TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập-Tự do-Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 28/2024/DS-GĐT
Ngày: 11/01/2024
V/v *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản"*

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:

Chánh án- Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Châu
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Thiện
Bà Trần Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Đàng Sĩ Hiến,Thẩm tra viên Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí D - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản"* giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Cao Thị R, sinh năm 1982; địa chỉ: Số C, thôn Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn:

1. Bà Cao Thị Mỹ L, sinh năm 1983;

2. Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng Công chứng Nguyễn Đức T1.

Địa chỉ: Số C Quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bà Lê Thị O, sinh năm 1963; địa chỉ: Số B thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh

Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự phúc thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Cao Thị R trình bày:

Ngày 14/10/2019, ông Hoàng Văn T, bà Cao Thị Mỹ L chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa C226, tờ bản đồ Khu dân cư xã T, huyện Đ, diện tích 262,5m^2 cho bà, giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng. Bà đã thanh toán đủ số tiền 1.700.000.000 đồng cho ông T, bà L. Đến ngày 16/4/2020, hai bên mới tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T1, ghi giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng. Ông T, bà L đã giao đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà quản lý, sử dụng. Nhưng trong quá trình đăng ký sang tên thì bà không thực hiện được do có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản đối với thửa đất nêu trên của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Ngoài ra, ngày 16/4/2020, bà có cho ông T, bà L vay số tiền 300.000.000 đồng. Ông T, bà L chưa trả cho bà.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc ông T, bà L trả cho bà số tiền vay 300.000.000 đồng, không yêu cầu tiền lãi; Yêu cầu hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 30/2020/QĐ-BPKCTT ngày 20/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn ông Hoàng Văn T, bà Cao Thị Mỹ L thống nhất trình bày:

Ông, bà thừa nhận có ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Cao Thị R đúng như nội dung bà R đã trình bày. Do ông, bà nợ tiền của nhiều người nên quyền sử dụng đất mà ông, bà chuyển nhượng cho bà R đã bị phong tỏa. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà R về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông, bà đồng ý. Ngoài ra, ông, bà có vay bà R số tiền 300.000.000 đồng, ông, bà đồng ý trả theo yêu cầu khởi kiện của R.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị O trình bày:

Bà yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 30/2020/QĐ-BPKCTT ngày 20/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng để đảm bảo cho việc thi hành nghĩa vụ trả nợ của của ông T, bà L đối với bà.

Văn phòng Công chứng Nguyễn Đức T1 trình bày:

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2020 giữa bà R với ông T, bà L được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Công chứng và quy định của pháp luật có liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2021/DS-ST ngày 06/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà R về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2020 với bị đơn ông T, bà L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2020 giữa bà R với ông T, bà L là hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông T, bà L, có nghĩa vụ liên đới trả cho bà R số tiền 1.700.000.000 đồng. Buộc bà R có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất thửa C226 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà L.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà rơi về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Buộc ông T, bà L, có nghĩa vụ liên đới trả cho bà R số tiền 300.000.000 đồng.

Ngoài ra,Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả, về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 08/9/2021, bà Cao Thị R kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 147/2021/DS-PT ngày 31/12/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị R.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2021/DS-ST ngày 06/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra, Tòa án phúc thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 17/10/2022, bà Cao Thị R có đơn đề nghị kháng nghị 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 220/QĐ-VKS-DS ngày 18/9/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 147/2021/DS-PT ngày 31/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. 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 76/2021/DS-ST ngày 06/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng để xét xử lại 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 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] Bà Cao Thị R và ông Hoàng Văn T, bà Cao Thị Mỹ L thừa nhận, ngày 16/4/2020, ông T, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa C226, tờ bản đồ Khu dân cư xã T, huyện Đ, diện tích 262,5m^2 cho bà R, giá chuyển nhượng thực tế là 1.700.000.000 đồng, nhưng ghi tại hợp đồng chuyển nhượng có công chứng của Văn phòng C Nguyễn Đức T1 là 30.000.000 đồng. Ông T, bà L cũng thừa nhận, bà R đã thanh toán đủ số tiền 1.700.000.000 đồng. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai. Do đó, theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chưa có hiệu lực.

[2] Ông T, bà L vẫn có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất C226. Ngày 09/4/2020, bà Lê Thị O có đơn khởi kiện yêu cầu ông T, bà L thực hiện nghĩa vụ trả tiền vay với số tiền 1.812.550.000 đồng. Ngày 17/4/2020, Tòa án nhân dân huyện Đ thụ lý vụ án số 68/2020/TLST-DS; cùng ngày 17/4/2020, bà Lê Thị O có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ngày 20/4/2020, Tòa án nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 30/2020/QĐ-BPKCTT, áp dụng biện pháp "*Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ"* đối với thửa C226, tờ bản đồ Khu dân cư xã T, huyện Đ, diện tích 262,5m^2 để đảm bảo cho việc thi hành án.

Tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà O với ông T, bà L đang được Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 30/2020/QĐ-BPKCTT ngày 20/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ chưa bị hủy bỏ, vẫn đang còn hiệu lực.

Như vậy, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất ngày 16/4/2020 giữa bà R với ông T, bà L đã có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 30/2020/QĐ-BPKCTT ngày 20/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ đang còn hiệu lực, Cơ quan Thi hành án dân sự đang thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

[3] Ông T, bà L đang tồn tại một nghĩa vụ phải trả nợ vay cho bà O, nghĩa vụ này đã phát sinh và có tranh chấp trước khi ông T, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà bà R và đến ngày 09/4/2020 bà O mới chính thức khởi kiện. Số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T, bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà O mà trả cho Ngân hàng nhằm mục đích giải chấp để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho bà R là nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với bà O.

Do đó, Tòa án sơ thẩm và Tòa án phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà R về việc yêu cầu ông T, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2020 và yêu cầu hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 30/2020/QĐ-BPKCTT ngày 20/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là có căn cứ.

[4] Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận định cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2020 là có hiệu lực pháp luật; Quyết định áp dụng biện pháp khẩn

cấp tạm thời số 30/2020/QĐ-BPKCTT ngày 20/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ cần phải được hủy bỏ là không phù hợp với phân tích đã nêu trên. Ngoài ra, việc hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phải được thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 337, Điều 343, Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 220/QĐ-VKS-DS ngày 18/9/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 147/2021/DS-PT ngày 31/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản"* giữa nguyên đơn là bà Cao Thị R với bị đơn là ông Hoàng Văn T, bà Cao Thị Mỹ L.

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

Nơi nhận:
- Chánh án;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: PHÒNG LTHS, hồ sơ vụ án; THS (ĐSH).

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Châu