TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI
ỦY BAN THẨM PHÁN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 78/2019/DS-GĐT
Ngày 28 tháng 11 năm 2019
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 HÀ NỘI

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: - Ông Nguyễn Xuân Tĩnh - Thẩm phán cao cấp;

Các thành viên: - Ông Vũ Mạnh Hùng - Thẩm phán cao cấp;

- Ông Nguyễn Văn Sơn - Thẩm phán cao cấp.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Đào Trọng Thuyết - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Lê Văn Ch, sinh năm 1977; trú tại: Thôn Y, xã T, huyện C, tỉnh Hưng Yên.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1966; trú tại: Thôn Y, xã T, huyện C, tỉnh Hưng Yên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Dương Thị H, sinh năm 1976; trú tại: Thôn Y, xã T, huyện C, tỉnh Hưng Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/10/2014 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là anh Lê Văn Ch trình bày:

Ngày 11/01/2013, anh nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Đ thửa đất có diện tích 249m^2 thuộc thửa 365, tờ bản đồ số 04 tại xã T, huyện C, tỉnh Hưng Yên được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Đ ngày 05/9/2012 với giá 250.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng tại Văn phòng công chứng K, thị trấn Lương Bằng, huyện K, tỉnh

Hưng Yên theo quy định của pháp luật, bà Đ nhận đủ số tiền 250.000.000đ và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh. Bà Đ nhiều lần hứa trả đất cho anh nhưng không bàn giao nên anh khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bà Đ trả lại cho anh diện tích 249m^2 đất thuộc thửa số 365, tờ bản đồ số 04 tại xã T, huyện C, tỉnh Hưng Yên.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Năm 2013, bà cho anh Nguyễn Văn Q (là cháu họ của bà) mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 365, tờ bản đồ số 04, diện tích 269m^2 tại xã T, huyện C, tỉnh Hưng Yên đứng tên bà trong thời hạn 03 tháng thế chấp vay tiền để kinh doanh. Anh Q tự làm thủ tục vay tiền của anh Ch và đưa giấy tờ bảo bà ký. Tại Văn phòng công chứng K có bà, Anh Q, anh Ch và nhân viên văn phòng công chứng, bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Ch nhưng nhân viên Văn phòng công chứng không đọc lại văn bản cho bà nghe.

Việc vay và giao tiền chỉ có Anh Q, anh Ch thực hiện với nhau, bà không trực tiếp nhận tiền. Bà chỉ cho Anh Q mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền, không bán đất cho anh Ch nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Ch.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 05/12/2016, bà Đ trình bày: Bà xin khất anh Ch cho thêm thời gian đến ngày 30/11/2014 âm lịch bà sẽ thu xếp trả tiền cho anh Ch và xin chuộc thửa đất mà bà ký chuyển nhượng. Nguồn gốc thửa đất là của bà và ông Nguyễn Huy Ng (chồng của bà chết năm 2009) nhận chuyển nhượng của bà Vừng từ năm 1990. Bà đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hưng Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà ngày 05/9/2012. Trên diện tích đất này có 05 gian chuồng lợn và 01 cây nhãn đường kính khoảng 30cm. Bà và ông Ng có 03 con chung gồm anh Nguyễn Huy D, anh Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Huy D1 đều đang ở cùng bà. Bà cho Anh Q mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Ch, các con bà đều không biết.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2017/QĐST-DS ngày 24/01/2017, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hưng Yên quyết định:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Bà Nguyễn Thị Đ có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng anh Lê Văn Ch 250.000.000 đồng tiền gốc và 120.000.000 đồng tiền lãi kể từ ngày hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng 11/01/2013 đến nay, tổng số tiền bà Đ phải trả anh Ch là 370.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi triệu đồng) và được trả làm 4 đợt, cụ thể:

Vào các ngày 31/3/2017: Bà Đ trả anh Ch 92.500.000 đồng.

Vào ngày 30/6/2017: Bà Đ trả anh Ch 92.500.000 đồng.

Vào ngày 30/9/2017: Bà Đ trả anh Ch 92.500.000 đồng.

Vào ngày 31/12/2017: Bà Đ trả anh Ch 92.500.000 đồng.

Kể từ ngày 16/01/2017 đến 31/12/2017, anh Ch không tính lãi khoản tiền trên, trong trường hợp bà Đ thực hiện đúng theo cam kết trên, cả hai sẽ không xem xét lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ cam kết như nêu trên, bà Đ có trách nhiệm bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh Lê Văn Ch đúng như nội dung hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng và đã được công chứng.

Anh Lê Văn Ch và chị Dương Thị H nhất trí thực hiện đúng theo thỏa thuận nêu trên, không có ý kiến gì khác.

Tại Công văn số 764/CCTHADS ngày 18/4/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hưng Yên kiến nghị xem xét lại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm. Gửi kèm theo công văn là biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án ngày 21/3/2019 có nội dung bà Nguyễn Thị Đ trình bày tài sản thi hành án là nơi ở duy nhất của 03 thế hệ gia đình bà và bà cam kết sẽ trả đủ tiền cho anh Ch trước ngày 30/5/2019 (âm lịch).

Tại Quyết định số 38/KNGĐT-VC1-DS ngày 26/9/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2017/QĐST-DS ngày 24/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hưng Yên; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy toàn bộ quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hưng Yên giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thửa đất số 365, tờ bản đồ 4, diện tích 249m^2 tại thôn Y, xã T, huyện C, tỉnh Hưng Yên được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Đ ngày 05/9/2012. Theo trình bày của bà Đ, nguồn gốc thửa đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng bà (chồng bà là ông Nguyễn Huy Ng, chết năm 2009). Tại thời điểm bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Lê Văn Ch, các con của bà Đ và ông Ng là anh Nguyễn Huy D, anh Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Huy D1 không biết và không ký tên tại hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Thực chất không có việc chuyển nhượng đất giữa bà Đ với anh Ch mà chỉ là việc Anh Q nhờ bà ký hợp đồng chuyển nhượng để Anh Q vay tiền.

Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Anh Q tham gia tố tụng để xác minh làm rõ có việc vay tiền giữa anh Ch với Anh Q để xác định có giao dịch giả tạo giữa anh Ch với bà Đ hay không? Không đưa các đồng thừa kế của ông Nguyễn Huy Ng tham gia tố tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

[2] Tại Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 47549/2013/HĐCNQSDĐ ngày 11/01/2013 tại Văn phòng công chứng K giữa bà Nguyễn Thị Đ và anh Lê Văn Ch quy định:

1. Bên A là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 906406, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00073 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hưng Yên cấp ngày 05/9/2012…

2. Bên A đồng ý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất được miêu tả tại Điều 1 của bản hợp đồng này cho bên B; bên B sau khi đã xem xét giấy tờ chứng minh quyền sử dụng cũng như kiểm tra hiện trạng trên thực tế, đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất nói trên như hiện trạng.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2017/QĐST- DS ngày 24/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hưng Yên có nội dung: *"Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ cam kết như nêu trên, bà Đ có trách nhiệm bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất và tài sàn gắn liền với đất cho anh Lê Văn Ch đúng như nội dung hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng và được công chứng".*

Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì các bên đương sự chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ 4, diện tích 249m^2 tại thôn Y, xã T, huyện C, tỉnh Hưng Yên, không thỏa thuận về việc chuyển nhượng các tài sản trên đất. Khi tiến hành xác minh điều kiện thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hưng Yên xác định trên thửa đất tranh chấp còn có các tài sản gồm ngôi nhà 05 gian chuồng lợn, 01 cây nhãn, công trình phụ bếp, nhà vệ sinh diện tích khoảng 20m^2 mái lợp tôn. Toàn bộ tài sản này đều được xây dựng khi ông Ng còn sống.

Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2017/QĐST-DS ngày 24/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hưng Yên xác định bà Nguyễn Thị Đ có trách nhiệm bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh Lê Văn Ch như nội dung hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng và được công chứng. Như vậy, nội dung quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên không phù hợp với nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng K công chứng ngày 11/01/2013. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

1. Hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2017/QĐST-DS ngày 24/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hưng

Yên về vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là anh Lê Văn Ch với bị đơn là bà Nguyễn Thị Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Dương Thị H.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hưng Yên xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án (để báo cáo);
- VKSNDCC tại Hà Nội (để biết);
- TAND huyện C, tỉnh Hưng Yên (02 bản kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS huyện C, tỉnh Hưng Yên;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: P. HCTP, P. GĐKTII, HSGĐT.

TM. UỶ BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Xuân Tĩnh