

**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: 162/2024/DS-GĐT

Ngày: 12/6/2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hủy giấy chứng 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 Khoa

Các Thẩm phán: ông Bùi Đức Xuân

ông Hoàng Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: ông Đặng Sĩ Hiền, Thẩm tra viên Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Minh S - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Thảo T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: số H P, Khóm A, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Bị đơn: bà Trần Hoa D, sinh năm 1972.

Địa chỉ: số B đường H, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C1.

Địa chỉ: số B đường N, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

2. Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang.

Địa chỉ: số I đường N, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

3. Ông Trần Hùng C, sinh năm 1947;

4. Bà Nguyễn Thị E, sinh năm 1949;

5. Chị Trần Thái B, sinh năm 1994;

6. Anh Trần Thái B1, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: số B đường H, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

7. Ngân hàng Thương mại cổ phần N.

Địa chỉ: số B đường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thỏa T1 trình bày:

Nhà và đất tại địa chỉ số B đường H, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang được bà Trần Hoa D thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của bà D đối với Ngân hàng. Do bà D không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng, được sự giới thiệu của Cán bộ Ngân hàng, ngày 25/12/2020, tại Văn phòng C1, giữa bà và bà D lập biên bản thỏa thuận có nội dung bà chuyển số tiền 12.000.000.000 đồng vào tài khoản của bà D tại Ngân hàng để trả nợ vay, đồng thời giải chấp tài sản để chuyển nhượng nhà và đất nói trên cho bà. Bà đã thực hiện đúng thỏa thuận về việc chuyển số tiền nêu trên vào tài khoản của bà D để trả nợ. Cùng ngày 25/12/2020, tài sản đã được giải chấp, bà và bà D ký kết hợp đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất địa chỉ số B đường H, phường M, thành phố L cho bà. Bà đã đăng ký, được cấp quyền sử dụng nhà và đất theo đúng quy định pháp luật. Hai bên có thỏa thuận về việc bà D được quyền nhận chuyển nhượng lại tài sản nêu trên trong thời hạn 06 tháng, nhưng phải trả lãi trong thời hạn đó.

Cùng ngày 25/12/2020, bà ký kết hợp đồng cho bà D thuê nhà và đất, thời hạn thuê 06 tháng, giá thuê 10.000.000 đồng. Thực hiện thỏa thuận, bà D có trả lãi và tiền thuê nhà trong 02 tháng với số tiền 252.000.000 đồng.

Hết thời hạn 06 tháng, bà D không nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất, không trả nhà và đất, không trả tiền thuê nhà. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà và đất ngày 25/12/2020; buộc bà D và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang sinh sống trả lại nhà và đất nêu trên; buộc bà D trả tiền thuê nhà từ tháng 3/2021 đến 10/2022 với số tiền 10.000.000 đồng/tháng, tiếp tục trả tiền thuê theo thỏa thuận đến khi xét xử sơ thẩm.

Bị đơn bà Trần Hoa D trình bày:

Bà thừa nhận nội dung nguyên đơn trình bày về việc lập biên bản thỏa thuận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/12/2020 đúng như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là giả tạo

để che giấu cho hợp đồng vay tài sản giữa bà với bà T1 có nội dung, bà T1 cho bà vay số tiền 12.000.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng. Bà đã nhận tiền do bà T1 chuyển để trả nợ cho Ngân hàng. Do bà không có khả năng trả lãi nên bà T1 đã sang tên nhà và đất. Bà không đồng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho bà T1. Bà đồng ý trả số tiền 12.000.000.000 đồng đã vay cho bà T1 và trả tiền lãi 500.000.000 đồng, bắt đầu trả từ tháng 4/2023.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 215/2022/DS-ST ngày 23/12/2022, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang quyết định như sau (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thỏa T1.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Trần Hoa D.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/12/2022.

Công nhận và chấm dứt hợp đồng thuê ngày 25/12/2022 đối với tài sản thuê là nhà; vô hiệu hợp đồng thuê đối với tài sản thuê là đất.

Buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trả lại nhà và đất tại địa chỉ số B đường H, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang cho nguyên đơn.

Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 150.750.000 đồng

Tòa án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ chậm trả, quyền, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo.

Ngày 17/01/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Thái B1 và chị Trần Thái B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 27/4/2023, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang ban hành Quyết định số 15/2023/QĐ-PT, đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án, với lý do: người kháng cáo đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vắng mặt không lý do, bị xem từ bỏ việc kháng cáo.

Ngày 19/5/2023, bà Trần Hoa D, anh Trần Thái B1, chị Trần Thái B có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án số 15/2023/QĐ-PT ngày 27/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 99/QĐ-VKS-DS ngày 05/4/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án số 15/2023/QĐ-PT ngày 27/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm nêu trên;

giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/01/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Thái B1 và chị Trần Thái B kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 215/2022/DS-ST ngày 23/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Tòa án phúc thẩm thụ lý vụ án số 61/2023/TLPT-DS ngày 13/3/2023.

Tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ nhất ngày 12/4/2023 và phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai ngày 27/4/2023, người kháng cáo được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Tòa án phúc thẩm đình chỉ xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ xác nhận ngày 27/4/2023, Giấy ra viện ngày 01/5/2023 của Bệnh viện đa khoa tỉnh A và kết quả xác minh trong quá trình giải quyết đơn đề nghị giám đốc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân cấp tại Thành phố Hồ Chí Minh, cho thấy: anh Trần Thái B1 nhập viện vào lúc 12 giờ 52 phút, ngày 27/4/2023 và ra viện vào lúc 11 giờ 30 phút, ngày 01/5/2023, do bị tai nạn giao thông, bị chấn đoán đa chấn thương.

Như vậy, tại phiên tòa phúc thẩm vào lúc 13 giờ 30 phút ngày 27/4/2023, anh Trần Thái B1 vắng mặt là thuộc trường hợp bất khả kháng.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, trường hợp người kháng cáo vắng mặt vì sự kiện bất khả kháng thì Tòa án phải hoãn phiên tòa. Tòa án phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm là không đúng quy định của pháp luật, nhưng không có lỗi do không thể biết trước sự kiện bất khả kháng.

[3] Từ phân tích trên, có cơ sở để chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 337, Điều 343, Điều 345, Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 99/QĐ-VKS-DS ngày 05/4/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án số 15/2023/QĐ-PT ngày 27/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đối với vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn Nguyễn Thị Thảo T với bị đơn Trần Hoa D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh An Giang để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Chánh án;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- TAND tỉnh An Giang;
- TAND tp Long Xuyên;
- Chi cục THADS tp Long Xuyên;
- Các đương sự;
- Lưu: PHÒNG LTHS, hồ sơ vụ án; THS (ĐSH).

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

Võ Văn Khoa