

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 31/2022/DS-GĐT

Ngày 24/6/2022

Vụ án “*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 tham gia xét xử giám đốc thẩm gồm:

Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân – Thẩm phán;

Các Thẩm phán: ông Phạm Việt Cường và ông Nguyễn Cường.

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thoa – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Nguyễn Thị N; địa chỉ: thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. *Bị đơn:* anh Đinh Văn Tr và chị Nguyễn Thị L; cùng địa chỉ: thôn T, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 30/10/2017 của nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án thì người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (là ông Nguyễn Thái Th) trình bày:*

Ngày 06/4/2011 Âm lịch (tức ngày 08/5/2011 Dương lịch) vợ chồng ông Nguyễn Y, bà Nguyễn Thị N ký *Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất* đồng ý chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị L, anh Đinh Văn Tr (con gái và con rể ông Y, bà N) 01 lô đất diện tích khoảng 3.000m² tại thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá 400.000.000 đồng; thỏa thuận khi nào hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị L, anh Tr thì chị L, anh Tr trả tiền. Sau đó, do ông Y, bà N không thể thực hiện thủ tục để chị L, anh Tr được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đất chuyển nhượng nằm trong quy hoạch khu Trung tâm xã C nên hai bên thống nhất chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng.

Kể từ khi thỏa thuận chuyển nhượng đến nay, anh Tr và chị L chưa trả tiền, đồng thời còn lập nhiều giấy tờ giả mạo về thời điểm chuyển nhượng và trả tiền nên nay bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy *Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ngày 06/4/2011 và các giấy tờ liên quan do anh Tr và chị L lập giả mạo gồm *Giấy sang nhượng đất* đề ngày 23/11/2000, *Giấy mượn đất* đề ngày 06/12/2000, *Giấy nhận tiền* đề ngày 24/12/2000. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đối với lô đất đang tranh chấp. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên vô hiệu thì bà nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, vì đất tranh chấp hiện nay bà N vẫn quản lý, sử dụng và bà N, ông Y chưa nhận tiền của anh Trang, chị L.

- *Bị đơn là anh Đinh Văn Tr và chị Nguyễn Thị L trình bày:* Ngày 23/11/2000 Anh Chị nhận chuyển nhượng đất của cha mẹ vợ là vợ chồng ông Y, bà N, chứ không phải nhận chuyển nhượng ngày 06/4/2011 như trình bày của bà N. Anh Chị đã trả ngay tiền, còn dòng chữ ghi “*số tiền trên sẽ giao đủ sau khi làm sổ đỏ*” tại *Giấy sang nhượng đất* ngày 06/4/2011 là chữ ghi thêm; tuy nhiên, Anh Chị không yêu cầu giám định. Ngoài ra, Anh chị hiện đang giữ bản gốc *Giấy sang nhượng đất* ngày 23/11/2000, *Giấy mượn đất* ngày 06/12/2000 và *Giấy nhận tiền* ngày 24/12/2000, nhưng không đồng ý giao các giấy tờ này cho Tòa án cấp sơ thẩm. Anh Chị đã trả ông Y, bà N đủ 400.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng; cụ thể ngày 24/12/2000 trả 350.000.000 đồng (ông Y viết *Giấy biên nhận*), còn 50.000.000 đồng, ông Y và bà N tuyên bố cho vợ chồng con gái. Việc bà N cho rằng Anh Chị giả mạo giấy tờ là không đúng, Anh Chị đã sử dụng đất từ năm 2000 và trồng thêm một số cây cà phê trên đất nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu thì Anh Chị không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- *Người làm chứng là Anh Phạm Đình Đông trình bày:* Anh là con của bà N, là anh cùng mẹ khác cha với chị Nguyễn Thị L. Ngày 06/4/2011, anh Đông có lập giúp *Giấy sang nhượng đất* giữa bà N và vợ chồng chị L, còn *Giấy sang nhượng đất* đề ngày 23/11/2000 là giả vì bị tẩy xóa ghi lùi ngày và ghi thêm dòng chữ “*tôi đã giao đủ tiền 400.000.000đ cho bên sang nhượng*”, còn thực tế anh Trang, chị L chưa trả tiền cho bà N.

- *Người làm chứng là ông Vũ Xuân Đắc trình bày:* Năm 1995, Ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Y, bà Nguyễn Thị N 01 lô đất tại thôn T, xã C với giá 7.500.000 đồng, tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* nên hai bên chỉ viết giấy tay. Ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông Y, bà N sử dụng nên không còn liên quan đến việc bà N tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N và con gái.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS-ST ngày 20/9/2018, Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 158, 165, 166, và 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 122, 123, 129, 407, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà Nguyễn Y, Nguyễn Thị N với ông bà Đinh Văn Tr, bà Nguyễn Thị L (giấy sang nhượng đất lập ngày 06/4/2011) vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và tuyên bố quyền kháng cáo.

- Ngày 21/9/2018, anh Đinh Văn Tr kháng cáo.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 146/2019/DS-PT ngày 18/9/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Đinh Văn Tr - Sửa bản án sơ thẩm số 29/2018/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. Tuyên xử: Bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Y với ông Đinh Văn Tr, bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất diện tích khoảng 3.000m² tại thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Tỉ cận thửa đất: Phía Đông giáp đất bà Dung và đất ủy ban nhân dân xã C; phía Tây giáp trụ sở Ban quản lý dự án rừng phòng hộ và đất nhà ông Thủy; phía Nam giáp đường đi; phía Bắc giáp đất sinh (đất quy hoạch hồ).

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng.

- Ngày 17/10/2019, bà Nguyễn Thị N có Đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

- Ngày 29/3/2021, Ủy ban nhân dân xã C có Văn bản kiến nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc Bản án phúc thẩm để xét xử giám đốc thẩm theo hướng tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà N với vợ chồng chị L vô hiệu vì đất vợ chồng bà N thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng con gái bà N có nguồn gốc là “Đất dự trữ khu trung tâm xã” theo quy hoạch từ năm 1994; nhưng năm 1995 ông Hoàng M chiếm dụng, sau đó ông My chuyển nhượng cho ông Vũ Xuân Đắc, ông Đắc chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà N, ông Y. Ngày 23/7/2007 vợ chồng bà N tiến hành xây dựng trái phép đã bị UBND xã ban hành Quyết định xử phạt hành chính, cưỡng chế tháo dỡ công trình xây dựng trái phép.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 08/2022KN-DS ngày 01/4/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục

giám đốc thẩm Bản án dân sự phúc thẩm số 146/2019/DS-PT ngày 18/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án phúc thẩm và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS-ST ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thửa đất có diện tích khoảng 3.000 m² tại thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do ông Vũ Xuân Đắc nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng M được Ủy ban nhân dân xã Ea Tam xác nhận ngày 25/6/1995, nội dung: “*Xác nhận việc sang nhượng trên giữa anh M với anh Đ là thực tế*” (bút lục 155,156). Năm 1995, ông Đ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Y và bà Nguyễn Thị N. Quá trình chuyển nhượng đất các bên đều viết giấy tay, thửa đất tranh chấp trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Ông Nguyễn Y, bà Nguyễn Thị N lập *Giấy sang nhượng đất* (viết tay), chuyển nhượng cho anh Đinh Văn Tr, chị Nguyễn Thị L (là con gái và con rể ông Y, bà N) thửa đất có diện tích khoảng 3.000m² nêu trên với giá 400.000.000 đồng. Phía Nguyên đơn (bà N) trình bày thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là năm 2011, Bị đơn (vợ chồng chị L) chưa trả tiền, hai bên chưa bàn giao đất và nộp 01 *Giấy sang nhượng đất* đề ngày 06/4/2011 (bản chính – bút lục 273). Phía Bị đơn (vợ chồng chị L) trình bày thời điểm thỏa thuận quyền sử dụng đất là năm 2000, bị đơn đã trả 350.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng, vợ chồng bà N tuyên bố cho vợ chồng con gái. Bị đơn khai đã nhận đất và canh tác trên đất (bút lục 289); trong khi đó nguyên đơn không thừa nhận và khai hiện nay nguyên đơn vẫn đang sử dụng đất.

[3] Xét, tại Đơn đề ngày 10/9/2018 (bút lục 154), những người làm chứng (ông Trần Đình L, Vũ Xuân Đ, Hồ Văn Ch là những người dân sinh sống tại địa phương) đều xác nhận vợ chồng bà N, ông Y canh tác mảnh đất này từ năm 1995 đến nay; từ đó, có đủ cơ sở xác định phía bị đơn không sử dụng phần đất trên. Xét, khi vợ chồng bà N chuyển nhượng đất cho vợ chồng chị L (con gái và con rể) thì đất chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giao dịch chuyển nhượng này vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 50 của Luật Đất đai 2003, khoản 2 Điều 689, khoản 1 Điều 691 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 188 của Luật Đất đai). Tại *Biên bản xác minh* ngày 27/7/2018 và *Báo cáo* số 119/BC-UBND ngày 20/7/2018 của UBND xã C thể hiện: “*Theo sổ mục kê đo đạc bản đồ địa chính năm 2000, thửa đất bà N, ông Trang đang tranh chấp thuộc tờ bản đồ số 03, thửa số 88, diện tích 4.712m² thuộc đất chuyên dùng của xã quản*”

lý...”. Tại Đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm ngày 29/3/2021, UBND xã C nêu: “Thửa đất mà hai bên chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 3, diện tích 4712m² (nay là thửa 65, tờ bản đồ số 58, diện tích 4145,8m²). Năm 1994 thửa đất được quy hoạch trong sơ đồ chia đất khu dân cư vùng kinh tế mới buôn G, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Thuộc hồ sơ dân kinh tế mới tỉnh Nam Hà vào vùng dự án 3 xã Đ huyện K, tháng 4/1995. Mục đích sử dụng: Đất dự trữ khu trung tâm xã. Sau khi thành lập xã C, năm 2004 trên cơ sở đất dự trữ từ năm 1994 UBND xã C đưa thửa đất nói trên vào đất quy hoạch khu trung tâm xã”...Ngày 23/7/2007 gia đình ông Y đã tiến hành xây nhà trên thửa đất nêu trên, UBND xã C đã lập biên bản vi phạm hành chính về việc xây dựng nhà trái phép trên đất chuyên dùng của xã (có chữ ký của người vi phạm) và ban hành các quyết định về xử phạt hành chính, cưỡng chế tháo dỡ công trình...UBND xã nhận thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên có ảnh hưởng đến quyền lợi, lợi ích của xã C, việc bao chiếm, mua bán, chuyển nhượng đất chuyên dùng của xã là trái với quy định của pháp luật”. Vì các lý do trên, cấp giám đốc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà N với vợ chồng chị Trang vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 122, Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005 là có căn cứ, đúng pháp luật. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cấp giám đốc thẩm xét thấy quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, vợ chồng chị L không giao nộp các tài liệu chứng cứ gốc mặc dù đã được Tòa án giải thích và tổng đạt hợp lệ Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ hiện có để giải quyết vụ án là đúng quy định tại Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do các bên tham gia giao dịch đều không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo giấy sang nhượng đất lập ngày 06/4/2011) vô hiệu, không giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là đúng pháp luật, các bên có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

[4] Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, tức là công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà N với vợ chồng chị L là không có căn cứ, không đúng quy định của pháp luật.

[5] Từ các tài liệu dẫn chứng, phân tích tại các mục nêu trên, Hội đồng xét xử cấp giám đốc thẩm xét thấy, Quyết định kháng giám đốc thẩm số 08/2022KN-DS ngày 01/4/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có căn cứ nên chấp nhận, vì vậy:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 2 Điều 343; Điều 344 và Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 146/2019/DS-PT ngày 18/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS-ST ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N với bị đơn là anh Đinh Văn Tr, chị Nguyễn Thị L.

2. Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS-ST ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực pháp luật thi hành.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: anh Đinh Văn Tr phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm anh Tr đã nộp theo Biên lai thu số AA/2017/0010270 ngày 24/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk thì anh Tr đã thi hành xong khoản tiền này.

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

Nơi nhận:

- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ;
- Tòa án nhân dân huyện KrôngNăng, tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện KrôngNăng Đắk Lắk (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ (VP); Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-KDTM-LĐ và hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân