TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI
**ỦY BAN THẨM PHÁN**

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

**Quyết định giám đốc thẩm**
Số: 79/2019/DS-GĐT
Ngày 28 tháng 11 năm 2019
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 HÀ NỘI**

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

**Chủ tọa phiên tòa:** - Ông Nguyễn Xuân Tĩnh - Thẩm phán cao cấp;

**Các thành viên:** - Ông Vũ Mạnh Hùng - Thẩm phán cao cấp;

- Ông Nguyễn Văn Sơn - Thẩm phán cao cấp.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa***: Ông Đào Trọng Thuyết - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội 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:* Anh Lê Văn Ch, sinh năm 1977; trú tại: Thôn Y, xã T, huyện C, tỉnh Hưng Yên.

*Bị đơn:* Bà Hà Thị Nh, sinh năm 1941; trú tại: Thôn V, xã D, huyện C, tỉnh Hưng Yên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Dương Thị H, sinh năm 1976; trú tại: Thôn Y, xã T, huyện C, tỉnh Hưng Yên.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 19/10/2014 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là anh Lê Văn Ch trình bày:*

Ngày 14/3/2013, anh nhận chuyển nhượng của bà Hà Thị Nh thửa đất có diện tích 269m$^2$ thuộc thửa 48, tờ bản đồ số 17 tại xã D, huyện C, tỉnh Hưng Yên được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nh ngày 15/6/2011 với giá 400.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng tại Văn phòng công chứng K, thị trấn Lương Bằng, huyện K, tỉnh Hưng

Yên theo quy định của pháp luật, bà Nh nhận đủ 400.000.000đ và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên anh cho bà Nh thuê lại với thời hạn 03 tháng kể từ ngày 14/3/2013 đến ngày 14/6/2013. Nay thời hạn thuê đã hết nhưng bà Nh không chịu trả quyền sử dụng đất cho anh nên anh khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bà Nh trả 269m$^2$ đất thửa số 48, tờ bản đồ số 17 tại xã D, huyện C, tỉnh Hưng Yên và tài sản trên đất cho anh.

*Bị đơn là bà Hà Thị Nh trình bày:*

Anh Nguyễn Văn Q (là cháu của bà) có nhu cầu vay vốn kinh doanh nên nhờ bà vay tiền của anh Lê Văn Ch. Khoảng tháng 3/2013, anh Q mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 48, tờ bản đồ số 17, diện tích 269m$^2$ đất tại thôn V, xã D, huyện C, tỉnh Hưng Yên của bà để thế chấp vay tiền. Anh Q và anh Ch bảo bà xuống Văn phòng công chứng K làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho anh Ch với giá trị 400.000.000đ. Bà có ký vào giấy nhưng anh Q là người trực tiếp cầm tiền. Do bà không biết chữ (chỉ biết ký tên của bà) và tin tưởng anh Q nên bà đã ký vào hợp đồng. Sau này, anh Q không trả tiền cho anh Ch và anh Ch yêu cầu bà giao nhà đất, bà mới biết là bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà yêu cầu anh Q có trách nhiệm trả tiền cho anh Ch nhưng anh Q không thực hiện.

Thửa đất nêu trên có nguồn gốc là khi bố mẹ chồng bà cắt cho vợ chồng bà thửa đất để ra ở riêng (chồng bà là ông Nguyễn Hữu L, chết năm 1966), vợ chồng bà đã đổi thửa đất được cho cho anh rể là ông Nguyễn Duy Lương để lấy thửa đất hiện nay đang tranh chấp. Trên đất có ngôi nhà 03 gian và công trình phụ do vợ chồng con trai của bà là anh Nguyễn Hữu L1 (N) xây dựng. Vợ chồng bà có 03 con gồm chị Nguyễn Thị Trịnh, sinh năm 1961 (hiện ở cùng thôn với bà), chị Nguyễn Thị Tr (C) (chết năm 2012), anh N đang ở với bà. Khi bà ký hợp đồng, các con bà đều không biết.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2017/QĐST-DS ngày 24/01/2017, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hưng Yên quyết định:

*Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:*

*Bà Hà Thị Nh có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng anh Lê Văn Ch 400.000.000 đồng tiền gốc (bà Hà Thị Nh đã trả cho anh Ch 45.000.000 đồng) và 180.000.000 đồng tiền lãi kể từ ngày hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/3/2013 đến nay, tổng số tiền bà Hà Thị Nh phải trả cho vợ chồng anh Lê Văn Ch là 535.000.000 đồng và được trả làm 4 đợt, cụ thể:*

*Vào các ngày 31/3/2017: Bà Nh trả anh Ch 133.750.000 đồng.*

*Vào ngày 30/6/2017: Bà Nh trả anh Ch 133.750.000 đồng.*

*Vào ngày 30/9/2017: Bà Nh trả anh Ch 133.750.000 đồng.*

*Vào ngày 31/12/2017: Bà Nh trả anh Ch 133.750.000 đồng.*

*Kể từ ngày 16/01/2017 đến 31/12/2017, anh Ch không tính lãi khoản tiền trên, trong trường hợp bà Nh thực hiện đúng theo cam kết trên, cả hai sẽ không xem xét lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa.*

*Trong trường hợp bà Hà Thị Nh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ cam kết như nêu trên, bà Nh có trách nhiệm bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh Lê Văn Ch đúng như nội dung hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng và đã được công chứng.*

*Anh Lê Văn Ch và chị Dương Thị H nhất trí thực hiện đúng theo thỏa thuận nêu trên, không có ý kiến gì khác.*

Tại Công văn số 763/CCTHADS ngày 18/4/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hưng Yên kiến nghị xem xét lại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm. Gửi kèm theo công văn là biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án ngày 21/3/2019 có nội dung bà Hà Thị Nh trình bày tài sản thi hành án là nơi ở duy nhất của 03 thế hệ gia đình bà và bà cam kết sẽ trả đủ tiền cho anh Ch trước ngày 30/4/2019 (âm lịch).

Tại Quyết định số 37/KNGĐT-VC1-DS ngày 26/9/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2017/QĐST-DS ngày 24/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hưng Yên; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy toàn bộ quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hưng Yên giải quyết lại theo 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 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 17, diện tích 269m$^2$ tại xã D, huyện C, tỉnh Hưng Yên được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hưng Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nh ngày 15/6/2011. Theo trình bày của bà Nh, nguồn gốc thửa đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng bà (chồng bà là ông Nguyễn Hữu L, chết năm 1966). Tại thời điểm bà Nh ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Lê Văn Ch, các con của bà Nh và ông Lạc là anh Nguyễn Hữu L1 và chị Nguyễn Thị Trịnh không biết và không ký tên tại hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Tài sản trên đất gồm ngôi nhà 03 gian và công trình phụ do vợ chồng anh Lăng xây dựng. Bà Nh cho rằng bà không biết đọc, biết viết (chỉ biết ký tên Nhâm). Thực chất không có việc chuyển nhượng đất giữa bà Nh với anh Ch mà chỉ là việc anh Q nhờ bà ký hợp đồng chuyển nhượng để anh Q vay tiền.

Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh Q tham gia tố tụng để xác minh làm rõ có việc vay tiền giữa anh Ch với anh Q để xác định có giao dịch giả tạo giữa anh Ch với bà Nh hay không? Không đưa các đồng thừa kế của ông Nguyễn Hữu L tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

[2] Tại Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công

chứng số 000294/2013/HĐCNQSDĐ ngày 14/3/2013 tại Văn phòng công chứng K giữa bà Hà Thị Nh và anh Lê Văn Ch quy định:

*1. Bên A là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 483742, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00017 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hưng Yên cấp ngày15/6/2011…*

*2. Bên A đồng ý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất được miêu tả tại Điều 1 của bản hợp đồng này cho bên B; bên B sau khi đã xem xét giấy tờ chứng minh quyền sử dụng cũng như kiểm tra hiện trạng trên thực tế, đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất nói trên như hiện trạng.*

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2017/QĐST- DS ngày 24/1/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hưng Yên có nội dung: *"Trong trường hợp bà Hà Thị Nh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ cam kết như nêu trên, bà Nh có trách nhiệm bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất và tài sàn gắn liền với đất cho anh Lê Văn Ch đúng như nội dung hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng và được công chứng".*

Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì các bên đương sự chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 48 tờ bản đồ 17 diện tích 269m$^2$ tại thôn V, xã D, huyện C, tỉnh Hưng Yên, không thỏa thuận về việc chuyển nhượng các tài sản trên đất.

Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2017/QĐST-DS ngày 24/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hưng Yên xác định bà Hà Thị Nh có trách nhiệm bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh Lê Văn Ch như nội dung hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng và được công chứng. Như vậy, nội dung quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên không phù hợp với nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng K công chứng ngày 14/3/2013. Khi tiến hành xác minh điều kiện thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hưng Yên xác định trên thửa đất tranh chấp còn có các tài sản gồm ngôi nhà mái bằng diện tích khoảng 60m$^2$; công trình phụ gồm bếp, nhà tắm và một số cây bưởi, nhãn. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/01/2017 thể hiện trên thửa đất tranh chấp có 01 ngôi nhà mái bằng; 01 công trình phụ; sân; tường hoa; 02 cây nhãn; 02 cây bưởi; 01 cây xoài và 01 cây bưởi giống sẽ dẫn đến việc không xác định được nghĩa vụ phải thi hành án. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

1. Hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2017/QĐST-DS ngày 24/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hưng Yên về vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là anh Lê Văn Ch với bị đơn là bà Hà Thị Nh; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Dương Thị H.

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

***Nơi nhận:***
- Chánh án (để báo cáo);
- VKSNDCC tại Hà Nội (để biết);
- TAND huyện C, tỉnh Hưng Yên (02 bản kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS huyện C, tỉnh Hưng Yên;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: P. HCTP, P. GĐKTII, HSGĐT.

**TM. UỶ BAN THẨM PHÁN**
**PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Xuân Tĩnh**