

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 15/2024/DS-GĐT

Ngày 21-3-2024

V/v tranh chấp 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 ĐÀ NẴNG**

***- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng
tham gia xét xử gồm:***

Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Tiến - làm chủ tọa phiên tòa.

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Bường, ông Phạm Tấn Hoàng, ông Phạm
Việt Cường, ông Nguyễn Chí Công, ông Vũ Thanh Liêm, ông Lê Tự, ông Nguyễn
Văn Tào, ông Đặng Kim Nhân, ông Trương Minh Tuấn, ông Nguyễn Cường, ông
Trần Quốc Cường, ông Nguyễn Tấn Long.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Kiều - Thẩm tra viên.

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

Ngày 21 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở
phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Hồ Văn Q**, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: Thôn H, xã T,
thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Đình T**, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Thôn X, xã V,
huyện V, tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Hồ Văn Q trình bày: Năm 2008, ông được Ủy ban nhân dân
(sau đây viết tắt là UBND) huyện V, tỉnh Khánh Hòa cấp quyền sử dụng đất có
diện tích 1.180m², thửa đất số 937, tờ bản đồ số 19, bản đồ địa chính xã V, huyện
V, tại thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất số H00994 ngày 11-4-2008, mang tên Hồ Văn Q. Sau đó, do có công việc
ở quê (thành phố H) nên ông đã về quê một thời gian dài và nhờ anh họ là Nguyễn
Đình T quản lý giúp và đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông T

giữ. Một thời gian sau, khi biết thửa đất 937, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.180m² đã được sang tên quyền sử dụng đất cho ông T thành thửa mới là số 54, tờ bản đồ số 60 tại thôn X, xã V, huyện V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07332 ngày 17-01-2014, nên ông đã khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 232, quyền số 01/2010, giữa ông và ông Nguyễn Đình T, do hợp đồng giả mạo và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07332 ngày 17-01-2014 đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 60, do UBND huyện V cấp mang tên ông Nguyễn Đình T; đồng thời, yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm dịch chuyển tài sản đối với thửa đất nêu trên.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã cho giám định chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 232, quyền số 01/2010, được chứng thực tại UBND xã V ngày 02-7-2010. Sau khi giám định, kết quả xác định chữ ký, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của ông Q. Do đó, ông Q công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 232, quyền số 01/2010, được chứng thực tại UBND xã V ngày 02-7-2010, giữa ông và ông T là hợp pháp; chấp nhận có sự chuyển nhượng đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 60 tại thôn X, xã V (trước đây là thửa 937, tờ bản đồ số 19) giữa ông T và ông Q với giá trị chuyển nhượng thực tế là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Tuy nhiên, từ lúc chuyển nhượng cho đến nay, ông T chưa trả 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho ông. Vì vậy, ông yêu cầu ông T phải trả toàn bộ giá trị thửa đất số đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 60 tại thôn X, xã V theo giá mà Hội đồng định giá đã xác định là 1.104.149.536 đồng (một tỷ một trăm lẻ bốn triệu một trăm bốn mươi chín nghìn năm trăm ba mươi sáu đồng), nhưng ông chỉ yêu cầu ông T trả số tiền là 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng).

2. Bị đơn ông Nguyễn Đình T trình bày: Ngày 02-7-2010, ông Hồ Văn Q chuyển nhượng cho ông quyền sử dụng đất có diện tích 1.180m² thuộc thửa đất số 937, tờ bản đồ số 19 với giá 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Ông đã giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng thực tế cho ông Q vào ngày ký hợp đồng và ông Q đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để ông làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Khi giao tiền, ông và ông Q không lập giấy giao nhận tiền. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07332 ngày 17-01-2014.

Sau khi thực hiện xong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông đã xây nhà ở ổn định từ đó đến nay trên diện tích đất mà ông nhận chuyển nhượng của ông Q. Nay ông Q yêu cầu ông phải thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng) là không có căn cứ, vì

sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông đã giao đủ số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho ông Q, nên ông Q mới giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để ông hoàn tất thủ tục sang tên và xây dựng nhà ở ổn định cho đến nay. Do đó, ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 13/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hoà, quyết định:

Căn cứ Điều 689, Điều 690, 692 và Điều 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn Q về việc yêu cầu ông Nguyễn Đình T trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời, chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 17-5-2021, nguyên đơn là ông Hồ Văn Q kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 21/2022/DS-PT ngày 23-02-2022, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 388, 389, 401, 402, 403, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn là ông Hồ Văn Q; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 13-5-2021 của Tòa án nhân dân huyện Vạn Ninh.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Hồ Văn Q, buộc ông Nguyễn Đình T phải thanh toán cho ông Hồ Văn Q số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn Q đối với số tiền ông Nguyễn Đình T thanh toán là 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 13-3-2020 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 05-3-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà để đảm bảo thi hành án.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí, quyền và nghĩa vụ thi

hành án theo quy định của pháp luật.

- Ngày 20/4/2022, ông Hồ Văn Q có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 21/KN-DS ngày 20/12/2023, Chánh án Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 21/2022/DS-PT ngày 23/02/2022. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà để giải quyết lại theo thủ tục phúc 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 Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Chánh án Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hồ Văn Q thừa nhận ngày 02-7-2010, ông Q có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T quyền sử dụng đất diện tích 1.180m² thuộc thửa đất số 937, tờ bản đồ số 19 với giá 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Tuy nhiên, từ khi nhận chuyển nhượng đến nay vì là anh em họ hàng nên ông T chưa thực hiện việc trả tiền cho ông Q. Do đó, ông Q khởi kiện yêu cầu ông T trả tiền chuyển nhượng đất theo giá thị trường hiện nay.

[2] Hồ sơ vụ án không có tài liệu nào thể hiện việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Q. Hơn nữa, tại Biên bản hoà giải ngày 26-02-2020 ông T khai nhận ông sẽ trả cho ông Q 100.000.000 đồng tiền chuyển nhượng còn thiếu... (BL 75). Do đó, căn cứ lời khai của đương sự có cơ sở để xác định ông Nguyễn Đình T chưa thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 937, tờ bản đồ số 19, bản đồ địa chính xã V, huyện V, có diện tích 1.180m², tại thôn X, xã V, huyện V cho ông Hồ Văn Q theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2010, với giá thực tế là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 13/5/2021 của Toà án nhân dân huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hoà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q là không đúng.

[3] Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn (ông Hồ Văn Q) cũng không đúng vì chưa làm rõ số tiền ông T còn nợ ông Q cụ thể là bao nhiêu để từ đó làm căn cứ xác định nghĩa vụ tương ứng của ông T đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu phải trả theo giá thị trường tại thời điểm để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[4] Để giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật, cần hủy Bản án phúc thẩm số 21/2022/DS-PT ngày 23/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà và Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 13/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hoà để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. Sau khi thụ lý, giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần tiến hành xác minh làm rõ số tiền cụ thể mà ông Nguyễn Đình T đã thanh toán cho ông Hồ Văn Q (nếu có), đồng thời tiến hành định giá đối với thửa đất nêu trên để làm căn cứ xác định giá trị thực tế của thửa đất tại thời điểm giải quyết vụ án để tuyên buộc ông Nguyễn Đình T có nghĩa vụ thanh toán số tiền cụ thể tương ứng với số tiền chưa thanh toán cho ông Hồ Văn Q.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 21/KN-DS ngày 20/12/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; tuyên xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 21/KN-DS ngày 20/12/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 21/2022/DS-PT ngày 23/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà và Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 13/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hoà. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hoà giải quyết lại thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà;
- Tòa án nhân dân huyện Vạn Ninh;
- Chi cục THADS huyện Vạn Ninh (để thi hành);
- 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)

Nguyễn Văn Tiến

