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: 292/2023/DS-GĐT
Ngày: 12-12-2023
V/v tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

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 tại Thành phố Hồ Chí Minh gồm có: 08 thành viên tham gia xét xử, do ông Võ Văn Cường – Phó Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm Chủ tọa phiên tòa.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Luông, 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 Mậu Hưng, Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2023, 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 "*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"* giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Thanh N1, sinh năm 1975

1.2. Bà Dương Thị T1, sinh năm 1974

Địa chỉ: số 78 BCG, Phường 11, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N1, bà T1: Ông Trần Thành N2; địa chỉ: Khu phố PT, thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Ông Bùi Thanh L, sinh năm 1973; địa chỉ: Khu phố HT, thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Bà Phan Kim T2; địa chỉ: số 287/31, ADL, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Võ Thị Kim N3, sinh năm 1966; địa chỉ: Chùa TQ, ấp 1, xã TP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.

3.2. Văn phòng Công chứng TVC; địa chỉ: đường NTB, Tổ 8, Khu phố 4, thị trấn CG, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn C; Chức vụ - Trưởng Văn phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Thanh N1 và bà Dương Thị T1 do ông Trần Thành N2 đại diện trình bày:

Ông N1 và bà T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CC 658152 ngày 31/12/2015, thửa đất 892, diện tích 138,5m^2 đất ở nông thôn, trên diện tích đất có 1 căn nhà ở cấp 4, diện tích 138,1m^2 và thửa đất 399, diện tích 101,5m^2, đất ở nông thôn, thuộc tờ bản đồ số 12, đất tại ấp HT, xã TB, huyện CG, tỉnh Long An, ông N1 và bà T1 sử dụng nhà và đất trên làm nơi tu tại gia.

Ngày 29/12/2017, ông N1 và bà T1 có ủy quyền cho bà Võ Thị Kim N3 quản lý, sử dụng nhà và đất nêu trên, các bên có làm giấy cam kết ngày 29/12/2017 là bà N3 chỉ được quản lý sử dụng ngôi thất (ngôi nhà trên thửa 892 để tu tập), bà N3 không được định đoạt chuyern nhượng tài sản trên. Để tạo sự tin tưởng ông N1, bà T1 giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bà N3 giao cất giữ, bà N3 giao cho ông N1, bà T1 số tiền 950.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận khi nào bà N3 không còn ở trên đất thì các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Sau khi thỏa thuận, ông N1, bà T1 đến Văn phòng Công chứng TV số 40 đường NVC, Phường 13, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh lập hợp đồng ủy quyền. Tuy nhiên, Văn phòng Công chứng soạn thảo hợp đồng có nội dung ủy quyền cho bà N3 được toàn quyền định đoạt và chuyển nhượng tài sản không đúng với ý chí của ông N1, bà T1.

Cùng ngày 29/12/2017, bà N3 lập hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho ông Bùi Thanh L tại Văn phòng Công chứng TVC, huyện CG, tỉnh Long An. Đến ngày 10/01/2018, bà N3 và ông L hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng xác lập ngày 29/12/2017, ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng nhưng không thông báo cho ông N1 và bà T1 biết. Nay ông N1, bà T1 khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu văn bản công chứng như sau:

1. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/01/2018 giữa bà N3, đại diện cho ông N1 và bà T1 với bên ông L đối với tài sản chuyển nhượng là căn nhà diện tích xây dựng 138,1m^2, thửa đất 892, tờ bản đồ 12, diện tích đất 138,5m^2, loại đất ở nông thôn; theo Hợp đồng số công chứng là 0164, quyển số 01/2018-TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng Trần Văn C, đường NTB, tổ 8, khu phố 4, thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Long An.

2. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2018 giữa bà N3, đại diện cho ông N1 và bà T1 với ông L đối với tài sản chuyển nhượng là thửa đất 399, tờ bản đồ số 12, diện tích 101,5m^2 loại đất ờ nông thôn; theo hợp đồng có số công chứng 0162, quyển số 01/2018-TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng TVC, đường NTB, tổ 8, khu phố 4, thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Long An.

- Bị đơn, ông Bùi Thanh L do bà Phan Kim T2 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền ngày 29/12/2017 giữa vợ chồng ông N1, bà T1 với bà N3 thì bà N3 được quyền chuyển nhượng nhà và đất của ông N1 và bà T1 cho ông L. Ông L đưa cho bà N3 950.000.000 đồng để trả cho ông N1 và bà T1.

Tại bản tự khai ngày 18/3/2019, bà N3 xác định số tiền 950.000.000 đồng là do ông L đưa để bà N3 mua nhà, đất. Ngày 29/12/2017, sau khi lập văn bản ủy quyền tại Văn phòng Công chứng TV, ông N1 và bà T1 đã giao bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N3 và nhận của bà N3 số tiền 950.000.000 đồng là tiền của ông L.

Ngày 29/12/2017, ông N1, bà T1 lập hợp đồng ủy quyền cho bà N3, cả hai bên cho rằng nội dung ủy quyền không đúng ý chí của hai bên là không đúng sự thật. Giấy cam kết ngày 29/12/2017 của bà N3 có chữ ký của bà T1 và ông N1 được lập lúc nào không xác định được và không có công chứng, chứng thực.

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở trên đất ngày 10/01/2018, số công chứng 0162, 0164 tại Văn phòng Công chứng Trần Văn C có dấu xác nhận của cơ quan công chứng, các hợp đồng này là căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Ông L xác định không thấy bị sửa ngày tháng năm, Công chứng viên công chứng các hợp đồng này là đúng quy định của pháp luật. Trường hợp ông N1, bà T1 muốn lấy lại nhà, đất thì hai bên sẽ thỏa thuận chuyển nhượng lại theo giá thị trường. Ông L không đồng ý yêu cầu tuyên vô hiệu theo nội dung yêu cầu của ông N1 và bà T1. Đồng thời yêu cầu ông N1 và bà T1 di dời các tài sản của ông N1 và bà T1 để ông L sửa chữa căn nhà đã nhận chuyển nhượng từ bà N3.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Văn Chiêu do ông Trần Văn C trình bày như sau:

Vào ngày 10/01/2018, Văn phòng Công chứng TVC có thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 0162, 0164. Văn phòng Công chứng TVC căn cứ vào hợp đồng ủy quyền giữa ông N1, bà T1 và bà N3 được công chứng tại Văn phòng Công chứng TV để thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét về trình tự thủ tục giấy tờ kèm theo hợp đồng ủy quyền, chứng minh nhân dân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trích lục bản đồ. Văn phòng công chứng cũng kiểm tra thông tin các thửa đất chuyển nhượng trên hệ thống quản lý của Sở Tư pháp tỉnh Long An thì các thửa đất bà N3 được ông N1, bà

T1 ủy quyền chuyển nhượng không bị tranh chấp không bị kê biên thi hành án. Hai bên tự nguyện được Công chứng viên chứng nhận 02 hợp đồng là đúng quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng TVC không chứng thực việc thực hiện hợp đồng, việc giao nhận tiền và giao nhận quyền sử dụng đất do các bên tự thực hiện. Việc nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu 02 hợp đồng số công chứng 0162 và 0164 là không có căn cứ, vì nguyên đơn đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà N3 được quyền chuyển nhượng, thế chấp 02 thửa đất trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Kim N3 trình bày:

Bà N3 là người đến trị bệnh và quen với ông L, nên ông L nhờ bà mua giùm ngôi thất ở ấp HT, xã TB, huyện CG. Do mang ơn ông L, bà nhận lời và liên hệ với bà T1 thì bà T1 đồng ý ủy quyền cho bà được ở, quản lý sử dụng tài sản của bà T1, khi nào không ở nữa thì trả lại cho bà T1, bà T1 có đưa cho bà 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bà cất giữ, bà đưa cho bà T1 nhận 950.000.000 đồng khi nào trả lại tài sản nhà, đất cho bà T1 thì bà T1 trả lại số tiền trên. Sau đó, hai bên đến Văn phòng Công chứng TV lập hợp đồng ủy quyền, bà không đọc văn bản mà ký tên, bà xác định số tiền 950.000.000 đồng là tiền ông L đưa cho bà. Sau đó bà đem giấy tờ về giao cho ông L thì ông L kêu bà ra phòng công chứng làm giấy ủy quyền lại cho ông gấp trong ngày 29/12/2017. Cùng ngày bà và ông L đến Văn phòng Công chứng TVC, ông L làm xong giấy tờ kêu bà ký tên bà không có xem lại nội dung. Ông L không có trao đổi với bà về giá chuyển nhượng ngôi thất, không giao cho bà khoản tiền nhận chuyển nhượng nào. Nay bà xác định bà chỉ đến Văn phòng Công chứng TVC với ông L một lần vào ngày 29/12/2017, sau này bà biết mình bị lợi dụng và có lỗi, bà khuyên ông L nên trả lại nhà cho bà T1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DS-ST ngày 23/6/2020, Tòa án nhân dân huyện CG, tỉnh Long An, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N1 và bà T1; tuyên bố:

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10 tháng 01 năm 2018 giữa bên chuyển nhượng ông N1, bà T1 có đại diện bà N3 bên nhận chuyển nhượng là ông L đối với thửa đất 892, tờ bản đồ 12, tại ấp HT, xã TB, huyện CG số công chứng 0164 quyển số 01/2018-TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng TVC

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 01 năm 2018 giữa bên chuyển nhượng ông N1, bà T1 có đại diện là bà N3 bên nhận chuyển nhượng là ông L đối với thửa đất 399, tờ bản đồ số 12, diện tích 101,5m^2, loại đất ở nông thôn hợp đồng có số công chứng 0162, quyển số 01/2018-TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng TVC.

Ông L trả cho ông N1, bà T1 thửa đất 892 trên đó có nhà và thửa đất 399 theo trích đo địa chính ngày 13 tháng 8 năm 2019 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa thể hiện thửa đất 892 có diện tích 138,5m^2; thửa đất 399 diện tích 101,5m^2. Nhà trên đất thuộc thửa 892, thửa đất 399 nay là tại khu phố HT, thị trấn CG, huyện CG.

Ông N1, bà T1 được quyền đến cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền làm thủ tục đứng tên nhà, đất thuộc thửa đất 892 và đất thuộc thửa 399.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường tại huyện CG, tỉnh Long An căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/7/2020, bị đơn ông L kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 387/2020/DS-PT ngày 30/9/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Long An, quyết định:

Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DS-ST ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện CG.

Bác toàn toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh N1, bà Dương Thị T1 đối với ông Bùi Thanh L về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10 tháng 01 năm 2018 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Thanh N1, bà Dương Thị T1 có đại diện bà Võ Thị Kim N3, bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Thanh L đối với thửa đất 892, tờ bản đồ 12, tại ấp HT, xã TB, huyện CG, tỉnh Long An, số công chứng 0164 quyển số 01/2018-TP/CC- SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng TVC và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 01 năm 2018 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Thanh N1, bà Dương Thị T1 có đại diện là bà Võ Thị Kim N3, bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Thanh L đối với thửa đất 399, tờ bản đồ số 12, diện tích 101,5m^2, loại đất ở nông thôn, hợp đồng có số công chứng 0162, quyển số 01/2018-TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng TVC.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, phúc thẩm.

Ngày 26 - 27/10/2020, ông Trần Thanh N1, bà Dương Thị T1 và bà Võ Thị Kim N3 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 kháng nghị số 70/2022/KN-DS ngày 27/7/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 387/2020/DS-PT ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, 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 toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DS-ST ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện CG, tỉnh Long An.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông N1 và bà T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 658152 ngày 31/12/2015, thửa đất 892, diện tích 138,5m^2 đất ở nông thôn (trên đất có xây dựng 1 căn nhà ở cấp 4, diện tích 138,1m^2) và thửa đất 399, diện tích 101,5m^2 đất ở nông thôn, thuộc tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp HT, xã TB, huyện CG, tỉnh Long An, ông N1 và bà T1 sử dụng nhà và đất trên làm nơi tu tại gia.

Ngày 29/12/2017, ông N1 và bà T1 làm giấy cam kết cho bà N3 với nội dung: *"Với lời giao hứa rằng tôi (bà N3) được nhận ủy quyền ngôi thất là ở và quản lý sử dụng nơi đây, để dẫn dắt bà con nơi đây biết đạo pháp. Nếu như sau này tôi có nơi nào thuận tiện hơn, không ở nữa thì tôi phải ủy quyền ngôi thất lại cho vợ chồng cô T1, không được ủy quyền lại cho ai hết và với giá 950.000.000 đồng như hiện tại tôi đưa cho cô T1, không được tính theo giá thị trường vì hiện tại cô T1 không có tính theo giá thị trường"* (bút lục 156). Thực hiện cam kết trên bà N3 giao cho vợ chồng ông N1, bà T1 số tiền 950.000.000 đồng, ông N1 và bà T1 giao cho bà N3 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà để cất giữ.

[2] Sau khi ký bản cam kết, cùng ngày 29/12/2017 ông N1 và bà T1 đến Văn phòng Công chứng TV số 40 đường NVC, Phường 13, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ký kết hợp đồng ủy quyền cho bà N3. Trong Hợp đồng ủy quyền này ngoài việc ủy quyền quản lý, sử dụng … còn thể hiện bà N3 được chuyển nhượng, bán, tặng cho. Quá trình thu thập chứng cứ, lấy lời khai đương sự, ông N1 và bà T1 xác định chỉ ủy quyền cho bà N3 quản lý, sử dụng nhà đất. Như vậy, nội dung ủy quyền công chứng là trái với ý chí của ông N1, bà T1 và bà N3 tại tờ cam kết ngày 29/12/2017 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm không đưa Văn phòng Công chứng TV vào tham gia tố tụng để đối chất làm rõ là thiếu sót.

[3] Từ việc công chứng nội dung ủy quyền cho bà N3 được chuyển nhượng, bán, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở nên cùng ngày 29/12/2017 bà N3 đến Văn phòng Công chứng TVC, huyện CG, tỉnh Long An ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất trên cho ông Bùi Thanh L. Sau đó ngày 10/01/2018, ông L và bà N3 lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 399, thửa số 892 số công chứng 0161, 0163 và ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0162 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số thửa 892, số công chứng 0164. Tuy nhiên, theo lời khai của bà N3 và ông L thì bà N3 không đến Văn phòng Công chứng TVC ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0162 và 0164 mà do ông L tự làm thủ tục và ký tên. Lời khai của bà N3 và ông L phù hợp với lời khai của ông Trần Văn C, Trưởng Văn phòng Công chứng TVC xác định: *"Văn phòng Công chứng TVC*

căn cứ vào hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Thanh N1, bà Dương Thị T1 và bà Võ Thị Kim N3 được công chứng tại Văn phòng Công chứng TV để thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất…" (bút lục 166).

[4] Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/01/2018 không thể hiện việc giao nhận tiền chuyển nhượng. Theo bà N3 thì số tiền 950.000.000 đồng bà đưa cho vợ chồng ông N1, bà T1 là tiền của ông L đưa, ông N1 và bà T1 cũng thừa nhận có nhận tiền của bà N3 nhưng là tiền bà N3 giao để đảm bảo cho việc quản lý nhà đất. Điều này cũng được bà N3 thừa nhận là bà T1 và ông N1 chỉ ủy quyền cho bà quản lý nhà đất, nên bà đề nghị ông L trả lại nhà đất cho bà T1 và ông N1. Vì vậy, không có cơ sở xác định ông L đã giao tiền cho ông N1 và bà T1 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hơn nữa nhà và đất hiện nay các bên vẫn chưa thực hiện việc giao nhận và bàn giao tài sản, thực tế này phù hợp với nội dung cam kết ngày 29/12/2017 (bà T1, ông N1 chỉ ủy quyền cho bà N3 quản lý nhà đất).

[5] Đối với việc Văn phòng Công chứng TVC chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 0162, 0164 cùng ngày 10/01/2018, bà N3 không ký tên trước mặt công chứng viên trong hợp đồng. Đồng thời hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 0162, 0164 ngày 10/01/2018 có sửa chữa bằng bút bi ngày tháng năm nhưng không đóng dấu vào nơi sửa chữa là vi phạm Điều 45, Điều 48 Luật Công chứng. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2017, thửa đất 399 giữa bà N3 với ông L thể hiện giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/11/2017 giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Nhưng tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2018, thửa đất 399 lại có giá 30.000.000 đồng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/01/2018 thửa 892 có giá 50.000.000 đồng là không có thật. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà N3 với ông L là vô hiệu do giả tạo.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 0162, 0164 cùng ngày 10/01/2018 vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2019 (bút lục 174) thể hiện: trên diện tích đất tranh chấp có 01 căn nhà xây dựng năm 2008 và các tài sản khác của ông N1, bà T1. Năm 2018, ông L có xây thêm 01 nhà vệ sinh, tường xây gạch, nền gạch men thuộc thửa 892. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết tài sản của ông L đang tồn tại trên đất là thiếu sót, chưa giải quyết triệt để vụ án.

[7] Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng mặc dù hợp đồng công chứng có tẩy xóa nhưng nội dung chuyển nhượng không trái với văn bản ủy quyền ngày 29/11/2017 nên xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Ngoài ra, tại biên bản phiên Tòa phúc thẩm ngày 28/92/2020, ông L trình bày số tiền 950.000.000 đồng đưa cho bà N3 có phần hùn tiền của bà M (Bút lục 337). Do đó, khi giải quyết lại vụ án Tòa án cần phải đưa bà M vào tham gia tố tụng để giải quyết triệt để vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 342; Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận kháng nghị số 70/2022/KN-DS ngày 27/7/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 387/2020/DS-PT ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DS-ST ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện CG, về vụ án "*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"* giữa nguyên đơn là ông Trần Thanh N1, bà Dương Thị T1 với bị đơn là ông Bùi Thanh L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Kim N3 và Văn phòng Công chứng TVC.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện CG, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Chánh án TAND tối cao (để báo cáo)
- Vụ Pháp chế & QLKH TAND tối cao);
- VKSNDCC;
- TAND tỉnh Long An;
- TAND huyện CG;
- Chi cục THADS huyện CG;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (LML).

TM.ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Cường