bà và bà N không có sự thỏa thuận về việc cấy ruộng của bà N để trừ các khoản nợ mà bà N đã vay. Năm đó bà cấy ruộng là do con gái và con rể bà N không thể cấy ruộng vì thuế và sản lượng đóng quá cao nên bà nhận cấy và thuê người cấy để đóng thuế cho Nhà nước thay gia đình bà N. Sau đó, hai bên bất đồng nên khoảng tháng 7/2001 tại nhà ông Nguyễn Đức T2, bà Hàn Thị T3 (thông gia của bà N) gồm có bà N, các con bà N, bà N1, ông B, bà X, ông K1, ông T4, vợ chồng ông T5, bà T6, bà D1 đã tiến hành họp và hòa giải hai bên; vợ chồng bà và bà N đã thống nhất số tiền bà N còn nợ bà là 17.000.000 đồng. Bà N không trả được nợ, nên đã thống nhất với các con và gia đình nhất trí chuyển nhượng cho bà toàn bộ số diện tích đất nông nghiệp; họp xong có lập thành biên bản và ghi toàn bộ nội dung cuộc họp, hiện biên bản ai giữ thì bà không biết. Sau đó, bà đã đưa toàn bộ cho bà N giấy tờ liên quan đến việc vay nợ giữa bà và bà N nên hiện nay bà không còn giữ. Cùng ngày, bà N và các con ra Ủy ban nhân dân xã Dị S để viết giấy chuyển nhượng đất cho bà.

Bà xác định, thời hạn sử dụng ruộng của bà tính đến nay vẫn còn và việc thỏa thuận tại đơn chuyển nhượng ruộng đất giữa bà và bà N là hoàn toàn hợp pháp. Nay bà N khởi kiện đòi tổng số 3.168m^2 đất nông nghiệp đã chuyển nhượng cho bà tại thôn B bà không nhất trí và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa gia đình bà N với bà vì hợp đồng này là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

Hiện nay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông B1, bà N thì bà đang giữ bản chính có giá trị lưu hành; đối với việc ông B1 (chồng bà N chết) năm 1996, mà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 24/8/2004 vẫn đứng tên ông Nguyễn Kim B1 là không đúng vì thời điểm đó ông B1 đã chết. Vì vậy, bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N. Đối với số ruộng còn lại là 1.858m^2 mà bà đang quản lý, sử dụng là của bà. Số tiền 415.670.000 đồng do Công ty Tuấn M bồi thường khi thu hồi đất hiện do Ủy ban nhân dân phường Dị S, thị xã Mỹ H quản lý phải trả lại cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh, chị Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Kim L và Nguyễn Kim L1 (là các con bà

Trương Thị N) trình bày:

Bà N chuyển nhượng đất nông nghiệp cho bà N1 vào năm 2001 như thế nào thì các anh, chị đều không nắm được do không được tham gia ký kết chuyển nhượng đất. Nay các anh, chị đều ủy quyền cho bà N và nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị T1 trình bày:

Năm 1993, chị đã lập gia đình, không liên quan đến đất nông nghiệp với gia đình bà N và chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức B (chồng bà N1) trình bày:

Bà N chuyển nhượng toàn bộ đất nông nghiệp cho gia đình ông vì bà N có vay của bà N1 một khoản tiền, nhưng ông không rõ là bao nhiêu, do ông B1 đi tù không có người cấy cày nên gia đình bà N đã chuyển nhượng đất nông nghiệp cho bà N1; vợ chồng ông B1, bà N chuyển về quê ở huyện Kinh M, tỉnh Hải Dương sinh sống; khi chuyển nhượng đất có một cuộc họp gồm bà N, vợ chồng ông cùng các con bà N tham gia, nên ông thống nhất với quan điểm của bà N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường D (do ông Vũ Văn N2 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường đại diện) trình bày:

Ngày 29/7/2001, bà Trương Thị N đã chuyển nhượng toàn bộ đất nông nghiệp (diện tích 3.168m^2 đất) cho bà Nguyễn Thị N1 có hợp đồng chuyển nhượng đất, hợp đồng có chữ ký của bà N, bà N1 và được Ủy ban nhân dân xã Dị S xác nhận chữ ký của hai người vào ngày 01/01/2002. Năm 2016, Công ty Tuấn M được Nhà nước cho phép đầu tư trên địa bàn xã Dị S thuộc thôn B và thôn S, trong đó có 1.310m^2 đất nằm trong tổng diện tích 3.168m^2 đất nông nghiệp hiện đang tranh chấp giữa bà N, bà N1 và đã bị thu hồi giao cho Công ty Tuấn M (tổng số tiền Công ty hỗ trợ bồi thường đối với diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi là 415.670.000 đồng). Ngày 30/7/2016, Ủy ban nhân dân xã Dị S đã lập biên bản về việc giao cho Ủy ban nhân dân xã Dị S tạm giữ số tiền trên và gửi vào Ngân hàng N chờ khi nào Tòa án phân định số đất nông nghiệp trên thuộc về ai thì người đó được hưởng toàn bộ số tiền này. Đối với việc ông B1 là chồng của bà N chết năm 1996 mà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/8/2004 vẫn đứng tên ông Nguyễn Kim B1 là do thời điểm dồn thửa, đổi ruộng, ông B1 không có mặt, nên địa phương không nắm được việc ông B1 đã chết, vẫn để ông B1 đứng tên chủ sử dụng là phù hợp với lời khai của bà N. Nay Ủy ban nhân dân xã Dị S đề nghị Toà án kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Mỹ H chỉnh sửa sang tên bà N cho đúng quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N - Chi nhánh Hưng Y *(do ông Đào Văn K - Giám đốc Phòng giao dịch) trình bày:*

Ngày 30/7/2016, ông Nguyễn Trọng V có mở sổ tiết kiệm AC

00007959782 với số tiền gửi là 415.670.000 đồng, lãi suất 4,5%/01 năm, kỳ hạn là 01 tháng. Quá trình gửi tiết kiệm, hàng tháng ông V không rút tiền, nên hệ thống Ngân hàng chuyển tiền lãi hàng tháng cộng dồn vào tiền gốc. Do ông V có nhu cầu chuyển đổi sổ số tiền trên sang kỳ hạn 01 năm. Ngân hàng đã chốt số tiền tính từ ngày 30/7/2016 đến ngày 09/01/2018 tổng cả gốc và lãi là 441.803.800 đồng để chuyển sang sổ mới, sổ mới tính từ ngày 09/01/2018 với lãi suất 6,6%/01 năm kỳ hạn 12 tháng; về nguồn tiền của ông V Ngân hàng không biết. Ngân hàng chỉ biết ông V có mở sổ tiết kiệm tại Ngân hàng mang tên ông V, số tiền tiết kiệm nêu trên tính đến ngày 09/01/2021 là 537.285.300 đồng, nếu tất toán vào thời điểm 08/9/2021 thì được áp dụng mức lãi suất không kỳ hạn và số tiền lãi tạm tính là 356.228 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Tuấn M (*do ông Ngô Trọng D - Giám đốc Công ty đại diện) trình bày:*

Khoảng tháng 9/2016, Công ty Tuấn M có lập dự án phân phối hàng hóa mang tên Công ty Tuấn M, nay đổi thành Thăng L. Công ty Tuấn M được Ủy ban nhân dân xã Dị S và Ủy ban nhân dân huyện Mỹ H giới thiệu vị trí đất dự án thuộc thôn S và thôn B, xã Dị S, huyện Mỹ H (nay là thị xã Mỹ H*)*. Công ty Tuấn M đã có phương án cùng xã, huyện tiến hành họp và thỏa thuận với dân và thống nhất phương án đền bù. Bản cam kết nhận tiền đền bù và tiền thưởng tiến độ, tiền hỗ trợ chuyển đổi, đã được thống nhất với các chủ hộ có tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các hộ đã ký nhận tiền và bàn giao đất cho Công ty Tuấn M lập tổng thể xây dựng dự án. Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên đã chấp thuận cấp giấy chứng nhận cho Công ty Tuấn M dự án đã khởi công và đi vào hoạt động từ tháng 9/2018. Hiện nay, Công ty cổ phần L đã trình Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên xin mở rộng dự án giai đoạn 2 và đang trong quá trình thẩm định dự án. Góc độ Công ty Tuấn M khi thực hiện dự án đã có cuộc họp với các hộ dân thống nhất đền bù và có biên bản kèm theo. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ được thể hiện bằng biên bản thẩm định đối với diện tích đất nông nghiệp đang tranh chấp là 3.168m^2. Trong đó, đã chuyển nhượng cho Công ty Tuấn M là 1.310m^2 đất, còn lại là 1.858m^2. Hội đồng định giá thống nhất xác định giá các thửa đất đang tranh chấp theo giá đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây hàng năm trong bảng giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên quy định là 71.000đ/m^2. Diện tích đất còn lại có giá trị là 1.858m^2 x 71.000đ/m^2 = 131.918.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2014/DS-ST ngày 30/9/2014, Tòa án nhân dân thị xã Mỹ H, tỉnh Hưng Yên quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị N.

Buộc bà Nguyễn Thị N1 phải trả lại hộ bà N 3.168m^2 đất nông nghiệp, gồm Cánh đồng X (S) 1.440m^2 thuộc thửa 123, tờ bản đồ số 09; Cánh đồng Bà V 1440m^2 thuộc thửa 158, tờ bản đồ số 11; Cánh đồng đám mạ Vườn T 288m^2 thuộc thửa 63, tờ bản đồ số 09 các xứ đồng thuộc thôn B - Dị S - Mỹ H, đứng tên

chủ sử dụng là ông Nguyễn Kim B1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V873815 ngày 24/8/2004 (có sơ đồ kèm theo).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Mỹ H, tỉnh Hưng Yên về việc chỉnh sửa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V873815 ngày 24/8/2004 sang tên chủ hộ sử dụng đất từ ông Nguyễn Kim B1 sang tên bà Trương Thị N.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị N1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm trên.

Ngày 26/3/2015, bà Trương Thị N là nguyên đơn trong vụ án có văn bản xin rút đơn khởi kiện. Ngày 27/3/2015, bà Nguyễn Thị N1 có văn bản đồng ý chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn. Tại Quyết định số 14/2015/QĐ-PT ngày 30/3/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên đã quyết định: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2014/DS-ST ngày 30/9/2014 của Tòa án nhân dân thị xã Mỹ H và đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngày 13/10/2017, bà Trương Thị N có đơn khởi kiện lại vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 31/12/2019, Tòa án nhân dân thị xã Mỹ H, tỉnh Hưng Yên quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị N.

Xác định số diện tích đất nông nghiệp là 1.858m^2 do bà N1 đang quản lý thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ gia đình bà Trương Thị N.

Buộc bà Nguyễn Thị N1 phải trả lại cho hộ gia đình bà Trương Thị N toàn bộ diện tích đất ruộng nông nghiệp còn lại là 1.858m^2...(có sơ đồ kèm theo).

Xác định số tiền 415.670.000 đồng do Công ty TNHH Vận tải và Thương mại Tuấn M trả, bồi thường phần diện tích 1.310m^2 ruộng nông nghiệp đang được gửi giữ tại Phòng giao dich Dị S - Ngân hàng N theo sổ tiết kiệm số AC 0000795982 ngày 30/7/2016, đứng tên ông Nguyễn Trọng V.

Giao Ủy ban nhân dân phường Dị S, thị xã Mỹ H, tỉnh Hưng Yên và người đứng tên sổ tiết kiệm là ông Nguyễn Trọng V đồng thời có trách nhiệm rút toàn bộ khoản tiền gốc và số tiền lãi tính trên số nợ gốc đó tại thời điểm gửi tiết kiệm đang gửi tại giao dịch - Ngân hàng N để trả cho hộ bà Trương Thị N.

Ngày 31/12/2019, bà Nguyễn Thị N1 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2020/DS-PT ngày 27/8/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên quyết định:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1. Hủy Bản án sơ thẩm dân sự số 23/2019/DS-ST ngày 31/12/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Mỹ

H. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Mỹ H giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Do vụ án có yếu tố nước ngoài (con bà N đang ở Trung Quốc), nên ngày 02/12/2020, Tòa án nhân dân thị xã Mỹ H có Quyết định số 01/QĐ-TA chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên giải quyết theo thẩm quyền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 08/9/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị N.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Đơn nhượng chuyển ruộng đất" ngày 29/7/2001 giữa bà Trương Thị N với bà Nguyễn Thị N1 là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị N1 phải trả lại cho hộ gia đình bà Trương Thị N toàn bộ diện tích đất nông nghiệp còn lại là 1.858m^2 trên địa bàn phường Dị S, thị xã Mỹ H, tỉnh Hưng Yên, cụ thể ở các xứ đồng sau: Khu Vườn T đám mạ diện tích 228m^2 tại thửa số 63, tờ bản đồ số 09; khu Cánh đồng Bà V diện tích còn lại là 130m^2 tại thửa 123, tờ bản đồ số 09 (có cạnh tiếp giáp với tường bao khu đất Công ty Tuấn M quản lý, sử dụng); khu cánh đồng S, diện tích 1.440m^2 tại thửa 158, tờ bản đồ số 11 (có sơ đồ kèm theo).

Giao cho hộ gia đình bà Trương Thị N số tiền 537.285.300 đồng và tiền lãi phát sinh do Công ty TNHH Tuấn M trả, bồi thường phần diện tích 1.310m^2 đất nông nghiệp.

Giao Ủy ban nhân dân phường Dị S yêu cầu ông Nguyễn Trọng V, số CMND 84A811225856 cấp ngày 01/7/2008, địa chỉ: Tổ dân phố B, phường Dị S, thị xã Mỹ H chuyển giao quyền sở hữu tiền gửi tiết kiệm tại sổ tiết kiệm số AC 000007959782, mở tại Phòng giao dịch Dị S thuộc Ngân hàng N, chi nhánh Hưng Y cho bà Trương Thị N.

Hộ gia đình bà Trương Thị N có quyền đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh tên chủ hộ và phần diện tích đất nông nghiệp thực tế còn lại thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ gia đình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V873815 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ H cấp ngày 24/8/2004 sang tên hộ gia đình bà N theo đúng quy định của pháp luật.

Buộc bà Trương Thị N phải trả lại số tiền đã nhận là 17.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 391.535.717 đồng cho bà Nguyễn Thị N1. Tổng cộng 408.535.717 đồng.

Ngày 15/9/2021, nguyên đơn bà Trương Thị N và ngày 20/9/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị N1 kháng cáo Bản án sơ thẩm trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 242/2023/DS-PT ngày 24/5/2023, Tòa án

nhân dân cấp cao tại Hà Nội quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trương Thị N; sửa bản án sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 08/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên. Cụ thể như sau:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo"Đơn nhượng chuyển ruộng đất" ngày 29/7/2001 giữa bà Trương Thị N với bà Nguyễn Thị N1 là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị N1 phải trả lại cho hộ gia đình bà Trương Thị N toàn bộ diện tích đất nông nghiệp còn lại là 1.858m^2 trên địa bàn phường Dị S, thị xã Mỹ H, tỉnh Hưng Yên, cụ thể ở các xứ đồng sau: Khu Vườn T đám mạ diện tích 228m^2 tại thửa số 63, tờ bản đồ số 09; khu Cánh đồng Bà V diện tích còn lại là 130m^2 tại thửa 123, tờ bản đồ số 09 (có cạnh tiếp giáp với tường bao khu đất Công ty Tuấn M quản lý, sử dụng); khu cánh đồng S, diện tích 1.440m^2 tại thửa 158, tờ bản đồ số 11 (có sơ đồ kèm theo).

Giao cho hộ gia đình bà Trương Thị N số tiền 537.285.300 đồng và tiền lãi phát sinh do Công ty TNHH Vận tải và Thương mại Tuấn M trả, bồi thường phần diện tích 1.310m^2 đất nông nghiệp.

Giao UBND phường Dị S yêu cầu ông Nguyễn Trọng V, số CMND 84A811225856 cấp ngày 01/7/2008, địa chỉ: Tổ dân phố B, phường Dị S, thị xã Mỹ H chuyển giao quyền sở hữu tiền gửi tiết kiệm tại sổ tiết kiệm số AC 000007959782, mở tại Phòng giao dịch Dị S thuộc Ngân hàng N chi nhánh Hưng Y cho bà N.

Hộ gia đình bà N có quyền đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh tên chủ hộ và phần diện tích đất nông nghiệp thực tế còn lại thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ gia đình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Mỹ H cấp ngày 24/8/2004 sang tên hộ gia đình bà N theo đúng quy định của pháp luật.

Buộc bà Trương Thị N phải trả lại số tiền đã nhận là 17.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 326.279.764 đồng cho bà Nguyễn Thị N1; Tổng cộng số tiền là 343.279.764 đồng. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị N1 có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Trương Thị N không thi hành khoản tiền phải trả trên thì còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Nguyễn Thị N1 có đơn đề nghị xem xét lại Bản án dân sự phúc thẩm trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 40/2024/KN-DS ngày 28/5/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 242/2023/DS-PT ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy

Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 08/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên 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 tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Diện tích 3.672m^2 đất trồng cây hàng năm tại xã Dị S, huyện Mỹ H, tỉnh Hải Hưng là của hộ ông Nguyễn Kim B1 (chết năm 1996), bà Trương Thị N đã được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ V, tỉnh Hải Hưng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/3/1997 với thời hạn sử dụng 20 năm, tính từ ngày 15/10/1993. Sau khi dồn thửa, ngày 24/8/2004, Ủy ban nhân dân huyện Mỹ H, tỉnh Hưng Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Nguyễn Kim B1 với diện tích 3.168m^2 đất trồng cây hàng năm, hạn sử dụng đến tháng 10 năm 2013.

[2] Trước khi ông Nguyễn Kim B1 chết, năm 1994 vợ chồng ông B1, bà Trương Thị N có vay của bà Nguyễn Thị N1 17.000.000 đồng để sinh hoạt gia đình. Do không có khả năng trả nợ, ngày 29/7/2001, bà Trương Thị N chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị N1, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của bà N, bà N1, không có chữ ký của các anh, chị Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị H, Nguyễn Kim L, Nguyễn Kim L1 là các con ông B1, bà N và được Ủy ban nhân dân xã Dị S chứng thực chữ ký ngày 01/01/2002, hai bên thỏa thuận thuế Nhà nước và tất cả các khoản chi phí khác bà N1 chịu trách nhiệm. Thực tế, bà Trương Thị N đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ V, tỉnh Hải Hưng cấp năm 1997 mang tên ông B1, bà N cho bà N1 và bà N1 đã nhận đất quản lý, sử dụng; còn gia đình bà N chuyển về sinh sống tại xã Mỹ H, huyện Kinh M, tỉnh Hải Dương đến năm 2011, gia đình bà N1 trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2001 cho đến khi phát sinh tranh chấp.

[3] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ H, tỉnh Hưng Yên cấp ngày 24/8/2004, hộ ông B1 được quyền sử dụng 3.168m^2 đất trồng cây hàng năm, hạn sử dụng đến tháng 10 năm 2013. Hồ sơ vụ án không có tài liệu thể hiện khi hết hạn sử dụng đất (tháng 10 năm 2013), Cơ quan Nhà nước cấp có thẩm quyền giao diện tích 3.168m^2 đất cho ai quản lý, sử dụng, giao cho hộ bà N hay hộ bà N1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đã giao quyền sử dụng đất cho hộ bà N đều chưa đủ căn cứ.

[4] Tại "Biên bản định giá đất" ngày 31/7/2018, diện tích 1.858m^2 đất tranh chấp còn lại sau khi Ủy ban nhân dân huyện Mỹ H, tỉnh Hưng Yên thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư nhà máy sản xuất nội thất ô tô, kho bãi và phân phối hàng hóa của Công ty Tuấn M có trị giá là 131.918.000 đồng, nhưng tại

Bản cam kết nhận tiền bàn giao đất cho Công ty Tuấn M ngày 21/10/2016, diện tích 1.310m^2 đất nằm trong 3.168m^2 đất có trị giá là 402.570.000 đồng. Như vậy, giá trị đất theo biên bản định giá của Tòa án thấp hơn so với giá trị Công ty Tuấn M bồi thường về diện tích đất bị thu hồi.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2001 giữa bà N với bà N1 vô hiệu và xác định thiệt hại, xác định lỗi buộc bồi thường theo lỗi là chưa đủ căn cứ. Do đó, cần hủy Bản án dân sự sơ thẩm, Bản án dân sự phúc thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, khoản 1, 2 Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 40/2024/KN-DS ngày 28/5/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 242/2023/DS-PT ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 08/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên về vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp" giữa nguyên đơn là bà Trương Thị N với bị đơn là bà Nguyễn Thị N1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC - Vụ 9;
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hưng Yên (kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THADS tỉnh Hưng Yên;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, TP chủ tọa, Vụ GĐKT II TANDTC (3 bản) hồ sơ vụ án..

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Du