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: 69/2023/DS-GĐT
Ngày: 03/4/2023
V/v: *Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và 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: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đức Xuân;

Ông Hoàng Thanh Dũng.

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Đàng Sĩ Hiến- 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 03/4/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Hoàng T; địa chỉ: C đường T, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: bà Phạm Thu H; địa chỉ: 1 Đường E, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Lê Văn N và bà Cao Thị T1; cùng địa chỉ: A Tổ A, Khu phố B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng T trình bày:

Ngày 01/02/2021, ông T cho bà H vay số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm. Hết thời hạn vay, nếu bà H không trả thì ngoài số tiền vay phải trả,

bà H còn phải chuyển toàn bộ số tiền vốn góp của bà H tại Công ty Cổ phần M qua tên ông.

Ngày 22/12/2021, Ông và bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở, bên chuyển nhượng là Ông và cũng đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn N, bà Cao Thị T1, bên nhận chuyển nhượng là bà H đối với các phần đất:

- Quyền sử dụng đất thửa 175, tờ bản đồ số 3, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 1.628m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 275QSDĐ ngày 16/3/1995 của Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Văn N, đăng ký biến động ngày 14/3/2006, giá chuyển nhượng 10.000.000.000 đồng.

- Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ số A đường T, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất 21 (thửa phân chiết 21-1, 21-2) tờ bản đồ số 10, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, 126,1m^2, giá chuyển nhượng 7.000.000.000 đồng.

Bà H đã thanh toán tổng số tiền 16.000.000.000 đồng, còn nợ 1.000.000.000 đồng.

Ngày 01/02/2022, Ông với bà H có thỏa thuận với nhau nội dung *"Bà* H *sẽ chuyển nhượng tất cả số cổ phần Bà đang nắm giữ tại* Công ty Cổ phần M *(tương đương 10% cổ phần, nếu công ty trả lại số tiền tương ứng với cổ phần của bà* H *thì bà* H *sẽ để ông* T *toàn quyền sở hữu số tiền trên) cho ông* T*, ông* T *thanh toán thêm cho bà* H *số tiền 1.000.000.000 đồng".*

Ngày 06/6/2022, ông rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà H chuyển nhượng cho ông 10% số cổ phần bà H đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần M vì bà H sẽ làm thủ tục sang qua tên Ông số cổ phần Bà đang sở hữu.

Ông đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bà H, do bà H còn nợ ông số tiền 1.000.000.000 đồng từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Ông nợ bà H 1.000.000.000 đồng từ thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần nên giữa Ông với bà H thỏa thuận cấn trừ nghĩa vụ với nhau.

Ông đồng ý hoàn trả lại cho bà H số tiền 7.000.000.000 đồng đã nhận từ việc chuyển nhượng nhà và đất tại số A đường T, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh do không thực hiện được thủ tục sang tên cho bà H.

Ông yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 175, tờ bản đồ số 3, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 1.628m^2 do ông đại diện cho ông N, bà T1 chuyển nhượng cho bà H. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải, ông sẽ liên hệ với ông N, bà T1 để bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 175 cho bà H.

Bị đơn là bà Phạm Thu H trình bày:

Bà thống nhất với nội dung trình bày và đồng ý với yêu cầu của ông T. Bà đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ngày 22/12/2021 giữa ông N, bà T1 (do ông T đại diện) với Bà, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải, ông N, bà T1 phải bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 175 cho Bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N, bà Cao Thị T1 do ông Nguyễn Hoàng T, là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông N, bà T1 thống nhất với nội dung trình bày, yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn. Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ngày 22/12/2021 giữa ông N, bà T1 (do ông T đại diện) với bà H, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải, ông N, bà T1 sẽ bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 175 cho bà H.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 203/2022/QĐST-DS ngày 23/6/2022, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có nội dung: Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở lập ngày 22/12/2021 giữa ông N, bà T1 với bà H đối với thửa đất 175, tờ bản đồ số 3, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 1.628m^2.

Ông N, bà T1 phải bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 275QSDĐ ngày 16/3/1995 của Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Văn N, đăng ký biến động ngày 14/3/2006 cho bà H chậm nhất ngày 01/7/2022. Hết thời hạn không bàn giao thì bà H có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án, đồng thời đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp có văn bản gửi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Sau đó bà H được liên hệ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất 175 đứng tên bà H.

Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và hiệu lực của quyết định công nhận sự thỏa thuận.

Ngày 15/11/2022, ông Lê Văn N và bà Cao Thị T1 có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

Tại Quyết định số 47/QĐ-VKS-DS ngày 21/02/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 203/2022/QĐST-DS ngày 23/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, 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 quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, có cơ sở để xác định ông Lê Văn N và bà Cao Thị T1 có quyền sử dụng hợp pháp đối thửa đất 175, tờ bản đồ số 3, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 1.628m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 275QSDĐ ngày 16/3/1995 của Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 10/7/2020, ông Lê Văn N và bà Cao Thị T1 lập hợp đồng ủy quyền, ủy quyền cho ông Trần Văn L được thực hiện các quyền của chủ sử dụng đối với thửa đất 175, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được nhận tiền chuyển nhượng, đại diện theo ủy quyền cho ông N, bà T1 tham gia tố tụng tại Tòa án khi có tranh chấp liên quan đến thửa đất 175...; cũng tại hợp đồng ủy quyền này, ông L được quyền ủy quyền lại cho bên thứ ba thực hiện các công việc ủy quyền nêu trên. Việc ủy quyền của ông N, bà T1 cho ông L là hợp pháp.

Ngày 04/02/2021, ông L đã lập hợp đồng ủy quyền, ủy quyền lại cho ông Nguyễn Hoàng T được thực hiện các công việc ủy quyền mà Những, bà T1 đã ủy quyền cho ông L, trong đó có những quyền đã nêu trên. Việc ủy quyền của ông L cho ông T cũng là hợp pháp.

Ngày 22/12/2021, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 175 cho bà H, giá chuyển nhượng 10.000.000.000 đồng. Cũng tại hợp đồng chuyển nhượng này, ông T còn chuyển nhượng nhà và đất tại số A đường T, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất 21 (thửa phân chiết 21-1, 21-2) tờ bản đồ số 10, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 126,1m^2, giá chuyển nhượng 7.000.000.000 đồng. Bà H căn cứ vào hợp đồng ủy quyền hợp pháp ngày 04/02/2021 để xác lập hợp đồng chuyển nhượng với ông T và đã thanh toán cho ông T tiền nhận chuyển nhượng cả hai tài sản nêu trên là 16.000.000.000 đồng. Như vậy, bên phía bà H đã thực hiện xong hơn hai phần ba nghĩa vụ trong hợp đồng.

Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, nhưng tại biên bản hòa giải ngày 15/6/2022, nguyên đơn là ông T, bị đơn là bà H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông N, bà T1 do ông T đại diện theo ủy quyền đều yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2] Xét nội dung kháng nghị cho rằng, biên bản hòa giải ngày 15/6/2022, các đương sự chỉ thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết một phần vụ án, còn các quan hệ tranh chấp liên quan đến hợp đồng vay tài sản, liên quan đến

chuyển nhượng cổ phần 10% chưa được giải quyết nhưng Tòa án ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, thấy rằng: Đối với tranh chấp liên quan đến yêu cầu buộc bà H chuyển nhượng cho ông T 10% số cổ phần bà H đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần M, quá trình giải quyết vụ án ông T đã rút yêu cầu khởi kiện trước khi Tòa án tiến hành hòa giải. Đối với tranh chấp yêu cầu buộc bà H trả tiền vay 2.000.000.000 đồng, tại biên bản hòa giải ngày 15/6/2022, giữa bà T và bà Hà t thỏa thuận cấn trừ nghĩa vụ với nhau và không yêu cầu Tòa án công nhận. Các đương sự chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Như vậy, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, Tòa án sơ thẩm ban hành quyết định công nhận đúng với nội dung các bên đương sự đã thỏa thuận là phù hợp. Ông T, bà H có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trực tiếp không đề nghị xem xét giám đốc thẩm.

[3] Xét nội dung kháng nghị cho rằng, thỏa thuận cấn trừ nợ giữa ông T với bà H xâm phạm nghiêm trọng lợi ích ông N, bà T1 và cần phải đưa ông L tham gia tố tụng để làm rõ nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2020.

Theo hợp đồng ủy quyền hợp pháp ngày 04/02/2021, ông T được quyền quyết định việc chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng, tham gia tố tụng giải quyết tranh chấp liên quan đến thửa đất 175 nên nội dung ông T thỏa thuận với bà H là trong phạm vi ủy quyền. Giữa ông N, bà T1, ông L và ông T nếu có tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất 175 thì có quyền khởi kiện vụ án khác.

[4] Đối với nội dung kháng nghị Tòa án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, xác minh người trực tiếp quản lý tài sản mà công nhận hiệu lực của hợp đồng là không đảm bảo việc thi hành án, không đúng quy định pháp luật, thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không yêu cầu Tòa án tiến hành việc xem xét thẩm định, định giá...Vì vậy, việc xác minh, xem xét thẩm định, định giá tài sản là không cần thiết.

[5] Với phân tích trên cho thấy, các căn cứ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là không có cơ sở để chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận Kháng nghị số 47/QĐ-VKS-DS ngày 21/02/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 203/2022/QĐST-DS ngày 23/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh về "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng T với bị đơn là bà Phạm Thu H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn N và bà Cao Thị T1.

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

Nơi nhận:
- Chánh án;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- TAND quận Gò Vấp;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu: PHÒNG LTHS, hồ sơ vụ án; THS (ĐSH).

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

Trần Thị Thu Thủy