

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 20/2021/GĐT-DS

Ngày 29/4/2021

Về “*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 ĐÀ NẴNG**

**- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng
gồm có:**

Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán

Các Thẩm phán: Ông Trương Minh Tuấn và ông Nguyễn Thanh Long.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao
tại Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:*
Ông Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 29 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng
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:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1949 và bà Võ Thị Hồng Ph, sinh năm 1951; nơi cư trú: Khu phố K, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

2. Bị đơn: Anh Nguyễn H, sinh năm 1974 và chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1977; nơi cư trú: Thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên.

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

3.1. Anh Lương Văn K và chị Võ Thị Nh;

3.2. Bà Nguyễn Thị G;

3.3. Ông Nguyễn Văn B;

Anh K, chị Nh, bà G và ông B cùng trú tại: Thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên.

3.4. Bà Nguyễn Thị Bích L; trú tại: thôn V, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên.

3.5. Ủy ban nhân dân xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên.

3.6. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Phú Yên.

3.7. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 03/02/2015 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là
vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị Hồng Ph trình bày:**

Năm 2001, Ủy ban nhân dân xã H bán công khai đất tại thôn P, xã H, huyện
T cho các hộ dân trong thôn nên vợ chồng Ông mua lô đất số 15 diện tích 100m²,

còn bà Nguyễn Thị G mua lô đất số 12 diện tích 95m², cùng từ bản đồ số 35B, thôn P, xã H, huyện T (nay thuộc địa giới hành chính huyện T) tỉnh Phú Yên. Năm 2003, Ông Bà và bà G đổi đất cho nhau, theo đó Ông Bà sử dụng lô đất số 12 diện tích 95m² của bà G, bà G sử dụng lô đất số 15 diện tích 100m² của Ông Bà, cùng năm 2003 bà G cho vợ chồng con trai là anh Lương Văn K và chị Võ Thị Nh xây dựng Nhà cấp 3 trên lô đất số 15. Đầu năm 2014 Ông Bà đồng ý bán lô đất số 12 (lúc này đổi tên là lô đất số 1094) cho vợ chồng anh Nguyễn H, chị Nguyễn Thị Th với giá 380.000.000 đồng, vợ chồng anh H mới giao 2 lần được 150.000.000 đồng. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ông Bà ký Hợp đồng chuyển nhượng lô đất cho vợ chồng anh H và yêu cầu vợ chồng anh H thanh toán số tiền 230.000.000 đồng còn thiếu thì vợ chồng anh H cho rằng trước đây đã thanh toán đủ tiền.

Ngày 03/02/2015 Ông Bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh H thanh toán số tiền 230.000.000 đồng còn thiếu. Ngày 06/11/2018 Ông Bà đổi yêu cầu khởi kiện mới là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2014 nhưng ngày 19/11/2018 rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng mà yêu cầu tiếp tục thanh toán tiền tương ứng tỷ lệ tiền chưa thanh toán và theo giá đất thị trường hiện nay.

- *Bị đơn là vợ chồng anh Nguyễn H, chị Nguyễn Thị Th trình bày:*

Thửa đất số 1094, tờ bản đồ số 35B, diện tích trên giấy chứng nhận là 95m² (kết quả đo thực tế 97m²) thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị G nhưng bà G đã đổi thửa đất này cho vợ chồng ông C. Ngày 11/9/2014, vợ chồng ông C ký Hợp đồng chuyển nhượng lô đất cho Anh Chị với giá 50.000.000 đồng và Anh Chị đã giao đủ 50.000.000 đồng, ngoài ra, còn cho vợ chồng ông C thêm 100.000.000 đồng. Vì lô đất 1094 đứng tên bà G nên sau đó bà G ký Hợp đồng chuyển nhượng cho Anh Chị thửa đất 1094, Anh Chị đã nộp lệ phí trước bạ nhưng bị vợ chồng ông C tranh chấp nên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1094 nên nay đề nghị Tòa án công nhận Anh Chị có quyền sử dụng thửa đất số 1094.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị G và vợ chồng anh Lương Văn K, chị Võ Thị Nh trình bày:* Thửa đất số 1094 (trước là lô số 12) đứng tên bà G, còn thửa đất 1096 (trước là lô số 15) đứng tên vợ chồng ông C nhưng năm 2003 hai bên tự đổi đất cho nhau không thông qua chính quyền. Sau khi vợ chồng ông C bán lô đất 1094 cho vợ chồng anh H thì vì bà G vẫn đứng tên lô đất 1094 nên bà G đã ký Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng chuyển nhượng thửa đất 1094 cho vợ chồng anh H. Nay bà G vẫn thống nhất, không tranh chấp với vợ chồng ông C về việc hai bên đã đổi đất cho nhau năm 2003, đối với tranh chấp giữa vợ chồng ông C với vợ chồng anh H thì bà G không có ý kiến mà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm Công chứng viên, đại diện UBND xã H, đại diện UBND huyện T và đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T trình bày* việc vợ chồng ông C và bà G đổi đất cho nhau năm 2003 nhưng không thông qua chính quyền địa phương để điều chỉnh đứng tên người sử dụng đất trên thực tế; việc công chứng, chứng thực các Hợp đồng chuyển nhượng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh H đối với thửa đất 1096 là đúng quy định của pháp luật.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 24/4/2019, Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Yên quyết định:

Căn cứ Điều 697; Điều 700 B luật dân sự năm 2005

Khoản 2 Điều 227 B luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của vợ chồng ông C, bà Ph.

2. Buộc anh Nguyễn H và chị Nguyễn Thị Th phải thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Võ Thị Hồng Ph 150.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận nội dung ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị Hồng Ph yêu cầu anh Nguyễn H, chị Nguyễn Thị Th thanh toán chênh lệch giá đất theo giá đất thị trường 01 tỷ đồng do anh H và chị Th chậm thanh toán 1/2 giá trị còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 500.000.000 đồng.

Ông C, bà Ph không yêu cầu giải quyết về lãi chậm trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H, bà Th theo qui định tại Điều 305, 700 B luật dân sự 2005 nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

4. Ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị Th được quyền sử dụng đất tại thửa số 1094, tờ bản đồ số 35B, diện tích 97 m² có vị trí: Đông, giáp ruộng lúa nước, Tây giáp đường đi liên xã, Nam giáp đất ông Lê Văn Bảy, Bắc giáp đất ông Phan Hoán; địa chỉ tại thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên. Ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị Th được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Ngày 02/5/2019, vợ chồng ông C kháng cáo.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 73/2019/DS-PT ngày 21/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 B luật tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị Hồng Ph. Sửa quyết định của bản án sơ thẩm.

Áp dụng Khoản 3 Điều 402, Điều 434, khoản 1 Điều 411 BLDS năm 2005; Điều 147, 148, 165 khoản 2 Điều 227 B luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ban hành ngày 30/12/2016 về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị Hồng Ph. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/9/2014 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị Hồng Ph với vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị Th và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/4/2016 giữa bà Nguyễn Thị G với vợ chồng Nguyễn H, bà Nguyễn Thị Th. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04259 do UBND huyện T cấp ngày 19/9/2014 đứng tên vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị Th.

2. Vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị Hồng Ph được quyền sử dụng đất thửa số 1094, tờ bản đồ số 35B, diện tích 97 m² có vị trí: Đông giáp ruộng lúa nước, Tây giáp đường liên xã, Nam giáp đất ông Lê Văn Bảy, Bắc giáp đất ông Phan Hoán; tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên. Theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CH 04406 do UBND huyện T cấp ngày 22/01/2015 đứng tên bà Nguyễn Thị G và trích lục bản đồ địa chính ngày 24/8/2016. Vợ chồng ông C có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị Hồng Ph phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị Th số tiền 650.000.000 đồng về khoản tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về nghĩa vụ nếu chậm thi hành án, chi phí định giá và án phí.

- Ngày 21/8/2020 vợ chồng anh Nguyễn H có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 73/2020/DSPT ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên vì cho rằng: (i). Lẽ ra phải xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “*Tranh chấp nghĩa vụ trả tiền*” nhưng Tòa án cấp phúc thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là xác định sai quan hệ pháp luật cần giải quyết. Do xác định sai quan hệ pháp luật cần giải quyết và trong khi vợ chồng anh H là người thứ ba ngay tình nhưng Tòa án cấp phúc thẩm hủy Hợp đồng chuyển nhượng là không đúng làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng anh H; (ii). Tòa án cấp phúc thẩm hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông C với vợ chồng anh H và hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà G với vợ chồng anh H và hủy Giấy chứng nhận vợ chồng anh H được cấp nhưng không giải quyết hậu quả 2 lô đất mà chỉ giải quyết hậu quả 1 lô đất và chưa xem xét tài sản trên 2 lô đất của vợ chồng anh K và vợ chồng anh H.

- Tại Quyết định số 20/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 01/2/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án dân sự phúc thẩm số 73/2019/DS-PT ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án phúc thẩm số 73/2019/DS-PT ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DSST ngày 24/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Yên với nhận định:

1. Về tố tụng:

Tại “Đơn yêu cầu thay đổi nội dung khởi kiện” ngày 17/11/2018 (bút lục 246), nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và bà Võ Thị Hồng Ph rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, trả số tiền còn lại là 230.000.000 đồng. Ngày 24/4/2019, Tòa án nhân dân huyện T đã ban hành Quyết định số 01/2019/QĐST-DS đình chỉ giải quyết vụ án dân sự, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật phải giải quyết là “*Yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị Hồng Ph và buộc ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị Th phải trả lại cho nguyên đơn số tiền chưa thực hiện hợp đồng là 150.000.000

đồng. Do không được chấp nhận đúng yêu cầu khởi kiện (vì yêu cầu trả 230.000.000 đồng), nên nguyên đơn kháng cáo.

Tòa án cấp phúc thẩm xác định quan hệ pháp luật phải giải quyết là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” từ đó chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị Hồng Ph: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/9/2014 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị Hồng Ph với vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị Th; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/4/2016 giữa bà Nguyễn Thị G với vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị Th; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04259 ngày 19/9/2014 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị Th là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bởi lẽ:

Nguyên đơn chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, buộc bị đơn phải trả số tiền còn lại là 230.000.000 đồng, còn nội dung khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết nhưng Tòa án cấp phúc thẩm lại hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của bị đơn.

2. Về nội dung:

Tại Biên bản hòa giải không thành do Ủy ban nhân dân xã H, huyện T lập ngày 30/01/2015, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị Hồng Ph xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, Bà với vợ chồng anh Nguyễn H, chị Nguyễn Thị Th (được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực) là 300.000.000 đồng. Ngoài ra, ông Nguyễn Nhảy (anh trai ông C, cha của anh H) cũng xác định, giá trị chuyển nhượng thửa đất giữa ông C và anh H là 300.000.000 đồng. Như vậy, có cơ sở kết luận ông C, bà Ph chuyển nhượng thửa đất cho ông H, bà Th với giá 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi khởi kiện ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị Hồng Ph lại xác định giá trị chuyển nhượng là 380.000.000 đồng và yêu cầu phía bị đơn phải thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng là 230.000 000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DSST ngày 24/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Yên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị Hồng Ph; buộc ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị Th phải thanh toán cho ông C, bà Ph 150.000.000 đồng, là có căn cứ và đúng pháp luật.

Bản án dân sự phúc thẩm số 73/2019/DS-PT ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên giải quyết vụ án vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị Th, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; quyết định cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị Hồng Ph được quyền sử dụng thửa đất đứng tên bà Nguyễn Thị G trong khi 02 thửa đất các đương sự đã hoán đổi cho nhau, bà Nguyễn Thị G đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất hoán đổi và xây nhà kiên cố; vợ chồng ông H, bà Th cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mua thêm phần đất phía sau liền kề với thửa đất được cấp giấy chứng nhận và đã trồng

cây, kinh doanh trên thửa đất này là giải quyết vụ án không đúng quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Năm 2001, Ủy ban nhân dân xã H bán công khai đất tại thôn P, xã H, huyện T (nay thuộc địa giới hành chính huyện T) cho nhân dân trong thôn. Theo Quyết định số 09/QĐ-UB ngày 14/3/2001 của UBND huyện T thì hộ ông Nguyễn C mua và được quyền sử dụng lô đất số 15, diện tích 100m²; bà Nguyễn Thị G mua và được quyền sử dụng lô đất số 12, diện tích 95m². Năm 2003 vợ chồng ông C và bà G đổi đất cho nhau, vợ chồng ông C sử dụng lô đất số 12, còn bà G sử dụng lô đất số 15, cùng năm 2003 bà G cho vợ chồng con trai (là anh Lương Văn K có vợ là chị Võ Thị Nh) lô đất số 15 và vợ chồng anh K đã xây dựng Nhà cấp 3 kiên cố để ở ngay trong năm 2003. Do vợ chồng ông C và bà G tự đổi đất cho nhau, không thông qua chính quyền nên ngày 04/9/2014 UBND huyện T cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri BX 239874 cho vợ chồng ông C đổi với thửa đất 1096 (lô số 15), tờ bản đồ 35-B, diện tích 100m² (bl 119). Ngày 22/01/2015 UBND huyện T cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri BX 602778 cho bà G đổi với thửa đất số 1094 (lô số 12), tờ bản đồ 35-B, diện tích 95m² (bl 154). Ngày 11/9/2014, vợ chồng ông C ký *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn H lô đất số 1096, được UBND xã H chứng thực ngày 11/9/2014 (bl 49, 50), đến ngày 19/9/2014 vợ chồng anh H được UBND huyện T cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri BX 239555 đổi với thửa đất 1096, tờ bản đồ số 35-B, diện tích 100m² (bút lục 51). Ngày 07/4/2016, tại Văn phòng công chứng Thành Phố, bà G ký *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn H lô đất số 1094, tờ bản đồ 35-B, diện tích 95m² (bl 149); vợ chồng anh H đã nộp lệ phí trước bạ nhưng do vợ chồng ông C tranh chấp, khởi kiện nên vợ chồng anh H chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất 1094 (là lô đất vợ chồng anh H được vợ chồng ông Nguyễn C chuyển nhượng và bàn giao trên thực tế từ đầu năm 2004). Hiện nay, vợ chồng ông C và bà G vẫn thống nhất, không tranh chấp việc trước đây đã đổi đất cho nhau; vợ chồng ông C thừa nhận sau khi đổi lấy lô đất số 12 (sau này là lô 1094) của bà G thì đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh H nhưng cho rằng vợ chồng anh H chưa trả đủ tiền nên khởi kiện.

[2]. Về quan hệ pháp luật phải giải quyết trong vụ án, cấp giám đốc thẩm xét thấy: [2.1]. Ngày 03/02/2015 nguyên đơn (vợ chồng ông C) gửi *Đơn khởi kiện* trình bày ngày 06/4/2014 Ông Bà thỏa thuận chuyển nhượng bằng miệng với vợ chồng anh Nguyễn H về việc Ông Bà chuyển nhượng cho vợ chồng anh H lô đất giá 380.000.000 đồng, vợ chồng anh H đã trả 150 triệu đồng, còn lại 230.000.000 đồng hẹn khi nào hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sẽ trả nên nay Ông Bà yêu cầu vợ chồng anh H trả số tiền còn thiếu 230.000.000 đồng; nếu vợ chồng anh C không

trả tiền thì yêu cầu Tòa giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng, buộc vợ chồng anh H trả lại đất, Ông Bà sẽ trả lại tiền (bút lục 01). Ngày 06/11/2018 vợ chồng ông C có *Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện* trình bày do vợ chồng anh H lừa Ông Bà ký Giấy chuyển nhượng lô đất với giá 50.000.000 đồng nên Ông Bà yêu cầu Tòa giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng (bl 222). Ngày 19/11/2018 vợ chồng ông C có *Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện* rút yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng, nhưng yêu cầu vợ chồng anh H thanh toán tiền còn thiếu tính trên cơ sở tỷ lệ tiền đã thanh toán/giá mua bán là 380.000.000 đồng và tính trên cơ sở giá trị lô đất thị trường hiện nay (bl 246); [2.2]. Vợ chồng anh Nguyễn H cho rằng giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng đúng như giá ghi trong *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* ngày 11/9/2014. Vợ chồng anh C đã trả đủ 50.000.000 đồng và còn cho thêm 100.000.000 đồng nên không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng cũng như yêu cầu thanh toán tiền còn thiếu như yêu cầu của vợ chồng ông C; [2.3]. Như vậy, hai bên tranh chấp cả về giá chuyển nhượng và nghĩa vụ thanh toán, do đó Tòa án cấp phúc thẩm xác định quan hệ pháp luật phải giải quyết là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng pháp luật; còn Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định số 01/2019/QĐST-DS ngày 24/4/2019 đình chỉ giải quyết vụ án phần yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng là không cần thiết và xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “*Yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là không đúng vì đây là vụ án không phải việc dân sự và hai bên còn tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán. Như vậy, về nhận định trong Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 20/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 01/2/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng, Tòa án cấp phúc thẩm xác định sai quan hệ pháp luật cần giải quyết, là không chính xác.

[3] Vợ chồng ông C cho rằng hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng lô đất là 380.000.000 đồng nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh; trong khi *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* ký giữa hai bên, được UBND xã H chứng thực ngày 11/9/2014 ghi giá chuyển nhượng lô đất là 50.000.000 đồng (bl 49, 50), còn tại *Biên bản hòa giải* do Ủy ban nhân dân xã H tiến hành ngày 30/01/2015 vợ chồng anh H thừa nhận “*Năm 2014 vợ chồng tôi có thống nhất mua lô đất với giá 300.000.000 đồng, tôi đã đưa hai lần tiền với tổng số tiền 150.000.000 đồng, còn lại tôi còn nợ vợ chồng chú C 150.000.000 đồng nhưng trừ vào số tiền đóng trước đó*” (bút lục 11, 12). Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá chuyển nhượng lô đất giữa hai bên là 300.000.000 đồng, bên nhận chuyển nhượng mới thanh toán cho bên chuyển nhượng 150.000.000 đồng có cơ sở. Theo quy định tại Điều 700 B luật dân sự 2005 thì “*Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có quyền được nhận tiền chuyển nhượng đất; trường hợp bên nhận chuyển nhượng chậm trả tiền thì áp dụng theo quy định tại Điều 305 của B luật này*”. Vợ chồng ông C (Bên chuyển nhượng) sau khi thay đổi yêu cầu khởi kiện thì trình bày giá chuyển nhượng là 380.000.000 đồng, bên nhận chuyển nhượng mới trả 150.000.000 đồng nên yêu cầu trả số tiền còn thiếu tính trên tỷ lệ tiền đã thanh toán/giá mua bán là 380.000.000 đồng và trên cơ sở giá trị lô đất theo thị trường hiện nay; như vậy, phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn lớn hơn yêu cầu tính lãi chậm trả quy định tại Điều 305 B luật dân sự, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cho

rằng nguyên đơn chỉ yêu cầu trả số tiền còn thiếu mà không yêu cầu trả lãi chậm trả nên không xem xét là không đúng, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[4] Xét hiện nay: [4.1]. Vợ chồng ông C và bà G vẫn thống nhất, không tranh chấp việc trước đây đã đổi đất cho nhau; như vậy, trên thực tế bà G (các con bà G) đang sử dụng (có nhà xây kiên cố) trên thửa 1096 nhưng thửa 1096 hiện đứng tên sử dụng là vợ chồng anh H, còn bà G đứng tên sử dụng thửa 1094 nhưng thửa 1094 lại do vợ chồng anh H sử dụng từ đầu năm 2004; [4.2]. Yêu cầu khởi kiện sau cùng của vợ chồng ông C thể hiện tại *Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện* ngày 19/11/2018 (bl 246) là rút yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng (đồng ý để vợ chồng anh H sử dụng đất), không yêu cầu được đứng tên lô đất 1094 mà chỉ yêu cầu vợ chồng anh H thanh toán tiền còn thiếu tính trên cơ sở tỷ lệ tiền đã thanh toán/giá mua bán là 380.000.000 đồng và tính trên cơ sở giá trị lô đất thị trường hiện nay, còn vợ chồng anh H cũng không đồng ý hủy hợp đồng mà chỉ tranh chấp về giá mua bán và nghĩa vụ thanh toán; [4.3]. Tòa án cấp phúc thẩm hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông C với vợ chồng anh H là không tôn trọng nguyên tắc quyền tự định đoạt của đương sự quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án cấp phúc thẩm tuyên vợ chồng ông C được quyền sử dụng và có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1094 nhưng thửa đất số 1094 do bà G đứng tên chưa bị hủy và cũng không giải thích rõ để bà G và vợ chồng anh K hiểu rõ quyền sử dụng thửa đất số 1096 của mình để họ có yêu cầu và phải giải quyết toàn diện vụ án mới bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bà G và vợ chồng anh K đối với quyền sử dụng thửa đất số 1096; mặt khác, nếu thực hiện theo quyết định của bản án phúc thẩm thì vợ chồng ông C được đứng tên cả hai thửa đất số 1094 và số 1096 là ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của bà G và vợ chồng anh K và Tòa án cấp phúc thẩm cũng chưa xem xét, giải quyết tài sản trên thửa đất số 1094 mà vợ chồng anh H đang sử dụng (nếu có tài sản) như trình bày tại Đơn đề nghị giám đốc thẩm của vợ chồng anh H.

[5] Từ các tài liệu được dẫn chứng và phân tích tại các luận điểm nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy cần chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 20/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 01/02/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, cụ thể:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; Điều 343, Điều 345, Điều 348, Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

1. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 73/2020/DS-PT ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DSST ngày 24/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Yên giữa nguyên đơn là vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Võ Thị Hồng Ph với bị đơn là vợ chồng anh Nguyễn H và chị Nguyễn Thị Th.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Yên giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Yên (kèm hồ sơ vụ án để giải quyết sơ thẩm lại);
- Vụ Giám đốc kiểm tra II - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Phú Yên (để thi hành);
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân