

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 288/2024/DS-GĐT

Ngày: 26/12/2024

V/v 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 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 Võ Văn Khoa
Ông Trần Văn Mười

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Luông, Thẩm tra viên.

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

Ngày 26 tháng 12 năm 2024, 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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Dương Tấn T1, sinh năm 1966;

1.2. Bà Trần Thị Bích N1, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số 79, Tổ 8, ấp TT, xã TĐ, huyện TH, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Tạ Thị Bích T2, sinh năm 1986;

Địa chỉ: khu phố ĐA, thị trấn TH, huyện TH, tỉnh Kiên Giang.

2.2. Ông Trần Ngọc M, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Khu phố ĐH, thị trấn TH, huyện TH, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lê Thị Út N2, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Số nhà 57, Tổ 03, khu phố ĐH, thị trấn TH, huyện TH, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Văn phòng Công chứng HKT;

Địa chỉ: Số nhà 27, khu phố ĐT, thị trấn TH, huyện TH, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn, ông Dương Tấn T1, bà Trần Thị Bích N1 có ông Trần Ngọc Nh là người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Vợ chồng ông Dương Tấn T1, bà Trần Thị Bích N1 có căn nhà gắn liền với phần đất ở diện tích là 92,6m² có vị trí như sau: hướng Tây Bắc giáp với Quốc lộ 80 là 4,9m, hướng Đông Nam giáp với bà Nguyễn Thị P là 4,6m, hướng Đông Bắc giáp đường công cộng là 19,5m, hướng Tây Nam giáp với đất ông Trần Bá Q là 19,5m

Phần đất trên thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại khu phố ĐH, thị trấn TH, huyện TH, tỉnh Kiên Giang hiện do bà Trần Thị Bích N1 đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CD 829036 ngày 05/12/2016 do Ủy ban nhân dân huyện TH cấp.

Ngày 03/06/2019, ông Dương Tấn T1, bà Trần Thị Bích N1 với bà Tạ Thị Bích T2, ông Trần Ngọc M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên tại Văn phòng Công chứng HKT với giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng, trong hợp đồng ghi là 120.000.000 đồng để nhằm giảm số tiền thuế sang tên. Sau khi thỏa thuận vợ chồng ông T1, bà N1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà T2, ông M và đến Văn phòng Công chứng HKT ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 1072 quyền số; 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/06/2019, sau đó vợ chồng bà T2, ông M giao cho vợ chồng ông T1, bà N1 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.700.000.000 đồng bà T2, ông M không giao cho ông T1, bà N1 mà giao cho bà Lê Thị Út N2 (là chị ruột của bà Trần Thị Bích N1). Do đó, nay ông T1, bà N1 yêu cầu ông M, bà T2 có nghĩa vụ thanh toán trả tiếp tục số tiền còn lại là 1.700.000.000 đồng.

- Bị đơn bà Tạ Thị Bích T2, ông Trần Ngọc M trình bày như sau:

Ngày 03/6/2019, ông bà có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1072 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng HKT địa chỉ: số 207A, khu phố ĐT, thị trấn TH, huyện TH, tỉnh Kiên Giang đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 4, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất phát hành CD 829036, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH 01838 do Ủy ban nhân dân huyện TH cấp ngày 05/12/2016, diện tích đất 92,6m² đứng tên bà Trần Thị Bích N1 với số tiền là 1.800.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng ông bà đã giao trực tiếp số tiền 1.800.000.000 cho bà Lê Thị Út N2 với sự đồng ý của vợ chồng bà N1, ông T1. Đến ngày 13/06/2019, ông bà đến Văn phòng đăng ký đất đai huyện TH điều chỉnh biến động sang tên bà Tạ Thị Bích T2 đứng tên quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 004480.CN. Nay ông bà không đồng ý trả số tiền 1.700.000.000 đồng theo

yêu cầu khởi kiện của ông T1 và bà N1, vì ông bà đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất theo hợp đồng đã ký kết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Út N2 trình bày như :

Phần đất ông T1, bà N1 chuyển nhượng cho ông M, bà T2 là của cha ruột bà là ông Lê Văn M1, sau khi ông M1 chết phần đất trên để lại cho bà và các anh chị em là bà Lê Thị H, ông Lê Văn Đ, ông Lê Văn L. Do bà bận đi làm ăn ở xa nên bà nhờ em là Trần Thị Bích N1 kê khai đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà N1 lập gia đình về sống bên chồng nay do hoàn cảnh khó khăn bà thỏa thuận với bà N1 chuyển nhượng phần đất trên cho vợ chồng ông Trần Ngọc M, bà Tạ Thị Bích T2 với số tiền là 1.800.000.000 đồng, lúc này bà N1 đồng ý nên sau khi chuyển nhượng vợ chồng ông M, bà T2 đã giao trực tiếp số tiền là 1.800.000.000 đồng cho bà, sau đó bà giao cho bà N1 100.000.000 đồng. Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T1, bà N1 đối với vợ chồng bà T2, ông M vì vợ chồng bà T2, ông M trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng HKT do bà Nguyễn Kim L đại diện trình bày:

Vào ngày 03/06/2019 bà Trần Thị Bích N1, ông Dương Tấn T1 có đến Văn phòng Công chứng HKT yêu cầu công chứng về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Tạ Thị Bích T2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 829036 cấp ngày 5/12/2016 do bà Trần Thị Bích N1 đứng tên, đất tọa lạc tại khu phố ĐH, thị trấn TH, huyện TH, tỉnh Kiên Giang, diện tích 92,6m², tờ bản đồ số 4, thửa đất số 13, thửa đất có 43,5m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn giao thông đường bộ. Văn phòng Công chứng HKT lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Trần Thị Bích N1, ông Dương Tấn T1 với bà Tạ Thị Bích T2 là đúng theo quy định của pháp luật. Ngoài ra không có yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện TH, tỉnh Kiên Giang, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Tấn T1, bà Trần Thị Bích N1.

Quyết định đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Bích N1, ông Dương Tấn T1 đã rút.

Bác lời khai nại của bị đơn ông Trần Ngọc M, bà Tạ Thị Bích T2.

Bác lời khai nại của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Út N2.

Buộc ông Trần Ngọc M, bà Tạ Thị Bích T2 có nghĩa vụ thanh toán trả tiền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Dương Tấn T1, bà Trần Thị Bích N1 số tiền là 1.700.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/4/2023, bị đơn bà Tạ Thị Bích T2 và ông Trần Ngọc M có đơn kháng cáo.

Tại Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 204/2023/QĐ-PT ngày 26/9/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, quyết định:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án.

Ngoài ra, Quyết định phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 10/10/2023, bà Tạ Thị Bích T2 và ông Trần Ngọc M có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án sơ thẩm và Quyết định phúc thẩm nêu trên.

Ngày 22/6/2024, bà Lê Thị Út N2 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án sơ thẩm và Quyết định phúc thẩm nêu trên.

Ngày 08/12/2023, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang ban hành Thông báo số 01/TB-VKS-DS, kiến nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án sơ thẩm và Quyết định phúc thẩm nêu trên.

Tại quyết định kháng nghị số 205/QĐ-VKS-DS ngày 06/9/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện TH và Quyết định phúc thẩm số 204/2023/QĐ-PT ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, 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 sơ thẩm và Quyết định phúc thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện TH, tỉnh Kiên Giang xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán chấp nhận 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 Trần Thị Bích N1 đứng tên quyền sử dụng diện tích 92,6m² đất thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 4 tại khu phố ĐH, thị trấn TH, huyện TH, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số CD 829036 do Ủy ban nhân dân huyện TH cấp ngày 05/12/2016.

Ngày 03/6/2019, bà N1, cùng chồng là ông Dương Tấn T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, diện tích 92,6m² thuộc thửa đất số 13 nêu trên cho bà Tạ Thị Bích T2 và ông Trần Ngọc M với giá là 1.800.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số: 1072 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng HKT địa chỉ: số 207A, khu phố ĐT, thị trấn TH, huyện TH, tỉnh Kiên Giang. Sau khi xác lập hợp đồng đến ngày 13/6/2019, bà T2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TH chỉnh lý, cập nhật sang tên cho bà Tạ Thị Bích T2 đứng tên quyền sử dụng đất. Nay bà N1, ông T1 cho rằng bà T2, ông M chỉ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, còn nợ lại 1.700.000.000 đồng yêu cầu bà T2, ông M tiếp tục trả số tiền nêu trên.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà T2 và ông M đã thanh toán đủ số tiền 1.800.000.000 đồng nhưng người nhận tiền là bà Lê Thị Út N2 (chị em cùng mẹ khác cha với bà N1). Sau đó, bà N2 giao cho bà N1 100.000.000 đồng, còn lại 1.700.000.000 đồng hiện do bà N2 quản lý. Bà N2 cho rằng việc bà nhận số tiền 1.800.000.000 đồng từ bà T2, ông M giao đã được sự thống nhất giữa ba bên gồm: vợ chồng bà T2, bà N1 và bà. Nguyên nhân có việc thỏa thuận này là do thửa đất chuyển nhượng có nguồn gốc là cha bà là ông Lê Văn M1 để lại cho bà, sau đó bà nhờ bà N1 là em ruột đứng tên giữ quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, lời trình bày của bà N2 không được bà N1 thừa nhận, bà N2 không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu trình bày của mình. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà N1 là người đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 92,6m² đã chuyển nhượng cho bà T2, ông M. Nhưng do bà T2 và ông M chỉ mới giao số tiền nhận chuyển nhượng cho bà N1 (bên chuyển nhượng) là 100.000.000 đồng, còn lại 1.700.000.000 đồng bà T2, ông M giao cho bà N2 không phải là bên chuyển nhượng đất. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N1 và ông T1, buộc bị đơn bà T2 và ông M tiếp tục giao trả cho nguyên đơn số tiền 1.700.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Đối với Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm:

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Tạ Thị Bích T2 và ông Trần Ngọc M là người kháng cáo bản án đã được Tòa cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Trước giờ Hội đồng xét xử phúc thẩm mở phiên tòa lần thứ hai vào lúc 14h00 ngày 26/9/2023, người nhà ông M, bà T2 thông báo miệng là bà T2 bị bệnh nên không có mặt tại phiên tòa nhưng không cung cấp được chứng cứ

chứng minh việc bà T2 điều trị bệnh tại cơ sở y tế nào, thời gian điều trị bệnh hoặc những căn cứ khác chứng minh việc vắng mặt tại phiên tòa là vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hơn nữa, Hội đồng xét xử đã tạm dừng để liên lạc với ông M, yêu cầu cung cấp chứng cứ chứng minh bằng phương tiện điện tử nhưng không thực hiện được. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án. Sau khi xét xử phúc thẩm, tại đơn đề nghị giám đốc thẩm bị đơn mới cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà T2 có điều trị tại khoa cấp cứu của Trung tâm y tế Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 26/9/2023. Như vậy, Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm của Tòa án cấp phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 342; Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1/. Không chấp nhận kháng nghị số 205/2024/QĐ-VKS-DS ngày 06/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện TH và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 204/2023/QĐ-PT ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Dương Tấn T1, bà Trần Thị Bích N1 với bị đơn là bà Tạ Thị Bích T2, ông Trần Ngọc M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Út N2 và Văn phòng Công chứng HKT.

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

Nơi nhận:

- Chánh án TAND cấp cao (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và Quản lý khoa học xét xử;
- VKSNDCC;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện TH
- Chi cục THADS huyện TH;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (LML).

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Võ Văn Cường