TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 18/2019/DS - GĐT
Ngày 26/4/2019
Về *"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 gồm có:
Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thanh Liêm.
Các Thẩm phán: Ông Lê Phước Thanh và ông Phạm Việt Cường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Thái Văn Đoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2019, 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 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

Nguyên đơn : Bà Nguyễn Thị T ; Sinh năm 1974.
Bị đơn: Bà Trần Thị X ; Sinh năm 1969.
Đều trú tại: Thôn D , xã X , thị xã S , tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Năm 2014, bà Trần Thị X chuyển nhượng cho Bà quyền sử dụng 02 diện tích đất tại thôn D , xã X , thị xã S , tỉnh Phú Yên: 01 diện tích 2.450m^2 thuộc thửa số 208, tờ bản đồ số 74 có nguồn gốc của ông Lê Văn T , với số tiền là 170.000.000 đồng và 01 diện tích đất 2.000 m^2 thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 74 có nguồn gốc của ông Bùi Thanh L , với giá 160.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy sang nhượng đất, có người làm chứng nhưng không công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Bà Trần Thị X có trách nhiệm hoàn tất thủ tục giấy tờ liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất. Bà đã giao đủ tiền cho bà X và đã nhận đất nhưng chưa trồng cây hay xây dựng công trình trên hai diện tích đất này. Bà nhiều lần yêu cầu bà X làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đứng tên sử dụng, nhưng bà X cứ hẹn mà không chịu làm nên bà làm đơn khiếu nại đến UBND xã X , thị xã S , tỉnh Phú Yên.

Tại buổi hòa giải ngày 05/01/2016 do UBND xã X tổ chức, Bà đồng ý trả lại

diện tích đất 2.000m^2 thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 74 có nguồn gốc của ông L cho bà X , bà X trả lại tiền và lãi suất theo quy định của Ngân hàng. Riêng diện tích đất 2.450m^2 thuộc thửa số 208, tờ bản đồ số 74 có nguồn gốc của ông Lê Văn T , bà X phải hoàn tất thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà trước ngày 04/02/2016. Tuy nhiên, sau đó bà X vẫn không thực hiện, nên Bà khởi kiện yêu cầu bà X hoàn tất thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà đứng tên tại thửa đất số 208, tờ bản đồ số 74 mang tên ông Lê Văn T , có diện tích 2.450m^2. Riêng thửa đất số 70, tờ bản đồ số 74 diện tích 2.000m^2 có nguồn gốc của ông Bùi Thanh L , Bà trả lại cho bà X , yêu cầu bà X trả lại cho Bà số tiền 160.000.000 đồng và tiền lãi, kể từ tháng 01/2016.

Bị đơn bà Trần Thị X trình bày:

Bà thống nhất theo lời khai của bà Thao, nhưng hiện tại Bà chưa có tiền trả lại cho bà T cũng như việc làm thủ tục sang tên thửa đất còn lại cho bà T gặp khó khăn, Bà yêu cầu kéo dài thêm thời gian 06 tháng. Từ ngày 02/8/2016 đến hết tháng 01/2017, Bà sẽ thanh toán đủ cho bà T số tiền 170.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng diện tích đất 2.000m^2 và lãi suất từ tháng 01/2016 đến tháng 01/2017 là 10.000.000 đồng); hoàn tất thủ tục sang tên diện tích đất 2.450m^2 thuộc thửa số 208, tờ bản đồ số 74 có nguồn gốc của ông Lê Văn T cho bà T sử dụng.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2016/QĐST-DS ngày 10/8/2016 của Toà án nhân dân thị xã S , tỉnh Phú Yên công nhận sự thỏa thuận cụa các đương sự cụ thể như sau:

"Bà Trần Thị X có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 160.000.000 đồng và tiền lãi suất 10.000.000 đồng; tổng cộng 170.000.000 (một trăm bảy mươi triệu đồng) là tiền đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.000 m^2 thuộc thửa 70, tờ bản đồ số 74 có nguồn gốc của ông Trần Thanh L . Thời hạn giao tiền là 06 tháng tính từ ngày 02/8/2016.

Bà Trần Thị X có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 2.450 m^2 tại thửa số 208, tờ tờ bản đồ số 74 có nguồn gốc của ông Lê Văn T cho bà Nguyễn Thị T trong thời hạn 06 tháng tính từ ngày 02/8/2016 đến cuối tháng 01/2017"

Ngoài ra, quyết định công nhận sự thỏa thuận còn quyết định về án phí.

Ngày 16/7/2018, Chi cục Thi hành dân sự Thị xã S , tỉnh Phú Yên có văn bản đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2016/QĐST-DS ngày 10/8/2016 của Toà án nhân dân thị xã S , tỉnh Phú Yên.

Tại Quyết định kháng nghị số 08/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 28/12/2018 của Viện trưởng 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 xét xử giám đốc thẩm hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2016/QĐST-DS ngày

10/8/2016 của Toà án nhân dân thị xã S , tỉnh Phú Yên; với nhận định:

Bà Trần Thị X thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất số 70, 208 tờ bản đồ số 74 thuộc thôn D , xã X , thị xã S , tỉnh Phú Yên cho bà Nguyễn Thị T . Tuy nhiên, Giấy sang nhượng nhà đất thể hiện, nguồn gốc đất sang nhượng không phải của bà X mà của ông Lê Văn T và ông Bùi Thanh L . Sau khi Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2016/QĐST-DS ngày 10/8/2016 của Toà án nhân dân thị xã S , tỉnh Phú Yên có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị T làm đơn yêu cầu thi hành án. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã S , tỉnh Phú Yên đã ra quyết định thi hành án và tiến hành xác minh đối với thửa số 208, tờ bản đồ số 74 tại thôn D , xã X , thị xã S , tỉnh Phú Yên. Kết quả xác minh thể hiện, thửa số 208, tờ bản đồ số 74, diện tích 2.450m^2 thực tế hiện nay là thửa số 70, tờ bản đồ 74, diện tích 2.573,8m^2, tên sổ địa chính là bà Nguyễn Thị Thu O .

Ngày 31/8/2018, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Công văn số 1877/CV-VC2-V2 yêu cầu UBND thị xã S , tỉnh Phú Yên cung cấp thông tin đối với thửa đất số 70 và thửa số 208, tờ bản đồ số 74 tại thôn D , xã X , thị xã S , tỉnh Phú Yên.

Tại Công văn số 2075/UBND-NC ngày 29/10/2018, UBND thị xã S , tỉnh Phú Yên xác định: Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 74 tại thôn D , xã X , thị xã S , tỉnh Phú Yên được UBND thị xã S cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Thu O , giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 726140 ngày 23/6/2015, diện tích 2.509m^2.

Thửa đất số 208, tờ bản đồ số 74 tại thôn D , xã X , thị xã S , tỉnh Phú Yên được cấp và chỉnh lý biến động như sau: UBND huyện (nay là thị xã) S cấp cho hộ ông Nguyễn Đ , Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 715590 ngày 18/12/2000, tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 01, diện tích 8.556m^2. Ngày 24/9/2003, hộ ông Đ trích chuyển một phần diện tích cho bà Nguyễn Thị Thu O với diện tích 2.450m^2 tại Quyết định số 1078/QĐ-UB ngày 29/4/2003 của UBND huyện (nay là thị xã) S . Ngày 27/10/2015, UBND thị xã S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 798408 cho hộ ông Nguyễn Đ tại thửa đất số 409, tờ bản đồ số 74-ĐC hợp từ thửa đất số 208 vả 219 (thửa gốc số 13, tờ bản đồ số 01) diện tích 6.559m^2.

Như vậy, bà Trần Thị X không có quyền sử dụng đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ số 74, thuộc thôn D , xã X , thị xã S , tỉnh Phú Yên. Tòa án nhân dân thị xã S , tỉnh Phú Yên công nhận sự thỏa thuận của bà Trần Thị X và bà Nguyễn Thị T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2.450m^2 tại thửa số 208, tờ bản đồ số 74 là không đúng 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, hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2016/QĐST-DS ngày 10/8/2016 giao hồ sơ vụ

án cho Tòa án nhân dân thị xã S , tỉnh Phú Yên giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 18/12/2014, bà Trần Thị X lập " *giấy sang nhượng nhà đất*" thửa đất số 70 và 208 tờ bản đồ số 74 thuộc thôn D , xã X , thị xã S , tỉnh Phú Yên cho bà Nguyễn Thị T . Tại Giấy sang nhượng nhà đất thể hiện, nguồn gốc đất sang nhượng là của ông Lê Văn T và ông Bùi Thanh L . Quá trình chuyển nhượng hai bên xảy ra tranh chấp nên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

[2] Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2016/QĐST-DS ngày 10/8/2016 của Toà án nhân dân thị xã S , tỉnh Phú Yên công nhận sự thỏa thuận "*Bà Trần Thị X có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 2.450 m ^{2} tại thửa số 208, tờ tờ bản đồ số 74 có nguồn gốc của ông Lê Văn T cho bà Nguyễn Thị T trong thời hạn 06 tháng tính từ ngày 02/8/2016 đến cuối tháng 01/2017*".

Tuy nhiên, theo Biên bản xác minh điều kiện thi hành án do Chi cục Thi hành án thị xã S cung cấp thể hiện "*qua kiểm tra tại địa chính xã X , thị xã S thì thửa đất số 208, tờ bản đồ số 74, diện tích 2.450m^2 nay là thửa số 70, tờ bản đồ 74, diện tích 2.573,8m^2 đứng tên bà Nguyễn Thị Thu O* ".

Tại Công văn số 2075/UBND-NC ngày 29/10/2018 của UBND thị xã S , tỉnh Phú Yên xác định:

Thửa đất số 208, tờ bản đồ số 74 tại thôn D , xã X , thị xã S , tỉnh Phú Yên được UBND huyện (nay là thị xã) S cấp cho hộ ông Nguyễn Đ , Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 715590 ngày 18/12/2000, tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 01, diện tích 8.556m^2. Ngày 24/9/2003, hộ ông Đ trích chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu O một phần diện tích 2.450m^2. Tại Quyết định số 1078/QĐ-UB ngày 29/4/2003 của UBND huyện (nay là thị xã) S , hộ bà Nguyễn Thị Thu O được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 726140 ngày 23/6/2015, diện tích 2.509m^2. Ngày 27/10/2015, UBND thị xã S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 798408 cho hộ ông Nguyễn Đ tại thửa đất số 409, tờ bản đồ số 74-ĐC hợp từ thửa đất số 208 và 219 (thửa gốc số 13, tờ bản đồ số 01) diện tích 6.559m^2.

Như vậy, thửa đất mà các bên đương sự thỏa thuận hoàn tất thủ tục chuyển nhượng không phải có nguồn gốc của ông Lê Văn T , đồng thời bà Trần Thị X cũng không phải là chủ sở hữu đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ số 74 nên không có quyền chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T . Khi giải quyết vụ án Tòa án nhân dân thị xã S , tỉnh Phú Yên chỉ căn cứ vào lời khai của các bên đương sự, Giấy sang nhượng nhà đất, và sự thỏa thuận giữa bà X và bà T mà không tiến hành thẩm định tại chỗ, không thu thập Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm căn cứ giải quyết vụ án dẫn đến công nhận sự thỏa thuận của bà Trần Thị X và bà Nguyễn Thị T về việc hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2.450m^2, thửa số 208, tờ bản đồ số 74 tại thôn D , xã X , thị xã S ,

tỉnh Phú Yên là không chính xác.

[3] Đối với nội dung công nhận sự thỏa thuận *"Bà Trần Thị X có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 160.000.000 đồng và tiền lãi suất 10.000.000 đồng; tổng cộng 170.000.000 (một trăm bảy mươi triệu đồng) là tiền đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.000 m^2 thuộc thửa 70, tờ bản đồ số 74 có nguồn gốc của ông Trần Thanh L . Thời hạn giao tiền là 06 tháng tính từ ngày 02/8/2016"* thì thấy: Tại Công văn số 2075/UBND-NC ngày 29/10/2018 của UBND thị xã S , tỉnh Phú Yên đã xác định "*Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 74 tại thôn Diên Trường, xã X , thị xã S , tỉnh Phú Yên được UBND thị xã S cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Thu O , Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 726140 ngày 23/6/2015, diện tích 2.509 m^2*". Do đó, bà X không có quyền chuyển nhượng thửa đất trên nên phải trả lại cho bà T số tiền đã nhận chứ không phải là tiền đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.000 m^2 thuộc thửa 70, tờ bản đồ số 74 có nguồn gốc của ông Trần Thanh L .

Với nhận định tại các điểm {1}, {2}, {3} nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm nhận thấy: Tòa án nhân dân thị xã S , tỉnh Phú Yên công nhận sự thỏa thuận của bà Trần Thị X và bà Trần Thị T tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2016/QĐST-DS ngày 10/8/2016 là không đúng pháp luật. Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 08/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 28/12/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa giám đốc thẩm là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, tuyên xử:

1. Hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2016/QĐST-DS ngày 10/8/2016 của Tòa án nhân dân thị xã S , tỉnh Phú Yên.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã S , tỉnh Phú Yên giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng (để biết);
- Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (để biết);
- TAND thị xã S , tỉnh Phú Yên (02 bản kèm hồ sơ vụ án để giải quyết sơ thẩm lại);
- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã S , tỉnh Phú Yên (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

(Đã ký)

Vũ Thanh Liêm