**Một số kinh nghiệm từ việc kháng nghị**

**giám đốc thẩm bản án dân sự  của Tòa án ND Tp. Hồ Chí Minh**

Ngày 28/4/2010 Toà án nhân dân Tp. Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm xem xét vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa: Nguyên đơn: bà Lý Thị Điệu, sinh 1936, trú tại: 553 An Dương Vương, phường 8, quận 5 Tp. Hồ Chí Minh (bà Điệu ủy quyền cho anh Trần Hoàng Hiệp, tham gia tố tụng).

Bị đơn: ông Lý Tích Chiến, sinh 1963 và bà Nguyễn Thị Thùy sinh 1961 (là vợ ông Lý Tích Chiến), cùng trú tại A31/2 Bis Đường 39, KP 6, phường Bình Thuận, quận 7 Tp. Hồ Chí Minh (bà Thùy ủy quyền cho ông Chiến tham gia tố tụng).

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1- Anh Lê Ngọc Phú, sinh 1957, trú tại 269/32R Tùng Thiện Vương, phường 11, quận 8, Tp. Hồ Chí Minh.

2- Chị Lê Thị Cẩm Phương, sinh 1959, trú tại: 553 An Dương Vương, phường 8, quận 5 Tp. Hồ Chí Minh.

**Nội dung**: Quyết định sửa Bản án sơ thẩm số 04/2010/DS-ST ngày 29/01/2010 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè; Tuyên bố hợp đồng thỏa thuận lập ngày 24/3/2007 giữa bà Lý Thị Điệu và bà Nguyễn Thị Thùy và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đấtlập ngày 12/4/2007 tại Ủy ban nhân dân xã Phước Lộc, huyện Nhà Bè giữa bà Lý Thị Điệu và Bà Nguyễn Thị Thùy, ông Lý Tích Chiến là vô hiệu; Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ số AG 489420 ngày 22/5/2007 mang tên bà Nguyễn Thị Thùy và ông Lý Tích Chiến; Buộc bà Lý Thị Điệu phải hoàn trả cho ông Lý Tích Chiến và bà Nguyễn Thị Thùy số tiền 1.300.000.000 đồng bà Điệu nhận khi thực hiện hợp đồng và số tiền 997.978.000 đồng, tiền bồi thường chênh lệch giá.Tổng là 2.297.978.000 đồng.

Ngoài ra Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về nghĩa vụ khôi phục giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà Lý Thị Điệu, nghĩa vụ chậm thi hành án, phần án phí.

Ngay sau khi có bản án phúc thẩm, ông Lý Tích Chiến và bà Nguyễn Thị Thùy đã khiếu nại với bản án trên.

**Căn cứ hồ sơ vụ án và khiếu nại của đương sự, Viện kiểm sát nhân dân tối cao xét thấy:**

Theo giấy chứng nhận QSDĐ số U439703 ngày 30/5/2002 do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp cho bà Lý Thị Điệu được quyền sử dụng thửa đất số 589, tờ bản đồ số 3, xã Phước Lộc, huyện Nhà Bè có diện tích 3.033 m2 do bà Lý Thị Điệu chuyển nhượng từ ông Phan Văn Du ngày 25/3/2002 (diện tích đất tranh chấp). Bà Lý Thị Điệu kết hôn cùng ông Lê Cao Sơn từ năm 1971, có 2 con là anh Lê Ngọc Phú và chị Lê Thị Cẩm Phương. Ngày 12/8/2003 ông Sơn chết không để lại di chúc.

Ngày 24/3/2007 bà Lý Thị Điệu lập giấy thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thùy diện tích đất trên với giá 2.850.000.000 đồng, bà Lý Thị Điệu nhận 300.000.000 đồng tiền đặt cọc. Sau đó ngày 12/4/2007, giữa bà Lý Thị Điệu và vợ chồng ông Lý Tích Chiến, bà Nguyễn Thị Thùy ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có vị trí như trên, diện tích là 2.890,3 m2 với giá 257.775.000 đồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Phước Lộc. Trên cơ sở của hợp đồng chuyển nhượng này, hai bên đã giao tiền, làm thủ tục trước bạ sang tên và ngày 22/5/2007Ủy ban ND huyện Nhà Bè đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Lý Tích Chiến và bà Nguyễn Thị Thùy.

Như vậy, tại thời điểm năm 2002 bà Lý Thị Điệu một mình đứng ra giao dịch nhận chuyển nhượng QSDĐ với ông Phan Văn Du và đã làm thủ tục chuyển nhượng sang tên, được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên một mình bà Lý Thị Điệu. Theo khoản 2 Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 và khoản 2 Điều 5 Nghị định 70/2001/NĐ-CP ngày 3/10/2001 của Chính phủ(có hiệu lực ngày 18/10/2001) quy định: *Việc đăng ký các tài sản thuộc sở hữu chung vợ chồng phải ghi tên cả vợ và chồng*. Trong khi đó giao dịch giữa bà Lý Thị Điệu và ông Phan Văn Du vào năm 2002; đơn chấp thuận của ông Phan Văn Du, bảng kê khai đất nông nghiệp, tờ cam kết của bà Lý Thị Điệu, tờ khai nộp thuế chuyển QSDĐ đều thiết lập vào năm 2002, đều đứng tên bà Lý Thị Điệu. Trên cơ sở đó, ngày 30/5/2002 Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Lý Thị Điệu, khi đó ông Lê Cao Sơn, chồng bà còn sống không có ý kiến gì. Năm 2007 bà Điệu chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Chiến và bà Thùy, và đã làm thủ tục sang tên, bên mua được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng các con của bà Điệu là anh Phú, chị Cẩm Phương đều biết, và không phản đối gì. Mặt khác trong quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm, bà Điệu không nhắc đến đây là tài sản chung, chỉ xin hủy hợp đồng do bên mua vi phạm thoả thuận, do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tài sản riêng của bà Điệu là có căn cứ. Tòa án phúc thẩm căn cứ vào kháng cáo bổ xung của nguyên đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan (cho rằng đất tranh chấp là tài sản chung của bà Lý Thị Điệu và ông Lê Cao Sơn) để xác định là tài sản chung và hủy hợp đồng là chưa đủ căn cứ.

Tòa án cấp phúc thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Lý Thị Điệu và vợ chồng ông Lý Tích Chiến - bà Nguyễn Thị Thùy là vô hiệu, và xác định lỗi hai bên đều có lỗi ngang nhau (50/50) là không đúng, vì: Trong quá trình giao kết và thực nhiện hợp đồng giữa bà Điệu với ông Chiến, bà Thùy đã thỏa thuận và ký kết 02 hợp đồng, đó là hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2007 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 12/4/2007, trong mỗi hợp đồng đều thỏa thuận về thời điểm thanh toán tiền, nhưng thời điểm thanh toán của hợp đồng ngày 24/3/2007 khác thời điểm thanh toán tiền hợp đồng ngày 12/4/2007; diện tích và giá cả chuyển nhượng của mỗi hợp đồng là khác nhau, nhưng các bên không thỏa thuận hợp đồng ngày 12/4/2007 thay thế hợp đồng ngày 24/3/2007, nên không có cơ sở xác định ông Chiến, bà Thùy vi phạm thỏa thuận. Mặt khác, diện tích đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên mình bà Lý Thị Điệu, việc chuyển nhượng đã được ủy ban nhân dân xã chứng thực và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đất. Do vậy, việc chuyển nhượng là ngay thẳng đúng pháp luật, phía người mua không vi phạm thỏa thuận, nên lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về người bán.

Từ những vi phạm pháp luật trên đây của của bản án, Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã ra Quyết định kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 509/2010/DS-PT ngày 28/4/2010 của Tòa án nhân dân Tp. Hồ Chí Minh, đề nghị Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Tp. Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại theo quy địnhcủa pháp luật. Tạm đình chỉ thi hành bản án trên cho đến khi có QĐ giám đốc thẩm.

Ngày 19/10/2011 Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao, họp phiên tòa xét xử Giám đốc thẩm: Chấp nhận Kháng nghị số 98/QĐ/KNGĐT- V5 ngày 15/8/2011 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 509/2010/DS-ST ngày 28/4/2010 của Tòa án nhân dân Tp. Hồ Chí Minh.

**Thái Hưng**

Link bài viết: <https://vksndtc.gov.vn/tin-chi-tiet-2267>