TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 06/2018/DS-GĐT
Ngày 09/5/2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Xuân Minh;
Các Thẩm phán: - Bà Nguyễn Thúy Hiền;
- Ông Tống Anh Hào;
- Ông Nguyễn Văn Du;
- Ông Lê Văn Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thu Hải Yến - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Lê Thành Dương - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 09 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm vụ án dân sự về " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đàm Văn T và bà Trần Thị H; cùng trú tại số nhà 12, đường C, Tổ 9, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La.

Bị đơn: Bà Đàm Thị L và ông Vũ Minh L; cùng trú tại Tiểu khu 6, xã T, huyện T, tỉnh Sơn La; ông Vũ Minh L ủy quyền cho bà Đàm Thị L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1- Ông Bùi Văn K và bà Phạm Thị L1; cùng trú tại Tiểu khu 3, xã T, huyện T, tỉnh Sơn La; ông Bùi Văn K ủy quyền cho bà Phạm Thị L1.

2- Anh Hà Văn C và chị Giang Thị N; cùng trú tại Tiểu khu 4, xã T, huyện T, tỉnh Sơn La.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/7/2009 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Đàm Văn T, bà Trần Thị H trình bày:

Tháng 3/2007, ông Vũ Minh L bà Đàm Thị L nợ ông bà 1.320.000.000 đồng. Do không có tiền trả nên ngày 26/4/2007, ông L bà L chuyển nhượng cho ông bà thửa đất diện tích 441,4m^2 và tài sản trên đất tại Tiểu khu 6, xã T, huyện T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L, ông L ngày 12/5/2006, với giá 750.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có giấy viết tay, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T ngày 28/4/2007.

Sau đó, ông L bà L mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa đất khác của ông bà để vay Ngân hàng 1.000.000.000 đồng. Ngoài ra, để đảm bảo khoản vay, bà L còn dùng 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác để thế chấp. Ngày 15/9/2008, ông L bà L không có khả năng trả nợ nên ủy quyền cho ông bà trả Ngân hàng 1.116.080.000 đồng và ông bà lấy sáu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp tại Ngân hàng về.

Tổng cộng ông L bà L nợ 2.436.080.000 đồng. Ông L bà L đã dùng năm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho ông bà để trừ nợ (trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất đang tranh chấp). Ngày 16/9/2008, sau khi lấy 6 giấy chứng nhận từ Ngân hàng về, hai bên đã làm lại hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã. Do ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L1 có đơn khiếu nại nên việc chuyển nhượng bị đình chỉ. Ông bà không biết việc bà L tự ý chuyển nhượng thửa đất tranh chấp cho ông K bà L1. Sau đó, ông K bà L1 chuyển nhượng tiếp cho vợ chồng anh Hà Văn C chị Giang Thị N.

Ông bà yêu cầu Tòa án buộc ông L bà L trả lại thửa đất cho ông bà. Về quan hệ vay nợ, nếu như ông L bà L thực hiện đúng như hợp đồng chuyển nhượng đã ký thì quan hệ vay nợ giữa hai bên chấm dứt.

Bị đơn là ông Vũ Minh L, bà Đàm Thị L trình bày:

Ông bà xác nhận nợ ông T bà H tổng cộng là 2.436.080.000 đồng. Để thanh toán cho khoản nợ này, ông bà đã giao cho ông T bà H năm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có thửa đất đang tranh chấp. Tháng 10/2007, ông T bà H đã đồng ý cho bà chuyển nhượng đất trên cho bất kì ai, miễn là có tiền để trả nợ cho ông T bà H. Vì vậy, bà L đã chuyển nhượng cho ông K bà L1 thửa đất trên với giá 700.000.000 đồng, việc thanh toán đã hoàn tất.

Ông bà xác định chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông K bà L1, còn khoản nợ 750.000.000 đồng thì sau này ông bà sẽ trả cho ông T bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L1 trình bày:

Ngày 10/10/2007, ông bà và ông L bà L đã lập giấy chuyển nhượng thửa đất nêu trên, giá 700.000.000 đồng, ông bà đã giao đủ tiền, nhưng Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Ngày 22/10/2007, ông bà chuyển nhượng lại thửa đất trên cho anh C, chị N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Hà Văn C, chị Giang Thị N trình bày:

Anh chị đã nhận chuyển nhượng đất tranh chấp từ ông K bà L1 với giá 700.000.000 đồng, đã thanh toán xong. Ngày 28/2/2008, hai bên đã giao nhận đất, có lập biên bản. Do giấy chứng nhận đang thế chấp ở Ngân hàng, bà L hẹn đến tháng 10/2008 thì sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2011/DSST ngày 26/9/2011, Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La quyết định:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H với ông L, bà L là vô hiệu. Ông L, bà L phải trả lại cho ông T, bà H 750.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 359.982.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại. Tổng cộng là 1.109.982.000 đồng.

Tạm giao cho ông T, bà H quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 740913 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 12/5/2006 mang tên bà Đàm Thị L và ông Vũ Minh L, để đảm bảo việc trả nợ của ông L, bà L, cho đến khi bà L thực hiện xong nghĩa vụ trả lại tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền bồi thường thiệt hại.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 10/10/2007 giữa ông L, bà L với ông K, bà L1 là vô hiệu. Ông L, bà L phải trả cho ông K, bà L1 700.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 22/10/2007 giữa anh C, chị N với ông K, bà L1 là vô hiệu. Ông K, bà L1 phải trả lại anh C, chị N 700.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. Anh C, chị N phải trả lại bà L, ông L 441,4m^2 đất trong đó có 135m^2 đất vườn và 306,2 m^2 đất thổ cư tại Tiểu khu 6, xã T, huyện T, tỉnh Sơn La. Trên đất có 01 khung nhà sắt lợp Pơrôximăng và các công trình trên đất.

5. Không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại về tài sản 29.483.040 đồng của anh C, chị N; buộc anh C, chị N phải tháo dỡ 2 bức tường do anh C, chị N đã tự xây dựng trên đất để trả lại hiện trạng ban đầu cho bà L.

Ngày 04/10/2011, nguyên đơn Trần Thị H có đơn kháng cáo.

Ngày 07/10/2011, bị đơn Đàm Thị L có đơn kháng cáo.

Ngày 20/10/2011, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn K và bà Phạm Thị L1 có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 179/2013/DSPT ngày 10/10/2013, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L1 và ông Hà Văn C, bà Giang Thị N.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Minh L, bà Đàm Thị L và ông Đàm Văn T, bà Trần Thị H là vô hiệu; buộc ông Đàm Văn T, bà Trần Thị H phải trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất số AĐ 740913 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 12/5/2006 mang tên bà Đàm Thị L và ông Vũ Minh L tại Tiểu khu 6, xã T, huyện T, tỉnh Sơn La cho ông Vũ Minh L, bà Đàm Thị L.

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Minh L, bà Đàm Thị L và ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L1 là vô hiệu; buộc:

- Ông Vũ Minh L, bà Đàm Thị L phải hoàn trả lại cho ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L1 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

- Ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L1 phải hoàn trả lại cho ông Vũ Minh L, bà Đàm Thị L diện tích đất 441,4 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 740913 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 12/5/2006 mang tên bà Đàm Thị L và ông Vũ Minh L ở Tiểu khu 6, xã T, huyện T, tỉnh Sơn La cho ông Vũ Minh L, bà Đàm Thị L.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Đàm Văn T, bà Trần Thị H có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 97/2016/KN-DS ngày 05/9/2016, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2011/DSST ngày 26/9/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên toà giám đốc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Vũ Minh L bà Đàm Thị L với vợ chồng ông Đàm Văn T bà Trần Thị H: Ông L bà L thừa nhận đến tháng 3/2007 có nợ vợ chồng ông T bà H 1.320.000.000 đồng và ngày 15/8/2009, ông L bà L lập giấy ủy quyền cho ông T bà H trả nợ cho Ngân hàng N (Phòng giao dịch C) số tiền nợ gốc và lãi 1.116.080.000 đồng, tổng cộng nợ ông T bà H 2.436.000.000 đồng. Do không có

tiền trả nợ, ông L bà L đã chuyển nhượng cho ông T bà H năm thửa đất để trừ nợ, trong đó có thửa đất số 18, tờ bản đồ số 42, diện tích 441,4m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 740913 cấp ngày 12/5/2006, đứng tên ông L bà L. Nay ông T bà H yêu cầu ông L bà L trả lại thửa đất nêu trên cho ông bà, còn 4 thửa đất khác không tranh chấp.

[2] Việc chuyển nhượng thửa đất số 18, diện tích 441,4m^2 giữa vợ chồng ông L bà L với vợ chồng ông T bà H được thể hiện thông qua 2 hợp đồng chuyển nhượng. Lần thứ nhất, ngày 26/4/2007 hai bên lập "Giấy bán đất" ghi số tiền chuyển nhượng 750.000.000 đồng, "Giấy bán đất" không có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã vì thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L bà L đang thế chấp tại Ngân hàng N (Phòng giao dịch C). Do đó, ngày 17/9/2008, sau khi ông L bà L ủy quyền cho ông T bà H trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi 1.116.080.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng về thì hai bên đã ký lại hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T, để hợp pháp hóa việc chuyển nhượng theo "Giấy bán đất" viết tay lập ngày 26/4/2007.

[3] Vợ chồng ông K bà L1 có khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã T về việc ngày 10/10/2007, ông L bà L đã lập giấy "Nhượng bán đất nhà" cho ông K bà L1 thửa đất nêu trên với giá 700.000.000đ và ông L bà L đã nhận đủ tiền. Ngày 30/10/2008, Ủy ban nhân dân xã T đã giải quyết khiếu nại và ra Thông báo số 01/TB-UBND hủy bỏ việc xác nhận hồ sơ chuyển nhượng đất giữa ông L bà L với ông T bà H.

[4] Như vậy, sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra, hợp đồng chuyển nhượng ký lại ngày 17/9/2008 cũng không có xác nhận hợp lệ của chính quyền (vì đã hủy bỏ xác nhận) nên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L bà L với ông T bà H chưa đảm bảo quy định về hình thức theo Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điểm b Khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng vi phạm quy định về hình thức nhưng không ra quyết định buộc các bên phải hoàn thiện về hình thức của hợp đồng là chưa đúng quy định tại Điều 134 Bộ luật Dân sự 2005.

[5] Ông L bà L và ông T bà H đều thừa nhận việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên là để trừ nợ. Như vậy, phải xác định ông L bà L đã nhận đủ tiền chuyển nhượng là 750.000.000 đồng. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định tiền chuyển nhượng đất chưa giao nên không giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là không đúng, làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của đương sự.

[6] Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông K bà L1 với vợ chồng anh C chị N: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/10/2011 ông K bà L1 và anh C chị N đã lập "Giấy biên nhận bàn giao đất + tiền" (bút lục 656). Hai bên đã thỏa thuận anh C chị N không lấy đất tranh chấp nữa và nhận lại 700.000.000

đồng tiền nhận chuyển nhượng; ông K bà L1 nhận lại toàn bộ nhà đất đang tranh chấp; anh C chị N cam kết không liên quan đến nhà đất tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm anh C chị N được triệu tập nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K bà L1 với anh C, chị N là chưa đúng quy định của pháp luật.

[7] Theo quy định tại Khoản 1 Điều 269 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 sửa đổi, bổ sung năm 2011 quy định thì:

"1. Trước khi mở phiên toà hoặc tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn rút đơn khởi kiện thì Hội đồng xét xử phúc thẩm phải hỏi bị đơn có đồng ý hay không và tuỳ từng trường hợp mà giải quyết như sau:

a) Bị đơn không đồng ý thì không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn;

b) Bị đơn đồng ý thì chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử phúc thẩm ra quyết định huỷ bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án. Trong trường hợp này, các đương sự vẫn phải chịu án phí sơ thẩm theo quyết định của Toà án cấp sơ thẩm và phải chịu một nửa án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật".

Bản án phúc thẩm chỉ ghi "Đình chỉ giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L1 và anh Hà Văn C, chị Giang Thị N"; không quyết định về nội dung Bản án sơ thẩm, án phí sơ thẩm là không đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Theo Công văn số 399/CTHADS.NV ngày 04/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La thông báo kết quả thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 179/2013/DS-PT ngày 10/10/2013 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội nêu trên thì Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La đã thi hành xong hoàn toàn Bản án phúc thẩm. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết lại vụ án, phải giải quyết cả hậu quả của việc thi hành Bản án phúc thẩm nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 97/2016/KN-DS ngày 05 tháng 9 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 179/2013/DSPT ngày 10/10/2013 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội và Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2011/DSST ngày 26/9/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La về vụ án

“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Đàm Văn T, bà Trần Thị H với bị đơn là ông Vũ Minh L, bà Đàm Thị L; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn K và bà Phạm Thị L1, anh Hà Văn C và chị Giang Thị N.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- VKSNDTC (Vụ 9 để báo cáo Viện trưởng);
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Sơn La (kèm theo hồ sơ vụ án)
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: VP, HS, Vụ GĐKT II (2 bản).

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đã ký

Chu Xuân Minh