

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 17/2021/DS-GĐT

Ngày 29/4/2021

V/v: “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà vô hiệu*”

**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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Minh Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Long và ông Đặng Kim Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Hằng - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 29/4/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án: “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà vô hiệu*”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị Phi Ng; địa chỉ: Số X, đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. *Bị đơn:* Bà Đoàn Thị H; địa chỉ: Số K, đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị H1; địa chỉ: Tổ dân phố M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Bà Lê Thị Hồng T; Số X, đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phan Thị Phi Ng trình bày:

Do có quan hệ làm ăn với nhau từ trước nên Bà nhiều lần vay tiền bà H. Số tiền 640.000.000 đồng là do bà H cộng dồn thành nhiều đợt và yêu cầu bà cầm trờ nhà và đất tại thửa đất số 339, tờ bản đồ số 07, diện tích 283,5m² tọa lạc tại phường Thành Thắng, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 06/11/2015, Bà và bà H ký Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở; tuy nhiên, Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở nêu trên không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật. Mặt khác bà Ng ký hợp đồng là do bà H ép buộc. Nay Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 06/11/2015 vô hiệu.

- Bị đơn, bà Đoàn Thị H trình bày:

Bà H thừa nhận do có mối quen biết với bà Ng nên bà Ng nhiều lần vay tiền Bà để chồng tiền huê. Năm 2015, bà Ng nhận chuyển nhượng nhà và đất nêu trên của bà H1 nhưng không đủ tiền nên bà Ng vay của bà H số tiền 500.000.000 đồng. Quá trình vay tiền, do bà Ng không trả được số tiền trên nên hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất trên cho Bà với giá 650.000.000 đồng. Sau khi trừ đi số tiền nợ 500.000.000 đồng thì Bà còn phải trả cho bà Ng 150.000.000 đồng. Sau khi bán nhà, do bà Ng không có nơi ở nên bà Ng đã thuê ngôi nhà nêu trên của Bà với giá 3.000.000 đồng/tháng. Nay bà Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 06/11/2015 vô hiệu, Bà không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Ngày 12/4/2004, vợ chồng bà H1, ông Thanh có nhận chuyển nhượng thửa đất trên của bà Lê Thị Hồng T với giá 23.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, Bà và ông Thanh xây 01 nhà cấp 4 để ở. Do là đất nông nghiệp nên không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng nên phải làm chung giấy chứng nhận với bà T. Năm 2005, Bà cần tiền chữa bệnh cho con gái nên Bà chuyển nhượng nhà, đất trên cho bà Ng với giá 500.000.000 đồng. Như vậy, việc mua bán giữa vợ chồng Bà và bà Ng đã hoàn thành xong; nay bà Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Ng và bà H vô hiệu, Bà không có ý kiến gì.

+ Bà Lê Thị Hồng T trình bày: Bà T thống nhất với lời trình bày của bà H1 về việc mua bán và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà Ng khởi kiện yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Ng và bà H vô hiệu, bà không có ý kiến gì.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2019/DS-ST ngày 26/11/2019, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 1 Điều 162, Điều 165, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 121, khoản 1 Điều 122, Điều 450, Điều 451, Điều 452, Điều 453, Điều 454, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 Bộ luật dân sự 2005;

Áp dụng khoản 1 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Phi Ng về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 06/11/2015, đối với căn nhà và lô đất tọa lạc tại X Đ, phường Thành Thát, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, giữa bà Phan Thị Phi Ng và bà Đoàn Thị H vô hiệu.

Bà Đoàn Thị H có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền, cá nhân có liên quan để thực hiện các thủ tục kê khai, đăng ký, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lô đất trên theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 28/11/2019, bà Ng có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 128/2020/DS-PT ngày 14/7/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn - bà Phan Thị Phi Ng.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 138/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ khoản 1 Điều 10, Điều 188 Luật đất đai năm 2013, Điều 127, Điều 128, Điều 134, Điều 410 và Điều 411 bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Phi Ng.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 06/11/2015, đối với căn nhà và lô đất tọa lạc tại X Đ, phường Thành Thát, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, giữa bà Phan Thị Phi Ng và bà Đoàn Thị H vô hiệu. Bà Đoàn Thị H vô hiệu.

Tách yêu cầu khởi kiện đòi nợ của bà Đoàn Thị H với bà Phan Thị Phi Ng thành một vụ kiện riêng, khi đủ điều kiện thụ lý theo quy định của pháp luật;

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác.

- Ngày 21/9/2020, bà Đoàn Thị H có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định Kháng nghị giám đốc thẩm số 09/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 23/12/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 128/2020/DS-PT ngày 14/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, huỷ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố B xét xử lại sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

- 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]. Nguồn gốc thửa đất số 339, tờ bản đồ số 07, diện tích 283,5m² tọa lạc tại phường Thành Thát, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là của bà Lê Thị Hồng T. Ngày 12/4/2004, bà T chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Trần Văn Thanh, bà Nguyễn Thị H1. Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 31/3/2014, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Lê Thị Hồng T. Ngày 01/4/2015, ông Thanh, bà H1 chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Phan Thị Phi Ng với giá 500.000.000 đồng. Đến ngày 06/11/2015, bà Ng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Đoàn Thị H.

[2]. Ngày 25/4/2019, bà Ng có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 05/11/2015 giữa bà Ng và bà H vô hiệu với lý do, Hợp đồng này chưa được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật, bà Ng có vay tiền của bà H nhiều lần nên bà H đã cộng dồn toàn bộ số tiền gốc và lãi là 650.000.000 đồng và ép bà Ng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên để cản trừ nợ. Quá trình giải quyết vụ án, bà H cho rằng, bà Ng mượn của Bà 500.000.000 đồng để mua nhà, đất của ông Thanh, bà H1 nhưng không có tiền trả nợ nên bà Ng đồng ý chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho bà H với giá 650.000.000 đồng để cản trừ nợ. Sau khi chuyển nhượng nhà, đất trên, bà

Ng không có nơi ở nên bà Ng thuê nhà nêu trên của bà H với giá 3.000.000 đồng/tháng. Như vậy, hai bên đều thống nhất bà Ng chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 339, tờ bản đồ số 07, diện tích 283,5m² tọa lạc phường Thành Thát, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bà H để cản trừ nợ. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm tách yêu cầu đòi nợ thành một vụ kiện riêng là không đúng quy định của pháp luật.

[3]. Theo Công văn số 282/CV-TNMT ngày 16/6/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B (bút lục 162) thì tại thời điểm ông Thanh, bà H1 chuyển nhượng nhà, đất cho bà Ng, thửa đất nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; theo quy định hạn mức đất tối thiểu được phép tách thửa đối với đất sản xuất nông nghiệp là 500m². Như vậy, thửa đất nêu trên của ông Thanh, bà H1 không đủ điều kiện để tách thửa nhưng ông Thanh, bà H1 vẫn chuyển nhượng nhà và đất trên cho bà Ng là vi phạm quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 06/11/2015 giữa bà Phan Thị Phi Ng và bà Đoàn Thị H vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa giải quyết triệt để vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ng trình bày “...*tôi vay bà H tính 4000đ/01/01 triệu...*”. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ khi bà Ng vay tiền của bà H có tính lãi không, lãi suất bao nhiêu, có đúng quy định của pháp luật không để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[4]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy cần chấp nhận Quyết định kháng nghị số 09/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 23/12/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345, Điều 348, Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 128/2020/DS-PT ngày 14/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B;

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm;

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

Nơi nhận:

- Vụ GDKT II-TANDTC
- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng ;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Tòa án nhân dân thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ (VP); Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-KDTM-LĐ và hồ sơ vụ án.

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

Trương Minh Tuấn