

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 66/2023/DS-GĐT

Ngày 15-3-2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và 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 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 Võ Văn Khoa

- Các Thẩm phán: Ông Bùi Đức Xuân

Bà Trần Thị Thu Thủy

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Quân, Thẩm tra viên.

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 cao cấp.

Ngày 15 tháng 3 năm 2023, 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 “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1976; Cùng địa chỉ: Tổ I, ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Viết T1, sinh năm 1977; Địa chỉ: Tổ B, khu phố E, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Võ Văn V, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1968; Địa chỉ: Tổ G, khu phố S, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ B, Khu phố E, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Ông Nguyễn Viết T1, sinh năm 1977.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 24/4/2018, vợ chồng ông T và bà H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V, bà G diện tích đất 9.112 m², số thửa 139, số tờ bản đồ 32, tại ấp T, xã H, huyện T (nay là khu phố S, phường H, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá 5.220.000.000 đồng nhưng trên hợp đồng hai bên chỉ ghi 500.000.000 đồng. Tài sản trên đất là 01 căn nhà diện tích 87,08 m². Đến ngày 13/9/2018, ông T và bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 9.112 m², số thửa 139, số tờ bản đồ 32 (nay là thửa 207, tờ bản đồ 48).

Do ở xa lại chưa có nhu cầu sử dụng đất, ngày 20/9/2018 ông T đã lập hợp đồng viết tay cho ông V, bà G thuê lại nhà đất canh tác, sử dụng trong thời hạn 03 năm với giá thuê 18.000.000 đồng trả một lần.

Ngày 07/5/2019, ông V và bà G điện thoại báo cho ông T, bà H biết ông Nguyễn Viết T1 đã mang cột bê tông và dây kẽm gai đến rào lại toàn bộ thửa đất 139 và viết lên tường nhà dòng chữ đất tranh chấp, kèm theo số điện thoại. Ông T, bà H đi tìm hiểu thì được biết thửa đất 139 này, ông V và bà G đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1, bà H1 bằng giấy tay vào ngày 08/10/2012 nhưng hai bên có khúc mắc trong việc giao tiền nên thủ tục chuyển nhượng chưa xong.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H với ông V, bà G đối với thửa đất 139 được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và ông T, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên cũng đã thanh toán tiền đầy đủ và bàn giao đất xong. Vì vậy, ông T và bà H yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận cho ông T, bà H được quyền sử dụng diện tích đất 9.112 m², số thửa 207, số tờ bản đồ 48 và sở hữu căn nhà diện tích 87,08 m² gắn liền với thửa đất số 207 ở khu phố S, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Buộc ông T1 tháo dỡ toàn bộ hàng rào dây kẽm gai trụ bê tông đã xây dựng trái phép trên thửa đất số 207, tờ bản đồ số 48 để trả lại đất cho ông T, bà H.

Ông T, bà H không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T1, bà H1. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của ông V, bà G để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà H1 với ông V, bà G là vô hiệu.

Bị đơn ông Nguyễn Viết T1 trình bày:

Ông V, bà G có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T1, bà H1 diện tích đất 9.112 m², số thửa 139, số tờ bản đồ 32 tại ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá 950.000.000 đồng. Bà D là người nhận chuyển nhượng đất chung với ông T1, bà H1 nhưng để ông T1, bà H1 đứng tên trên giấy tờ.

Ngày 08/10/2012, hai bên ra Văn phòng C để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhân viên Văn phòng công chứng là bà

Phan Thị Ngọc P đã soạn thảo trước hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hai bên ký tên và điểm chỉ nhưng để trống ngày.

Ông T1, bà H1 ngồi chờ để nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán tiền thì được biết thửa đất 139 đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần N1 - chi nhánh V1. Ông V, bà G đề nghị ông T1, bà H1 thanh toán trước 410.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng nên hai bên đã làm thêm giấy mua bán đất viết tay. Bà D là người viết giấy mua bán đất và giao 410.000.000 đồng cho ông V, bà G dưới sự chứng kiến của bà P nhân viên Văn phòng công chứng.

Sau đó, ông V và bà G qua Ngân hàng trả nợ và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi mọi người cùng đi về thửa đất số 139. Ông V, bà G đã chỉ ranh giới rồi bàn giao thửa đất 139 cùng chìa khóa căn nhà trên đất cho ông T1, bà H1.

Ngày 09/10/2012, ông V và bà G xóa thế chấp thửa đất số 139. Ngày 10/10/2012, hai bên ra Văn phòng công chứng để nhận hồ sơ thì được biết thửa đất 139 đang bị Thi hành án dân sự huyện T kê biên do ông V, bà G thiếu nợ. Ông T1, bà H1 thanh toán thêm 100.000.000 đồng để ông V, bà G trả nợ và gỡ phong tỏa của Thi hành án.

Ngày 11/10/2012, hai bên ra Văn phòng công chứng để hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng. Tại đây, bà D giao hết số tiền 440.000.000 đồng còn lại cho ông V, bà G. Việc giao nhận tiền hai bên có làm giấy tờ và ký tên đầy đủ. Sau khi nhận tiền, ông V và bà G đã trả nợ cho bà H2 nhưng không biết trả bao nhiêu còn ông T1 thì đi ra ngoài phô tô giấy tờ. Trong lúc ông T1 đi, ông V và bà G đã lấy lại hồ sơ rồi bỏ về nên việc công chứng hợp đồng không thành.

Ngày 12/10/2012, ông T1 gửi đơn đến Phòng Tài nguyên và môi trường huyện T đề nghị ngăn chặn đối với thửa đất 139. Trên bản đồ địa chính cũng đã cập nhật theo đơn ngăn chặn của ông T1. Sau đó, ông T1 nhiều lần yêu cầu ông V, bà G hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất nhưng đều không có kết quả. Do việc nhận chuyển nhượng đất không thành nên ông T1, bà H1 đã trả hết tiền lại cho bà D, không còn liên quan gì.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H thì ông T1 không chấp nhận vì thửa đất 139 ông V, bà G đã chuyển nhượng cho ông T1, bà H1. Hai bên đã thanh toán tiền và bàn giao đất xong. Ông T1 cũng đã canh tác và sử dụng đất từ năm 2012. Nay ông T1, bà H1 yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà H1 với ông V, bà G theo Giấy viết tay ngày 08/10/2012 đối với diện tích đất 9.112 m², số thửa 139, số tờ bản đồ 39 tại xã H, huyện T (nay là phường H, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là có hiệu lực.

Công nhận diện tích đất 9.112 m², số thửa 139, số tờ bản đồ 39 tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T1, bà H1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2018,

số công chứng 1413, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa ông V, bà G và ông T, bà H đối với diện tích đất 9.112 m², số thửa 139, số tờ bản đồ 39 tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là vô hiệu.

Về yêu cầu độc lập của ông V, bà G thì ông T1 không chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Bà H1 khai thống nhất với phần trình bày của ông T1 về việc nhận chuyển nhượng thửa đất 139 của ông V, bà G. Toàn bộ thủ tục giấy tờ và quá trình thanh toán tiền đều do ông T1 và bà D thực hiện. Bà H1 chỉ ký tên trên giấy tờ nhưng bà H1 khẳng định ông V, bà G đã nhận đủ tiền. Tranh chấp xảy ra với ông V, bà G sau đó thế nào và việc canh tác đất ra sao thì bà H1 giao hết lại cho ông T1. Đối với số tiền bà D góp chung, ông T1 và bà H1 đã trả lại hết. Bà D không còn liên quan gì đến thửa đất 139.

Mới đây, khi có người khởi kiện ông T1 thì bà H1 mới biết thửa đất 139, sau khi ông V, bà G chuyển nhượng cho ông T1, bà H1 đã chuyển nhượng cho người khác. Bà H1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H. Bà H1 xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Mọi ý kiến của ông T1 cũng đều là ý kiến của bà H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị G trình bày:

Ông V, bà G thống nhất với phần trình bày của ông T1 về quá trình chuyển nhượng thửa đất 139 nhưng không thống nhất về số tiền hai bên đã thanh toán cho nhau. Ông V, bà G mới chỉ nhận được 510.000.000 đồng chứ không phải 950.000.000 đồng như ông T1, bà H1 trình bày. Ông V, bà G nhận tiền lần thứ nhất 410.000.000 đồng vào ngày 08/10/2012 tại Văn phòng C và lần thứ hai 100.000.000 đồng vào ngày 10/10/2012 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thành.

Đối với số tiền 440.000.000 đồng còn lại, hai bên thỏa thuận thanh toán hết vào ngày 11/10/2012 tại Văn phòng C. Tuy nhiên, ông V và bà G vừa ký tên vào giấy nhận tiền xong thì bà D cầm giấy bỏ chạy, không giao tiền. Ông T1, bà H1 cũng bỏ về theo nên Văn phòng công chứng mới trả lại giấy tờ cho ông V, bà G. Việc chuyển nhượng đất không thành hoàn toàn do lỗi của ông T1, bà H1 không giao đủ tiền cho ông V, bà G. Ông V, bà G không mượn tiền của bà H2 nên không có việc ông V, bà G nhận tiền của ông T1, bà H1 để trả nợ cho bà H2 như ông T1 trình bày.

Ngoài ra, trên thửa đất số 139, ông V và bà G còn xây dựng 01 căn nhà diện tích 87,08 m² nhưng khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, hai bên không có thỏa thuận gì về căn nhà này. Ông V, bà G cũng chưa bàn giao đất cho ông T1, bà H1 mà vẫn trực tiếp canh tác, sử dụng đất. Căn nhà trên đất thì ông V, bà G cho sư cô là bà Lê Thị H3 mượn chứa đồ.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông V, bà G và ông T1, bà H1 xảy ra từ năm 2012 nhưng nhiều năm sau đó ông T1, bà H1 không đến gặp ông V, bà G để giải quyết dứt điểm việc chuyển nhượng đất. Trong thời gian này, gia đình

ông V, bà G nợ nần nhiều nên đã chuyển nhượng thửa đất số 139 cho ông T, bà H vào ngày 24/4/2018 với giá 5.220.000.000 đồng để có tiền trả nợ.

Ông V, bà G đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà G và ông T1, bà H1 theo giấy viết tay ngày 08/10/2012 đối với diện tích đất 9.112 m², số thửa 139, số tờ bản đồ 39 tại xã H, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật; bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T1, bà H1 và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị H đối với ông Nguyễn Viết T1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1.1. Công nhận diện tích đất 9.112 m², số thửa 207, số tờ bản đồ 48 tại khu phố S, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị H (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 018626, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS15457 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 13/9/2018 cho ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị H).

1.2. Ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị H được quyền sở hữu căn nhà 01 tầng diện tích 87,08 m² (nhà ở 84 m² được ký hiệu là A,B,C,D,A và nhà vệ sinh 3,08 m² được ký hiệu là a,b,c,d,a) trên thửa đất số 207, tờ bản đồ số 48 tại khu phố S, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

1.3. Buộc ông Nguyễn Viết T1 phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào dây kẽm gai, trụ bê tông dài 510,7 m (bao gồm các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,1) để trả lại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 48 tại khu phố S, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị H sử dụng.

(Vị trí đất tranh chấp và tài sản trên đất theo sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 29/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P).

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Viết T1, bà Nguyễn Thị H1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Viết T1, bà Nguyễn Thị H1 và ông Võ Văn V, bà Nguyễn Thị G theo giấy viết tay ngày 08/10/2012 đối với diện tích đất 9.112 m², số thửa 139, số tờ bản đồ 32 tại xã H, huyện T (nay là phường H, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là có hiệu lực; công nhận diện tích đất 9.112 m², số thửa 207, số tờ bản đồ 48 tại khu phố S, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Nguyễn Viết T1, bà Nguyễn Thị H1 và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2018, số công chứng 1413, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa ông Võ Văn V, bà Nguyễn Thị G và ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 9.112 m², số thửa 139, số tờ bản đồ 39 (nay là thửa đất số 207, số tờ bản đồ 48) tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là vô hiệu.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Võ Văn V, bà Nguyễn Thị G đối với ông Nguyễn Viết T1, bà Nguyễn Thị H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

3.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn V, bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Viết T1, bà Nguyễn Thị H1 theo giấy viết tay ngày 08/10/2012 đối với diện tích đất 9.112 m², số thửa 139, số tờ bản đồ 32 (nay là thửa đất số 207, tờ bản đồ số 48) tại xã H, huyện T (nay là phường H, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là vô hiệu.

3.2. Buộc ông Võ Văn V, bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Viết T1, bà Nguyễn Thị H1 số tiền 950.000.000 đồng (chín trăm năm mươi triệu) và bồi thường cho ông Nguyễn Viết T1, bà Nguyễn Thị H1 số tiền 5.310.668.728 đồng (năm tỷ ba trăm mười triệu sáu trăm sáu mươi tám ngàn bảy trăm hai mươi tám đồng); tổng cộng 6.260.668.728 đồng (sáu tỷ hai trăm sáu mươi triệu sáu trăm sáu mươi tám ngàn bảy trăm hai mươi tám đồng).

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, lãi suất do chậm thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự và quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 02/10/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị G có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 11/12/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 97/2022/DS-PT ngày 31 tháng 10 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn V, bà Nguyễn Thị G.

Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 23-9-2020 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ; cụ thể như sau:

1. *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị H về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Viết T1, bà Nguyễn Thị H1.*

2. *Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Viết T1, bà Nguyễn Thị H1;*

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thể hiện tại giấy mua bán đất ngày 08-10-2012 được ký giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Văn V, bà Nguyễn Thị G và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Viết T1, bà Nguyễn Thị H1 có hiệu lực pháp luật;

- Công nhận cho ông Nguyễn Viết T1, bà Nguyễn Thị H1 được sử dụng hợp pháp diện tích đất 9.112 m², có tọa độ (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,1), thuộc thửa 139 (số mới 207), tờ bản đồ số 34 (số mới 48) và tài sản là căn nhà có trên đất, tọa lạc tại Phường H, thị xã P; vị trí đất, nhà được xác định trên sơ đồ vị trí

thửa đất lập ngày 29-5-2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P).

Ông T1, bà H1 được quyền liên hệ tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 207, tờ bản đồ số 48 phường H, thị xã P.

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-4-2018 được ký giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Văn V, bà Nguyễn Thị G và bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị H bị vô hiệu. Buộc ông Võ Văn V, bà Nguyễn Thị G phải hoàn trả lại cho ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị H số tiền đã nhận là 5.220.000.000đ (Năm tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng). Ông T, bà H được quyền khởi kiện ông V, bà G về yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-4-2018 bị vô hiệu.

Ngoài ra, bản án dân sự phúc thẩm còn tuyên án phí, lãi suất do chậm thi hành án và quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 24/11/2022, nguyên đơn ông Hoàng Văn T có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 06/12/2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Thông báo số 16/TB-VKS-DS đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 35/QĐ-VKS-DS ngày 17 tháng 01 năm 2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, 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 dân sự phúc thẩm và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh 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] Về việc áp dụng pháp luật:

[1.1] Về thời hiệu: Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 136 Bộ luật Dân sự 2005 về thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ về mặt hình thức là hai năm, kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập để xác định giao dịch chuyển nhượng giữa ông V, bà G với ông T1, bà H1 được ký ngày 08/10/2012 là không còn thời hiệu để tuyên bố giao dịch dân sự do vô hiệu về mặt hình thức là đúng theo quy định tại Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[1.2]. Về việc áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà G và ông T1, bà H1: Theo quy định

của pháp luật dân sự, thời hạn thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi bên chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, do đó, giao dịch giữa ông V, bà G với ông T1, bà H1 là giao dịch vẫn đang được thực hiện. Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Vì vậy, Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng Tòa án cấp phúc thẩm vi phạm nghiêm trọng về việc áp dụng pháp luật theo quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật là không có cơ sở.

[2] Về tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại Giấy mua bán đất ký ngày 08/10/2012 giữa vợ chồng ông V, bà G với vợ chồng ông T1, bà H1:

[2.1] Về hình thức: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V, bà G với ông T1, bà H1 được lập thành văn bản là Giấy mua bán đất ngày 08/10/2012, nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; do đó không đảm bảo về mặt hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, theo quy định tại Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì không còn thời hiệu để tuyên bố giao dịch dân sự do vô hiệu về mặt hình thức.

[2.2] Về nội dung: Ngày 08/10/2012, ông V, bà G cùng với ông T1, bà H1 lập giấy mua bán đất, theo đó ông V, bà G chuyển nhượng cho ông T1, bà H1 quyền sử dụng đất diện tích 9.112 m² thuộc thửa 139 (số thửa mới 207) tờ bản đồ số 32 (số tờ bản đồ mới 48) tại xã H, huyện T (nay là phường H, thị xã P) với giá 950.000.000 đồng. Xét việc ký kết và thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V với vợ chồng ông T1, thấy rằng:

[2.2.1] Theo xác nhận của bên chuyển nhượng là vợ chồng ông V với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông T1 thì ngày 08/10/2012, các bên ra Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, lúc này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP N1 nên các bên ký hợp đồng trước tại Văn phòng công chứng (hồ sơ do bà Phan Thị Ngọc P1 nhân viên của Văn phòng thực hiện), khi nào lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới ghi ngày tháng và chứng thực hợp pháp. Để đảm bảo việc xóa thế chấp, vợ chồng ông V và vợ chồng ông T1 lập Giấy mua bán đề ngày 08/10/2012 có nội dung như trên và vợ chồng ông T1 đã giao cho vợ chồng ông V số tiền 410.000.000 đồng để trả nợ tiền ngân hàng. Ngày hôm sau, tức ngày 09/10/2012, các bên tiếp tục ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng; tuy nhiên, qua kiểm tra thì phát hiện thửa đất đang bị phong tỏa để đảm bảo thi hành án; lúc này vợ chồng ông T1 lại giao tiếp cho vợ chồng ông V số tiền 100.000.000 đồng để nộp tiền vào cơ quan Thi

hành án. Ngày 10/10/2012, Cơ quan Thi hành án hủy bỏ quyết định phong tỏa tài sản.

Ngày 11/10/2012, các bên tiếp tục ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Tại Văn phòng công chứng, các bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng. Theo vợ chồng ông V là do phía ông T1 (là bà D) sau khi lập giấy có nội dung: “Ngày 11-10 nhận thêm 440.000.000 đ (Bốn trăm bốn mươi triệu đồng chẵn). Việc mua bán đã hoàn tất và bà G, ông V ký xác nhận” thì bà D giật lại tờ giấy này, ông T1 không giao số tiền 440.000.000 đồng cho vợ chồng ông V. Còn ông T1 lại cho rằng: sau khi nhận đủ tiền, vợ chồng ông V đòi ý không ký chuyển nhượng nên đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại và không ký hợp đồng chuyển nhượng. Đây là lý do các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, chứng thực.

Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2012 giữa vợ chồng ông V và vợ chồng ông T1 không vi phạm điều cấm của pháp luật, quyền sử dụng đất không bị thế chấp tại ngân hàng, không bị kê biên ngăn chặn để đảm bảo thi hành án là có cơ sở.

Mặt khác, theo xác nhận của vợ chồng ông V và vợ chồng ông T1 thì các bên thỏa thuận chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với tổng số tiền là 950.000.000 đồng nhưng do căn nhà không có giấy tờ nên không được thể hiện trên giấy mua bán. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bên chuyển nhượng là ông V, bà G thừa nhận nếu giao đủ tiền thì sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ bàn giao nhà đất cho vợ chồng ông T1, ông T1 không phải thanh toán thêm khoản tiền là giá trị của căn nhà. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định trên đất có căn nhà 87,08 m² nên không thể thực hiện được việc bàn giao đất kể cả hợp đồng được ký công chứng, chứng thực và làm căn cứ để tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên là vô hiệu là không đúng với quy định của pháp luật, không phù hợp với thỏa thuận của các bên.

[2.2.2] Xét lý do vợ chồng ông V không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, thấy rằng: Ông T1, bà H1 khai thanh toán cho ông V, bà G 03 lần tổng cộng 950.000.000 đồng. Ông V, bà G chỉ thừa nhận 02 lần là 510.000.000 đồng, không thừa nhận 440.000.000 đồng bà D giao vào ngày 11/10/2012.

Xét thấy, tại trang 2 của Giấy mua bán đất ngày 08/10/2012 do bà D viết và ký tên với nội dung “Ngày 11/10 nhận thêm: 440.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi triệu đồng chẵn. Việc mua bán đã hoàn tất”, có đầy đủ chữ ký và chữ viết của ông V, bà G. Ông V, bà G thừa nhận đó là chữ ký và chữ viết của mình. Ông V, bà G cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho việc ông bà ký tên nhưng không nhận tiền. Tại phiên tòa phúc thẩm, vợ chồng ông V thừa nhận đã nhận của vợ chồng ông T1 730.000.000 đồng. Tòa án đã tiến hành đối chất, lấy lời khai của người làm chứng là bà Trương Thị Hồng D1 “Bà D1 là người thanh toán toàn bộ số tiền 950.000.000 đồng cho vợ chồng ông V, số tiền này đã được vợ chồng ông T1 trả lại cho bà D1”; đồng thời xác minh tại nơi viết giấy giao tiền là Văn phòng C cũng không chứng

minh được ông V, bà G chưa nhận tiền. Sau khi xét xử sơ thẩm, thì vợ chồng ông V cũng không kháng cáo về số tiền phải hoàn trả cho vợ chồng ông T1 950.000.000 đồng, chỉ kháng cáo về khoản tiền bồi thường thiệt hại. Do đó, có căn cứ để xác định ông V, bà G đã nhận đủ của vợ chồng ông T1 số tiền là 950.000.000 đồng chứ không phải 510.000.000 đồng như lời thừa nhận tại cấp sơ thẩm, hay 730.000.000 đồng mà vợ chồng ông V đã thừa nhận tại Biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã H năm 2012 và lời khai tại phiên tòa phúc thẩm.

[2.2.3] Về việc bàn giao đất: Ông T1 khai hai bên đã giao đất xong ngay trong buổi trưa ngày 08/10/2012 và vợ chồng ông T1 là người trực tiếp quản lý đất từ đó đến nay. Ông V, bà G khai chưa giao đất và ông V, bà G vẫn trực tiếp canh tác, sử dụng đất. Tòa án đã lấy lời khai của bà Lê Thị H3 là người sử dụng căn nhà trên thửa đất 139, bà Trần Thị T2 là người cày đất trồng mỳ rồi mua mỳ trên thửa đất 139, bà Trần Thị H4 và ông Trần Thành M N là người sống gần thửa đất 139 thì bà H3, bà T2, bà H4 và ông N đều khai từ năm 2018 trở về trước, ông V và bà G là người trực tiếp trồng điều và mỳ trên thửa đất số 139, ngoài ra không có ai khác. Từ năm 2019 đến nay, thửa đất 139 bị rào lại thì ông V, bà G không trồng mỳ nữa. Tòa án cũng lấy lời khai của ông Nguyễn Thành T3 là người mà ông T1 thuê xít cỏ và trồng mỳ trên thửa đất 139 thì ông T3 khai giữa năm 2018 ông T3 có xít cỏ trên thửa đất 139 một lần, từ năm 2019 đến nay thì ông T3 xít cỏ và trồng mỳ trên thửa đất 139. Tại Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm, các đương sự đều xác nhận từ năm 2019, vợ chồng ông T1 đã chôn cọc bê tông, rào kẽm gai quản lý đất. Như vậy, có căn cứ xác định ông V, bà G là người quản lý thửa đất 139 từ năm 2012 đến năm 2018. Từ năm 2019 cho đến nay, vợ chồng ông T1 là người đang trực tiếp quản lý đất.

[2.2.4] Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông T1 đã thực hiện giao cho bên chuyển nhượng là vợ chồng ông V số tiền 950.000.000 đồng là đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thanh toán nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 9.112 m² được ký giữa ông V, bà G và ông T1, bà H1 có hiệu lực pháp luật; công nhận cho ông T1, bà H1 được sử dụng hợp pháp diện tích đất 9.112 m² thuộc thửa 139 (số mới 207), tờ bản đồ số 34 (số mới 48) và tài sản là căn nhà có trên đất, tọa lạc tại Phường H, thị xã P là có cơ sở.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V, bà G và vợ chồng ông T, bà H4, thấy rằng:

[3.1] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2018 được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực nên đảm bảo điều kiện về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 117 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Về điều kiện chuyển nhượng: Ngày 12/10/2012, ông T1 làm đơn ngăn chặn đối với thửa đất số 139 gửi Phòng Tài nguyên và môi trường huyện T. Ngày 01/11/2012, tổ hòa giải Ủy ban nhân dân xã H tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên theo đơn của ông T1 nhưng không thành. Đến ngày 24/4/2018, quyền sử dụng đất 9.112 m² vẫn đang còn tranh chấp giữa ông T1 và vợ chồng ông V, chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Do đó, quyền sử dụng đất 9.112 m² thuộc thửa 139 (số mới 207), tờ bản đồ số 34 (số mới 48) tọa lạc tại phường H, thị xã P đang có tranh chấp nên không đủ điều kiện của bên chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 nên vô hiệu theo Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Việc ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị H được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất thửa 139 (số thửa mới 207), tờ bản đồ số 34 (số tờ bản đồ mới 48) tọa lạc tại phường H, thị xã P không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1, bà H1, Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V và vợ chồng ông T vô hiệu; buộc ông V, bà G hoàn trả lại cho ông T, bà H số tiền đã nhận là 5.220.000.000 đồng là có cơ sở.

[3.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2018 bị vô hiệu, thấy rằng:

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông T, bà H khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có hiệu lực pháp luật, nên yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất 9.112 m², buộc ông T1, bà H1 bàn giao diện tích đất trên; không yêu cầu ông V, bà G bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm dành cho ông T, bà H được quyền khởi kiện ông V, bà G bằng một vụ án dân sự khác là phù hợp quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

[1] Không chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 35/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 17 tháng 01 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 97/2022/DS-PT ngày 31 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn là ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị H với bị đơn là ông Nguyễn Việt T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H1, ông Võ Văn V, bà Nguyễn Thị G.

[3] Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

ỦY BAN THẨM PHÁN

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Bùi Đức Xuân Trần Thị Thu Thủy Võ Văn Khoa