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: 17/2023/DS-GĐT
Ngày 07/4/2023
V/v "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

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 Nguyễn Văn Tiến

Các Thẩm phán: ông Trương Minh Tuấn và ông Đặng Kim Nhân.

- Thư ký phiên tòa: bà Phạm Thị Tuyết - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- 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 07/4/2022, 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: ông Lê Đình N và bà Nguyễn Thị S; cùng địa chỉ: thôn 5, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: ông Nguyễn Duy P, bà Thủy Thị L; cùng địa chỉ: thôn 5, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị Nguyễn Thị Ngọc L và chị Nguyễn Thị Ngọc N; cùng địa chỉ: thôn 5, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Lê Đình N và bà Nguyễn Thị S trình bày:* tháng 02/2010, vợ chồng ông Lê Đình N, bà Nguyễn Thị S nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Duy P, bà Thủy Thị L 01 lô đất vườn, có chiều ngang là 10m và chiều dài hết đất vườn của ông P, trong đó có 100m^2 đất ở, trong thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 005495 ngày 13/9/2001 cho hộ ông Nguyễn Duy P, thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn 5, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng là 90.000.000 đồng; đất có tứ cận: phía Đông giáp tỉnh lộ 9; phía Tây giáp đất của ông Nguyễn L; phía Nam giáp đất của ông P; phía Bắc giáp đất ông T và ông Võ H.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất, ông Lê Đình N, bà Nguyễn Thị S đã trả trước số tiền 60.000.000 đồng, ông P, bà L đã giao đất theo diện tích và tứ cận trên. Quá trình sử dụng ông N và bà S đã làm hàng rào xung quanh và chăm sóc, thu hoạch cà phê trồng trên phần đất của thửa số 08, còn phần đất của thửa số 07 Ông, Bà cho ông T mượn để canh tác. Đến nay ông P, bà L vẫn không làm thủ tục sang tên, tách bìa như đã thỏa thuận. Do đó Ông, Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Duy P và bà Thủy Thị Lthực hiện các thủ tục tách bìa, sang tên lô đất trên cho gia đình Ông.

- *Bị đơn ông Nguyễn Duy P và bà Thủy Thị Ltrình bày:* ngày 27/02/2010 Ông, Bà có chuyển nhượng cho ông Lê Đình N và bà Nguyễn Thị S thửa đất như trình bày của ông N, bà S là đúng sự thật. Thửa đất mà vợ chồng Ông, Bà chuyển nhượng cho ông N, bà S đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U005495 ngày 13/9/2001 cho hộ ông Nguyễn Duy P, thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn 5, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng lô đất nói trên là 90.000.000 đồng, sau khi Ông, Bà viết giấy sang nhượng đất cho ông N, bà S thì ông N, bà S đã thanh toán cho vợ chồng Ông, Bà 60.000.000 đồng, còn 30.000.000 đồng ông N, bà S hẹn sau khi vợ chồng Ông, Bà hoàn thành thủ tục sang tên xong thì thanh toán hết số tiền còn lại. Nay vợ chồng ông N, bà S khởi kiện yêu cầu Ông, Bà thực hiện việc chuyển nhượng 10m đất bề ngang, chiều dài hết đất trong đó có 100m^2 đất thổ cư thì Ông, Bà vẫn đồng ý sang nhượng. Tuy nhiên, chỉ sang nhượng đất trên thửa số 08 và không có thửa số 07 (tức đất không giáp mặt đường). Trong trường hợp ông N không đồng ý thì vợ chồng Ông, Bà lấy lại đất và trả lại tiền cho ông N, bà S.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là* chị Nguyễn Thị Ngọc L và chị Nguyễn Thị Ngọc N vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có lời khai.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 13/01/2022, Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129; Điều 500 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 100; Điều 103; khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình N và bà Nguyễn Thị S. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 27/02/2010 giữa ông Nguyễn Duy P, bà Thuỷ Thị L với ông Lê Đình N, quyền sử dụng đất hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng có diện tích là 1.374,8m^2, thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U005492 và thửa đất số 08, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U005495, đã được UBND huyện K cấp cho hộ ông Nguyễn Duy P ngày 13/9/2001, địa điểm thửa đất thuộc thôn 5, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Xác định tứ cận kèm theo sơ đồ bản vẽ như sau: Phía đông giáp tỉnh lộ 9 có độ dài 10m; Phía tây giáp đất của ông Nguyễn L dài 10m; Phía nam giáp đất của

ông Nguyễn Duy P dài 114,88m; Phía bắc giáp đất ông Nguyễn T, ông Võ H dài 137,92m;

Ông Nguyễn Duy P và bà Thủy Thị L phải có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để ông Lê Đình N và bà Nguyễn Thị S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng có diện tích 1.374,8m^2, tại thửa đất số 07, 08 tờ bản đồ số 18 sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật. Ông Lê Đình N và bà Nguyễn Thị S phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho ông Nguyễn Duy P và bà Thủy Thị L số tiền còn lại là 30.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 26/01/2022, bị đơn ông Nguyễn Duy P, bà Thuỷ Thị L kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 138/2022/DS-PT ngày 04/8/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Duy P, bà Thủy Thị L - sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 13/01/2022 của Toà án nhân dân huyện K;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình N và bà Nguyễn Thị S về việc công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 27/02/2010 giữa ông Nguyễn Duy P, bà Thuỷ Thị L với ông Lê Đình N, quyền sử dụng đất hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng có diện tích là 1.374,8m^2, thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U005492 và thửa đất số 08, tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U005495, đã được UBND huyện K cấp cho hộ ông Nguyễn Duy P ngày 13/9/2001, địa điểm thửa đất thuộc thôn 5, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Xác định tứ cận kèm theo sơ đồ bản vẽ như sau: Phía đông giáp tỉnh lộ 9 có độ dài 10m; Phía tây giáp đất của ông Nguyễn L dài 10m; Phía nam giáp đất của ông Nguyễn Duy P dài 114,88m; Phía bắc giáp đất ông Nguyễn T, ông Võ H dài 137,92m;

Ông Nguyễn Duy P và bà Thủy Thị L phải có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để ông Lê Đình N và bà Nguyễn Thị S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng có diện tích 1.374,8m^2, tại thửa đất số 07, 08, tờ bản đồ số 18 theo quy định của pháp luật. Ông Lê Đình N và bà Nguyễn Thị S phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho ông Nguyễn Duy P và bà Thủy Thị L số tiền còn lại là 65.641.000 đồng (Sáu mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi mốt nghìn đồng).

Ngoài ra, Bản án phúc thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án.

- Ngày 25/8/2022, bị đơn ông Nguyễn Duy P và bà Thủy Thị L có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, với lý do:

1. Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm buộc Ông, Bà phải làm thủ tục chuyển nhượng cho ông N, bà S cả hai thửa đất thuộc thửa đất số 07 và thửa đất số 08 là không có căn cứ.

2. Tòa án cấp phúc thẩm vi phạm tố tụng trong việc đánh giá chứng cứ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ông, Bà.

3. Giấy sang nhượng đất lô gia cư ngày 27/02/2010 vô hiệu do vi phạm về hình thức và nội dung.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/2023/KN-DS ngày 20/02/2023, 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, sửa Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo hướng: công nhận ông Lê Đình N và bà Nguyễn Thị S được quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; buộc vợ chồng ông Lê Đình N, bà Nguyễn Thị S trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu cho vợ chồng ông Nguyễn Duy P, bà Thủy Thị L theo giá trị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm, tương ứng với phần diện tích đất chưa thanh toán.

- 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 Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông P, bà L với ông N được lập bằng Văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, thực hiện hợp đồng, ông N và bà S đã trả số tiền 60.000.000đồng, số tiền 30.000.000 đồng còn lại các bên thoả thuận sẽ trả đủ khi làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông P, bà L đã giao đất và vợ chồng ông N, bà S đã nhận đất và quản lý, sử dụng từ năm 2010 đến nay. Tại Bản án dân sự sơ thẩm và Bản án dân sự phúc thẩm đều công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có hiệu lực pháp luật là phù hợp với hướng dẫn tại khoản tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; nhưng cả hai Bản án sơ thẩm và phúc thẩm lại buộc ông P, bà L *phải có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để ông Lê Đình N và bà Nguyễn Thị S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* là không đúng. Trong trường hợp này phải xác định: ông N, bà S được quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền

để làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2]. Đối với khoản tiền 30.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông N, bà S chưa trả cho ông P, bà Lthì phải buộc ông N, bà S phải trả cho ông P, bà L số tiền còn thiếu theo giá thị trường của thửa đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm tương ứng với phần diện tích đất chưa trả tiền mới đúng; Bản án sơ thẩm buộc ông Lê Đình N và bà Nguyễn Thị S phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho ông Nguyễn Duy P và bà Thủy Thị L số tiền còn lại là 30.000.000 đồng là không đúng; Bản án phúc thẩm phát hiện ra sai sót này (phần nhận định, trang 6 của Bản án dân sự phúc thẩm) nhưng tại phần quyết định lại buộc vợ chồng ông N, bà S phải thanh toán cho vợ chồng ông P, bà L 30.000.000 đồng (là số tiền chuyển nhượng còn thiếu) và tiền lãi theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 của số tiền 30.000.000 đồng cũng không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông P, bà L.

[3]. Từ mục [1] và [2] nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy: Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/2023/KN-DS ngày 20/02/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có cơ sở chấp nhận nên cần phải hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/2023/KN-DS ngày 20/02/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 138/2022/DS-PT ngày 04/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, về vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn là ông Lê Đình N và bà Nguyễn Thị S với bị đơn là ông Nguyễn Duy P, bà Thủy Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Ngọc L và chị Nguyễn Thị Ngọc N.

3. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Lắk (để xét xử lại);
- Vụ Giám đốc kiểm tra II – TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Chi cục THADS huyện K, tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ;
Phòng GĐKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Tiến

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ GIÁM ĐỐC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Minh Tuấn **Đặng Kim Nhân** **Nguyễn Văn Tiến**