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: 62/2020/DS-GĐT
Ngày: 13/3/2020
V/v tranh chấp về HĐCN QSD 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 và ông Nguyễn Hữu Ba.

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuấn – Thẩm tra viên

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 13 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 *"Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1949.

Địa chỉ: 89xx R, NV 89178, U.

1.2. Anh Phạm Trung N, sinh năm 1978.

Địa chỉ: khu phố L, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1974 và ông Cao H, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Số 1xx T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

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

3.1. Ông Nguyễn Đình D, sinh năm 1961.

Địa chỉ: 2xx C, MA 02122, U.

3.2. Bà Công Thị Kim N, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số 1xx/x đường 2x/x, Tổ 1xx, Khu phố 1x, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện b, tỉnh Bình Thuận.

3.4. Ông Phạm Hiếu N, sinh năm 1975.

Địa chỉ: khu phố L, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và anh Phạm Trung N trình bày:

Ngày 26/8/2002, ông Cao H và bà Huỳnh Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ và anh Phạm Trung N, cụ thể: hợp đồng số 174, diện tích 566,5m^2 đất thổ cư có nhà ở, giá 36.000.000 đồng và hợp đồng số 175, diện tích 21.604m^2, giá 30.000.000 đồng. Nhưng thực tế các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 220.000.000 đồng. Sau khi chứng thực hợp đồng, ông Cao H và bà Huỳnh Thị T không giao tiền nên bà Nguyễn Thị Đ và anh Phạm Trung N yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Bị đơn bà Huỳnh Thị T và ông Cao H trình bày:

Ngày 26/8/2002, ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Đ và anh Phạm Trung N, nhưng giá chuyển nhượng thực tế các bên thỏa thuận là 216.000.000 đồng. Ông bà đã giao đủ tiền cho bà Đ, anh N và đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông bà có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, buộc bà Đ, anh N giao nhà đất đã chuyển nhượng cho ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Công Thị Kim N trình bày:

Chồng bà là ông Nguyễn Đình D ở nước ngoài có gửi tiền về cho bà Nguyễn Thị Đ và anh Phạm Trung N đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp nêu trên. Bà Đ, anh N làm thủ tục sang tên cho bà Huỳnh Thị T và ông Cao H nên bà yêu cầu Tòa án hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T và ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình D trình bày:

Ông thống nhất ý kiến và yêu cầu của bà Công Thị Kim N.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Thuận trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Thuận đã thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Huỳnh Thị T nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hiếu N trình bày:

Năm 2004, anh Phạm Trung N cho ông mượn đất tranh chấp làm chuồng bò. Tòa án giao đất cho ai thì ông tự nguyện tháo dỡ chuồng trả lại đất cho người đó.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 13/3/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ, ông Phạm Trung N đề nghị hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 174 – CN và số 175 – CN ngày 26/8/2002 giữa nguyên đơn với bị đơn.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đòi ông Phạm Trung N bồi thường thiệt hại tài sản.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị T, ông Cao H, buộc bà Nguyễn Thị Đ, ông Phạm Trung N phải giao toàn bộ nhà và đất mà nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn và đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 173606 và số V 173607 ngày 02/10/2002 đứng tên bà Huỳnh Thị T.

Buộc ông Phạm Hiếu N phải tháo gỡ toàn bộ chuồng bò tạm đã làm trong diện tích 21.604m^2 đất màu, để trả lại đất cho bị đơn.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Đình D, bà Công Thị Kim N đề nghị hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 173606 và số V 173607 ngày 02/10/2002 đứng tên bà Huỳnh Thị T.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi Quyết định 1763/QĐ-UBND ngày 05/3/2009 của Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 173606 và số V 173607 ngày 02/10/2002 đứng tên bà Huỳnh Thị T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về việc thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 03/8/2017, anh Phạm Trung N có đơn đề nghị kháng nghị bản án sơ thẩm; ngày 18/4/2018, anh Phạm Trung N, anh Phạm Thanh N và anh Phạm Thanh N có đơn đề nghị kháng nghị bản án sơ thẩm; ngày 21/5/2018, Cục Thi hành án tỉnh Bình Thuận có văn bản kiến nghị xem xét bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định Kháng nghị số 160/KN-DS ngày 08/4/2019, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án dân sự sơ 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 hủy bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm lại.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự có cơ sở xác định: Ngày 26/8/2002, bà Nguyễn Thị Đ, anh Phạm Trung N ký các hợp đồng số 174-CN và số 175-CN chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị T và ông Cao H thửa đất số 449, tờ bản đồ số 3, xã L, diện tích 566,5m^2 đất thổ cư (có nhà ở) và thửa đất số 15, 16, tờ bản đồ số 2, diện tích 21.604m^2 đất màu tại thôn L, xã L,

huyện B, tỉnh Bình Thuận. Ngày 02/10/2002, bà T, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bà Đ, anh N thì bà T, ông H không thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất nên ngày 22/12/2006, bà Đ, anh N khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T, ông H nêu trên.

[2] Theo nội dung 02 hợp đồng số 174-CN và số 175-CN nêu trên thì tổng số tiền chuyển nhượng là 66.000.000 đồng, nhưng thực tế các bên thỏa thuận giá ngoài hợp đồng là 220.000.000 đồng. Tại khoản 3 của 02 hợp đồng thể hiện thời điểm thanh toán tiền là ngày 26/8/2002. Bà T, ông H cho rằng đã thanh toán đủ tiền nhưng bà Đ, anh N không thừa nhận. Ngoài lời trình bày của bà T, ông H thì không có tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho việc giao nhận số tiền trên, trong khi đó, nhà đất vẫn do gia đình bà Đ, anh N quản lý, sử dụng, chưa bàn giao cho bà T, ông H.

[3] Vụ án đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận giải quyết phúc thẩm tại Bản án số 118/2008/DS-PT ngày 29/10/2008. Bản án này đã bị hủy bởi Quyết định giám đốc thẩm số 688/2009/DS-GĐT ngày 24/12/2009 với lý do cần làm rõ bà T, ông H đã giao đủ số tiền 220.000.000 đồng cho bà Đ, anh N chưa để làm căn cứ giải quyết theo đúng thực tế. Tuy nhiên, khi giải quyết lại vụ án, mặc dù không thu thập được chứng cứ nào khác đối với việc giao nhận tiền giữa các bên, Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định rằng nguyên đơn không chứng minh được việc chưa nhận tiền từ bị đơn, trong khi bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ đó xác định bà Đ, anh N đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của bà T, ông H là không có căn cứ, không đúng quy định tại khoản 2 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: *"Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó"*. Mặc dù bà T, ông H đã được sang tên quyền sử dụng đất, nhưng gia đình bà Đ, anh N vẫn đang sử dụng đất tranh chấp nên việc sang tên này không có ý nghĩa chứng minh bà T, ông H đã giao tiền cho bà Đ, anh N. Nghĩa vụ chứng minh việc giao tiền trong trường hợp này thuộc bà T, ông H, chứ không phải bà Đ, anh N như bản án sơ thẩm nhận định.

[4] Mặt khác, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 231027 và 231028 thể hiện các thửa đất trên cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Đ và hộ gia đình anh Phạm Trung N, nhưng trong hợp đồng chỉ có bà Đ và anh N ký chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để xác định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ bà Đ, hộ anh N gồm có những ai là thành viên để làm căn cứ đánh giá tính hợp pháp của các hợp đồng nêu trên.

[5] Từ phân tích trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ để làm căn cứ giải quyết đúng đắn vụ án. Khi giải quyết lại, nếu không có căn cứ xác định bà Đ, anh N đã nhận tiền chuyển nhượng thì phải tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Nếu xác định bà Đ, anh N đã nhận đủ tiền hoặc một phần thì cần xác minh hộ gia đình bà Đ, hộ gia đình anh N có bao

nhiêu thành viên khi được cấp quyền sử dụng đất để làm căn cứ đánh giá tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên. Nếu có căn cứ xác định các hợp đồng nêu trên vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị số 160/KN-DS ngày 08 tháng 4 năm 2019 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 13/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận về vụ án "*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Đ, anh Phạm Trung N với bị đơn là bà Huỳnh Thị T, ông Cao H.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC tại TP.HCM (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- VKSNDCC;
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- Chi cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (TNT).

T/M ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Phạm Hồng Phong