

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 19/2023/DS-GĐT

Ngày: 05/5/2023

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 ĐÀ NẴNG**

- Thành phần tham gia xét xử giám đốc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Lê Tự

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Cường và ông Đặng Kim Nhân.

- Thư ký phiên tòa: bà Phạm Thị Tuyết - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 05/5/2023, 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 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị H; cùng địa chỉ: nhà số 11 đường Nguyễn Văn S, tổ dân phố T, phường N, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk.

2. *Bị đơn:* ông Nguyễn Tiến S và bà Trần Thị Thanh V; cùng địa chỉ: thôn H, xã E, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

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

- Văn phòng Công chứng H;

Địa chỉ: số 70A đường P, phường A, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk.

- Ngân hàng V

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phan Khắc T - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Ea Toh B (Quyết định ủy quyền số 2965/QĐ-NHNĐ-PC ngày 27/12/2019).

Địa chỉ: thôn L, xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

- Chị Lê Thị Hằng N, chị Lê Thị Mỹ D, chị Lê Thị Thùy T, anh Lê Công D, chị Lê Thị Phương A; cùng địa chỉ: nhà số 11 đường Nguyễn Văn S, tổ dân phố T, phường N, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Văn T (Văn bản ủy quyền ngày 11/02/2020).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện ngày 16/12/2019 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Hằng N, chị Lê Thị Mỹ D, chị Lê Thị Thùy T, anh Lê Công D và chị Lê Thị Phương A trình bày:

Vợ chồng ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị H là chủ sử dụng 05 thửa đất dưới đây:

1. Thửa đất số 87, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.940m² đất trồng cà phê, được UBND huyện B (nay là thị xã H) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 457904 ngày 18/12/2002 cho hộ ông Lê Văn T.

2. Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.330m² đất trồng cà phê, được UBND huyện B (nay là thị xã H) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 062233 ngày 17/5/1996 cho ông Lê Văn T.

3. Thửa đất số 147, tờ bản đồ số 33, diện tích 880m² đất khu dân cư, được UBND huyện B (nay là thị xã H) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 088992 ngày 26/7/1991 cho ông Lê Văn T.

4. Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 22, diện tích 2.250m² đất màu, được UBND huyện B (nay là thị xã H) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 062234 ngày 17/5/1996 cho ông Lê Văn T.

5. Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 12, diện tích 11.299,2m² đất trồng cây lâu năm, được UBND thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 666511 ngày 06/7/2012 cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị H.

Tháng 01/2017, ông T quen biết vợ chồng ông Nguyễn Tiến S, bà Trần Thị Thanh V. Trước đó, vợ chồng Ông thế chấp 05 thửa đất nêu trên tại Ngân hàng V để vay 1.250.000.000 đồng. Do đến hạn trả nợ ông T không trả tiền cho Ngân hàng nên ông nhờ vợ chồng ông S, bà V đáo hạn giúp. Tuy nhiên, sau khi trả tiền cho Ngân hàng, do vợ chồng Ông lớn tuổi (ông Lê Văn T sinh năm 1946) nên Ngân hàng không cho vay lại để lấy tiền trả cho bà V, ông S. Lúc đó, theo yêu cầu của bà V, ông S thì ông T ủy quyền cho ông S, bà V thế chấp 05 thửa đất trên cho Ngân hàng và thay Ông vay tiền Ngân hàng để lấy tiền trả lại cho ông S, bà V.

Ngày 19/01/2017, ông S, bà V yêu cầu vợ chồng Ông đến Văn phòng công chứng H để ký các thủ tục liên quan đến hồ sơ vay tiền Ngân hàng. Do thửa đất số 87, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.940m² được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã H) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 457904 ngày 18/12/2002 cho hộ ông Lê Văn T nên cùng thời gian này ông S, bà V yêu cầu các con của Ông gồm: Lê Thị Hằng N, Lê Thị Mỹ D, Lê Thị Thùy T, Lê Công D, Lê Thị Phương A ký hợp đồng ủy quyền để ủy quyền cho vợ chồng Ông được toàn quyền định đoạt thửa đất này.

Sau đó khoảng 1 tuần, bà V nói đã vay cho Ông 1.600.000.000 đồng. Sau khi tính toán các khoản nợ Ông phải trả cho bà V gồm 1.250.000.000 đồng tiền gốc + tiền lãi suất vay nóng để đáo hạn Ngân hàng và các khoản chi phí phát sinh khác

lên đến 1.563.000.000 đồng, số tiền còn lại 37.000.000 đồng bà V đã giao lại cho Ông. Sau đó Ông mới biết các văn bản Ông ký tại Văn phòng công chứng H vào ngày 19/01/2017 không phải là hợp đồng ủy quyền mà thực chất đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 05 thửa đất của vợ chồng Ông cho vợ chồng ông S, bà V. Hiện nay, 05 thửa đất trên đã sang tên cho vợ chồng ông S, bà V (toàn bộ 05 quyền sử dụng đất trên, đều cập nhật thay đổi vào ngày 20/01/2017: chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến S và bà Trần Thị Thanh V đều trú tại xã H, huyện N, tỉnh Đắk Lắk) và ông S, bà V đã thế chấp 05 thửa đất này để vay tiền tại Ngân hàng V. Toàn bộ 05 thửa đất này từ trước đến nay vợ chồng Ông vẫn là người quản lý canh tác sử dụng đất.

Ngày 16/12/2019, ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 05 thửa đất nêu trên vô hiệu do bị lừa dối, giả tạo.

- *Bị đơn là ông Nguyễn Tiến S và bà Trần Thị Thanh V trình bày:* Do vợ chồng ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị H thế chấp 05 thửa đất nêu trên cho Ngân hàng V để vay số tiền hơn 1.000.000.000 đồng nhưng đến hạn trả nợ vợ chồng ông T, bà H không có tiền để trả và khoản nợ này đã chuyển sang nợ xấu. Do đó, ông T đã liên lạc với bà V để mượn tiền đáo hạn Ngân hàng nhưng bà V không đồng ý nên ông T đã thỏa thuận chuyển nhượng cho và V 05 thửa đất nêu trên với giá 1.800.000.000 đồng. Sau đó, bà V và ông T cùng đến Ngân hàng và bà V giao cho ông T 1.350.000.000 đồng để ông T trả nợ và rút 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T đã thế chấp ra để làm thủ tục chuyển nhượng.

Ngày 19/01/2017, vợ chồng bà V và gia đình ông T đã đến Văn phòng công chứng H để lập hợp đồng chuyển nhượng 05 thửa đất trên, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng bà V làm các thủ tục và đã được cơ quan có thẩm quyền sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà V theo đúng quy định của pháp luật. Sau đó, vợ chồng bà V đã thế chấp 05 thửa đất này tại Ngân hàng V để vay tiền, đến hạn trả nợ vợ chồng bà V không có tiền để trả nên Ngân hàng khởi kiện và vụ án đã được Toà án nhân dân huyện N, tỉnh Đắk Lắk giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 88/2019/QĐST-DS ngày 18/7/2019.

Vợ chồng ông S, bà V khẳng định việc nhận chuyển nhượng 05 thửa đất trên đúng quy định pháp luật. Nay vợ chồng ông T, bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 05 thửa đất nêu trên vô hiệu, vợ chồng ông S, bà V không đồng ý và đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của vợ chồng ông T, bà H.

- Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 52/2021/QĐST-ST ngày 10/12/2021, Toà án nhân dân thị xã H, tỉnh Đắk Lắk đã đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự và Án lệ số 38/2020 ngày 13/8/2020, với lý do:

“... trước khi ông T, bà H khởi kiện ông S, bà V về hợp đồng nêu trên thì Ngân hàng đã khởi kiện ông S, bà V về vụ án: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” được Toà án nhân dân huyện N thụ lý, giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 88/2019/QĐST-DS ngày 18/7/2019. Tại Quyết định này đã có nội dung xử lý tài sản thế chấp theo trình tự, thủ tục thi hành án dân sự để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay của ông S, bà V tại Ngân hàng. Như vậy, Hợp đồng vay tài sản đã xác định Hợp đồng thế chấp tài sản là hợp pháp, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là loại hợp đồng bắt buộc phải công chứng theo quy định nên hợp pháp. Do đó, đối tượng trong Hợp đồng thế chấp tài sản và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H với ông S, bà V là một. Như vậy, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là sự việc đã được giải quyết bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 88/2019/QĐST-DS ngày 18/7/2019 của Toà án nhân dân huyện N. Ông T, bà H chỉ có quyền yêu cầu giám đốc thẩm đối với quyết định nêu trên chứ không có quyền khởi kiện yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu...”.

Ngày 16/12/2021, nguyên đơn ông Lê Văn T kháng cáo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 52/2021/QĐST-ST ngày 10/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Đắk Lắk

- Tại Quyết định giải quyết việc kháng cáo đối với quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 12/2022/QĐ-PT ngày 09/3/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ vào điểm a khoản 5 Điều 314 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn T. Giữ nguyên Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 52/2021/QĐST-ST ngày 10/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Đắk Lắk.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ngày 17/8/2022, nguyên đơn ông Lê Văn T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 05/2023/KN-DS ngày 27/3/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy Quyết định phúc thẩm nêu trên và Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 52/2021/QĐST-DS ngày 10/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- 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 Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 04/6/2019, Ngân hàng V có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Tiến S, bà Trần Thị Thanh V phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ vay và tiền lãi tính đến ngày 04/6/2019 tổng cộng là 2.303.845.833 đồng, nếu ông S, bà V không trả đủ số nợ trên thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp mà ông S, bà V đã ký với Ngân hàng. Tòa án nhân dân huyện N đã thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, xác định nguyên đơn là Ngân hàng V, bị đơn là ông Nguyễn Tiến S, bà Trần Thị Thanh V. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 88/2019/QĐST-DS ngày 18/7/2019, Tòa án nhân dân huyện N đã ghi nhận sự thỏa thuận giữa Ngân hàng với ông S, bà V: *“Về thời hạn, phương thức trả nợ và xử lý tài sản thế chấp: Theo trình tự, thủ tục thi hành án dân sự. Sau khi thu hồi nợ xong, Ngân hàng V có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Tiến S, bà Trần Thị Thanh V các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng và phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết”*. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 05 thửa đất giữa vợ chồng ông T, bà H với vợ chồng ông S, bà V.

[2] Ngày 16/12/2019, ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị H có đơn khởi kiện ông Nguyễn Tiến S, bà Trần Thị Thanh V đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2017 vô hiệu do ông S, bà V lừa dối, giả tạo. Toà án nhân dân thị xã H đã thụ lý vụ án dân sự *“Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”*, xác định nguyên đơn là ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị H; bị đơn là ông Nguyễn Tiến S, bà Trần Thị Thanh V.

[3] Toà án nhân dân thị xã H, tỉnh Đắk Lắk và Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận định yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, bà H nêu trên đã được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 88/2019/QĐST-DS ngày 18/7/2019 của Toà án nhân dân huyện N và căn cứ Án lệ số 38/2020/AL, điểm c khoản 1 Điều 192 và điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự để quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H là không đúng, bởi lẽ: Quyết định số 88/2019/QĐST-DS ngày 18/7/2019 của Toà án nhân dân huyện N chỉ giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc trả nợ và xử lý tài sản thế chấp, không xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà H với vợ chồng ông S, bà V. Do đó, ông T, bà H có quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông S, bà V và không thuộc trường hợp sự việc đã được giải quyết bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Toà án.

[4] Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà H, trong trường hợp này Toà án nhân dân thị xã H phải thụ lý giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận quyết định kháng nghị giám đốc thẩm; hủy

Quyết định phúc thẩm và Quyết định sơ thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Khi giải quyết lại vụ án, nếu có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2017 giữa ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Tiến S, bà Trần Thị Thanh V là vô hiệu thì xem xét Ngân hàng có phải là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ quyền lợi theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015, hoặc nếu có căn cứ làm thay đổi cơ bản nội dung Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 88/2019/QĐST-DS ngày 18/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện N thì sẽ được xem xét lại theo thủ tục tái thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 05/2023/KN-DS ngày 27/3/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy Quyết định giải quyết việc kháng cáo đối với quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 12/2022/QĐ-PT ngày 09/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 52/2021/QĐST-DS ngày 10/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Đắk Lắk, về “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”, giữa nguyên đơn là ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị H với bị đơn là ông Nguyễn Tiến S, bà Trần Thị Thanh V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk;
- Vụ Giám đốc kiểm tra II – TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ;
Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Tự