

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 264/2023/DS-GĐT

Ngày: 16/11/2023

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 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 Huỳnh Thanh Duyên.

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Cường.

Ông Hoàng Thanh Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Trí - Thẩm tra viên.

***- 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 16 tháng 11 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 việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Trường S, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

2. *Bị đơn:* Bà Lăng Thị H, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Vào ngày 21/11/2019, ông Hoàng Trường S thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Lăng Thị H quyền sử dụng thửa đất diện tích 112m² thuộc thửa số 89, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại tổ dân phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với giá 200.000.000 đồng (hai bên thống nhất ghi giá trong hợp đồng là 60.000.000 đồng). Bà H đã thanh toán đặt cọc trước 20.000.000 đồng (còn nợ lại 180.000.000 đồng) và hai bên thực hiện thủ tục chuyển sang sang tên cho bà H, đến ngày 26/11/2019 bà H được Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Do, bà H không thanh toán số tiền còn lại nên ông S

khởi kiện bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên ký kết vào ngày 21/9/2019.

Ngày 21/3/2022, Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil thụ lý giải quyết vụ án; ngày 16/9/2022 các bên đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; ngày 26/9/2022 ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 32/2022/QĐST-DS, cụ thể như sau:

2.1. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: công nhận sự thỏa thuận của ông Hoàng Trường S, bà Lăng Thị H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 21/11/2019 đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 02, diện tích 112m² tọa lạc tại tổ dân phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

Kiến nghị Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Đ thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 698522 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/11/2019 đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 02, diện tích 112m² tọa lạc tại tổ dân phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông sang cho ông Hoàng Trường S theo quy định của pháp luật khi ông Hoàng Trường S có đơn yêu cầu”.

Ngoài ra, quyết định còn ghi nhận thỏa thuận về án phí, lãi suất chậm trả thi hành án và hiệu lực thi hành của quyết định.

Ngày 27/02/2023, ông S có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với quyết định sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 11/QĐKN TT-VKS-DS ngày 11/9/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị tái thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 32/2022/QĐST-DS ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông, kháng nghị đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo hướng hủy toàn bộ quyết định sơ thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 258/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 16/11/2023 về việc thay đổi quyết định kháng nghị tái thẩm bằng hình thức quyết định kháng nghị giám đốc thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Vào ngày 21/11/2019, ông S chuyển nhượng cho bà H quyền sử dụng thửa đất diện tích 112m² thuộc thửa số 89, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại tổ dân phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với giá 200.000.000 đồng, nhưng bà H chỉ thanh toán đặt cọc trước 20.000.000 đồng (còn nợ lại 180.000.000 đồng), ngày 26/11/2019 bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, bà H không thanh toán số tiền còn lại nên ông S khởi kiện bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Ngày 16/9/2022 các bên đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; ngày 26/9/2022 Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 32/2022/QĐST-DS ghi nhận việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà H đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 02, diện tích 112m² tọa lạc tại tổ dân phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

[2] . Tại Công văn số 213/TB-CNVPĐKĐĐ ngày 21/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ, có nội dung: “Ngày 03/8/2021, bà Lăng Thị H ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa đất số 89, tờ bản đồ số 02, diện tích 112m², GCN số CS 698522 cho ông bà Nguyễn Thị T, địa chỉ: Thôn T, xã T, Huyện Đ, Tỉnh Đắk Nông”. Như vậy, sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông S thì vào ngày 03/8/2021 bà H lại ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất này cho bà Nguyễn Thị T, trong khi bà H chưa thanh toán số tiền còn lại cho ông S. Khi ông S khởi kiện thì bà H đồng ý việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với bà H và Tòa án cấp sơ thẩm ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Quá trình Tòa án xem xét giải quyết vụ án bà H không thông báo cho ông S hay Tòa án biết sự việc bà H chuyển nhượng đất này cho bà T là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy toàn bộ quyết định sơ thẩm là có căn cứ để chấp nhận. Ngoài ra, khi giải quyết lại vụ án Tòa án phải đưa bà T vào tham gia tố tụng thì mới giải quyết triệt để vụ án và đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 325; điểm a khoản 1 Điều 337; Điều 343; Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

1/ Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 258/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 16/11/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 32/2022/QĐST-DS ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông về vụ án: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Hoàng Trường S với bị đơn là bà Lăng Thị H. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Chánh án (*để báo cáo*);
- Vụ pháp chế và QLKH-TANDTC (*để biết*);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông (*kèm hồ sơ vụ án*);
- Chi Cục THADS huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông;
- Các đương sự (*theo địa chỉ*);
- Lưu: VT (VP, GDKT II, THS), hồ sơ vụ án_12b

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

Huỳnh Thanh Duyên