TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 252/2023/DS-GĐT
Ngày: 15/11/2023
V/v: "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*"

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 Phan Thanh Tùng;

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Xuân Thiện;

ông Võ Văn Khoa.

Thư ký phiên tòa: ông Phạm Anh Quân, Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Gia Viễn, Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2023, 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 việc *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"* giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1948;

Địa chỉ: khu phố Thanh Hà, thị trấn Gò Dầu, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện của bà Nguyễn Thị D (văn bản ủy quyền ngày 24/06/2022):

Bà Phạm Thị Thúy A, sinh năm 1988;

Địa chỉ: ấp Bình Linh, xã Chà Là, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

2/Bị đơn:

2.1/Ông Thái Nhựt H, sinh năm 1977;

2.2/Bà Nguyễn Thị Thanh Q, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: khu phố Nội Ô A, thị trấn Gò Dầu, huyện Gò Dầu,

tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện của ông Thái Nhựt H và bà Nguyễn Thị Thanh Q (văn bản ủy quyền ngày 22/11/2021):

Ông Tô Ngọc Minh T, sinh năm 1973;

Địa chỉ: 463B/47B Cách Mạng Tháng Tám, phường 13, quận 10,

Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Văn phòng C;

Địa chỉ: A H, khu phố D, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Nguyễn Thị D trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Vào ngày 26/05/2021, Văn phòng C công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bên chuyển nhượng là ông Thái Quang G-bà Nguyễn Thị D; bên nhận chuyển nhượng là ông Thái Nhựt H-bà Nguyễn Thị Thanh Q); nội dung chính của hợp đồng, như sau:

-Ông Thái Quang G-bà Nguyễn Thị D (ông G-bà D) chuyển nhượng cho ông Thái Nhựt H-bà Nguyễn Thị Thanh Q (ông H-bà Q) thửa đất số 139, tờ bản đồ số 26, diện tích là 105,1m^2 tại ấp Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 113213, số vào sổ 00996/173/2005/QĐ-UBND ngày 26/12/2005 của Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông G-bà D);

-Giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng.

Ông G và bà D là vợ-chồng nhưng không có con chung, không có con riêng và không có con nuôi; ông G đã chết vào ngày 11/07/2021; cha-mẹ ruột của ông G đều đã chết).

Bà D cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là trái với ý chí của bà D; ông H-bà Q lợi dụng lúc bà D không tỉnh táo, không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình, để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất; giá chuyển nhượng đất không đúng với giá trị đất thực tế. Vì vậy, bà D khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, là vô hiệu.

Ông H-bà Q trình bày ý kiến như sau:

-Vì bà D-ông G không có con nên ông H-bà Q (là cháu ruột, ở gần nhà) đã thường xuyên đến chăm sóc, đưa đón ông-bà đi chữa bệnh.

Do có mối quan hệ thân thiết, nên ông G-bà D đồng ý chuyển nhượng cho ông H-bà Q thửa đất số 139, tờ bản đồ số 26, diện tích là 105,1m^2 tại ấp Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh với giá 2.000.000.000 đồng; giao dịch giữa hai bên thực hiện đúng theo pháp luật; ông H-bà Q đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất, tại căn nhà của bà D-ông G.

Sau đó, ông H-bà Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07003 ngày 18/06/2021 và đang quản lý, sử dụng nhà và đất.

Vì vậy, ông H-bà Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà D.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 116/2022/DS-ST ngày 05/10/2022, Toà án nhân dân huyện Gò Dầu xét xử như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu" với ông Thái Nhựt H và bà Nguyễn Thị Thanh Q đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số hợp đồng 3125, quyển số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2021 tại Văn phòng C.

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

Vào ngày 17/10/2022, bà D và người đại diện là bà Phạm Thị Thúy A, có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại bản án Dân sự phúc thẩm số 159/2023/DS-PT ngày 16/05/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử như sau:

-Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị D và người đại diện của bà D, là bà Phạm Thị Thúy A;

-Sửa bản án Dân sự sơ thẩm số 116/2022/DS-ST ngày 05/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh như sau:

-Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D đối với bị đơn ông Thái Nhựt H và bà Nguyễn Thị Thanh Q về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu;

-Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 26-5-2021, lập tại Văn phòng C; số công chứng 3125 quyển số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Thái Quang G, bà Nguyễn Thị D với ông Thái Nhựt H, bà Nguyễn Thị Thanh Q đối với phần đất diện tích 105,1m^2 thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh vô hiệu;

**Bà Nguyễn Thị D được quyền sử dụng phần đất diện tích 105,1m^2 thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh;*

**Buộc ông Thái Nhựt H và bà Nguyễn Thị Thanh Q có nghĩa vụ trả lại phần đất diện tích 105,1m^2 thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh cho bà D.*

Bà D căn cứ vào quyết định của bản án này liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất do chậm thi hành án, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Vào ngày 13/06/2023, ông Thái Nhựt H và bà Nguyễn Thị Thanh Q có đơn đề nghị xem xét lại bản án phúc thẩm.

Tại quyết định số 205/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 28/08/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nói trên và đề nghị Ủy ban Thẩm phán-Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ ý kiến như quyết định kháng nghị nói trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Về việc xác định tư cách của đương sự trong vụ án:

Trong vụ án này, Tòa án hai cấp tại tỉnh Tây Ninh đều xác định rằng bà Nguyễn Thị D tham gia tố tụng với hai tư cách:

-(1)là nguyên đơn khởi kiện;

(2)là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (do sự kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Thái Quang G).

Việc xác định tư cách tham gia tố tụng của bà Nguyễn Thị D nói trên, là không đúng thủ tục tố tụng; lý do như sau:

-Ông Thái Quang G và bà Nguyễn Thị D là vợ-chồng nhưng không có con chung và cũng không có người thừa kế (hàng thứ nhất) nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, vào ngày 11/07/2021, ông Thái Quang G chết; cha-mẹ của ông Thái Quang G cũng đã

chết trước đương sự. Về sự kiện này, Khoản 1 Điều 74 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 quy định như sau:

"*Điều 74. Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:*

1/Trường hợp đương sự là cá nhân đang tham gia tố tụng chết mà quyền, nghĩa vụ về tài sản của họ được thừa kế thì người thừa kế tham gia tố tụng.".

Điều luật (nói trên) không chỉ rõ về từng trường hợp cụ thể. Vì vậy, khi xác định người kế thừa quyền. nghĩa vụ của đương sự đã chết, Tòa án cần thiết phải xem xét điều luật (nói trên) trong mối tương quan với những quy định khác của pháp luật tố tụng, để từ đó xác định đúng về tư cách tham gia tố tụng của họ; cụ thể như sau:

-"*Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng*" của một đương sự cụ thể, phải được hiểu là "*Quyền*" của một ai đó có liên quan. Do đó, trong mọi trường hợp, để xác định tư cách tố tụng của một ai đó, điều trước tiên, Tòa án cần phải hỏi rằng họ có đồng ý tham gia tố tụng với tư cách là "*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng*" trong vụ án, hay không?;

-Về nguyên tắc trong tố tụng Dân sự, vì mỗi đương sự tham gia tố tụng có những quyền, nghĩa vụ khác nhau và có thể xung đột với nhau, nên một đương sự cụ thể, chỉ được (và chỉ được) tham gia tố tụng với một tư cách nhất định: là nguyên đơn/là bị đơn/là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (nếu chấp nhận cách giải thích rằng một đương sự có thể tham gia với nhiều tư cách khác nhau trong vụ án Dân sự, thì sẽ không giải thích được khi xảy ra trường hợp nguyên đơn/bị đơn/người có quyền lợi, nghĩa vụ liên, chết trong quá trình tố tụng, mà họ đều là những người thừa kế cùng hàng của nhau).

Do đó, trong trường hợp nói trên, khi bà Nguyễn Thị D-được xác định là người thừa kế duy nhất của ông Thái Quang G-vốn dĩ đang là nguyên đơn của vụ án, thì bà Nguyễn Thị D vẫn tiếp tục là nguyên đơn và chỉ là nguyên đơn mà thôi; bà Nguyễn Thị D không thể vừa là nguyên đơn, vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của vụ án này.

Vì vậy, đương sự tham gia tố tụng trong vụ án này được xác định lại như sau:

-Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị D;

-Bị đơn: ông Thái Nhựt H và bà Nguyễn Thị Thanh Q;

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Nguyễn Gia T1.

Sai sót nói trên của hai cấp Tòa án tại tỉnh Tây Ninh, mặc dù không ảnh hưởng đến nội dung của việc giải quyết vụ án, nhưng cần rút kinh nghiệm để tránh sai sót tương tự ở những vụ án khác.

2/Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1]Bà Nguyễn Thị D và ông Thái Quang G là chủ sử dụng thửa đất số 193, tờ bản đồ số 26, diện tích là 105,1m^2 tại Ô, khu phố T, thị trấn G, tỉnh Tây Ninh (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD113213 ngày 26/12/2005 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp).

[2.2]Mặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD113213 ngày 26/12/2005 không ghi nhận tài sản có trên đất, nhưng trong thực tế, trên thửa đất số 193, tờ bản đồ số 26 có hai căn nhà của bà Nguyễn Thị D-ông Thái Quang G như sau:

-Căn nhà tường phía trước: diện tích là 48,68m^2;

-Căn nhà tường phía sau (có nhà vệ sinh trong nhà): diện tích là 51,48m^2.

(theo biên bản định giá tài sản ngày 06/01/2022 của Hội đồng định giá trong vụ án Dân sự).

[2.3]Vào ngày 26/05/2021, bà Nguyễn Thị D-ông Thái Quang G (là bên chuyển nhượng) và ông Thái Nhựt H-bà Nguyễn Thị Thanh Q (là bên nhận chuyển nhượng) ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 193, tờ bản đồ số 26; hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C (thị xã H, tỉnh Tây Ninh) và có nội dung chính sau đây:

-Giá chuyển nhượng thửa đất là 2.000.000.000 đồng;

-Việc giao-nhận tiền chuyển nhượng do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

[2.4]Sau gần 01 tháng kể từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vào ngày 23/06/2021, bà Nguyễn Thị D có đơn khởi kiện tại Tòa án cấp sơ thẩm (Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh), yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vì những lý do chính như sau:

-Ông Thái Nhựt H-bà Nguyễn Thị Thanh Q đã lợi dụng khi bà Nguyễn Thị D không tỉnh táo (bị bệnh sa sút trí tuệ) để ký kết hợp đồng;

-Bà Nguyễn Thị D-ông Thái Quang G có điều kiện về kinh tế, không cần thiết phải bán nhà, đất;

-Giá nhà, đất khoảng hơn 10.000.000.000 đồng nhưng ký kết chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng, là không đúng;

-Ông Thái Nhựt H-bà Nguyễn Thị Thanh Q cũng chưa giao tiền nhận chuyển nhượng đất.

[2.5]Mặc dù hiện nay, ông Thái Nhựt H-bà Nguyễn Thị Thanh Q đang chiếm hữu nhà, đất, nhưng căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và tình tiết của vụ án, thì có căn cứ xác định rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết vào ngày 26/05/2021 tại Văn phòng C (thị xã H, tỉnh Tây Ninh) bị vô hiệu vì những lý do sau đây:

-Theo biên bản định giá tài sản ngày 06/01/2022, thì giá trị thửa đất số 193, tờ bản đồ số 26 là 7.258.800.000 đồng và giá trị 02 căn nhà là 77.586.434 đồng, tổng cộng là 7.336.386.000 đồng. Từ lúc ký hợp đồng chuyển nhượng đến lúc định giá, chỉ khoảng hơn 7 tháng, nhưng đã có sự chênh rất lớn (hơn 03 lần) giữa giá trị ghi trong hợp đồng chuyển nhượng (2.000.000.000 đồng) và giá trị thực tế chuyển nhượng theo thị trường (7.336.386.000 đồng). Phía ông Thái Nhựt H-bà Nguyễn Thị Thanh Q không nêu ra được tính hợp lý để giải thích rằng vì sao mà bà Nguyễn Thị D-ông Thái Quang G lại có thể chuyển nhượng tài sản cho đương sự với giá trị thấp hơn giá thị trường như vậy;

-Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD113213 ngày 26/12/2005 không ghi nhận tài sản có trên đất, nhưng trong thực tế, trên thửa đất số 193, tờ bản đồ số 26, có hai căn nhà của bà Nguyễn Thị D-ông Thái Quang G (căn nhà tường phía trước: diện tích là 48,68m^2; căn nhà tường phía sau, có nhà vệ sinh trong nhà: diện tích là 51,48m^2). Những tài sản này không được hai bên đương sự đề cập tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/05/2021, nên hợp đồng này thuộc vào trường hợp "….*có đối tượng không thể thực hiện được*" theo Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

-Mặc dù ông Thái Nhựt H-bà Nguyễn Thị Thanh Q là người đang chiếm hữu nhà, đất nhưng đương sự không có bằng chứng thể hiện sự hợp pháp và ngay tình của việc chiếm hữu: (1)không xuất trình được biên bản của việc bàn giao tài sản; (2)không xuất trình được giấy biên nhận của việc giao số tiền 2.000.000.000 đồng (cho bà Nguyễn Thị D-ông Thái Quang G) theo chính sự ràng buộc tại Điều 2 và Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/05/2021 (quy định rằng việc giao-nhận đất và giao-nhận tiền do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật);

[3]Với những tài liệu, chứng cứ và tình tiết của vụ án phân tích nói trên, Tòa án cấp Giám đốc thẩm không chấp nhận quyết định kháng nghị số 205/QĐKNGĐT-VKS-VP ngày 28/08/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342; Điều 343 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

1/Xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự trong vụ án này như sau:

-Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị D;

-Bị đơn: ông Thái Nhựt H và bà Nguyễn Thị Thanh Q;

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Nguyễn Gia T1.

2/Không chấp nhận kháng nghị số 205/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 28/08/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên bản án Dân sự phúc thẩm số 159/2023/DS-PT ngày 16/05/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử vụ án: "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"* giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị D; bị đơn là ông Thái Nhựt H và bà Nguyễn Thị Thanh Q (và đương sự khác tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

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

Nơi nhận:
-Chánh án TANDCC tại TP. HCM (để báo cáo);
-Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
-VKSNDCC tại TP. HCM;
-TAND tỉnh Tây Ninh;
-TAND huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh;
-Chi cục THADS huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh;
-Các đương sự (theo địa chỉ);
-Lưu Phòng LTHS, HS, THS (AQ).

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

Phan Thanh Tùng