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: 169/2020/DS-GĐT
Ngày: 16/7/2020
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê 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: Ông Phạm Hồng Phong

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Ba

Ông Nguyễn Hữu Trí

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Giáp Mạnh Huy – Thẩm tra viên của Tòa án

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 16 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh 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 Đỗ Văn Đ, sinh năm 1978

Địa chỉ: số 1004, khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ

2. Bị đơn: Ông Lê Hữu T (chết ngày 27/10/2016)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trung:

2.1 Bà Nguyễn Thị Bé T, sinh năm 1962

2.2 Ông Lê Hữu N, sinh năm 1984

2.3 Bà Lê Thị Mỹ C, sinh năm 1987

2.4 Ông Lê Hữu B, sinh năm 1989 do ông Lê Hữu N là người giám hộ.

2.5 Bà Lê Thị Mỹ A, sinh năm 1990

2.6 Bà Lê Thị Mỹ N, sinh năm 1993

2.7 Bà Lê Thị Mỹ T, sinh năm 1993

2.8 Bà Lê Thị Mỹ K, sinh năm 2000

(ông N đại diện cho bà C, bà A, bà T, bà N)

Cùng địa chỉ: ấp Nhơn H, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ.

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

3.1 Bà Nguyễn Thị Bé T, sinh năm 1962

Địa chỉ: ấp Nhơn H, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ

3.2 Ông Lê Hữu N, sinh năm 1984

3.3 Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: ấp Nhơn H, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ.

3.4 Bà Phạm Thị Ly, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số 45, H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ

3.5 Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/8/2011, ông Đỗ Văn Đ có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Hữu T và vợ là bà Nguyễn Thị Bé T phần đất thửa 702 tờ bản đồ số 10 diện tích 4008,9 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số 000162 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ cũ cấp ngày 06/6/1994 cho ông Lê Hữu T. Cùng ngày ông Đ và ông Lê Hữu T và bà Nguyễn Thị Bé T ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trên với thời hạn thuê là 03 tháng (kể từ ngày 29/8/2011). Sau đó, ông Đ đi làm thủ tục chuyển tên phần đất đã chuyển nhượng và đến ngày 05/4/2012 thì ông đã sang tên phần đất trên.

Sau khi thuê ông Lê Hữu T và bà Nguyễn Thị Bé T không trả tiền thuê, tự ý giao cho con là ông N mở quán ăn.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại phần đất đã thuê của ông.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn trình bày:

Do cần tiền làm ăn nên ông Lê Hữu T và bà Nguyễn Thị Bé T có vay của bà Phạm Thị L số tiền 850.000.000 đồng nhưng bà L buộc ông T, bà T phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 850.000.000 đồng đối với thửa 702 tờ bản đồ số 10. Bà L kêu ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng người nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Văn Đ (lúc ký hợp đồng không có mặt ông Đ không có mặt và phía bị đơn không biết ông Đ là ai).

Sau khi ký hợp đồng xong thì bà L chỉ đưa ông T, bà T số tiền 756.000.000 đồng (trừ 01 tháng và tiền huê hồng). Tuy nhiên, sau đó ông T, bà T không có khả năng đóng lãi nên ngày 06/3/2012 bà L kêu ông T và bà T ký hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất với bà L với giá 1.500.000.000 đồng cũng với thửa đất 702 tờ bản đồ số 10 để bà L vay vốn Ngân hàng. Thực chất bị đơn không hề chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất và chỉ vay tiền của bà L (do ông M là chủ nợ trước đó giới thiệu) chứ không biết ông Đ là ai.

Do đó, phía bị đơn yêu cầu: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cùng ngày 29/8/2011 giữa ông Đ và ông T, bà T. Yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết ông Đ trong hai hợp đồng trên (vì thực chất chỉ biết bà L).

Tại bản tự khai ngày 23/10/2016 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L trình bày:

Bà chỉ biết ông T, bà T vào đầu tháng 3/2012 khi ông T, bà T rao bán đất trên mạng và bà đã tìm đến hỏi mua. Bà L cho rằng *" việc tranh chấp giữa ông T, bà T với ông Đ thì bà hoàn toàn không biết"*

Ủy ban nhân dân huyện P cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục và xin vắng mặt

Người làm chứng xác nhận: Trước đó ông có nhận cầm cố đất của ông T, bà T để cho vay 700.000.000 đồng nhưng là thủ tục giống như chuyển nhượng. Do nhu cầu lấy lại vốn nên ông nói với ông T sang món vay lại cho bà L. Vì vậy ngày 29/8/2011 ông và ông T, bà T hủy hợp đồng chuyển nhượng giả cách trước đó tại phòng công chứng để bị đơn chuyển sang bà L (nhưng bà L để người thân là ông Đ đứng tên trong hợp đồng). Chính bà L giao tiền để ông T, bà T trả tiền lại cho ông. Sau này bị đơn chậm trả lãi nên bà L gặp ông kêu ông sang lại hợp đồng nhưng vì chưa đủ điều kiện nên ông không nhận lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DSST ngày 09/5/2019, Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ

Đình chỉ yêu cầu đòi tiền thuê đất của nguyên đơn đối với bị đơn

Buộc bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả cho ông Đ phần đất thửa 702 tờ bản đồ số 10 diện tích 4008,9. Tạm giao số dư theo thực tế 5161 m^2 đất cho ông Đ.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đ hỗ trợ bị đơn những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 60.859.000 đồng. Hoa màu và vật kiến trúc trên đất ông Đ được sử dụng.

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn giải quyết về án phí, chi phí định giá và quyền kháng cáo của các đương sự

Ngày 21/5/2019, ông Lê Hữu N đại diện bà T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 186/2019/DSPT ngày 31/10/2019, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/8/2011 và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 29/8/2011 giữa ông Đỗ Văn Đ với ông Lê Hữu T và bà Nguyễn Thị Bé T vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/3/2012 giữa bà Phạm Thị L với ông Lê Hữu T và bà Nguyễn Thị Bé T vô hiệu

Tuyên bố giao dịch đảm bảo của thửa đất 702, tờ bản đồ số 10 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000162. QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 06/6/1994 và được chỉnh lý trang 4 sang tên ông Đỗ Văn Đ ngày 05/4/2012) giữa ông Đỗ Văn Đ với Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (theo hợp đồng thế chấp số 57/HĐTC.2012 ngày 18/8/2012) không còn hiệu lực (xóa thế chấp).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000162.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 06/6/1994 thửa số 702 tờ bản đồ số 10 (phần đất nay thuộc ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ) và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P chỉnh lý trang 4 sang tên ông Đỗ Văn Đ ngày 05/4/2012) để cấp lại cho bà Nguyễn Thị Bé T và ông Lê Hữu N cùng đứng tên.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Bé T và ông Lê Hữu N liên đới trả lại cho bà Phạm Thị L số tiền 1.744.093.750 đồng

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn giải quyết về chi phí định giá, án phí, quyền, nghĩa vụ các bên khi thi hành án.

Ngày 16/3/2020, ông Phạm Hùng Đ đại diện của ông Đỗ Văn Đ có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 105/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 28/4/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 186/2019/DSPT ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 07/2019/DSST ngày 09/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử 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]. Ông Đ cho rằng ngày 29/8/2011, vợ chồng ông T, bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng 4.008,9 m^2 đất cho ông. Sau đó, ông T, bà T thuê lại diện tích đất này. Ngày 05/4/2012, ông Đ đã được cấp quyền sử dụng đất. Sau khi thuê ông T, bà T không trả tiền thuê mà tự ý giao lại cho con sử dụng. Ông Đ khởi kiện yêu cầu ông T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại quyền sử dụng đất.

[2]. Ông T (chết ngày 27/10/2016); những người kế thừa tố tụng của ông T; bà Tthống nhất xác định ngày 29/8/2011 ông T, bà T không chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyện nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 29/8/2011 là ông T, bà T ký với bà Phạm Thị L nhằm mục đích đảm bảo khoản vay 850.000.000 đồng của bà L; ông T bà T không biết ông Đ là ai. Bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

[3]. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng:

[3.1]. Trước khi ký hợp đồng ngày 29/8/2011, ông T, bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 4.008,9 m^2 đất nói trên cho ông Trần Văn M. Ngày 29/8/2011, vợ chồng ông T, bà T và ông M ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Như vậy, có căn cứ xác định việc ông T, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2011 cho ông M nhằm mục đích đảm bảo khoản nợ vay đối với bà L. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét lời khai của ông M là đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ.

[3.2]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2011 có nội dung: Ông T chuyển nhượng quyền sử dụng 4.008,9 m^2 đất cho ông Đ với giá 850.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm ngày 13/8/2012, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thông Việt Nam thẩm định thửa đất trên trị giá 1.603.560.000 đồng; Ngày 06/3/2012, bà L ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên với giá 1.500.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ giá trị quyền sử dụng 4.008,9 m^2 đất tại thời điểm ngày 29/8/2011 là bao nhiêu, để làm căn cứ xác định mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2011 là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[3.3]. Tại Biên bản định giá ngày 15/6/2016, ghi nhận trên diện tích 4.008,9 m^2 đất có nhà, cây trồng với tổng trị giá 211.743.400 đồng, trong khi nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2011 thể hiện các bên chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 850.000.000 đồng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng này đã vi phạm Luật đất đai nên vô hiệu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ tại thời điểm ngày 29/8/2011, tài sản trên đất gồm những gì, giá trị bao nhiêu và các bên khi ký hợp đồng chuyển nhượng có biết trên đất có tài

sản hay không để xác định lỗi của các bên trong việc hợp đồng vô hiệu để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo đúng quy định của pháp luật.

[4]. Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 29/8/2011 giữa ông Đ với ông T, bà B và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2012 vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 nay là Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5]. Sau khi Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, tại Công văn số 767/CV (PC02) ngày 03/7/2020, Phòng cảnh sát hình sự công an Thành phố Cần Thơ cung cấp thông tin và tài liệu kèm theo gồm: Tờ tường trình ngày 23/3/2020; Biên bản ghi lời khai ngày 23/3/2020 có nội dung ông Đỗ Văn Đ khai ông Đ không quen biết ông T, bà T; ông Đ không có giao dịch nhà đất với ông T, bà T mà chỉ đứng tên giùm bà L trong giao dịch quyền sử dụng đất giữa bà L và vợ chồng ông T, bà T. Do đó, khi giải quyết lại vụ án, cần xác minh làm rõ nội dung này để làm căn cứ giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 345 và Điều 348 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

1/ Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 105/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 28/4/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 186/2019/DSPT ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DSST ngày 09/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ về vụ án "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn là ông Đỗ Văn Đ với bị đơn là ông Lê Hữu T. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC tại TP.HCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TAND TC
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND huyện Phong Điền;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- Chi cục THADS huyện Phong Điền;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GĐKT II, HS; THS (GMH).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Phạm Hồng Phong