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: **23**/2023/DS-GĐT
Ngày: 12/7/2023
V/v *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Với Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Lê Phước Thanh

Các Thẩm phán: ông Trương Minh Tuấn và ông Nguyễn Cường

- ***Thư ký phiên tòa:*** bà Phạm Thị Thu Ba - Thẩm tra viên.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:*** bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 12/7/2023, 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:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị N; Cùng địa chỉ: Khu phố 1, phường A, thành phố Đ, tỉnh Q.

- Bị đơn: Bà Trần Thị Minh N; địa chỉ: Kiệt 151- Lê Lợi, Khu phố 2, phường A, thành phố Đ, tỉnh Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/5/2021, ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị N (*Sau đây viết tắt là: ông O, bà Niềm*), trình bày:

Ngày 14/9/2002, bà Trần Thị Minh N; địa chỉ: Kiệt 151- Lê Lợi, Khu phố 2, phường A, thành phố, tỉnh Q (*Sau đây viết tắt là bà N*), chuyển nhượng cho ông O 90m^2 đất (*Rộng: 05 mét, dài 18 mét*) tại địa chỉ Khu phố 2, phường A, thị xã Đ (*nay là thành phố Đ,* tỉnh Q; giá chuyển nhượng: 63.000.000 đồng. Diện tích đất này là một phần diện tích của thửa đất do bà N nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn S từ tháng 4/2002. Nguồn gốc thửa đất do Hợp tác xác Trung Chỉ đề nghị cấp cho ông S từ tháng 7/1992.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*Sau đây viết tắt là QSD*) đất giữa bà N với ông O nêu trên, có lập văn bản "*Giấy chuyển nhượng đất*" đề ngày 14/9/2002, có chữ ký của các bên. Do thửa đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất (*Sau đây viết tắt là giấy CNQSD đất*) nên văn bản không có chứng thực theo quy định.

Năm 2008, ông O làm nhà tạm để xe ô tô trên thửa đất này cho đến nay. Từ khi bà N giao đất cho ông O cho đến năm 2014, bà N không làm thủ tục để cấp giấy CNQSD đất cho ông O.

Ông O, bà Niềm khởi kiện bà N, với yêu cầu: Buộc bà N có nghĩa vụ phải giao diện tích 90m^2 đất theo cam kết tại "*Giấy chuyển nhượng đất*" lập ngày 14/9/2002.

Ông O, bà Niềm phản bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn; trường hợp yêu cầu phản tố được Tòa án chấp nhận, ông O, bà Niềm không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Tại bản trình bày ý kiến đề ngày 29/6/2021, ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị Minh N, trình bày:

- Tháng 7/1992, ông S được Hợp tác xã Trung Chỉ xét cấp đất nhưng sau khi được cấp đất thì ông S không kê khai, đăng ký; Khoảng năm 1999, ông S chuyển nhượng lại cho bà N, hai bên có lập văn bản nhưng thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận nên không có chứng thực theo quy định. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà N khai hoang thêm một phần đất liền kề ở phía Đông nên thửa đất có chiều rộng tăng thêm 01 mét, chiều dài vẫn 18 mét.

- Ngày 14/9/2002, bà N chuyển nhượng một phần thửa đất nêu trên (*Phần phía Đông*) cho ông O như ông O trình bày. Ngoài ra, bà N còn trình bày thêm: các bên chỉ thỏa thuận: Thửa đất bà N chuyển nhượng cho ông O, rộng 5mét, dài 18mét, không có thỏa thuận về diện tích (*90m^2*); Do thửa đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy CNQSD đất nên bà N có cam kết với ông O "*Bà N sẽ đưa diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông O vào cùng với diện tích đất còn lại Bà đang sử dụng để làm thủ tục xin cấp giấy CNQSD đất; sau khi được cấp giấy CNQSD đất, bà N làm thủ tục tách thửa đất cho ông O*".

Sau khi ký giấy chuyển nhượng đất, bà N cùng ông O tiến hành cắm mốc, giao đất thực địa; Khoảng năm 2008, ông O làm một ngôi nhà tạm trên toàn bộ thửa đất để làm nhà kho cất giữ vật dụng và để ô tô. Việc bà N chuyển nhượng QSD đất cho ông O đã bị Ủy ban nhân dân phường lập biên bản vi phạm hành chính.

Bà N yêu cầu Tòa án tuyên bố "*Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*" lập ngày 14/9/2002, giữa bà N với ông O vô hiệu. Bà có nghĩa vụ trả lại cho ông O số tiền đã nhận là 63.000.000 đồng; ông O phải trả lại diện tích đất có kích thước 5mét x 18 mét cho bà N đồng thời buộc ông O phải tháo dỡ toàn bộ nhà tạm để xe ô tô trên đất. Do

ông O được hưởng lợi từ việc sử dụng thửa đất nêu trên nên hai bên không có trách nhiệm bù trừ nghĩa vụ cho nhau.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/ST-DS ngày 29/09/2022 Tòa án nhân dân thành phố Đ đã quyết định:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị N về việc: Buộc bà Trần Thị Minh N có nghĩa vụ phải giao đủ cho ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị N diện tích quyền sử dụng đất là 90m^2 theo cam kết tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "*Giấy chuyển nhượng đất*" lập ngày 14/9/2002.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "*Giấy chuyển nhượng đất*" lập ngày 14/9/2002, giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Minh N, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn O vô hiệu.

2. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu bị đơn đã rút, cụ thể: Yêu cầu giải quyết hậu quả Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Giấy chuyển nhượng đất" lập ngày 14/9/2002, giữa: Bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Minh N, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn O, vô hiệu.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về phần án phí.

** Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 10/2023/DS-PT ngày 02/02/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Q đã quyết định:*

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn O và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/ST-DS ngày 29/09/2022 Tòa án nhân dân thành phố Đ. Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị N về việc: Buộc bà Trần Thị Minh N có nghĩa vụ giao đủ cho ông O và bà Niềm diện tích quyền sử dụng đất là 90m^2 theo cam kết tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "*Giấy chuyển nhượng đất*" lập ngày 14/9/2002.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "*Giấy chuyển nhượng đất*" lập ngày 14/9/2002 giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị Minh N và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn O, vô hiệu.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bị đơn đã rút, cụ thể: Yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "*Giấy chuyển nhượng đất*" lập ngày 14/9/2002 giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị Minh N và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Ôn, vô hiệu.

Ngoài ra Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về phần án phí.

** Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 43/QĐ-VKS-DS ngày 18/5/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:*

1. Kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 10/2023/DS-PT ngày 02/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Q.

2. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm theo hướng: Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 10/2023/DS-PT ngày 02/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Q và Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà, tỉnh Q; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Q xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Tạm đình chỉ thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 10/2023/DS-PT ngày 02/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Q cho đến khi có quyết định giám đốc thẩm.

* Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện 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 chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 43/QĐ-VKS-DS ngày 18/5/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Nguồn gốc thửa đất mà bà Trần Thị Minh N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn O là do HTX Trung Chỉ xét cấp cho ông Lê Văn S vào tháng 07/1992. Tại thời điểm bà N nhận chuyển nhượng, ông S chưa kê khai, đăng ký. Sau đó ông S chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho bà N. Đến Tháng 9/2002 bà N chuyển nhượng lại một phần diện tích (*5m x 18m*) cho ông O theo giấy chuyển nhượng lập ngày 14/9/2022, giá trị chuyển nhượng 63.000.000 đồng. Toàn bộ quá trình chuyển nhượng diện tích đất nêu trên được lập bằng văn bản nhưng không được cơ quan có thẩm quyền chứng thực và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2]. Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 14/9/2002*) giữa bà Trần Thị Minh N và ông Nguyễn Văn O thì thấy:

Thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2002 giữa bà N và ông O thì thửa đất đang tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng không được công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm quy định tại khoản 1, 2 Điều 3 Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ.

Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2002; ông O đã thanh toán đầy đủ số tiền 63.000.000 đồng và bà N đã giao đất cho ông O theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2022; sau khi nhận diện tích đất tranh chấp, ông O sử dụng xây dựng hàng rào bao quanh và làm nhà trên toàn bộ thửa đất (*nhà tạm để làm nhà kho cất giữ vật dụng*

và để ô tô) từ năm 2008 cho đến nay. Bên cạnh đó, việc sử dụng diện tích đất tranh chấp của ông O phù hợp với quy hoạch khu dân cư đã được phê duyệt điều chỉnh phân khu tỷ lệ 1/2000 phường A tại Quyết định số 2787/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Đông Hà ngày 31/12/2011 và được UBND phường A, thành phố Đ xác lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông O tại: Biên bản về việc xác định ranh giới, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn O ngày 26/11/2010, phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng ngày 25/01/2021, phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 26/6/2016, danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 03/8/2016 và ngày 29/3/2021, sổ mục kê do UBND phường A lập năm 2019 thể hiện tên người sử dụng, quản lý đất là Nguyễn Văn O hiện trạng sử dụng đất là 90,1m^2; đã thể hiện việc sử dụng đất tranh chấp của hộ ông Nguyễn Văn O ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2002 (*Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 14/9/2002*) giữa bà Trần Thị Minh N và ông Nguyễn Văn O phải được công nhận theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "*Giấy chuyển nhượng đất*" lập ngày 14/9/2002 vô hiệu là không đúng pháp luật.

Việc UBND phường A lập biên bản vi phạm hành chính ngày 19/3/2003 đối với bà N về hành vi bà N nhận chuyển nhượng đất của ông S khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép, không phải là hành vi vi phạm hành chính của ông S.

[3]. Tại đơn yêu cầu phản tố, bà N có yêu cầu "*buộc ông O phải tháo dở toàn bộ nhà để xe ô tô trên đất tranh chấp*" nhưng Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm không xem xét, giải quyết là chưa giải quyết hết yêu cầu của đương sự; vi phạm quyền tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Theo kết quả đo đạc, được xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đông Hà thể hiện phần diện tích đất tranh chấp mà ông O đang quản lý, sử dụng 86m^2, trong đó có 32m^2 đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ. Do đó, khi giải quyết lại vụ án phải đưa ông Đ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ những nhận định trên thấy rằng Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 43/QĐ-VKS-DS ngày 18/5/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có căn cứ pháp luật nên Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343, Điều 345, Điều 348 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 43/QĐ-VKS-DS ngày 18/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 10/2023/DS-PT ngày 02/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Q và Bản án dân sự sơ thẩm 38/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ về vụ án "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị N với bị đơn là bà Trần Thị Minh N.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Q để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Vụ Giám đốc kiểm tra II - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Q;
- TAND TP Đ (kèm hồ sơ vụ án để xét xử sơ thẩm lại);
- Chi cục Thi hành án dân sự TP Đ, tỉnh Q (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Giám đốc kiểm tra II và hồ sơ vụ án.

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

Lê Phước Thanh