

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 205/2023/DS-GĐT

Ngày: 13/9/2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng nhà, 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 Cường

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tùng

Ông Hoàng Thanh Dũng

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Luông, Thẩm tra viên.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Ngát, Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2023, 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 nhà, đất*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Vi Anh T, sinh năm 1973;

Địa chỉ: số 7, Tổ 23, ấp NB, xã BN, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

2. *Bị đơn:* Bà Phạm Ngọc H, sinh năm 1966;

Địa chỉ: số 1B/2, hẻm 27, đường LLQ, Khu phố 3, Phường 4, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn, ông Trần Vi Anh T trình bày nội dung khởi kiện như sau:*

Vào ngày 19/12/2016, ông có mua của bà Phạm Ngọc H phần đất diện tích 100m² thuộc thửa số 380, 381 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Khu phố 3, Phường 4, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh và căn nhà cấp 4 với giá 520.000.000 đồng. Ông đã đưa trước cho bà H số tiền 500.000.000 đồng, còn lại 20.000.000

đồng sau khi làm xong thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông sẽ giao đủ. Ông đồng ý cho bà H ở lại nhà, đất trên đến cuối tháng 02/2021 sẽ giao nhà đất và tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng đến hẹn, bà H không thực hiện. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà H tiếp tục thực hiện việc mua bán nhà, đất và có trách nhiệm giao diện tích 100m² đất nêu trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 847893 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 847892 cấp đứng tên bà Phạm Ngọc H và căn nhà trên đất. Ông đồng ý trả cho bà Phạm Ngọc H số tiền còn lại 20.000.000 đồng theo thỏa thuận.

- *Bị đơn, bà Phạm Ngọc H trình bày:* Bà thống nhất với phần trình bày của ông Trần Vi Anh T. Năm 2016, bà thừa nhận có bán cho ông T phần đất diện tích 100m² thuộc thửa số 380, 381 tờ bản đồ số 11 và căn nhà cấp 4 với giá 520.000.000 đồng. Ông T đã đưa trước 500.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng đến khi làm thủ tục sang tên ông T giao đủ. Nay bà đồng ý giao nhà, đất và nhận số tiền còn lại 20.000.000 đồng theo yêu cầu của ông T. Thời hạn thực hiện là ngày 20/3/2022.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 20/2022/QĐST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự giữa nguyên đơn là ông Trần Vi Anh T với bị đơn là bà Phạm Ngọc H.

Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Bà Phạm Ngọc H có trách nhiệm giao cho ông Trần Vi Anh T phần đất 92m² thuộc thửa đất số 380, 381, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại Khu phố 3, Phường 4, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 847893, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00230 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 847892, sổ vào sổ cấp GCN: CH00231 do Ủy ban nhân dân thị xã TN (nay là thành phố TN) cấp cho bà Phạm Ngọc H đứng tên ngày 31/8/2010 và căn nhà trên đất.

Ông Trần Vi Anh T có trách nhiệm trả cho bà Phạm Ngọc H số tiền 20.000.000 đồng. Các bên đương sự thống nhất thời hạn thực hiện là ngày 20/3/2022.

Ngoài ra, quyết định sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 29/6/2022, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN có Công văn số 440/CCTHADS kiến nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc đối với quyết định sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 186/QĐ-VKS-DS ngày 04/8/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 20/2022/QĐST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, 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 công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

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 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Mặc dù, nguyên đơn ông Trần Vi Anh T và bị đơn bà Phạm Ngọc H đều khai nhận: ngày 19/12/2016, ông T có nhận chuyển nhượng nhà và đất thuộc thửa đất số 380 và thửa đất số 381 tờ bản đồ 11 tọa lạc tại Khu phố 3, Phường 4, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh của bà H theo “*Giấy bán nhà và đất*” do bà H viết tay. Tuy nhiên, giao dịch chuyển nhượng giữa các bên chỉ có bà H ký tên, còn ông T không tham gia ký tên, không có công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Đồng thời, qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào xác định có việc chuyển nhượng nhà đất và việc giao nhận tiền, chuyển giao tài sản giữa bà H và ông T theo quy định của pháp luật.

[2]. Theo Công văn số 440/CCTHADS ngày 29/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN thể hiện: Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN đang tổ chức thi hành án theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 52/2018/QĐST-DS ngày 31/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố TN đối với bà Phạm Ngọc H và bà Nguyễn Thị Dung C. Theo đó: Buộc bà H và bà C phải trả cho bà Võ Thị Thanh T1 số tiền 550.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án nhưng bà H và bà C không tự nguyện thi hành án. Ngày 02/4/2019, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN ra Quyết định số 25/QĐ-CCTHADS, về việc cưỡng chế kê biên xử lý tài sản đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Phạm Ngọc H thuộc thửa đất số 380 và thửa đất số 381 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Khu phố 3, Phường 4, thành phố TN. Đến ngày 24/02/2022, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN ra Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS, về việc giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa số 380 và thửa số 381 nêu trên cho người được thi hành án là bà Võ Thị Thanh T1.

[3]. Như vậy, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 380 và thửa số 381 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Khu phố 3, Phường 4, thành phố TN do bà H đứng tên đã được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN cưỡng chế và giao cho bà T1 theo Quyết định thi hành án số 02/QĐ-CCTHADS ngày

24/02/2022. Tuy nhiên, Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 20/2022/QĐST-DS ngày 11/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố TN, quyết định: “Bà Phạm Ngọc H có trách nhiệm giao cho ông Trần Vi Anh T phần đất 92m² thuộc thửa đất số 380, 381, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại khu phố 3, Phường 4, thành phố TN” đã bị kê biên, cưỡng chế thi hành án là không đúng, vi phạm điểm c khoản 1 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

[4]. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất thuộc thửa đất số 380, 381 giữa ông T với bà H. Tài sản này hiện Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN đã kê cưỡng chế giao cho bà T1, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN và bà T1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 342; Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1/. Chấp nhận kháng nghị số 186/QĐ-VKS-DS ngày 04/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2022/QĐST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* giữa nguyên đơn là ông Trần Vi Anh T với bị đơn là bà Phạm Ngọc H.

2/. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Vụ Pháp chế & QLKH TAND tối cao
- Chánh án TAND cấp cao (để báo cáo);
- VKSNDCC;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thành phố TN;
- Chi cục THADS thành phố TN;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (LML).

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

Võ Văn Cường