

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 19 /2018/DS-GĐT
Ngày 15 tháng 3 năm 2018
V/v 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 HÀ NỘI

*Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội
gồm có:*

- Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Anh Dũng – Thẩm phán cao cấp;
- Các thành viên: Ông Ngô Tiến Hùng – Thẩm phán cao cấp;
Ông Nguyễn Văn Sơn – Thẩm phán cao cấp.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên
tòa:* Ông Lê Đỗ Quyên - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 15 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, 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:

1. Nguyên đơn: Ông Trịnh Văn Q, sinh năm 1958; bà Trần Thị L, sinh năm 1970. Cùng trú tại: Xóm B, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.
2. Bị đơn: Ông Trịnh Văn H, sinh năm 1964; bà Lê Thị T, sinh năm 1966. Cùng trú tại: Xóm B, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.
3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên; đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang T, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Trịnh Văn Q, bà Trần Thị L trình bày:

Ngày 05/3/2008, vợ chồng ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trịnh Văn H, bà Lê Thị T 90 m² đất thổ cư thuộc thửa đất số 5, Tờ bản đồ QH, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 26/6/1999 đứng tên ông (nay là thửa 505, Tờ bản đồ địa chính số 23), tại xóm B, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Thỏa thuận chuyển nhượng với giá

120.000.000đ, bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Vợ chồng ông H, bà T đã thanh toán cho vợ chồng ông được 60.000.000đ và hẹn khi nào sang tên sẽ trả số tiền 60.000.000đ còn lại, thời hạn trả tiền cuối cùng là ngày 15/4/2015. Tuy nhiên, ông H, bà T đã không trả số tiền còn lại và làm 01 nhà tạm tại diện tích đất trên. Đến năm 2012, ông H, bà T bị ông Phùng Văn H1, bà Ngô Thị H2 khởi kiện về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất trong đó có diện tích đất vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho ông H, bà T nêu trên. Tại vụ án này ông tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng ông xác định không liên quan gì đến vụ án của ông H1, bà H2 và vợ chồng ông H, bà T nên không có yêu cầu gì. Tòa án nhân dân huyện Đ và Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên đã xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 505, Tờ bản đồ số 23, diện tích 90 m² giữa vợ chồng ông H, bà T và vợ chồng ông H1, bà H2 là vô hiệu và buộc ông H1, bà H2 trả cho ông H, bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất này. Năm 2015, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ kê biên thửa đất 505 để thi hành nghĩa vụ của ông H, bà T. Nay vợ chồng ông, bà cho rằng việc kê biên trên của Chi cục thi hành án huyện Đ là không đúng quy định. Do vậy ông, bà khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông H, bà T vào ngày 05/3/2008 là vô hiệu. Buộc ông H, bà T trả lại diện tích đất trên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, ông sẽ có trách nhiệm trả lại cho ông H, bà T số tiền 60.000.000đ. Về tài sản là nhà tạm trên đất ông đề nghị ông H, bà T tháo dỡ để trả lại đất cho vợ chồng ông.

Bị đơn là ông Trịnh Văn H, bà Lê Thị T trình bày:

Ông, bà nhất trí với lời trình bày của ông Q, bà L về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông không đồng ý yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Q là vô hiệu và đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, vợ chồng ông đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vợ chồng ông không có yêu cầu phản tố, về tài sản trên đất là nhà tạm trường hợp phải trả đất cho ông Q, bà L vợ chồng ông cũng nhất trí tháo dỡ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đã thụ lý giải quyết hồ sơ thi hành án đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 31/2013/DS-PT ngày 28/6/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, người yêu cầu thi hành án là bà Ngô Thị H2, người phải thi hành án là ông Trịnh Văn H và bà Lê Thị T với số tiền 825.000.000đ và lãi suất chậm thi hành án. Để thi hành bản án trên, Chi cục Thi hành án dân sự

huyện Đ đã ra Quyết định thi hành án số 211 ngày 03/01/2014 theo đơn yêu cầu của ông H1, bà H2, theo đó đã tạm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: P491042 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 26/6/1999 mang tên Trịnh Văn Q và 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Cơ quan thi hành án đã thông báo cho ông H, bà T thi hành nghĩa vụ thi hành án. Tuy nhiên, hết thời gian thông báo theo luật định nhưng ông H, bà T không thi hành nghĩa vụ trả nợ nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ tiến hành kê biên quyền sử dụng đất số thửa 505, Tờ bản đồ 23, diện tích 90 m² có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P491042 mang tên ông Trịnh Văn Q để thi hành đối với nghĩa vụ trả nợ của ông H, bà T. Ngày 29/12/2015, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 38/2015/TLST-DS ngày 29/12/2015 về việc ông Q, bà L khởi kiện ông H, bà T trong đó có nội dung đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đã kê biên. Ngày 15/01/2016, Chi cục Thi hành án xác minh tại Tòa án nhân dân huyện Đ và được Tòa án cung cấp việc ông Trịnh Văn Q, bà Trần Thị L có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/3/2008 giữa ông Q, bà L với ông H, bà T là vô hiệu. Ngày 18/01/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ ra quyết định hoãn thi hành án đối với ông Trịnh Văn H và bà Lê Thị Tám. Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật để giải quyết yêu cầu của ông Q, bà L đúng thời gian, đảm bảo trách nhiệm và nghĩa vụ thi hành án của ông H, bà T tại Bản án số 31/2013/DS-PT ngày 28/6/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng bà Hạp. Trong quá trình giải quyết vụ án, nếu các đương sự có thỏa thuận để thanh toán tiền giữa ông Q, bà L với ông H, bà T thì Tòa án kịp thời thông báo cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ được biết để Chi cục Thi hành án có kế hoạch thu hồi số tiền mà ông H, bà T phải thực hiện nghĩa vụ đối với ông H1, bà H2. Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ không có yêu cầu độc lập gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2016/DSST ngày 15/8/2016, Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết định:

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Văn Q, bà Trần Thị L với ông Trịnh Văn H và bà Lê Thị T lập ngày 05/3/2008 vô hiệu.

Buộc ông Trịnh Văn H và bà Lê Thị T phải có trách nhiệm trả cho ông Q, bà L 90m² đất thổ cư thuộc thửa đất số 5, Tờ bản đồ QH nay là thửa 505, Tờ bản đồ 23 và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P491042 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 26/6/1999 mang tên ông Trịnh Văn Q đồng thời phải tháo dỡ tài sản trên đất là 01 nhà tạm có diện tích 90m² để trả lại mặt bằng cho ông Q, bà L.

Ông Trịnh Văn Q và bà Trần Thị L có trách nhiệm thanh toán trả cho vợ chồng ông Trịnh Văn H và bà Lê Thị T số tiền là: 60.000.000đ.

Ngoài ra, Tòa án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 03/QĐKN/VKS-DS ngày 30/8/2016, Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ đã kháng nghị bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2016/DS-PT ngày 30/12/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên quyết định:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Văn Q, bà Trần Thị L với ông Trịnh Văn H và bà Lê Thị T lập ngày 05/3/2008 vô hiệu.

Buộc ông Trịnh Văn H và bà Lê Thị T phải có trách nhiệm trả ông Trịnh Văn Q, bà Trần Thị L 90m² đất thổ cư thuộc thửa đất số 5, Tờ bản đồ QH (nay là thửa 505, Tờ bản đồ 23) và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P491042 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 26/6/1999 mang tên ông Trịnh Văn Q. Đồng thời phải tháo dỡ tài sản trên đất là 01 nhà tạm có diện tích 90m² để trả lại mặt bằng cho ông Q, bà L.

Ông Trịnh Văn Q và Bà Trần Thị L có trách nhiệm thanh toán trả cho vợ chồng ông Trịnh Văn H và bà Lê Thị T, số tiền là: 60.000.000đ.

Ngoài ra, Tòa án còn quyết định về án phí và nghĩa vụ chậm thi hành án.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Ngô Thị Hạt có đơn đề nghị xem xét bản án phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ có Công văn số 177/CV-CCTHA ngày 29/03/2017 đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xem xét lại bản án phúc thẩm trên theo trình tự giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 60/2017/KN-DS ngày 30/10/2017, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2016/DSPT ngày 30/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên; đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2016/DS-ST ngày 15/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 05/3/2008, vợ chồng ông Trịnh Văn Q, bà Trần Thị L ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trịnh Văn H, bà Lê Thị T quyền sử dụng 90m² đất tại thửa số 5, Tờ bản đồ QH (nay là thửa 505, Tờ bản đồ số 23) địa chỉ tại xóm Bãi Cải, xã Tiên Hội, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên với giá 120.000.000 đồng (đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên ông Q năm 1999), hợp đồng có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Tiên Hội; vợ

chồng ông H, bà T đã trả được 60.000.000 đồng và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên, hai bên thỏa thuận khi nào làm xong thủ tục thì trả số tiền còn lại. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông H, bà T đã xây dựng nhà ở trên thửa đất nhận chuyển nhượng. Ngày 27/9/2008, vợ chồng ông H, bà T lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất cho vợ chồng bà Ngô Thị H2, ông Phùng Văn H (trong đó có thửa đất số 505, Tờ bản đồ số 23 đứng tên ông Q nêu trên) với giá 400.000.000 đồng. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H, bà T với vợ chồng ông H1, bà H2 không thực hiện được do vợ chồng ông H, bà T không hợp tác. Do đó, ông H1, bà H2 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông H, bà T thực hiện việc chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 31/2013/DS-PT ngày 28/6/2013, Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên quyết định: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện trong “Giấy thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 27/9/2008 và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” (hợp đồng không ghi ngày, tháng về lô đất số 36, Tờ bản đồ quy hoạch, diện tích 115m²) giữa vợ chồng ông H, bà T với vợ chồng ông H1, bà H2 là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông H, bà T có trách nhiệm thanh toán trả cho vợ chồng ông H1, bà H2 số tiền 825.000.000 đồng. Ông H1, bà H2 phải có trách nhiệm trả cho ông H, bà T 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 811005, cấp ngày 11/3/2008 mang tên ông H, bà T; 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P491042, cấp ngày 26/6/1999 mang tên ông Q; 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Q, bà L và vợ chồng ông H, bà T (hợp đồng theo mẫu quy định có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Tiên Hội, huyện Đ là bản gốc). Sau khi Bản án dân sự phúc thẩm số 31/2013/DS-PT ngày 28/6/2013 có hiệu lực, vợ chồng ông H1, bà H2 có đơn yêu cầu thi hành án nhưng do vợ chồng ông H, bà T không tự nguyện thi hành và không còn tài sản nào khác (trừ thửa đất số 505, Tờ bản đồ số 23 nêu trên) nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên đã kê biên thửa đất số 505, Tờ bản đồ số 23 để đảm bảo việc thi hành án.

Sau khi cơ quan thi hành án kê biên thửa đất trên, ngày 08/12/2015 vợ chồng ông Q, bà L khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/3/2008 giữa ông Q, bà L với ông H, bà T là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà L, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2008 vô hiệu, buộc ông H, bà T tháo dỡ nhà trả lại đất cho ông Q, bà L, đồng thời buộc vợ chồng ông Q, bà L trả lại số tiền 60.000.000 đồng cho vợ chồng ông H, bà T.

[2] Như vậy, trước khi vợ chồng ông Q, bà L khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H, bà T trả lại thửa đất số 505, Tờ bản đồ số 23 thì thửa đất này đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên kê biên để đảm bảo việc thi hành nghĩa vụ trả tiền cho vợ chồng ông H1, bà H2. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối

cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự “Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận tài sản là của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”. Do đó, tại thời điểm xảy ra tranh chấp giữa vợ chồng ông Q, bà L với vợ chồng ông H, bà T thì vợ chồng ông H1, bà H2 có quyền, lợi ích liên quan trực tiếp đến thửa đất số 505, Tờ bản đồ số 23. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đã có văn bản đề nghị đưa vợ chồng ông H1, bà H2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng Tòa án không đưa vợ chồng ông H1, bà H2 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng pháp luật tố tụng, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông H1, bà H2.

[3] Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Q, bà L với vợ chồng ông H, bà T: Thấy rằng, thửa đất tranh chấp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Q năm 1999; việc chuyển nhượng giữa hai bên được lập thành văn bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Tiên Hội; ông H, bà T đã thanh toán ½ tiền chuyển nhượng và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau khi ký hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng, xây nhà ở ổn định. Do đó, theo quy định tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Bộ luật dân sự năm 2005, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2008 vô hiệu là chưa đủ căn cứ vững chắc. Hơn nữa, do Tòa án không đưa vợ chồng ông H1, bà H2 vào tham gia tố tụng nên khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu Tòa án không giải quyết đồng thời hậu quả hợp đồng vô hiệu là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông H1, bà H2.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a, khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343; Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2016/DSPT ngày 30/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2016/DSST ngày 15/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Trịnh Văn Q, bà Trần Thị L với bị đơn là ông Trịnh Văn H, bà Lê Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- VKSNDCC tại Hà Nội (để biết);
- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (02 bản kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, P. HCTP-VP, P. GDKTII; HSGĐT.

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

Ngô Anh Dũng