

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập-Tự do-Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 294/2023/DS-GĐT

Ngày: 12/12/2023

*V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; hủy
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất; hủy giấy chứng nhận 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

09 (chín) thành viên tham gia xét xử, do ông Trần Văn Châu- Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm chủ tọa phiên tòa.

Thư ký phiên tòa: Ông Đào Sĩ Hiến- Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Sơn- Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 12 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Bùi Thị T, sinh năm 1967.

Địa chỉ: 5 lầu A, đường L, Phường B, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1. Bà Hồ Thị Ngọc M, sinh năm 1967;

2. Ông Châu Văn H, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: 8, Tỉnh lộ 43, Tổ C, Khu phố E, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1966;

2. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1961;

Cùng địa chỉ: 8 Quốc lộ A, Khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Đông H1, sinh năm 1984;

4. Bà Cao Thị H2, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: 3, đường Số C, Khu phố A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1962.

Địa chỉ: 5 lầu A, đường L, Phường B, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Văn phòng C; địa chỉ: A N, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh. Do bà Nguyễn Thị Thanh N là người đại diện theo ủy quyền.

8. Ngân hàng Thương mại cổ phần Á; địa chỉ: D N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: A T phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự phúc thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Bùi Thị T trình bày:

Ngày 01/9/2010, ông Châu Văn H và bà Hồ Thị Ngọc M ký hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc lô tái định cư số H4, diện tích 94,5m², khu tái định cư L, tọa lạc tại khu phố D, phường T, quận T (nay là thành phố T) cho bà Bùi Thị T và ông Nguyễn Văn T2, giá chuyển nhượng 770.000.000 đồng; Bà T2 đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông H, bà M.

Đến ngày 04/5/2011, hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng C2, theo đó, ông H, bà M có trách nhiệm sang tên ngay cho bà T2 sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Cuối năm 2011, bà T2 được biết ông H, bà M đã được Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 224576 đối với lô đất nêu trên, có số thửa 537, tờ bản đồ số 108, diện tích 94,5m².

Bà T2 đã liên hệ yêu cầu ông H, bà M làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông H, bà M không thực hiện. Nay bà T2 yêu cầu ông H, bà M tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc đã ký.

Bị đơn Hồ Thị Ngọc M trình bày:

Bà M thừa nhận việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc đúng như nội dung bà T2 trình bày.

Cuối năm 2011, vợ chồng bà đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do khó khăn nên bà đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S để vay số tiền 100.000.000 đồng. Vì vậy, ngày 05/10/2011, ông H và bà M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S quyền sử dụng đất nêu trên, giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng. Hai bên có ký giấy thỏa thuận nêu rõ hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo để che giấu

cho giấy vay nợ ngày 07/12/2011. Sau đó bà M có vay thêm ông Sai số tiền 50.000.000 đồng và giao giấy thỏa thuận cho ông S giữ nên bà không có chứng cứ cung cấp cho Tòa án.

Bà M không đồng ý đối với lời trình bày của ông S vì bà không nhận 800.000.000 đồng từ ông S mà chỉ nhận 100.000.000 đồng. bà M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011 giữa ông, bà với ông S; hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nhật sang tên cho ông H1, bà H2.

Việc vay nợ ông S bà M trả lãi được 01 năm thì không có khả năng trả nên thỏa thuận ông H và bà M chuyển nhượng đất cho ông S với giá 1.350.000.000 đồng, sau khi trừ đi khoản nợ 550.000.000 đồng thì ông S hứa trả cho bà 800.000.000 đồng tại Chi cục thuế để làm thủ tục sang tên nhưng đến ngày hẹn ông S không mang tiền đến và yêu cầu làm giấy vay tiền 800.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng nhưng bà không đồng ý và bỏ về, sự việc này có sự chứng kiến của bà N1. Bà thống nhất với giá trị đất được định giá 1.890.000.000 đồng. Hiện trạng đất là đất trống, chưa xây dựng. Trường hợp nhận lại đất bà M đồng ý trả cho ông S 100.000.000 đồng và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T2.

Bị đơn là ông Châu Văn H thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà M. Ngoài ra, ông H còn trình bày bổ sung, ông có mượn thêm ông S 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng, với lãi suất 4%/tháng, trả lãi cho ông S đầy đủ. Vì làm ăn thua lỗ nên không có tiền chuộc lại đất, để sự việc đến ngày hôm nay. Ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T2 và thu xếp trả nợ cho ông S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S trình bày:

Ông S không thừa nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản như nội dung bị đơn trình bày. Ngày 05/10/2011, ông đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ ông H, bà M, giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, nhưng giá ghi tại hợp đồng là 100.000.000 đồng. Ông đã thanh toán cho ông H, bà M đủ số tiền 800.000.000 đồng và đã đăng ký sang tên theo quy định của Luật Đất đai nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có hiệu lực pháp luật. Sau đó đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1, bà H2. Vì vậy, không đồng ý với yêu cầu của ông H, bà M và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đông H1 và bà Cao Thị H2 trình bày:

Ông H1, bà H2 không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu của ông H, bà M. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2014 giữa ông S, bà T1 với ông H1, bà H2 hợp pháp, đã đăng ký sang tên theo đúng quy định. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T3 có đơn xin vắng mặt và không có lời trình bày.

Ủy ban nhân dân thành phố T trình bày:

Ủy ban nhân dân quận T, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 224576 ngày 25/8/2011 cho ông H, bà M; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 551106 ngày 10/10/2013 cho ông S; Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 269438 ngày 29/9/2014 cho ông H1, bà H2 liên quan đến thửa đất 537, tờ bản đồ số 108, diện tích 94,5m² là đúng quy định, dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, Ủy ban chấp hành theo quyết định của Tòa án.

Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Phòng C1 đã thực hiện việc công chứng hợp đồng vay tiền số 29596 ngày 06/12/2011 giữa ông S với bà M và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23996 ngày 28/8/2014 theo đúng quy định của Luật Công chứng và quy định pháp luật có liên quan. Phòng C1 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Văn phòng C không có ý kiến trình bày và đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á trình bày:

Ông H1, bà H2 có thể chấp quyền sử dụng đất thửa 537, tờ bản đồ số 108, diện tích 94,5m² theo hợp đồng thế chấp số THA.ĐBCN.346.260417 ngày 27/4/2017 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á. Tuy nhiên, ông H1, bà H2 đã thanh lý khoản vay và ngân hàng đã giải chấp quyền sử dụng đất. Vì vậy, đề nghị không đưa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 676/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T về việc buộc bị đơn là ông Châu Văn H và bà Hồ Thị Ngọc M tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2011.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2011 giữa bà Bùi Thị T với ông Châu Văn H và bà Hồ Thị Ngọc M.

Buộc ông Châu Văn H và bà Hồ Thị Ngọc M có trách nhiệm liên đới trả cho bà Bùi Thị T số tiền 1.540.000.000 đồng.

Không chấp nhận các yêu cầu của bị đơn ông Châu Văn H và bà Hồ Thị Ngọc M về việc: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011 giữa ông Châu Văn H và bà Hồ Thị Ngọc M với ông Nguyễn Văn S; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 551106 ngày 10/10/2013 của Ủy ban nhân dân quận T đã cấp

cho ông Nguyễn Văn S; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT269438 ngày 29/9/2014 của Ủy ban nhân dân quận T đã cấp cho ông Nguyễn Đông H1 và bà Cao Thị H2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011 giữa ông Châu Văn H và bà Hồ Thị Ngọc M với ông Nguyễn Văn S;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2014 giữa ông Nguyễn Văn S với ông Nguyễn Đông H1 và bà Cao Thị H2.

Ghi nhận việc ông Nguyễn Đông H1 tự nguyện hỗ trợ cho bà Bùi Thị T giá trị san lấp là 3.300.000 đồng.

Đối với giao dịch vay tài sản giữa ông S và bà M, được quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

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

Ngày 10/12/2018, nguyên đơn bà Bùi Thị T và bị đơn bà Hồ Thị Ngọc M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 150/2021/DS-PT ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Bùi Thị T và kháng cáo của bị đơn là bà Hồ Thị Ngọc M. Sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm về phần án phí và cách tuyên án như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T về việc buộc bị đơn là ông Châu Văn H và bà Hồ Thị Ngọc M tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2011.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi của nguyên đơn bà Bùi Thị T:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2011 giữa bà Bùi Thị T với ông Châu Văn H và bà Hồ Thị Ngọc M.

- Buộc ông Châu Văn H và bà Hồ Thị Ngọc M có trách nhiệm liên đới trả cho bà Bùi Thị T số tiền 1.540.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận các yêu cầu của bị đơn ông Châu Văn H và bà Hồ Thị Ngọc M về việc:

-Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011 giữa ông Châu Văn H và bà Hồ Thị Ngọc M với ông Nguyễn Văn S;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 551106 ngày 10/10/2013 của Ủy ban nhân dân quận T đã cấp cho ông Nguyễn Văn S;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT269438 ngày 29/9/2014 của Ủy ban nhân dân quận T đã cấp cho ông Nguyễn Đông H1 và bà Cao Thị H2.

4. Ghi nhận việc ông Nguyễn Đông H1 tự nguyện hỗ trợ cho bà Bùi Thị T giá trị san lấp là 3.300.000 đồng.

5. Đối với giao dịch vay tài sản giữa ông S và bà M, được quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

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

Ngày 26/02/2021, nguyên đơn bà Bùi Thị T đã có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 32/2023/KN-DS ngày 09/5/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 150/2021/DS-PT ngày 02/02/2021 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 toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 676/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân quận T (nay là thành phố T); giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và giữ nguyên bản án dân sự phúc thẩm đã bị kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Giữa bà Bùi Thị T với ông Châu Văn H, bà Hồ Thị Ngọc M đều thừa nhận, ngày 01/9/2010, ông H, bà M có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc lô tái định cư số H4, diện tích 94,5m², khu tái định cư L, tại khu phố D, phường T, quận T (nay là thành phố T) cho bà T, giá chuyển nhượng 770.000.000 đồng. Bà T đã thanh toán đủ số tiền 770.000.000 đồng cho ông H, bà M và ông H, bà M đã giao đất cho bà T quản lý, sử dụng, bà T đã đổ đất san lấp mặt bằng.

Ngày 04/5/2011, giữa bà T với ông H, bà M ký kết hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng C2, mục đích là để đảm bảo cho việc khi ông H, bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Như vậy, bản chất của giao dịch này là giao dịch chuyển nhượng, vì thực tế các bên đã thực hiện xong cơ bản quyền và nghĩa vụ, chỉ chờ điều kiện ông H, bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng. Quá trình xét xử sơ thẩm và phúc thẩm, bà T cũng xác định yêu cầu buộc ông H, bà M hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Do đó, phải xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và áp dụng quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giải quyết mới đúng.

[2] Ngày 25/8/2011, ông H và bà M được Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 224576 đối với lô đất nêu trên, có số thửa 537, tờ bản đồ số 108, diện tích 94,5m².

Lẽ ra, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H, bà M phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà T. Nhưng, ngày 05/10/2011, ông H và bà M lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S, giá chuyển nhượng ghi tại hợp đồng là 100.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C2. Ông S đã đăng ký và được Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 551106 ngày 10/10/2013.

Ông H và bà M cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011 giữa Ông, Bà với ông S là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản, ông S cho bà M vay số tiền 100.000.000 đồng.

Ông S lại cho rằng, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 800.000.000 đồng, ghi tại hợp đồng là 100.000.000 đồng, ông đã thanh toán đủ số tiền 800.000.000 đồng cho ông H, bà M và không thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà M và Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh có cung cấp các chứng cứ: Hợp đồng vay tiền ngày 06/12/2011, có công chứng của Phòng C1, nội dung: ông S cho bà M vay số tiền 550.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất 1,7%/tháng; Giấy vay nợ ngày 7/12/2011, nội dung: bà M vay ông Sai số tiền 50.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng; Giấy vay nợ ngày 12/12/2011, nội dung: bà M vay thêm ông Sai số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng; Giấy vay nợ ngày 15/01/2012, nội dung: Bà M vay thêm ông Sai số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng;

Xét các hợp đồng vay tiền, thấy rằng, các hợp đồng vay tiền đều được xác lập sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (05/10/2011), tổng số tiền bà M đã vay của ông S bằng số tiền 800.000.000 đồng, ông S cho đây là số tiền thanh toán nhận chuyển nhượng đất, nhưng các chứng cứ này đều thể hiện nội dung là tiền vay. Ngoài các chứng cứ nêu trên, ông S không có tài liệu, chứng cứ thể hiện thanh toán tiền chuyển nhượng đất. Phía bà M không thừa nhận có vay ông Sai số tiền 800.000.000 đồng, nhưng bà M lại thừa nhận các chứng cứ vay tiền nêu trên là do bà ký. Tòa án hai cấp đều chưa làm rõ số tiền 800.000.000 đồng mà bà M vay ông S có liên quan đến số tiền ông S thanh toán hợp đồng chuyển nhượng không mà nhận định cho rằng các hợp đồng vay tiền nêu trên là một giao dịch khác nên dành quyền khởi kiện cho ông S bằng một vụ án khác là chưa có cơ sở.

Trong trường hợp xác định được số tiền 800.000.000 đồng là tiền vay có lãi suất, hai bên không thỏa thuận chuyển tiền cho vay thành tiền thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S không chứng minh được việc đã thanh toán số tiền 800.000.000 đồng thì lời khai của ông H, bà M về việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản là có căn cứ, phù hợp với lời khai người làm chứng, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được. Trường hợp này phải xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và hợp đồng vay có hiệu lực, từ đó giải quyết vụ án mới đúng và đảm bảo quyền lợi các bên đương sự.

Nếu có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011 giữa ông H bà M với ông S là giả tạo thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2014 giữa vợ chồng ông S, bà Phạm Thị T1 với ông Nguyễn Đông H1, bà Cao Thị H2 cũng bị vô hiệu.

Từ phân tích trên cho thấy, việc thu thập tài liệu, chứng cứ của Tòa án hai cấp chưa được thực hiện đầy đủ, việc đánh giá chứng cứ là chưa khách quan, toàn diện. Quyết định của Tòa án sơ thẩm và Tòa án phúc thẩm là chưa có căn cứ vững chắc nên cần phải hủy toàn bộ bản án phúc thẩm và hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 337, Điều 343, Điều 345, Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 32/2023/KN-DS ngày 09/5/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 150/2021/DS-PT ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 676/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân quận T (nay là thành phố T) về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Bùi Thị T với bị đơn ông Châu Văn H, bà Hồ Thị Ngọc M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Chánh án;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- TAND TPHCM;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS tp T;
- Các đương sự;
- Lưu: PHÒNG LTHS, hồ sơ vụ án; THS (ĐSH).

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

Trần Văn Châu