

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 200/2023/DS-GĐT

Ngày: 13/9/2023

*V/v “Tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất và 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: ông Nguyễn Xuân Thiện.

Các Thẩm phán: ông Tô Chánh Trung;
bà Trần Thị Thu Thủy.

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Ngọc Loan Chi, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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 cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Võ Văn Ú, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp L, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Quyết Q; địa chỉ: số B P, phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn: bà Trần Thị Hồng H, sinh năm 1975; địa chỉ: số E N, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Tô Vĩnh H1, sinh năm 1980; địa chỉ: số F Phó C, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

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

3.1. Bà Lê Ngọc T, sinh năm 1964; địa chỉ: số E N, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long;

3.2. Ông Trần Văn Á, sinh năm 1949 (cha bà H); địa chỉ: ấp L, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long;

3.3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965 (vợ ông Ú); địa chỉ: ấp L, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Nguyễn Quyết Q đại diện nguyên đơn ông Võ Văn Ú trình bày:

Ngày 02/11/2015, tại Văn phòng C có thỏa thuận cầm cố thửa số 286 (479 cũ) diện tích 3.940m² theo Chương trình Vlap thửa 45, tờ bản đồ số 12 diện tích 4.296,4m² loại đất LUA tọa lạc ấp L, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long với giá 10 cây (100 chỉ) vàng 24k tương đương 310.000.000đ vào thời điểm đó và ông Ú đã nhận đủ vàng. Thời hạn cầm cố là ngày 27/10/2015 đến ngày 27/10/2020, trước ngày 27/10/2020 nhiều lần có đến thương lượng nhưng phía bị đơn cho rằng chưa đến ngày 27/10/2020 nên không cho chuộc lại đất và mới biết bị đơn đã chuyển nhượng cho bà Lê Ngọc T là chị chồng của bà H. Khi thực hiện hợp đồng cầm cố, hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy xác nhận tại Văn phòng C với nội dung cầm cố đến ngày 27/10/2020 hết hạn, nếu qua ngày 27/10/2020 mà ông Ú không chuộc lại thì phía bị đơn mới có quyền chuyển nhượng. Bên bị đơn yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng mới cho cầm cố. Hiện nay, do ông Trần Văn Á ấp L, xã H là cha ruột của bị đơn quản lý, sử dụng và vẫn là đất lúa. Việc bà H trình bày nguyên đơn đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H là không đúng mà chỉ là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất trong thời hạn 5 năm. Bà T ở chung nhà với bà H biết rõ nội dung trên nhưng vẫn cố tình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo gây khó khăn cho việc ông Ú c lại đất. Về giá đất: nguyên đơn thống nhất giá chuyển nhượng thị trường là 400.000đ/m². Ông Ú yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 45 giữa bà H và bà T. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 45 cấp cho bà Lê Ngọc T; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú với bà H được Văn phòng C chứng thực ngày 02/11/2015 số chứng thực 4523 quyền số 7.TP/CC-SCC/HĐGD; buộc bà H thực hiện hợp đồng cầm cố với ông Ú tại thửa 45 tờ bản đồ số 12 diện tích 4.296,4m², ông Ú đồng ý trả bà H 10 cây vàng 24K, công nhận cho ông Ú được quyền sử dụng thửa 45 tờ bản đồ số 12, diện tích 4.296,4m².

Bị đơn bà Trần Thị Hồng H trình bày:

Ngày 02/11/2015, tại Văn phòng C giữa ông Ú và bà H có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo số chứng thực 4523 quyền số 7.TP/CC-SCC/HĐGD và Giấy xác nhận theo số chứng thực 120 quyền số 01 SCT/CK tại thửa số 286 (479 cũ) diện tích 3.940m² theo Chương trình Vlap thửa 45, tờ bản đồ số 12 diện tích 4.296,4m² loại đất LUA với giá 10 cây (100 chỉ) vàng 24k tương đương 310.000.000đ vào thời điểm đó và ông Ú đã nhận đủ vàng. Bà H làm thủ tục chuyển nhượng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/3/2016 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh V là thửa 45, tờ bản đồ số 12 diện tích 4.296,4m² loại đất LUA tọa lạc ấp L, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Ngày 14/9/2020, bà H làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T với giá 800.000.000đ, hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ và bà T đã làm thủ tục đứng tên.

Để giữ thế diện với láng giềng và các con của ông Ú, ông Ú yêu cầu bà H và ông Ú làm giấy xác nhận với nội dung là cầm cố. Đây là chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải cầm cố, con ông Ú có đến liên hệ với bà H nhưng bà H không tiếp vì chỉ giao dịch với người đứng tên quyền sử dụng đất cho nên không tiếp chuyện với con ông Ú. Ngày 01/10/2020, ông Ú có ra gặp, bà H hẹn đến ngày 27/10/2020 gặp. Ngày 27/10/2020, bà H trả lời là đất đã mua, không cho nhận chuyển nhượng lại đất. Tại phần 2 Giấy xác nhận ngày 02/11/2015 thì ông Ú không có bất kỳ khiếu nại hoặc tố cáo nào có liên quan khi bà H thực hiện các thủ tục ký tên chuyển nhượng phần đất nói trên cho người khác. Nay bà H không đồng ý theo yêu cầu của ông Ú vì hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Ngọc T trình bày:

Ngày 14/9/2020, bà T có chuyển nhượng thửa đất số 45 của bà H với giá 800.000.000đ, hai bên thỏa thuận miệng và đã giao nhận đủ tiền. Hiện nay, cho ông Trần Văn Á (là cha ruột của bà H) thuê lại với giá 100 gia lúa/năm, thời gian là 03 năm, thỏa thuận miệng bắt đầu cho thuê đầu năm 2021. Bà T không đồng ý việc nguyên đơn trình bày là bà T thông đồng với bà H, gây khó khăn cho ông Ú. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì ông Á không có ý kiến gì về hợp đồng thuê đất giữa ông Á và bà H. Trong trường hợp vô hiệu hợp đồng giữa bà T và bà H, sẽ có ý kiến về phần bồi thường thiệt hại sau. Về giá đất chuyển nhượng thực tế hiện nay và hậu quả của việc bồi thường thiệt hại do vô hiệu hợp đồng sẽ bổ sung sau. Ngoài ra bà T không có ý kiến và yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Á trình bày:

Từ năm 2015, ông Á thuê thửa đất 286 (thửa cũ 479) diện tích 3.940m² theo Chương trình Vlap thửa mới là thửa 45, tờ bản đồ số 12 diện tích 4.296,4m² đất tọa lạc ấp L, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long với giá 25 gia lúa/1.000m²/năm. Ông thuê từ khi bà H nhận chuyển nhượng từ ông Ú. Sau này, bà H chuyển nhượng lại cho bà T, ông Á vẫn thuê lại. Khi thuê, hai bên không làm hợp đồng chỉ thỏa thuận bằng miệng. Hàng năm, đóng lúa vào mùa lúa đông xuân. Nếu sau này đất trả lại ông Ú thì ông Á sẽ trả lại. Ông không yêu cầu gì về hợp đồng thuê với bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L có đại diện là ông Nguyễn Quyết Q trình bày:

Bà L thống nhất ý kiến trình bày của ông Võ Văn Ú và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78A/2022/DS-ST ngày 08/9/2022, Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Ú.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Văn Ú về việc yêu cầu Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 45, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.296,4m² loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc ấp L, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh

Long giữa bà Trần Thị Hồng H và Lê Ngọc T tại Văn phòng C1 Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Không chấp nhận yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở tài nguyên & môi trường tỉnh V cấp ngày 30/9/2020 cho bà Lê Ngọc T tại thửa số 45, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.296,4m² loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc ấp L, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Văn Ú về việc yêu cầu Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn Ú với bà Trần Thị Hồng H được văn phòng C chứng thực ngày 02/11/2015 số chứng thực 4523 quyền số 7.TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc bị đơn Trần Thị Hồng H trả cho nguyên đơn ông Võ Văn Ú số tiền chênh lệch giá đất là 804.698.000đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Võ Văn Ú, bị đơn bà Trần Thị Hồng H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 57/2023/DS-PT ngày 14/4/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Ú.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn Ú với bà Trần Thị Hồng H được văn phòng C chứng thực ngày 02/11/2015 số chứng thực 4523 quyền số 7.TP/CC-SCC/HĐGD.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 45, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.296,4m², tọa lạc ấp L, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long giữa bà Trần Thị Hồng H và Lê Ngọc T tại VPCC Trần Thị Minh số công chứng 7807 Quyền số 01TP/CCSCC/HĐGD.

Công nhận cho ông Võ Văn Ú được quyền sử dụng đất thửa số 45, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.296,4m², tọa lạc ấp L, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, ông Ú được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Võ Văn Ú trả cho bà Trần Thị Hồng H 100 (một trăm) chỉ vàng 24k. Buộc bà H, bà T, ông Á giao cho ông Ú phần đất thửa số 45, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.296,4m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp L, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc bà Trần Thị Hồng H trả cho bà Lê Ngọc T 800.000.000 đồng; giành cho bà T vụ kiện dân sự khác về yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nếu có yêu cầu.

Ngoài ra Bản án phúc thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và hiệu lực thi hành.

Ngày 05/6/2023 và ngày 04/8/2023, bà Trần Thị Hồng H, bà Lê Ngọc T đề nghị giám đốc thẩm; ông Lê Văn H2 có thông báo phát hiện vi phạm và đơn đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm. Ông H2 cung cấp Giấy chứng nhận kết hôn giữa ông H2 với bà H vào năm 2000 và Bản án số 70/2021/HNGĐ-ST ngày 09/7/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long đã giải quyết ly hôn giữa ông H2 với bà H và các bên không yêu cầu Tòa án giải quyết về chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân.

Tại Quyết định số 192/QĐ-VKS-DS ngày 11/8/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 57/2023/DS-PT ngày 14/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long. Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 78A/2022/DS-ST ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long để xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: ông Ú khởi kiện bà H cho rằng ngày 02/11/2015, bà H có lập Giấy xác nhận thỏa thuận đến ngày 27/10/2020, bà H sẽ cho ông Ú chuộc lại thửa đất số 45 đã chuyển nhượng cho bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú với bà H ngày 02/11/2015. Do chưa đến thời hạn thỏa thuận, bà H đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 45 cho bà T vào ngày 14/9/2020 (bà T là chị chồng của bà H). Vì vậy, ông Ú khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng này, đề nghị Tòa án công nhận và buộc bà H, bà T trả lại cho ông Ú thửa đất số 45. Tuy nhiên, tại thời điểm ông Ú với bà H ký kết hợp đồng và thỏa thuận liên quan đến thửa đất số 45 thì giữa bà H và ông H2 đang tồn tại quan hệ hôn nhân (ông H2 và bà H kết hôn vào năm 2000 và ly hôn theo Bản án số 70/2021/HNGĐ-ST ngày 09/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long). Giao dịch về quyền sử dụng đất giữa ông Ú với bà H và giữa bà H với bà T phát sinh trong thời kỳ hôn nhân của bà H với ông H2. Ông H2 cho rằng nguồn tiền bà H trả cho ông Ú là tài sản chung của vợ chồng; việc bà H đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 45 có sự thống nhất của ông H2, nhưng khi bà H chuyển nhượng cho bà T thì ông H2 không biết. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết quan hệ tranh chấp giữa ông Ú với bà H, xác định bà H là bị đơn trong vụ án, nhưng không đưa ông H2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố

tụng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H2.

[2] Về nội dung: trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 45 giữa ông Ú với bà H ngày 02/11/2015, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2016. Ngày 14/9/2020, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 45 cho bà T theo đúng trình tự, thủ tục và được chứng thực tại Văn phòng C2. Bà T được chính quyền địa phương xác nhận là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, đủ điều kiện nhận chuyển nhượng thửa đất số 45, loại đất lúa và bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/9/2020. Ông Á là cha của bà H cũng thừa nhận sau khi bà H chuyển nhượng cho bà T thì ông Á tiếp tục thuê đất của bà T để canh tác. Bà T cung cấp chứng cứ chứng minh là 02 giấy chuyển tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần C3 có nội dung: ngày 14/9/2020, bà T chuyển cho bà H số tiền 383.000.000đồng, ngày 25/9/2020 bà T chuyển cho bà H số tiền 415.000.000 đồng và Biên nhận ngày 25/9/2020 của bà H với nội dung đã nhận đủ 800.000.000 đồng từ bà T.

Như vậy, bà T đã nhận đất, giao tiền và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Bà T không biết và không buộc phải biết việc thỏa thuận cầm cố thửa đất số 45 ngày 02/11/2015 giữa bà H với ông Ú. Vì vậy, nếu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà T được ông H2 chấp nhận và không có tài liệu, chứng cứ nào khác thì có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 45 ngày 14/9/2020, giữa bà H với bà T là ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng bà T không phải là người thứ ba ngay tình vì giữa bà H với bà T có quan hệ gia đình (bà T là chị chồng của bà H), các bên ở gần nhà, bà T không trực tiếp canh tác phần đất nêu trên và tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà T là không đúng quy định của pháp luật và sự thật khách quan của vụ án.

Từ những tình tiết, sự kiện đã được phân tích, chứng minh nêu trên, cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa ông H2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, không thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ về quan hệ hôn nhân của bà H và đánh giá chứng cứ không đầy đủ, dẫn đến việc giải quyết vụ án tại Bản án sơ thẩm, Bản án phúc thẩm không khách quan, toàn diện, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án. Do vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 343; Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1/ Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 192/QĐ-VKS-DS ngày 11/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 57/2023/DS-PT ngày 14/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long và Bản án dân sự sơ thẩm số 78A/2022/DS-ST ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

3/ 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 b/c);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND huyện Long Hồ;
- Chi cục THADS huyện Long Hồ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng GDKTII, HSVA, THS(19).

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

Nguyễn Xuân Thiện