TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 26/2018/DS - GĐT
Ngày: 19/11/2018
V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Xuân Minh;

Các Thẩm phán: - Bà Nguyễn Thúy Hiền;

- Ông Tống Anh Hào;

- Ông Lê Văn Minh;

- Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Vũ Thị Thái - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa:*** Ông Lê Thành Dương - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 19 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hồ Tấn T, sinh năm 1978;

Cư trú tại: Thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành Q, sinh năm 1964; cư trú tại: Số 08 T, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (Văn bản ủy quyền ngày 13/7/2015).

Bị đơn:

1. Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1983;

2. Bà Hoàng Thị T1, sinh năm 1980;

Cùng cư trú tại: Thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng Công chứng T;

Địa chỉ: Quốc lộ 1A, Tổ 2, thôn L, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng T: Ông Nguyễn Văn N - Trưởng Văn phòng.

2. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam;

Địa chỉ: 282 T, thị trấn H, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện T: Ông Nguyễn Văn N1 - Chủ tịch.

3. Ông Võ Ngọc L, sinh năm 1958;

4. Bà Trần Thị H, sinh năm 1966;

Cùng cư trú tại: 92 D, Tổ 110, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 13/7/2015 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Hồ Tấn T (ủy quyền cho ông Nguyễn Thành Q) trình bày: Thửa đất số 474, diện tích 1.146m^2 tại xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam là tài sản chung của vợ chồng ông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 (có nội dung thay đổi ngày 19/8/2014). Trong thời gian làm thủ tục ly hôn giữa ông và bà Hoàng Thị T thì ông phát hiện bà T đã sang tên cho chị ruột là bà Hoàng Thị T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 09/01/2015. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông đang lao động theo hợp đồng tại Hàn Quốc và không ủy quyền cho ai đại diện tham gia giao dịch.

Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu và hủy phần nội dung thay đổi ngày 06/02/2015 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007.

Bị đơn là bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị T1 trình bày: Hai bà góp tiền mua chung thửa đất số 474 nêu trên của vợ chồng ông Võ Ngọc L với giá 390.000.000 đồng (trong đó bà T1 góp 330.000.000 đồng, bà T góp 60.000.000 đồng) và thỏa thuận để vợ chồng bà T, ông T đứng tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 04/8/2014.

Do vợ chồng bà T, ông T phát sinh mâu thuẫn, nên hai bà đã làm thủ tục sang tên thửa đất trên cho bà T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 09/01/2015 và bà T đã nhận lại số tiền 60.000.000 đồng.

Ngày 24/8/2015, bà T1 có Đơn yêu cầu phản tố với nội dung ông T yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2015 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà, đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2014 và hủy phần nội dung thay đổi ngày 19/8/2014 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng công chứng T do ông Phạm Kim V đại diện trình bày: Ngày 04/8/2014, vợ chồng bà Hoàng Thị T cùng vợ chồng ông Võ Ngọc L, bà Trần Thị H có đến Văn phòng công chứng T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 474, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.146m^2 tại thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra đầy đủ giấy tờ Văn phòng công chứng đã T hành chứng nhận Hợp đồng số 606/2014/HĐCN ngày 04/8/2014 theo đúng quy định pháp luật. Ngày 04/8/2014, Ủy ban nhân dân huyện T đã điều chỉnh biến động chuyển quyền sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà T.

Ngày 09/01/2015, vợ chồng bà T và bà T1 có đến Văn phòng công chứng T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Văn phòng công chứng T đã tiến hành chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 40/2015/HĐCN ngày 09/01/2015 theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 06/02/2016, Uỷ ban nhân dân huyện Thăng Bình đã điều chỉnh biến động chuyển quyền sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1.

Nếu trong các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải chữ ký của ông T thì đó là sai sót của Văn phòng công chứng T.

- Ủy ban nhân dân huyện T do ông Trần T đại diện trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện T căn cứ vào các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 606/2214/HĐCN ngày 04/8/2014 và số 40/2015/HĐCN ngày 09/01/2015 được Văn phòng công chứng T chứng nhận để chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 400146 vào ngày 19/8/2014 và ngày 06/02/2015 là đúng theo quy định pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện T không đồng ý đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 400146 đã cấp cho ông Võ Ngọc L ngày 18/5/2007. Nếu Tòa án tuyên bố 02 hợp đồng nêu trên vô hiệu thì Ủy ban nhân dân huyện T sẽ điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 400146 theo đúng quy định.

- Vợ chồng ông Võ Ngọc L, bà Trần Thị H trình bày: Trước đây, ông bà có trực tiếp chuyển nhượng thửa đất số 474, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.146m^2 tại thôn T, xã B cho bà T, bà T1 với giá 390.000.000 đồng, trong đó bà T1 thanh toán 330.000.000 đồng và bà T thanh toán 60.000.000 đồng. Khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng T thì chỉ có bà T, bà T1 và ông bà. Lúc đó, Công chứng viên tư vấn là chỉ có vợ chồng mới đứng tên được để làm thủ tục chuyển nhượng. Bà T có mang theo Chứng minh nhân dân của ông T (chồng bà T) nên bà T, bà T1 đã thỏa thuận để vợ chồng bà T đứng tên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, có thể bà T1 đã tự tay ký tên của ông Hồ Tấn T (chồng bà T) vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2016/DS-ST ngày 15/3/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tấn T đối với bà Hoàng Thị T và bà Hoàng Thị T1 và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị T1 đối với bà

Hoàng Thị T và ông Hồ Tấn T.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 40/2015/HĐCN giữa ông Hồ Tấn T và bà Hoàng Thị T với bà Hoàng Thị T1 được Văn phòng công chứng T công chứng ngày 9/01/2015 và hủy phần nội dung điều chỉnh biến động cho bà Hoàng Thị T1 ngày 6/02/2015 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 400146 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Võ Ngọc L ngày 18/5/2007.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 606/2014/HĐCN giữa ông Võ Ngọc L, bà Trần Thị H với ông Hồ Tấn T, bà Hoàng Thị T được Văn phòng công chứng T công chứng ngày 4/8/2014 và hủy phần nội dung điều chỉnh biến động cho ông Hồ Tấn T và bà Hoàng Thị T ngày 19/8/2014 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 400146 do Uỷ ban nhân dân huyện T cấp cho ông Võ Ngọc L ngày 18/5/2007.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Thửa đất số 474, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.146m^2 tại thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông Võ Ngọc L, bà Trần Thị H. Ông Võ Ngọc L, bà Trần Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Hoàng Thị T1 số tiền 390.000.000 đồng.

Ngày 30/3/2016, ông Nguyễn Thành Q (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn) có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 50/2016/DS-PT ngày 14/6/2016, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

Sửa án sơ thẩm;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tấn T đối với bà Hoàng Thị T và bà Hoàng Thị T1; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị T1 đối với ông Hồ Tấn T và bà Hoàng Thị T.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Ngọc L, bà Trần Thị H với ông Hồ Tấn T, bà Hoàng Thị T được công chứng số 606/2014/HĐCN; quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/2014 có hiệu lực pháp luật.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Tấn T, bà Hoàng Thị T với bà Hoàng Thị T1 đã công chứng số 40/2015/HĐCC; quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/01/2015 là vô hiệu.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Tấn T, bà Hoàng Thị T với bà Hoàng Thị T1, được Văn phòng công chứng T công chứng số 40/2015/HĐCN ngày 09/01/2015 và hủy phần nội dung điều chỉnh biến động cho bà Hoàng Thị T1 ngày 06/02/2015, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 990146, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Võ Ngọc L ngày 18/5/2007.

Hủy bỏ phần quyết định của Bản án sơ thẩm đối với các nội dung sau: "Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 606/2014/HĐCN giữa ông Võ Ngọc L, bà Trần Thị H với ông Hồ Tấn T, bà Hoàng Thị T, được Văn phòng công chứng T công chứng ngày 04/8/2014 và hủy phần nội dung điều chỉnh biến

động cho ông Hồ Tấn T và bà Hoàng Thị T ngày 19/8/2014, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 400146, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Võ Ngọc L ngày 18/5/2007. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Thửa đất số 474, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.146m^2 tại thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông Võ Ngọc L, bà Trần Thị H. Ông Võ Ngọc L, bà Trần Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Hoàng Thị T1 số tiền 390.000.000 đồng.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Hoàng Thị T1 và bà Hoàng Thị T đều có đơn đề nghị xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 30/2018/KN-DS ngày 04/9/2018, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 50/2016/DS-PT ngày 14/6/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2016/DS-ST ngày 15/3/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định Kháng nghị của Chánh án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thửa đất số 474 nêu trên có nguồn gốc là của vợ chồng ông L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/5/2007. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2014 thì bên chuyển nhượng là vợ chồng ông L và bên nhận chuyển nhượng là ông T, bà T. Tuy nhiên, bà T, bà T1 và vợ chồng ông L cùng xác nhận vợ chồng ông L chỉ thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên cho bà T và bà T1 với giá 390.000.000 đồng; khi giao dịch không có ông T tham gia và chữ ký đề tên ông T trong Hợp đồng chuyển nhượng trên là do bà T1 ký thay. Tại Giấy cam kết hợp đồng và Giấy nhận tiền do ông L lập cùng ngày 04/8/2014 cũng thể hiện vợ chồng ông L chỉ chuyển nhượng đất cho bà T và bà T1, trong đó bà T1 góp 330.000.000 đồng và bà T góp 60.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Thành Q (đại diện theo ủy quyền của ông T) cũng xác định ông T không có mặt ở Việt Nam khi các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng T ngày 04/8/2014. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2014 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông L với bên nhận chuyển nhượng là ông T, bà T vô hiệu do giả tạo, nhằm che giấu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L với bà T, bà T1 theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005. Thực tế, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L với bà T, bà T1 chưa tuân thủ quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005 về hình thức giao dịch dân sự. Tại Tòa án, vợ chồng ông L không yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L với bà T, bà T1.

Theo quy định tại Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì Tòa án buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong một thời hạn nhất định; trường hợp quá thời hạn đó mà các bên không thực hiện thì hợp đồng vô hiệu. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không buộc vợ chồng ông L và bà T, bà T1 hoàn tất thủ tục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định trên, mà hủy luôn hợp đồng này, buộc ông L hoàn trả cho bà T1 390.000.000 đồng là vi phạm quy định tại Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005. Trong khi đó Tòa án cấp phúc thẩm lại công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cũng không đúng, vì hợp đồng này có vi phạm về hình thức.

[2] Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2014 vô hiệu và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L với bà T, bà T1 chưa có hiệu lực pháp luật nên bà T, ông T và bà T1 đều chưa được xác lập quyền sử dụng đối với thửa đất 474. Mặt khác, ông T, bà T và bà T1 cũng xác định: Chữ ký đề tên ông T trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2015 không phải của ông T, mà do bà T1 ký thay. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2015 vô hiệu theo quy định tại Điều 127, Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2015 nêu trên vô hiệu nhưng không xem xét quyền lợi của bà T1 đối với số tiền mà bà T1 đã góp với bà T để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông L là không đúng và không đảm bảo quyền lợi của bà T1.

Do vậy, khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại cần buộc vợ chồng ông L và bà T, bà T1 hoàn tất thủ tục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Nếu các bên không thực hiện thì tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật mới giải quyết toàn diện và triệt để vụ án.

[3] Về tố tụng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông L với bên nhận chuyển nhượng là ông T, bà T ngày 04/8/2014 là một giao dịch dân sự. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông T, bà T với bên nhận chuyển nhượng là bà T1 ngày 09/01/2015 cũng là một giao dịch dân sự. Hai giao dịch dân sự này khác nhau, mặc dù đối tượng là cùng một thửa đất, chứ không phải cùng một giao dịch. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng bà T1 không có quyền yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2014 là không đúng. Bởi vì: Bà T1 có quyền yêu cầu tuyên bố một giao dịch mà bà cho là giả tạo, xâm phạm đến quyền lợi của bà (người tham gia giao dịch thực sự). Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T1 là đúng. Tòa án cấp phúc thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2014 (tức là đã giải quyết yêu cầu phản tố của bà T1), đồng thời lại hủy bỏ phần quyết định của Bản án sơ thẩm đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên (vừa sửa, vừa hủy Bản án sơ thẩm) là không đúng với quy định tại Điều 275 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 30/2018/KN-DS ngày 04 tháng 9 năm 2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 50/2016/DS-PT ngày 14 tháng 6 năm 2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2016/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam về vụ án "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là ông Hồ Tấn T với bị đơn là bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- VKSNDTC;
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
  (kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Thẩm phán, Vụ GĐKT II (03 bản), Vụ PC&QLKH.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Chu Xuân Minh