TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO **TẠI ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 41/2024/DS-GĐT
Ngày 14/6/2024
Về *"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 Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Lê Tự.

Các thành viên Hội đồng giám đốc thẩm: ông Nguyễn Văn Tào và ông Nguyễn Tấn Long.

- Thư ký phiên tòa: ông Phan Nguyễn Thanh Toàn - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 14/6/2024, 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 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Phạm Chiêm .

2. Bị đơn: ông Phạm Đờn .1

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Đinh Thị N

Cùng địa chỉ: thôn A, xã X, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm C trình bày:

Ngày 09/7/2020, ông chuyển nhượng cho ông Phạm Đờn t đất nông nghiệp số 421, tờ bản đồ số 34, diện tích 4.706 m^2 tại thôn A, xã X, thị xã A, tỉnh Gia Lai với giá 130.000.000 đồng bằng giấy viết tay. Ông đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 925795 ngày 23/12/2019 cho ông Đ. Ông cho rằng vợ ông là bà Đinh Thị N không biết việc ông chuyển nhượng thửa đất cho ông Đ và hai bên

chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo *"Giấy sang nhượng đất"* viết tay ngày 09/7/2020 vô hiệu và buộc ông Phạm Đ1 phải trả lại thửa đất số 421, tờ bản đồ số 34, diện tích 4.706 m^2 cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 925795 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 23/12/2019 mang tên Phạm Chiêm . Vợ chồng ông sẽ trả lại cho ông Đ1 số tiền đã nhận là 130.000.000 đồng và bồi thường tiền chênh lệch giá đất theo giá thị trường.

***Bị đơn ông Phạm Đ1 trình bày*:**

Ông Phạm C đã chuyển nhượng cho ông thửa đất số 421, diện tích 4.076 m^2 vào ngày 09/7/2020. Ông đã trả đủ tiền chuyển nhượng 130.000.000 đồng và ông C đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) cho ông để làm thủ tục sang tên. Ông đã nhận đất và canh tác trên thửa đất này từ ngày 09/7/2020 đến nay. Nhưng sau đó, ông C không làm thủ tục sang tên cho ông. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2020 đối với thửa đất số 421, tờ bản đồ số 34, diện tích 4.706 m^2 cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị N trình bày:

Bà là vợ của ông Phạm Chiêm . Thửa đất số 421, diện tích 4.706 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 925795 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 23/12/2019 mang tên Phạm C là tài sản chung của vợ chồng bà khai phá và sử dụng từ trước đến nay. Bà không biết chồng Bà bán đất cho ông Đ1, giấy tờ chuyển nhượng không có chữ ký của bà và việc chuyển nhượng thửa đất không đúng quy định của pháp luật. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Chiêm .

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 14/9/2022, Tòa án nhân dân thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

"Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Chiêm .

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất" viết tay ngày 09/7/2020 giữa ông Phạm C và ông Phạm Đờn l vô hiệu.

Buộc ông Phạm C và bà Đinh Thị N phải liên đới trả lại cho ông Phạm Đ1 số tiền đã nhận là 130.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại đối với số tiền chênh lệch giá trị đất là 135.005.000 đồng. Tổng cộng là 265.005.000 đồng (Hai trăm sáu mươi lăm triệu không trăm lẻ năm nghìn đồng).

Buộc ông Phạm Đ1 có nghĩa vụ thu hoạch cây mỳ, di dời tài sản trên đất (nếu có), trả lại cho ông Phạm C đất đã nhận chuyển nhượng thuộc thửa đất số 421, tờ bản đồ số 34, diện tích 4.706 m^2 tại thôn A, xã X, thị xã A, tỉnh Gia Lai và Giấy CNQSDĐ số CP 925795 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 23/12/2019".

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 22/9/2022 bị đơn là ông Phạm Đ1 kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai sửa Bản án dân sự sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm C, buộc ông C tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trong "Giấy sang nhượng đất" ngày 09/7/2020.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 13/2023/DS-PT ngày 14/02/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

"Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Đ1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai".

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 26/QĐ-VKS-DS ngày 22/3/2024, Viện trưởng 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 xét xử giám đốc thẩm, sửa toàn bộ bản án phúc thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm C; công nhận Hợp đồng sang nhượng đất ngày 09/7/2020, đối với thửa đất 421, diện tích 4.706 m^2, giữa ông Phạm C với ông Phạm Đ1 và sửa án phí theo quy định.

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 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Vào ngày 09/7/2020, giữa ông Phạm C và ông Phạm Đ1 đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức *"Giấy sang nhượng đất"* bằng giấy viết tay với nội dung: ông C chuyển nhượng cho ông Đ1 thửa đất diện tích 8.500 m^2, số hiệu thửa đất 421, tờ bản đồ số 34, tại thôn A, xã X, thị xã A, tỉnh Gia Lai được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 925795 cho ông Phạm C ngày 23/12/2019 với giá 130.000.000 đồng. Ông C đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ1. Ngày 21/02/2022, ông Phạm C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Đ1 vô hiệu vì việc chuyển nhượng chưa hoàn tất thủ tục theo quy định của pháp luật và vợ ông là bà Đinh Thị N không biết việc chuyển nhượng.

[2]. Xét thấy, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 925795 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp cho ông Phạm C ngày 23/12/2019 thể hiện: thửa đất số 421, tờ bản đồ số 34 có diện tích 4.706 m^2 là đất trồng cây hàng năm khác có nguồn gốc ông C được phân chia di sản thừa kế. Do đó, thửa đất số 421 là tài sản riêng của ông C, không phải tài sản chung vợ chồng với bà N và trong quá trình giải quyết vụ án, ông C cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh thửa đất này là tài sản chung vợ chồng. Việc bà N không ký vào *"Giấy sang*

nhượng đất" ngày 09/7/2020 không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà N.

[3]. *"Giấy sang nhượng đất"* viết tay ngày 09/7/2020 giữa ông Phạm C và ông Phạm Đ1 không được công chứng, chứng thực là vi phạm về mặt hình thức; tuy nhiên, sau khi ký *"Giấy sang nhượng đất"* ông Đ1 đã giao và ông C đã nhận đủ 130.000.000 đồng tiền chuyển nhượng thửa đất số 421, đồng thời giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đờn giữ; hơn nữa ông Đ1 và gia đình đã canh tác trên thửa đất số 421 ngay sau khi nhận đất (từ tháng 7/2020 đến nay). Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015, giao dịch trên vi phạm về hình thức nhưng không vi phạm về nội dung, một hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ; trong vụ án này ông Đ1 đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đối với ông C nên giao dịch không bị vô hiệu theo quy định của pháp luật.

[4]. Về việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 925795 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp cho ông Phạm C ngày 23/12/2019 đối với thửa đất số 421, tờ bản đồ số 34, có diện tích 4.706 m^2 nhưng tại "*Giấy sang nhượng đất"* ghi 8.500m^2 nhiều hơn trong giấy chứng nhận được cấp: trong vụ án này, ông C và ông Đ1 chỉ tranh chấp phần diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.706 m^2, không tranh chấp toàn bộ 8.500 m^2 mà ông C đã chuyển nhượng thực tế cho ông Đ1. Phần đất 3.794 m^2 còn lại có nguồn gốc của bà Trần Thị T (mẹ ông C) nhưng ông C chưa làm thủ tục sang tên. Đối với phần đất này Tòa án đã dành quyền khởi kiện cho các bên theo quy định của pháp luật nên không có sự nhầm lẫn khi ông C và ông Đ1 ký kết *"Giấy sang nhượng đất"*.

[5]. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm C, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2020 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không xem xét, đánh giá toàn diện các chứng cứ và áp dụng pháp luật không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Đờn .1

[6]. Do đó, có căn cứ chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, sửa toàn bộ bản án phúc thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm C; công nhận Hợp đồng sang nhượng đất ngày 09/7/2020, đối với thửa đất số 421, diện tích 4.706 m^2, giữa ông Phạm C với ông Phạm Đ1 có hiệu lực và sửa án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 5 Điều 343, Điều 347 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 26/QĐ-VKS-DS ngày 22/3/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Sửa toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 13/2023/DS-PT ngày 14/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm C về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo *"Giấy sang nhượng đất"* viết tay ngày 09/7/2020 vô hiệu và buộc ông Phạm Đ1 phải trả lại thửa đất số 421, tờ bản đồ số 34, diện tích 4.706 m^2 cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 925795 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 23/12/2019 mang tên Phạm Chiêm .

2.2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo *"Giấy sang nhượng đất"* viết tay ngày 09/7/2020 giữa ông Phạm C với ông Phạm Đờn đối v thửa đất số 421, diện tích 4.706 m^2 tại thôn A, xã X, thị xã A, tỉnh Gia Lai có hiệu lực.

2.3. Về án phí: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm C không được chấp nhận nên sửa lại án phí như sau:

2.3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Phạm C phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.550.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0011707 ngày 04/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai, hoàn lại cho ông C số tiền 3.250.000 đồng.

- Bị đơn ông Phạm Đờn k phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

2.3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn ông Phạm Đờn k phải chịu, hoàn lại cho ông Đ1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0011884 ngày 03/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:
- Vụ PC và Quản lý khoa học - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- TAND thị xã a, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS thị xã A, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng GĐKT II; Phòng LT và hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Tự