

**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: 32/2025/DS-GĐT
Ngày: 10/3/2025
*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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Bà Phạm Thị Duyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Sĩ Hiến, Thẩm tra viên Tòa án.

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

Ngày 10 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lưu Huỳnh H, sinh năm 1946 và bà Lâm Thị M, sinh năm 1948.

Cùng địa chỉ: Số 22 HV, ấp PH, thị trấn CLD, huyện CLD, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bị đơn: Ông Hứa Văn N, sinh năm 1985 và bà Đào Ngọc X, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Số 26 HV, ấp PH, thị trấn CLD, huyện CLD, tỉnh Sóc Trăng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1965 và ông Lương Văn Đ, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Ấp 4, thị trấn LP, huyện LP, tỉnh Sóc Trăng.

3.2. Ngân hàng Thương mại cổ phần CTVN.

Địa chỉ: Số 108, đường THĐ, quận HK, Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn ông Lưu Huỳnh H, bà Lâm Thị M trình bày:

Vợ chồng ông Lưu Huỳnh H, bà Lâm Thị M được cấp quyền sử dụng đất thửa 35, tờ bản đồ 40, tọa lạc tại ấp PH, thị trấn CLD, huyện CLD, tỉnh Sóc Trăng. Trong quá trình sử dụng, ông, bà có chuyển nhượng một phần diện tích đất nên diện tích của thửa đất 35 còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00783 ngày 04/10/2016 của Ủy ban nhân dân huyện CLD là 660,6m². Trong đó, đất ODT là 180m² và đất HNK là 480,6m².

Năm 2009, ông, bà chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T, với diện tích 120m², nên diện tích đất nêu trên chỉ còn lại khoảng 540m². Ngày 04/6/2018, ông, bà lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hứa Văn N và bà Đào Ngọc X phần đất còn lại với diện tích ngang 9,6m và dài 54,66m (diện tích 524,74m²), giá chuyển nhượng trên thực tế là 1.950.000.000 đồng và ông Hứa Văn N, bà Đào Ngọc X đã thanh toán đủ. Tuy nhiên, trong quá trình ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì quá tin tưởng ông N, bà X, khi ký kết hợp không được thông qua nội dung của hợp đồng nên ông, bà có nhầm lẫn chuyển nhượng hết toàn bộ diện tích đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00783 ngày 04/10/2016 của Ủy ban nhân dân huyện CLD là 660,6m² cho ông N, bà X và ông N, bà X đã đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Vì vậy, ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N, bà X phải tháo dỡ, di dời công trình xây dựng để trả lại cho ông, bà, diện tích đất 238,6m² (*diện tích không chuyển nhượng cho ông N, bà X theo đo đạc thực tế*). Đồng thời, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N, bà X đối với diện tích đất phải trả lại cho ông, bà.

Bị đơn ông Hứa Văn N và bà Đào Ngọc X trình bày:

Ngày 04/6/2018, vợ chồng ông H, bà M ký hợp đồng chuyển cho ông, bà phần đất có diện tích 660,6m², (gồm đất ODT là 180m² và đất HNK là 480,6m²), thuộc thửa 35, tờ bản đồ 40, tọa lạc tại ấp PH, thị trấn CLD, huyện CLD theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00783 ngày 04/10/2016 của Ủy ban nhân dân huyện CLD. Giá chuyển nhượng 1.950.000.000 đồng, ông, bà đã thanh toán đủ, đồng thời ông H, bà M đã giao giấy đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông bà đăng ký quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, không có hành vi lừa dối đối với ông H, bà

M như trình bày, nội dung, hình thức phù hợp quy định của pháp luật và đã có hiệu lực. Vì vậy, ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T và ông Lương Văn Đ trình bày:

Ngày 01/6/2009, ông H, bà M có chuyển nhượng cho ông, bà diện tích đất có chiều ngang 15m, dài 8m, thuộc một phần đất mà ông H, bà M đã chuyển nhượng cho ông N, bà X, giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lập văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực. Vì vậy, ông, bà đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà M, buộc bị đơn giao trả đất để ông H, bà M thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông, bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 29/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện CLD, tỉnh Sóc Trăng quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Huỳnh H và bà Lâm Thị M về việc yêu cầu bị đơn ông Hứa Văn N bà Đào Ngọc X phải tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất để trả lại cho ông H, bà M diện tích đất 238,6m², thửa 35, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại ấp PH, thị trấn CLD, huyện CLD, tỉnh Sóc Trăng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà M về việc yêu cầu hủy một phần hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE065565 của Ủy ban nhân dân huyện CLD cấp cho ông H, bà M ngày 04/10/2016, cập nhật biến động cho ông N, bà X ngày 11/6/2016.

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

Cùng ngày 11/01/2021, nguyên đơn ông Lưu Huỳnh H, bà Lâm Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn Đ, bà Trần Thị T kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 12/01/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CLD, tỉnh Sóc Trăng kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm theo Quyết định số 02/QĐKNPT-VKSDS.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 30/2022/DS-PT ngày 17/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Huỳnh H, bà Lâm Thị M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn Đ, bà Trần Thị T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CLD.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 29/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện CLD như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Huỳnh H và bà Lâm Thị M.

Buộc ông Hứa Văn N, bà Đào Ngọc X phải tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất để trả lại cho ông H, bà M diện tích đất 120m², thuộc một phần của thửa 35, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại ấp PH, thị trấn CLD, huyện CLD, tỉnh Sóc Trăng.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện CLD điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE065565 của Ủy ban nhân dân huyện CLD cấp cho ông H, bà M ngày 04/10/2016, cập nhật biến động cho ông N, bà X ngày 11/6/2016, đối với phần diện tích phải trả lại cho ông H, bà M.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà M về việc yêu cầu ông N, bà X phải tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất để trả lại cho ông H, bà M diện tích đất 118,6 m², thuộc một phần của thửa 35, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại ấp PH, thị trấn CLD, huyện CLD, tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 159/2018/HĐBĐ/NHCT822 ngày 05/11/2018 giữa bên thế chấp ông N, bà X với bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP CTVN vô hiệu một phần đối với phần diện tích 120m², thuộc một phần của thửa 35, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại ấp PH, thị trấn CLD, huyện CLD, tỉnh Sóc Trăng.

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

Ngày 22/3/2023, bị đơn ông Hứa Văn N, bà Đào Ngọc X có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 66/2024/KN-DS ngày 03/12/2024, 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 30/2022/DS-PT ngày 17/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng. 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 giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 29/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện CLD, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Lưu Huỳnh H, bà Lâm Thị M được cấp quyền sử dụng đất thửa 35, tờ bản đồ 40, tọa lạc tại ấp PH, thị trấn CLD, huyện CLD, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi đã chuyển nhượng cho nhiều người, đăng ký, chỉnh lý biến động thì diện tích đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00783 ngày 04/10/2016 của Ủy ban nhân dân huyện CLD là 660,6m². Trong đó, có 180m² đất ODT và đất 480,6m² đất HNK.

[2] Theo Tờ chuyển nhượng nền nhà ngày 28/5/2018, thì ý chí của ông H, bà M là chuyển nhượng hết đất trong bằng khoán nền nhà và đất trồng cây hàng năm khác cho ông N, bà X... phần đất dài từ lộ giới cho đến hết phần đất hậu và 180m đất thổ cư, ngang 9,88m dài hết đất trong bằng khoán và Tờ chuyển nhượng nền nhà không ghi ngày, tháng, năm thì ông H, bà M vẫn đồng ý chuyển nhượng hết đất trong bằng khoán, chỉ khác nội dung phần đất dài từ lộ giới cho đến hết phần đất hậu và 180m đất thổ cư, ngang 9,88m dài 54,66m. Tuy nhiên, không có cơ sở để xác định thỏa thuận nào được lập sau. Cả hai tờ chuyển nhượng nền nhà nêu trên đều được lập trước khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không thể căn cứ vào tờ thỏa thuận này để xem xét thỏa thuận về diện tích mà phải căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Tại Điều 1 và Điều 7 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2018 giữa ông Lưu Huỳnh H, bà Lâm Thị M với ông Hứa Văn N, bà Đào Ngọc X thể hiện, diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng là 660,6m² (gồm 180m² đất ODT và đất 480,6m² đất HNK). Như vậy, ông H, bà M đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông N, bà X. Hợp đồng có nội dung và hình thức đúng quy định của pháp luật; hai bên thừa nhận giá chuyển nhượng 1.950.000.000 đồng và bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ. Đồng thời, bên nhận chuyển nhượng đã đăng ký theo quy định của Luật Đất đai. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/6/2018 giữa ông H, bà M với ông N, bà X đã có hiệu lực pháp luật.

[4] Ông H, bà M cho rằng, ông, bà có nhầm lẫn về diện tích nhưng không có chứng cứ để chứng minh, cũng không có căn cứ để xác định ông N, bà X có hành vi lừa dối ông H, bà M trong việc xác lập hợp đồng.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2018 giữa ông H, bà M với ông N, bà X có hiệu lực pháp luật nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, bà M là có căn cứ, phù hợp với chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã phân tích trên.

[6] Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ Tờ chuyển nhượng nền nhà để nhận định diện tích đất chuyển nhượng phải căn cứ vào sự thỏa thuận trong Tờ chuyển nhượng nền nhà. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thỏa thuận

chuyển nhượng hết diện tích đất theo giấy chứng nhận khác với Tờ chuyển nhượng nền nhà là có sự nhầm lẫn về diện tích, hợp đồng bị vô hiệu một phần do nhầm lẫn nên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng 120m² đất là chưa đánh giá đúng chứng cứ của vụ án.

[7] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2009 giữa ông H, bà M với bà T là chưa có hiệu lực pháp luật, trong vụ án bà T không có yêu cầu độc lập, nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[8] Ngoài ra, các đương sự không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 159/2018/HĐBĐ/NHCT822 ngày 05/11/2018 giữa bên thế chấp ông N, bà X với bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP CTVN nhưng Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng thế chấp nêu trên vô hiệu một phần là vượt quá yêu cầu của đương sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 337, Điều 343, Điều 344, Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 66/2024/KN-DS ngày 03/12/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 30/2022/DS-PT ngày 17/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 17/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện CLD, tỉnh Sóc Trăng, về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Lưu Huỳnh H, bà Lâm Thị M với bị đơn ông Hứa Văn N, bà Đào Ngọc X.

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 tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện CLD;
- Chi cục THADS huyện CLD;
- Các đương sự;
- Lưu: PHÒNG LTHS, hồ sơ vụ án; THS (ĐSH).

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

Võ Văn Cường