

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 38/2017/DS-GĐT

Ngày 06-7-2017

V/v Tranh chấp về hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất  
và đòi lại tiền xây nhà.

**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 Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:***

Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Hà - Phó Chánh án

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tiến và ông Đặng Kim Nhân

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lữ Thị Hằng – Thư ký Tòa án

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng*** tham gia phiên  
tòa: Ông Thái Văn Đoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 7 năm 2017, 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 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tiền xây nhà*”, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H; cùng trú tại đường A, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

*Bị đơn:* Chị Đinh Thị T; trú tại tổ dân phố A, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

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

1. Anh Lê Văn P;
2. Ông Đinh Thanh D;
3. Anh Đinh Hồng Q;
4. Anh Đinh Xuân H;
5. Chị Đinh Thị N;

Cùng trú tại tổ dân phố A, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

6. Ông Đỗ Văn T.
7. Bà Trần Thị Trung T;

Cùng trú tại tổ dân phố số B, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H trình bày thì:* Trước đây, chị Đinh Thị T có 01 lô đất tại đường B, thuộc tổ A, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có tiền nộp thuế nên chị T đã thỏa thuận miệng với ông H là ông H có trách nhiệm nộp thay chị T các khoản thuế, kể cả thuế quá hạn luật định và các khoản chi phí khác để chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất trên. Khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị T sẽ tách cho vợ chồng ông H một lô đất chiều rộng 6m, chiều dài 20m. Sau khi thống nhất, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2004. Ông H nộp 14.916.660 đồng tiền thuế cho chị T và các chi phí khác. Ngày 06/4/2006, chị T được Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Kon Tum cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng chị T không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tách đất cho ông H và bà H nên Ông Bà khởi kiện yêu cầu chị T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Ngoài ra, năm 2005, chị T và ông H còn thỏa thuận miệng với nhau nội dung: Ông H làm hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với lô đất tại đường C, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum cho chị T. Sau khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất, chị T tách cho ông H một lô đất rộng 5m, dài 30m. Ông H đã xây nhà và công trình phụ trên diện tích đất của chị T với tổng số tiền 111.000.000 đồng. Ông H không xin chuyển được mục đích sử dụng đất ở cho chị T như thỏa thuận nên cuối năm 2012 chị T đã lấy lại đất và nhà. Ông H yêu cầu chị T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2004 và trả lại số tiền xây nhà 111.000.000 đồng.

*Bị đơn là chị Đinh Thị T trình bày:* Chị và ông H chỉ có một thỏa thuận là ông H có trách nhiệm nộp thuế để chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất đường B, đồng thời chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với lô đất tại đường C. Sau khi thực hiện xong, chị T sẽ làm thủ tục chuyển nhượng (cho) ông H một lô đất (nhưng chưa nói rõ là lô nào). Ông H chỉ làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất tại đường B, không chuyển đổi mục đích sử dụng đất ở đối với lô đất tại đường C nên Chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H. Chị T trình bày Chị không biết gì về hợp đồng ngày 20/12/2004 và cho rằng ông H đã lợi dụng việc làm giấy tờ, ký khống tên anh P và ghi các thông tin vào hợp đồng để chiếm dụng đất của Chị.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là:* Anh Lê Văn P, ông Đỗ Văn T và bà Trần Thị Trung T đề nghị không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/12/2004; ông Đinh

Thanh D, anh Đinh Xuân H, chị Đinh Thị N và anh Đinh Hồng Q yêu cầu ông H tháo dỡ nhà xây dựng tại đường C để trả lại đất cho gia đình.

Tại Bản án dân sự số 03/2015/DS-ST ngày 05/6/2015, Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum quyết định:

*Tuyên bố “Giao dịch dân sự có điều kiện về việc làm hồ sơ, giấy tờ đất được giao kết giữa ông Nguyễn Văn H với chị Đinh Thị T và anh Lê Văn P thời gian từ năm 2004 đến năm 2005” và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết vào ngày 20/12/2004 giữa bên chuyển nhượng anh Lê Văn P và chị Đinh Thị T, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H” vô hiệu.*

*Bác yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H đối với bị đơn về “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao kết ngày 20/12/2004”.*

*Về giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu: Chấp nhận tự nguyện của bị đơn là chị Đinh Thị T trả cho ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H các khoản nộp thuế vào các ngày 24/12/2004 là 14.916.660 đồng + 14.032.847 đồng, tiền lãi của số tiền nộp thuế tính từ ngày 24/12/2004 đến thời điểm xét xử sơ thẩm vào ngày 05/6/2015, tổng = 28.949.507 đồng (hai mươi tám triệu, chín trăm bốn mươi chín ngàn, năm trăm không bảy đồng).*

*Chấp nhận một phần yêu cầu đòi tiền xây nhà của ông Nguyễn Văn H tại đường C: Buộc chị Đinh Thị T phải trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 45.038.700 đồng. Đồng thời giao cho chị Đinh Thị T được quyền sở hữu toàn bộ diện tích nhà và công trình phụ ông Nguyễn Văn H đã xây dựng vào năm 2005 trên phần diện tích đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G164833 mang tên hộ bà Đinh Thị H1, cấp ngày 27/12/1995, vị trí ông Nguyễn Văn H xây dựng nhà và công trình phụ tại đường C, tổ dân phố A, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí giám định và định giá tài sản, nghĩa vụ chậm thi hành án và án phí.

Ngày 19/6/2015, chị Đinh Thị T kháng cáo một phần bản án.

Ngày 19/6/2015, ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2015/DS-PT ngày 22/12/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum quyết định:

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với toàn bộ kháng cáo của chị T.

- Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Hiền và ông Hậu.

+ Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2015/DS-ST ngày 05/6/2015 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi.

+ Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H về việc yêu cầu chị Đinh Thị T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thị H và chị Đinh Thị T ký kết vào ngày 20/12/2004.

+ Buộc chị Đinh Thị T phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H số tiền 500.000.000 đồng.

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

Ngày 19/01/2016, bà Đinh Thị T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

- Tại Kháng nghị giám đốc thẩm số 23/2017/KN-DS-VC2 ngày 04/4/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2015/DSPT ngày 22/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2015/DS-ST ngày 05/6/2015 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2015/DS-ST ngày 05/6/2015 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Nguồn gốc thửa đất của chị Đinh Thị T đứng tên chủ sử dụng hiện nay tại đường A là do ông Đinh Thanh D (là cha ruột chị T) khai hoang năm 1992, đến ngày 30/12/1995 thì hộ bà Đinh Thị H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp (ông D là thành viên trong hộ). Ngày 24/12/2002, ông Đinh Thanh D có đơn kiến nghị đến Ủy ban nhân dân huyện N, Phòng Địa chính huyện N và Ủy ban nhân dân thị trấn P đề nghị hợp thức đất cho con gái là Đinh Thị T. Chị T có đơn xin xác nhận để xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đơn xin hợp thức đất thổ cư. Tuy nhiên, do chị Tuyết không có tiền để thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng và cấp giấy chứng nhận nên chị có thỏa thuận với ông H về việc ông H chịu trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đất thổ cư). Tuy nhiên, chị T và vợ chồng ông H trình bày có sự mâu thuẫn, không thống nhất về việc thỏa thuận miệng với nhau khi làm thủ

tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở cho chị T và tách đất cho ông H.

Ông H đã nộp thuế thay cho chị T là 14.916.660 đồng; giá trị Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2004 là 58.000.000 đồng; trong đó giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000 đồng, giá trị chuyển nhượng tài sản trên đất là 8.000.000 đồng. Như vậy, các bên chưa thực hiện xong hợp đồng đã ký kết. Căn cứ vào kết quả giám định, xác định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của chị T nên chị T trình bày mình không biết ký vào hợp đồng lúc nào là không có cơ sở. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên trong khi chị T, anh P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chữ ký trong hợp đồng không phải của anh P; hợp đồng không được cấp có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 691, Điều 692, khoản 1 Điều 693 và Điều 696 của Bộ luật dân sự năm 1995; điểm a khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003, nên bị vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch dân sự có điều kiện về việc làm hồ sơ, giấy tờ được giao kết giữa ông Nguyễn Văn H với chị Đinh Thị T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là anh Lê Văn P và chị Đinh Thị T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định giá trị thiệt hại và đánh giá mức độ lỗi của các bên để làm căn cứ xác định bồi thường, mà giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu tính theo mức lãi suất ngân hàng là không đúng với quy định tại điểm c.3 tiểu mục 2.3 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về việc xác định thiệt hại khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tòa án cấp phúc thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký năm 2004, chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 nên căn cứ vào hướng dẫn tại tiết b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì không bị vô hiệu là không đúng, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết sau ngày Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực. Do vậy, không thể áp dụng điểm b.2 mục 2 phần II Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 để cho rằng hợp đồng có hiệu lực pháp luật vì điểm b.2 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết nêu trên chỉ áp dụng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết trước ngày 01/7/2004 (trước ngày Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành) và sau ngày 01/7/2004 mới phát sinh tranh chấp. Còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà H với chị T

được ký vào ngày 20/12/2004, nên không bị điều chỉnh bởi qui định nêu trên của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP nêu trên.

Mặt khác, ông H mới nộp thuế cho chị T số tiền 14.916.660 đồng; giá trị chuyển nhượng tại Hợp đồng lập ngày 20/12/2004 là 58.000.000 đồng, nhưng Tòa án cấp phúc thẩm lại tuyên buộc chị T phải trả cho ông H và bà H số tiền 500.000.000 đồng theo yêu cầu của ông H và bà H là không đúng, gây thiệt hại cho bị đơn.

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 năm 2015.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2015/DSPT ngày 22/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum và Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2015/DS-ST ngày 05/6/2015 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum về vụ án dân sự “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tiền xây nhà*” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H với bị đơn là chị Đinh Thị T.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

#### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum (02 bản kèm hồ sơ vụ án để xét xử sơ thẩm lại);
- Viện trưởng VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Vụ GDKT II - Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP, Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN**  
**Phó Chánh án – Chủ tọa phiên tòa**

**Lê Thị Ngọc Hà**