

Quyết định giám đốc thẩm

số: 03/2020/DS-GĐT

Ngày 16 - 01 - 2020

V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu
cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Tổng Anh Hào.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thúy Hiền;

Ông Chu Xuân Minh;

Ông Lê Văn Minh;

Bà Đào Thị Xuân Lan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thu Hải Yến, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Lê Thành Dương - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 16 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hồ Văn H, sinh năm 1973; cư trú tại: Số 64 khu dân cư ĐH, đường PH, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1977;

2. Bà Lê Thị Kim L, sinh năm 1978;

Cùng cư trú tại: Số 613/19E, tổ 21, khu phố B, phường TH, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 929 TXS, phường TH, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông N, bà L: Ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Diễm L1 (Văn bản ủy quyền ngày 13/3/2015, ngày 08/02/2017).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Ấp M, NB, xã PX, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện NB: Ông Nguyễn Trung N1 (Văn bản ủy quyền ngày 29/9/2015).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 22/01/2015 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Hồ Văn H trình bày:

Ông và vợ chồng ông Nguyễn Thành N, bà Lê Thị Kim L có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 1.207,6m² đất thuộc thửa 96, tờ bản đồ số 12, xã LT, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh do ông đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 3.200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận việc giao tiền sẽ thực hiện sau khi hoàn tất thủ tục đăng bộ, sang tên quyền sử dụng đất để ông N, bà L thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền Ngân hàng trả cho ông. Ngày 16/12/2014, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng của Văn phòng Công chứng Q, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng để được chịu thuế thấp. Sau khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, vợ chồng ông N, bà L không thanh toán tiền cho ông nên ông vẫn giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2014 nêu trên và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/2012 của Ủy ban nhân dân huyện NB về việc cập nhật thay đổi sang tên quyền sử dụng đất cho ông N, bà L ngày 27/12/2014; buộc ông N, bà L trả lại diện tích đất nêu trên và khôi phục hiện trạng đất trống cho ông vì ông N, bà L không thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 3.200.000.000 đồng cho ông.

Bị đơn là ông Nguyễn Thành N, bà Lê Thị Kim L (ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Diễm L1) trình bày:

Ông Nguyễn Thành N, bà Lê Thị Kim L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn H vì ông N, bà L đã giao đủ số tiền như thỏa thuận trong hợp đồng ngày 16/12/2014 là 200.000.000 đồng cho ông H và diện tích 1.207,6m² đất tại thửa 96 nêu trên đã được sang tên cho ông N, bà L. Ông H đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì ông N, bà L nhờ ông H làm thủ tục xin đăng bộ, sang tên và chuyển mục đích sử dụng đất thành đất thổ cư.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2016/DS-ST ngày 03/11/2016, Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn H.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 009289, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Q chứng nhận ngày 16/12/2014;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01390, số phát hành BM 248043, được Ủy ban nhân dân huyện NB cấp ngày 25/12/2012 cho ông Hồ Văn H, cập nhật thay đổi ngày 27/12/2014 sang tên ông Nguyễn Thành N và bà Lê Thị Kim L;

Buộc ông N, bà L tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng, vật dụng trên đất, trả lại phần đất diện tích 1.207,6m² và khôi phục hiện trạng đất trống tại thửa 96, tờ bản đồ số 12, xã LT, huyện NB cho ông H;

Căn cứ bản án có hiệu lực pháp luật, ông H được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 96, tờ bản đồ số 12, xã LT, huyện NB theo quy định pháp luật;

Ghi nhận sự tự nguyện của ông H trả số tiền 90.000.000 đồng cho ông N, bà L ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật;

Duy trì các Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2015/QĐ-BPBD ngày 16/3/2015 về việc “cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp”; Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2016/QĐ-BPBD ngày 04/5/2016 về việc “cấm chuyển dịch quyền về tài sản đang tranh chấp” của Tòa án nhân dân huyện NB cho đến khi thi hành án xong thì hủy bỏ;

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 08/2015/QĐ-BPBD ngày 11/3/2015 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 06/2016/QĐ-BPBD ngày 04/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện NB.

Ông H được nhận lại số tiền 30.000.000 đồng đang bị phong tỏa trong tài khoản số TK 6340601256491 số AM 0468407 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh NB và số tiền 50.000.000 đồng đang bị phong tỏa trong tài khoản số TK 6340601390414 số AB 00001329076 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh NB.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 01/12/2016, ông Nguyễn Thành N, bà Lê Thị Kim L có Đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 363/2017/DS-PT ngày 13/4/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành N, bà Lê Thị Kim L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Nguyễn Thành N và bà Lê Thị Kim L có đơn đề nghị xem xét lại Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Kháng nghị giám đốc thẩm số 03/2018/KN-DS ngày 03/01/2018, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản

án dân sự phúc thẩm số 363/2017/DS-PT ngày 13/4/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; 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 nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2016/DS-ST ngày 03/11/2016 của Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện NB xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 167/2018/DS-GĐT ngày 05/3/2018, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận kháng nghị số 03/2018/KN-DS ngày 03/01/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 363/2017/DS-PT ngày 13/4/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2016/DS-ST ngày 03/11/2016 của Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 29/5/2018, ông Hồ Văn H có đơn đề nghị xem xét lại Quyết định giám đốc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 73/2019/KN-DS ngày 06/11/2019, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Quyết định giám đốc thẩm số 167/2018/DS-GĐT ngày 05/3/2018 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Quyết định giám đốc thẩm nêu trên, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 363/2017/DS-PT ngày 13/4/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2016/DS-ST ngày 03/11/2016 của Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 16/12/2014 có nội dung: Ông Hồ Văn H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành N, bà Lê Thị Kim L diện tích 1.207,6m² đất thuộc thửa 96, tờ bản đồ số 12, xã LT, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 200.000.000 đồng; việc giao và nhận số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện, không có sự chứng kiến của Công chứng viên. Ông H xác định thật sự giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 3.200.000.000 đồng, nhưng ghi trong Hợp đồng là 200.000.000 đồng để được chịu thuế thấp. Ông N, bà L cho rằng giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 200.000.000 đồng đúng như Hợp đồng đã ký kết; tại Đơn đề nghị xem xét bản án của Tòa án theo thủ tục giám đốc thẩm ngày 03 tháng 5 năm 2017, của ông N, bà L tuy không nói rõ giá tiền chuyển nhượng đất là bao nhiêu, nhưng lại cho rằng: “*đã giao*

đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn”; phương thức giao 03 lần, với tổng số tiền là 2.200.000.000 đồng. Như vậy, tại Đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm, ông N đã thừa nhận giá chuyển nhượng thửa đất nói trên ghi trong Hợp đồng 200.000.000 đồng là giả tạo; giữa ông H với ông N và bà L khai không thống nhất về giá chuyển nhượng.

[2] Tại Biên bản định giá của Hội đồng định giá ngày 19/8/2015 xác định giá thị trường của phần đất tranh chấp là 2.500.000 đồng/m², tổng giá trị khu đất là 1.207,6m² x 2.500.000 đồng = 3.019.000.000 đồng. Như vậy, giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng là 200.000.000 đồng cũng không phù hợp với giá thực tế trên thị trường.

[3] Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này...”*; đồng thời khoản 1 Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *“Các quy định về giao dịch dân sự vô hiệu từ Điều 127 đến Điều 138 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với hợp đồng vô hiệu”*. Từ những tình tiết tại đoạn [1] và [2] nói trên, có cơ sở xác định giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 16/12/2014 là giả tạo nhằm che giấu Hợp đồng giá cao hơn (để *“chịu thuế thấp”*). Mặt khác, theo quy định tại khoản 3 Điều 402, khoản 5 Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong những nội dung bắt buộc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; quá trình tranh tụng, các bên không thống nhất về giá chuyển nhượng thật là bao nhiêu, không xuất trình tài liệu chứng cứ xác định giá thật của hợp đồng chuyển nhượng, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu toàn bộ.

[4] Về việc thanh toán tiền: Ông H cho rằng ông N và bà L chưa trả tiền chuyển nhượng đất nên đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình xét xử cấp sơ thẩm và phúc thẩm ông N, bà L khai đã trả cho ông H 200.000 đồng tại Phòng công chứng; ngoài lời khai, trong quá trình xét xử sơ thẩm, phúc thẩm ông N và bà L cũng không xuất trình chứng cứ chứng minh về việc đã thanh toán tiền chuyển nhượng đất. Tại Đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm, ông N, bà L lại cho rằng đã trả tiền cho ông H 03 lần, với tổng số tiền là 2.200.000.000 đồng vào các ngày 18, 22 và 23 tháng 12 năm 2014, có sự chứng kiến của bà Trần Võ Ngọc T - nhân viên quán cà phê CP. Như vậy, lời khai của ông N và bà L khai không thống nhất về số tiền đã trả và địa điểm, thời gian trả tiền.

[5] Quyết định giám đốc thẩm số 167/2018/DS-GĐT ngày 05/3/2018 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ vào Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 7 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 để cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2014 giữa ông H với vợ chồng ông N, bà L đã có hiệu lực pháp luật; trường hợp ông N, bà L không chứng minh được đã trả đủ tiền hay chỉ chứng minh đã trả được một phần

tiền cho ông H thì ông N, bà L tiếp tục trả tiền cho ông H; nhận định của Quyết định giám đốc thẩm như vậy là chưa phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án và áp dụng không đúng pháp luật như đã phân tích nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng do bị đơn vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán làm cho Hợp đồng giữa các bên không còn khả năng thực hiện, từ đó chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng của nguyên đơn là không chính xác. Trong trường hợp này, khi giải quyết lại vụ án, nếu không có chứng cứ nào khác, Tòa án cần tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2014 giữa ông H với vợ chồng ông N, bà L vô hiệu như phân tích tại đoạn [3] nói trên và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu (nếu có yêu cầu) theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 73/2019/KN-DS ngày 06/11/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 167/2018/DS-GĐT ngày 05/3/2018 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 363/2017/DS-PT ngày 13/4/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2016/DS-ST ngày 03/11/2016 của Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Hồ Văn H với bị đơn là ông Nguyễn Thành N, bà Lê Thị Kim L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh
(Kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Vụ Pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ II (2b), VP TANDTC.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Tổng Anh Hào

