

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 19/2019/DS-GĐT

Ngày 26/4/2019

V/v: Tranh chấp về 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 Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng
gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thanh Liêm;

Các Thẩm phán: Ông Lê Phước Thanh và ông Phạm Việt Cường.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Ninh Bình - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa: Ông Thái Văn Đoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 26/4/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên
tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Xuân N và bà Hoàng Thị T; địa chỉ tại số S đường L,
phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Bị đơn: Ông Nguyễn Đắc T và bà Nguyễn Thị M; địa chỉ tại số S đường Q, thôn
F, xã B, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại các bản tự khai, đơn phản tố và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án,
ông Trần Xuân N và bà Hoàng Thị T trình bày:*

Vợ chồng chúng tôi là Trần Xuân N và Hoàng Thị T có mua của vợ chồng
ông Nguyễn Đắc T và bà Nguyễn Thị M một phần thửa đất có diện tích 19,05m²
(1,5m X 12,7m) và toàn bộ tài sản trên phần đất có diện tích 19,05m² nằm trong
70m² đất tại tổ 04, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất số AB 949190 do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai
cấp ngày 03/03/2005 với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, chúng tôi có
lập Giấy sang nhượng đất và nhà ở ngày 01/6/2013. Sau đó, vợ chồng chúng tôi
đã trả đầy đủ số tiền 500.000.000 đồng cho vợ chồng ông T, bà M theo 04 đợt
như sau:

- Đợt 01: Ngày 01/6/2013, vợ chồng chúng tôi có đặt cọc cho ông T, bà M
số tiền 100.000.000 đồng. Hai bên có viết Giấy biên nhận sang nhượng nhà đất
ngày 01/6/2013.

- Đợt 02: Ngày 28/6/2013, vợ chồng chúng tôi có trả cho ông T , bà M số tiền 100.000.000 đồng. Hai bên có viết giấy biên nhận ngày 28/6/2013.

- Đợt 03: Ngày 01/7/2013, vợ chồng chúng tôi có trả cho ông T , bà M số tiền 100.000.000 đồng. Hai bên có viết giấy biên nhận ngày 01/7/2013.

- Đợt 04: Ngày 02/7/2013, vợ chồng chúng tôi có trả cho ông T , bà M số tiền 200.000.000 đồng tại Văn phòng Công chứng X , khi giao tiền hai bên không viết giấy nhận tiền mà ông T , bà M chỉ giao cho tôi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng X công chứng ngày 02/7/2013.

Nay ông T , bà M khởi kiện yêu cầu vợ chồng chúng tôi trả số tiền 200.000.000 đồng còn lại thì vợ chồng chúng tôi không đồng ý vì vợ chồng chúng tôi đã trả đủ rồi.

Vợ chồng tôi khởi kiện, phản tố yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết các vấn đề như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 685, quyền số 01- VP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/7/2013 tại Văn phòng công chứng X , tỉnh Gia Lai, giữa ông Trần Xuân N và bà Hoàng Thị T với ông Nguyễn Đắc T và bà Nguyễn Thị M vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Đắc T và bà Nguyễn Thị M hoàn trả lại cho ông Trần Xuân N và bà Hoàng Thị T 500.000.000 đồng và số tiền thiệt hại do vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Xuân N và bà Hoàng Thị T với ông Nguyễn Đắc T và bà Nguyễn Thị M là 270.000.000 đồng. Ngoài ra, vợ chồng tôi không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Trong đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, ông Nguyễn Đắc T và bà Nguyễn Thị M trình bày:

Vào tháng 6/2013, vợ chồng chúng tôi là Nguyễn Đắc T , Nguyễn Thị M có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Xuân N và bà Hoàng Thị T một mảnh đất ở có chiều ngang 1,5m, chiều dài 12,7m, tổng diện tích 19,05m² và toàn bộ tài sản trên phần đất, nằm trong diện tích 70m² đất tại tổ 04, phường Y , thành phố P , tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 949190 do Ủy ban nhân dân thành phố P , tỉnh Gia Lai cấp ngày 03/03/2005 với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Hai bên có lập Giấy sang nhượng đất và nhà ở (viết tay) ngày 01/6/2013. Sau đó, vợ chồng ông N , bà T giao tiền cho chúng tôi được 03 lần vào các ngày 01/6/2013, ngày 28/6/2013 và ngày 01/7/2013. Mỗi lần giao 100.000.000đ và đều viết giấy biên nhận. Tổng cộng số tiền ông N , bà T đã trả cho vợ chồng chúng tôi được 300.000.000 đồng. Sau đó, hai bên tiến hành làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu được Văn phòng công chứng X công chứng ngày 02/7/2013. Sau khi ký hợp đồng, vợ chồng chúng tôi tiến hành nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để làm thủ tục cho ông N , bà T được quyền sử dụng thửa đất. Nhưng khi cán bộ địa chính tiến hành đo lại diện tích đất thực tế chỉ là 18,98m² (thiếu 0.07 m²) cho nên vợ chồng chúng tôi yêu cầu ông N , bà T ra phòng công chứng ký lại hợp đồng, nhưng họ từ chối

và không trả tiếp số tiền còn nợ 200.000.000 đồng, do đó vợ chồng chúng tôi không đồng ý làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N , bà T .

Nay, vợ chồng chúng tôi đồng ý khấu trừ phần đất thiếu đó vào số tiền ông N , bà T phải trả, theo đó chúng tôi yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc ông Trần Xuân N và bà Hoàng Thị T phải trả cho chúng tôi số tiền 198.000.000 đồng. Vợ chồng chúng tôi đồng ý sau khi nhận đủ số tiền sẽ tiến hành làm thủ tục để ông N , bà T được quyền sử dụng thửa đất mà họ nhận chuyển nhượng. Do ông N , bà T có yêu cầu phản tố đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2013 vô hiệu, nên chúng tôi không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc ông N , bà T phải trả cho chúng tôi 200.000.000đ, chúng tôi xin rút yêu cầu khởi kiện; đồng thời cũng đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2013 vô hiệu. Vợ chồng tôi sẽ trả cho lại ông N , bà T 300.000.000đồng.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2015/DS-ST ngày 30/11/2015, Tòa án nhân dân thành phố P đã quyết định:

Căn cứ Điều 25, khoản 1 Điều 33, Điều 35, Điều 128, Điều 131, Điều 141, Điều 218 và Điều 245 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 được sửa đổi, bổ sung năm 2011;

- Áp dụng Điều 121, 122, 124, 127, 137 của Bộ luật dân sự;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đắc T và bà Nguyễn Thị M về việc buộc ông Trần Xuân N và bà Hoàng Thị T phải trả 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 685, quyền số 01-VP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/7/2013 tại Văn phòng công chứng X , tỉnh Gia Lai, giữa ông Trần Xuân N và bà Hoàng Thị T với ông Nguyễn Đắc T và bà Nguyễn Thị M vô hiệu;

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Xuân N , bà Hoàng Thị T.

Buộc ông Nguyễn Đắc T và bà Nguyễn Thị M phải trả cho ông Trần Xuân N và bà Hoàng Thị T 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng);

4. Buộc ông Trần Xuân N , bà Hoàng Thị T phải trả cho ông Nguyễn Đắc T và bà Nguyễn Thị M diện tích 18,98m² đất tại 533 Lê Đại Hành, thành phố P .

Thửa đất tứ cận như sau:

+ Đông giáp đường Lê Đại H có kích thước 1,5 m.

+ Tây giáp đất nương có kích thước 1,5 m.

+ Nam giáp đất ông T , bà M có kích thước 12,7 m.

+ Bắc giáp đất bà T có kích thước 12,7 m.

5. Về án phí:

Buộc ông T , bà M phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 15.100.000đ (Mười lăm triệu, một trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ trong số tiền tạm

ứng án phí đã nộp là 5.000.000đ theo Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0003444 ngày 27 tháng 12 năm 2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P . Ông T, bà M còn phải nộp 10.100.000 đồng (Mười triệu, một trăm nghìn đồng).

Buộc ông N , bà T phải chịu 22.900.000đ (Hai mươi hai triệu, chín trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ trong số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.600.000đ (Mười bảy triệu, sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0004666 ngày 10 tháng 9 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P . Ông N và bà T còn phải nộp 5.300.000đ (Năm triệu ba trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá tài sản và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 09/12/2015, ông Trần Xuân N và bà Hoàng Thị T có đơn kháng cáo và ngày 04/12/2015 có đơn kháng cáo bổ sung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 11/12/2015, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố P có kháng nghị số 01/QĐKN/VKS-DS đối với Bản án sơ thẩm số 66/2015/DS-ST ngày 30/11/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: buộc ông Trần Xuân N và bà Hoàng Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả lại tài sản là thửa đất có giá trị là 499.174.000đ cho ông Nguyễn Đắc T và bà Nguyễn Thị M.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 23/2016/DS-PT ngày 12/4/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Xuân N và bà Hoàng Thị T và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố P . Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2015/DS - ST ngày 30/11/2015 của Tòa án nhân dân thành phố P về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.Giữa: Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đắc T và bà Nguyễn Thị M với Bị đơn Ông Trần Xuân N và bà Hoàng Thị T về phần án phí dân sự sơ thẩm.

- Căn cứ vào Khoản 1 Điều 132 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa đổi bổ sung 2011 và Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án:

+ *Buộc ông Nguyễn Đắc T và bà Nguyễn Thị M phải nộp 15.200.000đ (Mười lăm triệu hai trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ trong số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đ (Năm triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng phí số 0003444 ngày 27 tháng 12 năm 2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P , tỉnh Gia Lai, Ông T , bà M còn phải nộp 10.200.000đồng (Mười triệu, hai trăm nghìn đồng).*

+ *Buộc ông Trần Xuân N và bà Hoàng Thị T phải chịu 46.766.960đ (Bốn mươi sáu triệu bảy trăm sáu sáu ngàn chín trăm sáu mươi đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ trong số tiền tạm ứng án phí đã nộp là*

17.600.000đ (Mười bảy triệu sáu trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng phí số 0004666 ngày 10 tháng 9 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P , tỉnh Gia Lai. Ông N và bà T còn phải nộp 29.166.960đ (Hai mươi chín triệu một trăm sáu sáu ngàn chín trăm sáu mươi đồng).

+ Ông Trần Xuân N và bà Hoàng Thị T không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Trần Xuân N và bà Hoàng Thị T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0002351 ngày 10/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P , tỉnh Gia Lai.

- Ngày 25/6/2016, ông Trần Xuân N và bà Hoàng Thị T có đơn đề nghị xem xét lại vụ án theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

- Ngày 08/3/2017, ông Nguyễn Đắc T và bà Nguyễn Thị M có đơn đề nghị xem xét lại vụ án theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

- Ngày 15/8/2016, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P có Công văn số 193/CV-THADS kiến nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xem xét lại bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm.

- Tại Kháng nghị giám đốc thẩm số 02/2019/KN-DS ngày 22/02/2019, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 23/2016/DS-PT ngày 12/4/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai; 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 dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2015/DS-ST ngày 30/11/2015 của Tòa án nhân dân thành phố P , tỉnh Gia Lai; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố P , tỉnh Gia Lai để giải quyết lại sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Theo nội dung **Giấy sang nhượng đất và nhà ở** (viết tay) ngày 01/6/2013 thì vợ chồng ông T chuyển nhượng cho vợ chồng ông N 19,05 m² đất (1,5m x 12,7m) và tài sản trên đất có “*Bức tường chạy dọc hết căn nhà và công trình xây dựng liền kề trên đất*”. Tại **Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ** do Tòa án nhân dân thành phố P lập ngày 31/12/2014, xác định tài sản trên đất chuyển nhượng gồm: “- Một phần của cầu thang bằng xi măng – tay nắm bằng sắt. - Một phần của hai phòng ngủ móng xây đá, tường xây gạch, mái lợp tôn, trần la phong nhựa, nền lát gạch ceramit. - Một phần của phòng bếp móng xây đá, tường xây gạch, mái lợp tôn, trần la phong nhựa, nền lát gạch ceramit”. Như vậy, tài sản trên diện tích đất hai bên chuyển nhượng cho nhau có sự thay đổi từ lúc chuyển nhượng so với thực tế hiện nay, nhưng khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ

thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ lý do sự thay đổi và yêu cầu của các đương sự đối với vấn đề này mà chỉ buộc vợ chồng ông N trả vợ chồng ông T đất mà không quyết định xử lý tài sản trên đất là không giải quyết triệt để vụ án, không thể thi hành án được.

[2]. Tại Công văn số 193/CV-THADS ngày 15/8/2016, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P kiến nghị Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên vì khi xét xử, Tòa án không tuyên xử lý tài sản trên đất nên không thể thi hành án. Do đó, cần chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 23/2016/DS-PT ngày 12/4/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai và Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2015/DS-ST ngày 30/11/2015 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

1- Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 23/2016/DS-PT ngày 12/4/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai và Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2015/DS-ST ngày 30/11/2015 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai về vụ án dân sự “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Trần Xuân N và bà Hoàng Thị T với bị đơn là ông Nguyễn Đắc T và bà Nguyễn Thị M.

2- Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP P, tỉnh Gia Lai (02 bản kèm hồ sơ vụ án để xét xử sơ thẩm lại);
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Vụ II - Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Chi cục Thi hành án dân sự TP P, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP (Văn phòng); Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM.

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

(Đã ký)

Vũ Thanh Liên