

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 231/2022/DS-GĐT

Ngày: 30/8/2022

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản,
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 Võ Văn Cường.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đức Xuân

Bà Huỳnh Thanh Duyên

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuấn - Thẩm tra viên chính

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2022, 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 vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1971; địa chỉ: 19/2 Quốc lộ 1A, ấp T, xã TH, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Tiến D, sinh năm 1957; địa chỉ: 740, ấp A, xã AK, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Cẩm H, sinh năm 1960; bà Huỳnh Thị Thu T, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: 740, ấp A, xã AK, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị S trình bày:

Ngày 30/01/2018, bà làm biên nhận cho ông Lê Tiến D vay 1.800.000.000 đồng; thời hạn vay là 10 ngày; lãi suất theo thỏa thuận. Khi đến hạn trả nợ, ông

D không thiện hiện nghĩa vụ nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông D và vợ là bà Nguyễn Thị Cẩm H liên đới nghĩa vụ trả cho bà khoản nợ vay là 1.800.000.000 đồng, và khoản nợ lãi là 20.000.000 đồng.

Bị đơn là ông Lê Tiến D trình bày:

Ông thừa nhận có vay của bà S số tiền 1.800.000.000 đồng để cho người khác vay lại, nhưng vợ ông là bà H không biết. Vì vậy, ông đồng ý trả cho bà S khoản nợ gốc và lãi theo yêu cầu của bà S là 1.820.000.000 đồng, nhưng không đồng ý buộc bà H có nghĩa vụ liên đới cùng ông trả nợ cho bà S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Thu T trình bày:

Ngày 27/02/2015, vợ chồng ông D, bà H thỏa thuận chuyển nhượng cho bà 02 thửa đất 187, diện tích 5.271m², và thửa 231, diện tích 3.306m², tờ bản đồ số 39, với giá 690.000.000 đồng. Bà đã giao đủ tiền cho ông D, bà H và nhận đất quản lý, sử dụng. Ngày 15/01/2017, hai bên làm hợp đồng bằng giấy viết tay, nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Bà không biết Tòa án đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/5/2018, phong tỏa 02 thửa đất trên; vì vậy, bà yêu cầu Tòa án hủy Quyết định này, buộc ông D, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho bà; trường hợp các yêu cầu trên của bà không được chấp nhận thì bà yêu cầu ông D, bà H trả lại cho bà 690.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu.

Bị đơn là ông D đồng ý yêu cầu của bà T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất số 187 và 231 nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2020/DS-ST ngày 20/11/2020, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Thu T.

Buộc ông Lê Tiến D trả cho bà Nguyễn Thị S 1.820.000.000 đồng; trong đó: gốc là 1.800.000.000 đồng, lãi là 20.000.000 đồng.

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Tiến D, bà Nguyễn Thị Cẩm H với bà Huỳnh Thị Thu T đối với diện tích đất 4.112m², thuộc một phần thửa 187 và 231, buộc bà T giao trả cho ông D diện tích đất 4.112m² (theo sơ đồ đo đạc, chỉnh sửa, bổ sung ngày 20/11/2020).

Bà Huỳnh Thị Thu T được quản lý, sử dụng diện tích đất 4.195,8m² (theo sơ đồ đo đạc, chỉnh sửa, bổ sung ngày 20/11/2020).

Buộc ông Lê Tiến D, bà Nguyễn Thị Cẩm H liên đới nghĩa vụ trả lại cho bà Huỳnh Thị Thu T 338.044.600 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo.

Bản án sơ thẩm bị nguyên đơn là bà Nguyễn Thị S; bị đơn là ông Lê Tiến D, bà Nguyễn Thị Cẩm H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Huỳnh Thị Thu T kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 152/2021/DS-PT ngày 29/4/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị S; ông Lê Tiến D, bà Nguyễn Thị Cẩm H; và bà Huỳnh Thị Thu T. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Buộc ông Lê Tiến D trả cho bà Nguyễn Thị S 1.820.000.000 đồng.

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Tiến D, bà Nguyễn Thị Cẩm H với bà Huỳnh Thị Thu T đối với diện tích đất 4.112m², thuộc một phần thửa 187 và 231, buộc bà T giao trả cho ông D diện tích đất 4.112m² (theo sơ đồ đo đạc, chỉnh sửa, bổ sung ngày 20/11/2020).

Công nhận cho bà Huỳnh Thị Thu T được quyền sử dụng diện tích đất 4.195,8m² (theo sơ đồ đo đạc, chỉnh sửa, bổ sung ngày 20/11/2020).

Buộc ông Lê Tiến D, bà Nguyễn Thị Cẩm H liên đới nghĩa vụ trả lại cho bà Huỳnh Thị Thu T 338.044.600 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, án phí và chi phí tố tụng.

Ngày 28/10/2021, bà Huỳnh Thị Thu T có đơn đề nghị kháng nghị đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 86/QĐ-VKS-DS ngày 05/5/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2020/DS-ST ngày 20/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm để giải quyết sơ thẩm lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D, bà H với bà T, thấy rằng: Ngày 15/01/2017, vợ chồng ông D, bà H chuyển nhượng cho bà T các thửa đất số 187, diện tích 5.271m², và thửa 231, diện tích 3.306m², tờ bản đồ số 39, xã AK, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, với giá 690.000.000 đồng. Mặc dù hợp đồng được lập bằng giấy viết tay là chưa tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng, nhưng bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng quản lý, sử dụng kể từ thời điểm chuyển nhượng. Các bên đều có ý kiến tiếp tục thực hiện hợp đồng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *“giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”* Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được công nhận có hiệu lực.

[2] Đối với hợp đồng vay tài sản giữa bà S với ông D: Ngày 30/01/2018, bà S cho ông D vay 1.800.000.000 đồng. Đây là khoản vay không có bảo đảm. Thời điểm ông D, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T (ngày 15/01/2017) xảy ra trước thời điểm bà S cho ông D vay tiền, không có căn cứ nào xác định việc ông D, bà H chuyển nhượng các thửa đất 187, 231 cho bà T là hành vi tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với bà S.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm nhận định do ông D thiếu nợ bà S và không còn tài sản để trả nợ nên tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D, bà H với bà T là không có căn cứ pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 86/QĐ-VKS-DS ngày 05/5/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 152/2021/DS-PT ngày 29/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, và Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2020/DS-ST

ngày 20/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp về vụ án “*tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị S với bị đơn là ông Lê Tiến D, và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

4. 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 báo cáo);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại Tp. HCM;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND H. C, T. Đồng Tháp;
- Chi cục THADS H. C, T. Đồng Tháp;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS (TNT).

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

Võ Văn Cường