

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 13/2021/DS-GĐT

Ngày: 11/01/2021

*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 Bùi Đức Xuân.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Trí.

Ông Phan Thanh Tùng.

Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Xuân Luyến - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên.

Ngày 11/01/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm 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 Trần Văn Tr, sinh năm 1965;

1.2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1966;

Cùng cư trú địa chỉ: Ấp PL, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Sử Văn N, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Ấp TA, xã LT, huyện CL, tỉnh BT.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn Nh, sinh năm 1960;

2.2. Bà Lê Thị X, sinh năm 1963;

Cùng cư trú địa chỉ: Ấp PL, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thị H, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp PL, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị V có người đại diện theo ủy quyền là ông Sử Văn N trình bày:

Vào năm 1997, ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị V có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Nh và bà Lê Thị X một phần đất có diện tích khoảng 2.300 m², thuộc thửa 217, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại: Ấp PL, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT (theo dự án Vlap thì phần đất trên nay là thửa 54, tờ bản đồ số 08, diện tích 2.748,7 m²). Việc chuyển nhượng có lập giấy tay đề ngày 16 tháng 01 năm 1997 (không có công chứng, chứng thực), giá trị chuyển nhượng là 36 (ba mươi sáu) chỉ vàng 24K. Ông Nh, bà X đã nhận đủ số vàng trên và giao đất cho ông Tr, bà V sử dụng ổn định từ thời điểm chuyển nhượng cho đến nay. Mặc dù ông Tr, bà V nhiều lần yêu cầu ông Nh, bà X làm thủ tục chuyển nhượng đất theo đúng quy định của pháp luật, nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nh, bà X luôn được thế chấp để vay vốn Ngân hàng nên việc chuyển nhượng theo quy định đến nay vẫn chưa thực hiện được.

Đến tháng 02 năm 2018, ông Tr, bà V được Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL, tỉnh BT thông báo về việc phần đất mà ông Tr, bà V đang sử dụng thuộc diện phải thi hành án để trả nợ mà ông Nh, bà X còn nợ của bà Lê Thị H. Do đó, ông Tr, bà V yêu cầu Tòa án buộc ông Nh, bà X tiếp tục thực hiện hợp đồng, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tr, bà V đối với phần diện tích 2.727,2m² (theo kết quả đo đạc thực tế) thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp PL, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT và công nhận cho ông Tr, bà V quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Riêng yêu cầu của bà Lê Thị H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập giữa ông Tr, bà V và ông Nh, bà X với thửa trên thì ông Tr, bà V không đồng ý.

Bị đơn ông Trần Văn Nh, bà Lê Thị X trình bày:

Ông Nh, bà X xác định ông bà có chuyển nhượng cho ông Tr, bà V một phần đất như lời trình bày của ông Tr, bà V trình bày là đúng. Việc chuyển nhượng có

lập giấy tay không có công chứng, chứng thực, giá trị chuyển nhượng là 36 chỉ vàng 24K. Ông Nh, bà X đã nhận đủ số vàng trên và giao đất cho ông Tr, bà V sử dụng ổn định từ thời điểm chuyển nhượng cho đến nay. Do hoàn cảnh khó khăn, phải thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng để vay vốn nên ông Nh, bà X chưa thể làm thủ tục sang tên phần đất trên cho ông Tr, bà V theo quy định của pháp luật. Hiện tại ông bà đã trả nợ xong cho Ngân hàng.

Nay ông Nh, bà X đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tr, bà V và không đồng ý với yêu cầu của bà Lê Thị H. Ông Nh, bà X cho rằng việc ông bà vay tiền của bà H là có sau việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tr, bà V. Hiện tại, ông bà cũng có một thửa đất số 43, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp PL, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT đã được Chi cục Thi hành án kê biên để đảm bảo cho việc thi hành án đối với khoản nợ của bà H.

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

Vào năm 2016, bà cho vợ chồng bà X, ông Nh vay số tiền là 337.000.000 đồng, do bà X, ông Nh không trả nợ nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Tòa án nhân dân huyện CL giải quyết bằng Quyết định số 108/2017/QĐST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2017. Do bà X, ông Nh không tự nguyện thi hành án nên bà đã nộp đơn đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL để yêu cầu thi hành án. Chi cục thi hành án đã ra quyết định số 12/QĐ - CCTHADS ngày 12 tháng 3 năm 2018 để kê biên phần đất thuộc thửa 54, bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp PL, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT do bà X, ông Nh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H yêu cầu tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr, bà V đối với thửa đất số 54, thửa đất số 8, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp PL, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT (do bà X, ông Nh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) để đảm bảo quyền lợi cho bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 159/2018/DS-ST ngày 15/11/2018, Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh BT quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị V đối với ông Trần Văn Nh và bà Lê Thị X. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay đề ngày 16/01/1997) lập giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Nh đối với phần đất có diện tích 2.727,2m² thuộc thửa đất số 54, thửa số 8 tọa lạc tại ấp PL, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT.

Công nhận quyền sử dụng của ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị V đối với phần đất có diện tích 2.727,2m² thuộc thửa đất số 54, thửa số 8 tọa lạc tại Ấp PL, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT (có tứ cận và họa đồ kèm theo)

Ông Tr, bà V có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai đứng tên quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Tr, bà V về việc chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 1.902.300 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay đề ngày 16/01/1997) lập giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Nh đối với phần đất có diện tích 2.727,2 m² thuộc thửa đất số 54, thửa số 8 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp PL, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/12/2018, bà Lê Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 183/2019/DS-PT ngày 22/5/2019, Tòa án nhân dân tỉnh BT quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị H, sửa Bản án dân sự sơ thẩm. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị V đối với ông Trần Văn Nh và bà Lê Thị X về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay đề ngày 16/01/1997) lập giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Nh đối với phần đất có diện tích 2.727,2m² thuộc thửa đất số 54, thửa số 8 tọa lạc tại ấp PL, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Tr và ông Trần Văn Nh và bà Lê Thị X đối với phần đất có diện tích 500 m² thuộc thửa đất số 54A, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp PL, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT (phần đất có tứ cận và họa đồ kèm theo).

Ông Tr, bà V có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai đứng tên quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Lê Thị H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay đề ngày 16/01/1997) lập giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Nh đối với phần đất có diện tích 2.727,2 m² thuộc thửa đất số 54, thửa số 8 tọa lạc tại ấp PL, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay đề ngày 16/01/1997) lập giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Nh đối với phần đất có diện tích 2.227,2 m² thuộc thửa đất số 54, thửa số 8 tọa lạc tại ấp PL, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT (phần đất có tứ cận và họa đồ kèm theo).

Vợ chồng ông Nh, bà X phải bồi thường cho vợ chồng ông Tr bà V số tiền 236.050.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về nghĩa vụ chậm trả, các quyền theo Luật Thi hành án dân sự và án phí theo luật định.

Ngày 22/7/2019, Tòa án nhân dân tỉnh BT có văn bản kiến nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 137/2020/KN-DS ngày 01/10/2020, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 183/2019/DS-PT ngày 22/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh BT. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 159/2018/DS-ST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh BT.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về nội dung tranh chấp:

[1] Ngày 16/01/1997, vợ chồng ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị V nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn Nh, bà Lê Thị X phần đất thuộc thửa 217, tờ số 4, tọa lạc tại ấp PL, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT (theo dự án Vlap thì phần đất trên nay là thửa 54, tờ bản đồ số 08, diện tích 2.748,7 m²). Việc chuyển nhượng có lập giấy tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Giá trị chuyển nhượng là 36 chỉ vàng 24K. Ông Nh, bà X đã nhận đủ số vàng trên và giao đất cho ông Tr, bà V sử dụng ổn định từ thời điểm chuyển nhượng cho đến nay.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 16/01/1997 giữa vợ chồng ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị V với vợ chồng ông Trần Văn Nh, bà Lê Thị X, thấy rằng: Các đương sự thừa nhận có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, nhưng không được công chứng, chứng thực và không có chữ ký của bà X. Các bên không ghi cụ thể vị trí thửa đất mà chỉ ghi diện tích là 2.290 m². Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không tuân thủ quy định về mặt hình thức, nhưng bên nhận chuyển nhượng đã trả vàng đầy đủ, nhận đất, xây dựng nhà ở kiên cố, trồng cây lâu năm trên đất và đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1997 cho đến nay. Do đó, căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được công nhận và không bị vô hiệu.

[3] Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015, trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu. Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo quyền lợi thi hành bản án có hiệu lực cho mình, tuy nhiên khoản nợ vợ chồng ông Nh, bà X nợ bà H thể hiện vay trong giai đoạn 2015-2016 trong khi việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nh, bà X với vợ chồng nguyên đơn thực hiện vào năm 1997 nên không thuộc trường hợp bị vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với bà H.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên và không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị H là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Như đã phân tích ở trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/1997 giữa vợ chồng ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị V với vợ chồng ông Trần Văn Nh, bà Lê Thị X không bị vô hiệu. Tòa án cấp phúc thẩm đã sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị H, hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên là không có căn cứ pháp luật.

Về mối quan hệ tranh chấp:

[6] Hồ sơ vụ án thể hiện tại Quyết định số 25/QĐ-CCTHADS ngày 09/10/2017 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện CL đưa ra thi hành Bản đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án đối với bà X, ông Nh đối với số tiền phải thi hành 337.000.000 đồng. Tại Quyết định số 12/QĐ-CCTHADS ngày 12/3/2018 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện CL đã kê biên thửa đất các bên có tranh chấp trong vụ án. Tại Đơn khởi kiện của nguyên đơn cũng xác định được Cơ quan Thi hành án mời lên làm việc về việc diện tích đất ông bà đang quản lý, sử dụng thuộc diện phải thi hành án nên ông bà khởi kiện vụ án. Tại Đơn khởi kiện của bà Lê Thị H cũng khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Tr, bà V với ông Nh, bà X để đảm bảo quyền lợi cho bà.

[7] Như vậy, tài sản giữa các bên có tranh chấp với nhau đã được cơ quan thi hành án kê biên để đảm bảo cho việc thi hành án. Việc tranh chấp tài sản đã bị Cơ quan Thi hành án kê biên để thi hành án được điều chỉnh bởi các Điều 74 và Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, mối quan hệ tranh chấp trong vụ án này cần được xác định theo khoản 12 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự” mới chính xác. Tòa án các cấp sơ thẩm và phúc thẩm xác định mối quan hệ tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là không chính xác, cần rút kinh nghiệm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị số 137/2020/KN-DS ngày 01/10/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 183/2019/DS-PT ngày 22/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh BT. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 159/2018/DS-ST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh BT giữa nguyên đơn là Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị V với bị đơn ông Trần Văn Nh, bà Lê Thị X.

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

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh BT;
- TAND huyện CL, tỉnh BT;
- Chi cục THADS huyện CL;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GDKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

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

Bùi Đức Xuân