

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 31/2023/DS-GĐT

Ngày 09-8-2023

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 tham gia xét xử giám đốc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân.

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Tào, ông Lê Phước Thanh.

- Thư ký phiên tòa: bà Lưu Thị Hương - Thẩm Tra viên Tòa án.

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

Ngày 09-8-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử theo
thủ tục giám đốc thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất*” giữa:

Nguyên đơn: ông Đỗ Thế L, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm
1979; cùng địa chỉ: thôn 4, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 01/8/2022 và ngày 04/8/2022
của ông L, bà H là bà Phạm Thị Bích C, sinh năm 1987; địa chỉ: nhà số 32 M,
phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Bị đơn: bà Phan Thị T, sinh năm 1974, bà Trần Thị Th, sinh năm 1943, chị
Nguyễn Thị Lý Quỳnh Tr, sinh năm 1996, chị Nguyễn Thị Lý Thu Th1, sinh năm
1998 và anh Nguyễn Duy Lý Đức H2, sinh năm 2002; cùng địa chỉ: thôn 1, xã C,
huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 01/8/2022, ngày 15/8/2022 và
ngày 16/8/2022 của bà T, bà Th, chị Tr, chị Th1 và anh H2 là ông Nguyễn Đức
T2, sinh năm 1978; địa chỉ: nhà số 11 T, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 17/10/2021 và quá trình giải quyết vụ án,
nguyên đơn là ông Đỗ Thế L, bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Ngày 20/8/2017 ông Nguyễn Duy H1 và bà Phan Thị T vay ông L, bà H
2.000.000.000 đồng có tín chấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với
thửa đất số 58, tờ bản đồ số 07, tại xã Ô, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, thời hạn vay 4
năm, sau 4 năm nếu ông H1, bà T không trả nợ thì phải ký Hợp đồng chuyển
nhượng thửa đất số 58 cho ông L, bà H để trừ nợ. Quá hạn cam kết, ông H1, bà T

không trả được nợ nên ngày 07/6/2021 tại Văn phòng Công chứng Đ ông H1, bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 58 cho ông L, bà H và đã nộp hồ sơ cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý, biến động quyền sử dụng thửa đất 58 cho ông L, bà H. Quá trình chờ chỉnh lý, biến động thì ông H1 chết nên Cơ quan có thẩm quyền từ chối chỉnh lý, biến động quyền sử dụng thửa đất 58 cho ông L, bà H. Nay ông L, bà H khởi kiện yêu cầu thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông H tiếp tục thực hiện hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất 58 cho ông L, bà H.

- *Phía bị đơn do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đức T2 trình bày:* thống nhất với trình bày của ông L, bà H và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ngày 13/9/2022, nguyên đơn và bị đơn hòa giải thành, thống nhất với nhau về giải quyết toàn bộ nội dung tranh chấp nên Tòa án nhân dân huyện E lập Biên bản hòa giải thành.

- Hết hạn 07 ngày từ ngày hòa giải thành, các đương sự không thay đổi ý kiến nên ngày 21/9/2022 Tòa án nhân dân huyện E ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 67/2022/QĐST-DS công nhận toàn bộ nội dung các đương sự đã thỏa thuận tại Biên bản hòa giải thành ngày 13/9/2022, cụ thể: *“Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 07/6/2021, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Duy H1, bà Phan Thị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Thế L, bà Nguyễn Thị H có hiệu lực pháp luật đối với tài sản là diện tích 202,5 m² đất, thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 07, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 187291, số vào sổ 309297 QSDĐ/MH được UBND huyện E cấp ngày 01/02/2002, thay đổi cơ sở pháp lý ngày 13/12/2013; Bà Phan Thị T, bà Trần Thị Th, chị Nguyễn Thị Lý Quỳnh Tr, chị Nguyễn Thị Lý Thu Th1, anh Nguyễn Duy Lý Đức H2, ông Đỗ Thế L và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất sang tên ông Đỗ Thế L, bà Nguyễn Thị H theo quy định của pháp luật.”*, ngoài ra còn công nhận thỏa thuận về án phí.

- Ngày 24/9/2022 và ngày 03/3/2023, bà Phùng Thị Ph (người thứ ba) gửi Đơn đến Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên, với lý do: vợ chồng ông H1 vay bà Ph 1.700.000.000 đồng, nhưng không trả nên bà Ph đã nộp Đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện E yêu cầu vợ chồng ông H1 trả nợ, ngày 18/6/2021 Tòa án nhân dân huyện E ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, phong tỏa tài sản là 02 thửa đất của hộ gia đình ông Nguyễn Duy H1, trong đó có thửa đất số 58, tờ bản đồ số 7, tại xã Ô, huyện E đứng tên vợ chồng ông Nguyễn Duy H1, bà Phan Thị T. Mặc dù thửa đất số 58 đã bị phong tỏa, cấm chuyển dịch, nhưng ngày 07/6/2021 ông H1, bà T lại ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 58 cho vợ chồng em gái Nguyễn Thị H, Đỗ Thế L là hành vi trái pháp luật, tẩu tán tài sản; tiếp đó ngày 21/10/2021 vợ chồng bà H, ông L khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngày 21/9/2022 Tòa án nhân dân huyện E ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 67/2022/QĐST-DS công nhận hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ph.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 10/2023/KN-DS ngày 03/7/2023 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 toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk xét xử 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 Đà Nẵng đề nghị Hội đồng giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 07/6/2021, tại Văn phòng Công chứng Đ, vợ chồng ông Nguyễn Duy H1, bà Phan Thị T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 58, tờ bản đồ số 7, địa chỉ xã Ô, huyện E, tỉnh Đắk Lắk cho vợ chồng ông Đỗ Thế L, bà Nguyễn Thị H. Khi thửa đất số 58 chưa được chỉnh lý, biến động chuyển quyền sử dụng sang tên bà H, ông L thì ngày 18/6/2021 trên cơ sở đơn đề nghị của bà Phùng Thị Ph, Tòa án nhân dân huyện E ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2021/QĐ-BPKCTT phong tỏa quyền sử dụng 02 thửa đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H1, bà T (trong đó có thửa đất số 58 nêu trên). Mục 8 Phần IV Công văn số 89/TANDTC-PC ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân tối cao về giải đáp vướng mắc hướng dẫn: *“Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, theo quy định của pháp luật thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Vì vậy, trường hợp nguyên đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là thửa đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn, thì giải quyết như sau: ... Nếu đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, hợp đồng đã được công chứng, nhưng chưa đăng ký vào sổ địa chính, thì thửa đất đó vẫn thuộc quyền sử dụng của bị đơn, nên Tòa án được áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự”*. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 58 ngày 07/6/2021 giữa vợ chồng ông H1, bà T với vợ chồng bà H, ông L được công chứng, nhưng vợ chồng bà H1, ông L chưa được đăng ký vào sổ địa chính nên thửa đất số 58 vẫn thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H1, bà T; do đó, ngày 18/6/2021 Tòa án nhân dân huyện E ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, phong tỏa thửa đất số 58 theo yêu cầu của bà Ph là đúng quy định của pháp luật.

[2] Ngày 21/10/2021, bà H, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T và các đồng thừa kế của ông H1 (do ông H1 đã chết) gồm bà Trần Thị Th, chị Nguyễn Thị Lý Quỳnh Tr, chị Nguyễn Thị Lý Thu Th2, anh Nguyễn Duy Lý Đức H2, thực hiện hoàn tất các thủ tục để bà H, ông L được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý, biến động quyền sử dụng thửa đất số 58 đứng tên bà H,

ông L. Trên cơ sở thỏa thuận của các đương sự tại Biên bản hòa giải thành ngày 13/9/2022 thì ngày 21/9/2022 Tòa án nhân dân huyện E ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 67/2022/QĐST-DS công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 58 ngày 07/6/2021 giữa vợ chồng ông H1, bà T với vợ chồng bà H, ông L là không đúng vì vi phạm điểm b khoản 2 Điều 205 của Bộ luật Tố tụng dân sự (quyền sử dụng thửa đất số 58 đã bị phong tỏa, cấm chuyển dịch), ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phùng Thị Ph; lẽ ra phải đưa vụ án ra xét xử và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, ông L mới đúng. Vì các lẽ trên, Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 10/2023/KN-DS ngày 03/7/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có cơ sở nên được Hội đồng giám đốc thẩm chấp nhận, do đó;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 343, Điều 345, Điều 348, Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 10/2023/KN-DS ngày 03/7/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 67/2022/QĐST-DS ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Đỗ Thế L, bà Nguyễn Thị H với bị đơn bà Phan Thị T, bà Trần Thị Th, chị Nguyễn Thị Lý Quỳnh Tr, chị Nguyễn Thị Lý Thu Th2 và anh Nguyễn Duy Lý Đức H2.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm lại 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 huyện E, tỉnh Đắk Lắk (02 bản kèm hồ sơ vụ án);
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ; Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân

