

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 94/2024/DS-GĐT

Ngày 23 - 4 - 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất
và tranh chấp 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: Bà Trần Thị Thu Thủy

Các Thẩm phán:

Ông Võ Văn Cường

Ông Phan Thanh Tùng

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Công Thành, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 23 tháng 4 năm 2024, 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 “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1960.

1.2. Bà Nguyễn Thị Tú N, sinh năm: 1987.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

1.3 Bà Mai Thị X, sinh năm: 1970.

Địa chỉ thường trú: Ấp B, xã L, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: Ấp B, xã L, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

2. Các bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thúy L, sinh năm: 1969.

Địa chỉ: Ấp B, xã L, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

2.2. Ông Nguyễn Phúc Lê D, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Số F, tổ B, ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Ánh H, sinh năm: 1988.

Địa chỉ: Tổ B, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Ông Nguyễn Quốc D1, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: Số E, đường N, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.3. Ông Nguyễn Văn Đ (Nguyễn Văn B), sinh năm: 1970.

Địa chỉ: Ấp B, xã L, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

3.4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H.

3.5. Ủy ban nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C đồng thời là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Mai Thị X trình bày:

Vào ngày 20/11/2019 gia đình ông Nguyễn Văn C chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thúy L và ông Nguyễn Phúc Lê Duy m phần đất tại thửa 957 và thửa 682 tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp B, xã L, thị xã L, tỉnh Hậu Giang. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chuyển hết toàn bộ phần đất của gia đình ông C cho ông D, bà L nhưng thực chất chỉ chuyển nhượng phần đất có diện tích chiều ngang 20 mét, chiều dài từ mé Quốc lộ F đến hết phần đất (tương đương diện tích 2.000 m²). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên được Văn phòng công chứng Lý Chenl công chứng, chứng thực. Giá chuyển nhượng 65.000.000 đồng/01 mét chiều ngang tương đương giá 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng), thêm một phần đất liên quan đến phần đất thổ cư 100.000.000 đồng, tổng cộng là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng). Hai bên thỏa thuận ông D, bà L sẽ giao tiền cho gia đình ông C thành 03 đợt: Đợt 01 giao ngày 20/11/2019 số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), đợt 02 giao trong tháng 02/2020 số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và đợt 03 ông D, bà L sẽ giao hết số tiền 800.000.000 (Tám trăm triệu đồng) còn lại cho gia đình ông C trong vòng 06 (Sáu) tháng kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng (ngày 20/11/2019). Tuy nhiên, ông D, bà L không thực hiện đúng như thỏa thuận, hết thời hạn 06 (Sáu) tháng kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng phía ông D, bà L chỉ giao cho gia đình ông C được số tiền 650.000.000 đồng, còn số tiền 750.000.000 đồng thì ông D, bà L không thực hiện giao cho gia đình ông C và cũng không thực hiện việc tách thửa như đã cam kết. Sau đó, gia đình ông C liên lạc với ông D, bà L đề yêu cầu giao tiếp số tiền còn lại nhưng ông D, bà L hứa hẹn mà không thực hiện cho đến nay.

Ông C đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Mai Thị X yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông C với ông D, bà L. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, bà L. Yêu cầu Tòa án công nhận phần đất đã chuyển nhượng cho gia đình ông và gia đình ông đồng ý trả lại số tiền đã nhận cho ông D, bà L

550.000.000 đồng, đối với phần tiền đặt cọc 100.000.000 đồng thì ông không đồng ý trả.

Đối với phần đất tại thửa 958 ông C không có chuyển nhượng cho ông D, bà L nên ông C yêu cầu Tòa án công nhận cho ông được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tú N thống nhất lời trình bày của ông C: Yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà với ông D, bà L. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, bà L. Yêu cầu Tòa án công nhận phần đất đã chuyển nhượng cho gia đình ông C và gia đình ông đồng ý trả lại số tiền đã nhận cho ông D, bà L 550.000.000 đồng, đối với phần tiền đặt cọc 100.000.000 đồng thì không đồng ý trả. Đối với phần đất tại thửa 958 gia đình chị N không có chuyển nhượng cho ông D, bà L nên yêu cầu Tòa án công nhận cho ông C được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn Nguyễn Thúy L, có người đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn Đ1 trình bày: Ông Đ1 thống nhất lời trình bày của ông C về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất, giá chuyển nhượng. Tuy nhiên, đối với phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông C với bà L, ông D lập nhưng thực tế là số tiền chuyển nhượng là của ông Nguyễn Quốc D1 giao cho ông D, bà L trả cho gia đình ông C. Đối với số tiền chuyển nhượng mà ông D giao cho gia đình ông C số tiền 650.000.000 đồng thì trong đó bà L đã giao cho ông D 420.000.000 đồng để ông D giao cho gia đình ông C.

Nay xảy ra tranh chấp người đại diện của bà L yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tại các thửa 998, thửa 999, thửa 1000, thửa 1001, thửa 1002 theo mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ2 cho bà L đứng tên. Phần đất còn lại đồng ý cắt trả lại cho gia đình ông C. Đối với số tiền chuyển nhượng còn lại 750.000.000 đồng thì bà L sẽ giao đủ cho gia đình ông C khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Phúc Lê D trình bày: Số tiền chuyển nhượng đất của gia đình ông C là của ông Nguyễn Quốc D1 đưa cho ông đi mua đất của gia đình ông C. Ông D chỉ đứng tên dùm ông D1. Nay ông D yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần đất chuyển nhượng cho bà L được đứng tên, việc thanh toán tiền chuyển nhượng tiếp theo do ông D1, bà L thực hiện, còn việc phân chia phần đất chuyển nhượng như thế nào thì do ông D1, bà L thực hiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ánh H, có người đại diện theo ủy quyền ông Trịnh Hoàng K trình bày: Ngày 23/12/2019 bà Nguyễn Thị Ánh H nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Phúc Lê D, bà Nguyễn Thúy L, ông Nguyễn Văn Đ diện tích 2.944,6 m² tại thửa 957 tờ bản đồ 01, giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng công chứng tại Văn phòng C1. Bà H đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông D 1.500.000.000 đồng nhưng bà H chưa nhận đất. Trong quá trình làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ ông D sang bà H thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã L có văn bản cho rằng giấy chứng nhận đăng ký quyền sử dụng đất của ông D, bà L bị cấp sai nên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị

xã L có thông báo thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, bà L. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã L yêu cầu bà H hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2019 giữa bà H với ông D, bà L, ông Đ. Khi đến Văn phòng C1 làm thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2019 thì Văn phòng công chứng soạn văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng là không điều kiện nên bà H không đồng ý. Sau đó, ngày 06/9/2020 ông D, bà L lập giấy tay chuyển nhượng phần đất cho bà H diện tích chiều ngang 20 m, chiều dài từ mé Quốc lộ F chạy thẳng hết đất, giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng.

Sau khi hai bên lập giấy tay xong, đến ngày 08/9/2020 ông D và bà H đến Văn phòng công chứng Trương Văn T ở thành phố N, tỉnh Hậu Giang ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2019 giữa ông D và bà H. Trong quá trình chờ ông D, bà L làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giữa gia đình ông C với ông D, bà L xảy ra tranh chấp.

Nay ông K là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ánh H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2020 giữa ông Nguyễn Phúc Lê D, bà Nguyễn Thúy L với bà Nguyễn Thị Ánh H. Công nhận phần đất tại các thửa 998, thửa 999, thửa 1000, thửa 1001, thửa 1002 cho bà Nguyễn Thị Ánh H được đứng tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Quốc D1, có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Ngọc H1 trình bày: Trước đây ông D1 có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tại thửa 999 diện tích 935,8m và thửa 1001 diện tích 133,9m và thửa 1002 diện tích 124,2 m² cho ông Nguyễn Quốc D1 đứng tên. Nay ông D1 yêu cầu xin được rút lại yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn Đ trình bày: Việc mua bán đất là của bà Nguyễn Thúy L với ông Nguyễn Phúc Lê D, ông không có liên quan gì nên ông không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H có người đại diện theo ủy quyền ông Lê Văn Ú trình bày: Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03438, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H đã ban hành Quyết định số 364/QĐ-STNMT ngày 13/10/2020 thu hồi giấy chứng nhận. Lý do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp sai đối tượng sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai năm 2013. Đến nay, chưa thực hiện cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phúc Lê D cùng bà Nguyễn Thúy L.

Đối với phần đất tại thửa 957 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03438 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H ký cấp ngày 27/11/2019 thuộc trường hợp được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 8 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (trừ trường hợp quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ). Nay, các bên phát sinh tranh chấp thì ông Ú yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ủy ban nhân dân thị xã L trình bày: Tại Công văn số 3080/UBND-TNMT ngày 10/9/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang trình bày: Phần đất các đương sự đang tranh chấp tại thửa 958 nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông được thể hiện tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03390, CS03391 do Sở T ký ngày 20/8/2019 và M trích đo địa chính do công ty TNHH Đ2 lập ngày 28/4/2021. Phần đất tại thửa 958 vẫn thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do hiện tại phần đất đang tranh chấp nên không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 2013.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2022/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn C, Mai Thị X, Nguyễn Thị Tú N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Văn C, Mai Thị X, Nguyễn Thị Tú N với ông Nguyễn Phúc Lê D, bà Nguyễn Thúy L vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thúy L.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Ánh H.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Quốc D1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Văn C, Mai Thị X, Nguyễn Thị Tú N với ông Nguyễn Phúc Lê D, bà Nguyễn Thúy L vô hiệu.

Công nhận phần đất có diện tích 3.701,9m² cho hộ ông Nguyễn Văn C, trong đó thửa 998 (957) diện tích 935,8m; thửa 999 (957) diện tích 815,4m; thửa 1000 (958) diện tích 133,8m; thửa 1001 (958) diện tích 133,9m²; thửa 1002 (682) diện tích 124,2m; thửa 957 diện tích 1.139,4m²; thửa 682 diện tích 175,8m²; thửa 958 diện tích 189,6m² (Có mảnh trích đo địa chính và Bảng phụ lục kèm theo).

5. Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, bà Mai Thị X, bà Nguyễn Thị Tú N có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Phúc Lê D, bà Nguyễn Thúy L số tiền chuyển nhượng đã nhận là 650.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng).

6. Dành quyền khởi kiện cho ông Nguyễn Quốc D1 đối với ông Nguyễn Phúc Lê D, bà Nguyễn Thúy L thành vụ án khác khi có yêu cầu.

7. Kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03502 ngày 05/5/2020 tại thửa 682 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03438 ngày 11/12/2019 tại thửa 957 mang tên Nguyễn Phúc Lê D, bà Nguyễn Thúy L để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

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

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 145/2023/DS-PT ngày 12/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn C, Mai Thị X, Nguyễn Thị Tú N về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1802 ngày 20/11/2019 và hợp đồng số 576 ngày 18/4/2020 giữa Nguyễn Văn C, Mai Thị X, Nguyễn Thị Tú N với ông Nguyễn Phúc Lê D, bà Nguyễn Thúy L.

Buộc ông C, bà X, bà N có trách nhiệm trả lại cho ông D, bà L số tiền đã nhận là 650.000.000 đồng, do chưa giao đất nên không buộc các bị đơn giao trả lại đất cho nguyên đơn.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thúy L.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Ánh H. Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy tay) lập ngày 06/9/2020 giữa bà H với ông D, bà L đối với thửa đất số 957 tờ bản đồ số 01 toạ lạc tại ấp B, xã L, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

Buộc ông Nguyễn Phúc Lê D và bà Nguyễn Thúy L liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Ánh H số tiền nhận chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng và bồi thường tiền lãi là 316.248.000 đồng, tổng cộng là 1.816.248.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án. Lãi suất chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên, nhưng không được vượt quá mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc D1.

- Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với tranh chấp quyền sử dụng đất tại thửa 1000 (958) diện tích 133,8m, thửa 1001 (958) diện tích 133,9m, thửa 958 diện tích 189,6m.

- Dành quyền khởi kiện cho ông Nguyễn Quốc D1 đối với ông Nguyễn Phúc Lê D, bà Nguyễn Thúy L thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

- Kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03502 ngày 05/5/2020 tại thửa 682 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03438 ngày 11/12/2019 tại thửa 957 mang tên ông Nguyễn Phúc Lê D, bà Nguyễn Thúy L để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, thi hành án và hiệu lực thi hành.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Nguyễn Thúy L có đơn đề nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 17/10/2022 của Tòa án nhân thị xã Long Mỹ và Bản án dân sự phúc thẩm số 145/2023/DS-PT ngày 12/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 38/QĐ-VKS-DS ngày 29 tháng 01 năm 2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy một phần bản án dân sự phúc thẩm đối với 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C, bà Mai Thị X và bà Nguyễn Thị Tú N với bà Nguyễn Thúy L và ông Nguyễn Phúc Lê D để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh 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] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C, bà Mai Thị X, bà Nguyễn Thị Tú N với bà Nguyễn Thúy L, ông Nguyễn Phúc Lê D: Vào ngày 03/11/2019 hai bên cùng thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng phần đất chiều ngang 20 mét, chiều dài từ mé Quốc lộ F đến hết phần đất (tương đương diện tích 2.000m). Nhưng khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hai bên thống nhất chuyển hết toàn bộ phần đất tại thửa 957, diện tích 2.944,6 m² loại đất CLN và thửa 682 diện tích 300 m² loại đất ONT của gia đình ông C cho ông D, bà L. Các nguyên đơn cho rằng, hai bên có thỏa thuận sau khi ông D, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì cắt chuyển lại phần đất có diện tích chiều ngang 14 mét chiều dài hết phần đất cho gia đình ông C (theo lược đồ đo vẽ).

Đến ngày 05/5/2020, ông D, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03502 tại thửa 682, diện tích 300 m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03438 ngày 11/12/2019 tại thửa 957, diện tích 2.944,6 m² thì ông D, bà L không thực hiện việc sang tên tách thửa đối với phần đất diện tích chiều ngang 14 mét cho gia đình ông C, cũng như không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiếp tục số tiền chuyển nhượng đất 750.000.000 đồng còn lại cho gia đình ông C.

[2] Mặt khác, Ngày 17/12/2019, bà Nguyễn Thúy L và chồng là Nguyễn Văn Đ (tên gọi khác Nguyễn Văn B) ủy quyền toàn bộ thửa đất 957 cho ông Nguyễn Phúc Lê D được quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn, thế chấp hoặc thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ vay cho bên thứ ba,... (BL-332). Đến ngày 23/12/2019, ông Nguyễn Phúc Lê D, bà Nguyễn Thúy L lập hợp đồng chuyển nhượng hết phần đất diện tích 2.944,6 m²

tại thửa 957 cho bà Nguyễn Thị Ánh H với giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng, đến ngày 08/9/2020 hai bên đã ra văn phòng công chứng để hủy bỏ hợp đồng, lý do có việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 957 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã L do giấy cấp sai đối tượng. Ngày 06/9/2020, ông D, bà L lập hợp đồng giấy tay thể hiện tiếp tục chuyển nhượng thửa 957 cho bà H khi nhận lại giấy chứng nhận QSD đất và đã nhận 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Mặc dù đã nhận tiền chuyển nhượng như vậy thì phía bị đơn cũng không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại cho nguyên đơn.

[3] Bên cạnh đó, ngày 21/11/2020 tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thị xã L, ông D, bà L vẫn hứa sẽ thanh toán số tiền chuyển nhượng cho gia đình nguyên đơn trong 03 đợt thời hạn cuối cùng vào ngày 07/01/2021, qua hai lần hòa giải tại cấp sơ thẩm vào ngày 12/8/2022 và 28/6/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 17/10/2022 các bị đơn cũng không có thiện chí thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng đất còn nợ của nguyên đơn. Mặt khác, đến thời điểm này vẫn chưa có việc giao, nhận đất giữa nguyên đơn và bị đơn, chỉ thực hiện việc cấp giấy sang tên cho các bị đơn.

[4] Do vậy, căn cứ Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2015, nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tất cả các thửa đất đã chuyển nhượng cho bị đơn và không yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng bị hủy là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 38/QĐ-VKS-DS ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 145/2023/DS-PT ngày 12/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Tú N, bà Mai Thị X với bị đơn là bà Nguyễn Thúy L, ông Nguyễn Phúc Lê D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Cường

Phan Thanh Tùng

Trần Thị Thu Thủy