

**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: 169/2020/DS-GĐT

Ngày: 16/7/2020

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp
đồng thuê 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 Phạm Hồng Phong

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Ba

Ông Nguyễn Hữu Trí

Thư ký phiên tòa: Ông Giáp Mạnh Huy – Thẩm tra viên của Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa: Phạm Thị Út – Kiểm sát viên

Ngày 16 tháng 7 năm 2020, 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 Đỗ Văn Đ, sinh năm 1978

Địa chỉ: số 1xxx, khu vực T B, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ

2. *Bị đơn:* Ông Lê Hữu T (chết ngày 27/10/2016)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T:

2.1 Bà Nguyễn Thị Bé T, sinh năm 1962

2.2 Ông Lê Hữu N, sinh năm 1984

2.3 Bà Lê Thị Mỹ C, sinh năm 1987

2.4 Ông Lê Hữu B, sinh năm 1989 do ông Lê Hữu N là người giám hộ.

2.5 Bà Lê Thị Mỹ A, sinh năm 1990

2.6 Bà Lê Thị Mỹ N, sinh năm 1993

2.7 Bà Lê Thị Mỹ T, sinh năm 1993

2.8 Bà Lê Thị Mỹ K, sinh năm 2000

(ông N đại diện cho bà C, bà A, bà T, bà N)

Cùng địa chỉ: ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ.

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

3.1 Bà Nguyễn Thị Bé T, sinh năm 1962

Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ

3.2 Ông Lê Hữu N, sinh năm 1984

3.3 Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ.

3.4 Bà Phạm Thị L, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số 4x, H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ

3.5 Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/8/2011, ông Đỗ Văn Đ có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Hữu T và vợ là bà Nguyễn Thị Bé T phần đất thửa 702 tờ bản đồ số 10 diện tích 4008,9 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số 000162 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ cũ cấp ngày 06/6/1994 cho ông Lê Hữu T. Cùng ngày ông Đỗ Văn Đ và ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trên với thời hạn thuê là 03 tháng (kể từ ngày 29/8/2011). Sau đó, ông Đỗ Văn Đ đi làm thủ tục chuyển tên phần đất đã chuyển nhượng và đến ngày 05/4/2012 thì ông đã sang tên phần đất trên

Sau khi thuê ông Lê Hữu T và bà Nguyễn Thị Bé T không trả tiền thuê, tự ý giao cho con là ông Nghĩa mở quán ăn.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại phần đất đã thuê của ông.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn trình bày:

Do cần tiền làm ăn nên ông Lê Hữu T và bà Nguyễn Thị Bé T có vay của bà Phạm Thị L số tiền 850.000.000 đồng nhưng bà Phạm Thị L buộc ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 850.000.000 đồng đổi với thửa 702 tờ bản đồ số 10. Bà Phạm Thị L kêu ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng người nhận chuyển nhượng là ông Đỗ

Văn Đ (lúc ký hợp đồng không có mặt ông Đỗ Văn Đ không có mặt và phía bị đơn không biết ông Đỗ Văn Đ là ai).

Sau khi ký hợp đồng xong thì bà Phạm Thị L chỉ đưa ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T số tiền 756.000.000 đồng (trừ 01 tháng và tiền huê hồng). Tuy nhiên, sau đó ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T không có khả năng đóng lãi nên ngày 06/3/2012 bà Phạm Thị L kêu ông Lê Hữu T và bà Nguyễn Thị Bé T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị L với giá 1.500.000.000 đồng cũng với thửa đất 702 tờ bản đồ số 10 để bà Phạm Thị L vay vốn Ngân hàng. Thực chất bị đơn không hề chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chỉ vay tiền của bà L (do ông M là chủ nợ trước đó giới thiệu) chứ không biết ông Đỗ Văn Đ là ai.

Do đó, phía bị đơn yêu cầu: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cùng ngày 29/8/2011 giữa ông Đỗ Văn Đ và ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T. Yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết ông Đỗ Văn Đ trong hai hợp đồng trên (vì thực chất chỉ biết bà Phạm Thị L).

Tại bản tự khai ngày 23/10/2016 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L trình bày:

Bà chỉ biết ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T vào đầu tháng 3/2012 khi ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T rao bán đất trên mạng và bà đã tìm đến hỏi mua. Bà Phạm Thị L cho rằng “*việc tranh chấp giữa ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T với ông Đỗ Văn Đ thì bà hoàn toàn không biết*”.

Ủy ban nhân dân huyện P cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục và xin vắng mặt.

Người làm chứng xác nhận: Trước đó ông có nhận cầm cố đất của ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T để cho vay 700.000.000 đồng nhưng là thủ tục giống như chuyển nhượng. Do nhu cầu lấy lại vốn nên ông nói với ông Lê Hữu T sang món vay lại cho bà Phạm Thị L. Vì vậy ngày 29/8/2011 ông và ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T hủy hợp đồng chuyển nhượng giả cách trước đó tại phòng công chứng để bị đơn chuyển sang bà Phạm Thị L (nhưng bà Phạm Thị L để người thân là ông Đỗ Văn Đ đứng tên trong hợp đồng). Chính bà Phạm Thị L giao tiền để ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T trả tiền lại cho ông. Sau này bị đơn chậm trả lãi nên bà L gặp ông kêu ông sang lại hợp đồng nhưng vì chưa đủ điều kiện nên ông không nhận lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DSST ngày 09/5/2019, Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ

Đình chỉ yêu cầu đòi tiền thuê đất của nguyên đơn đối với bị đơn

Buộc bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Hữu T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả cho ông Đỗ

Văn Đ phân đất thửa 702 tờ bản đồ số 10 diện tích 4008,9. Tạm giao số dư theo thực tế 5161 m² đất cho ông Đỗ Văn Đ

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Văn Đ hỗ trợ bị đơn những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 60.859.000 đồng. Hoa màu và vật kiến trúc trên đất ông Đỗ Văn Đ được sử dụng.

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Hữu T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

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

Ngày 21/5/2019, ông Lê Hữu N đại diện bà Nguyễn Thị Bé T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Hữu T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 186/2019/DSPT ngày 31/10/2019, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn

Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/8/2011 và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 29/8/2011 giữa ông Đỗ Văn Đ với ông Lê Hữu T và bà Nguyễn Thị Bé T vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/3/2012 giữa bà Phạm Thị L với ông Lê Hữu T và bà Nguyễn Thị Bé T vô hiệu

Tuyên bố giao dịch đảm bảo của thửa đất 702, tờ bản đồ số 10 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000162. QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 06/6/1994 và được chỉnh lý trang 4 sang tên ông Đỗ Văn Đ ngày 05/4/2012) giữa ông Đỗ Văn Đ với Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (theo hợp đồng thế chấp số 57/HĐTC.2012 ngày 18/8/2012) không còn hiệu lực (xóa thế chấp).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000162. QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 06/6/1994 thửa số 702 tờ bản đồ số 10 (phần đất nay thuộc ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ) và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Phong Điền chỉnh lý trang 4 sang tên ông Đỗ Văn Đ ngày 05/4/2012) để cấp lại cho bà Nguyễn Thị Bé T và ông Lê Hữu N cùng đứng tên.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Bé T và ông Lê Hữu N liên đới trả lại cho bà Phạm Thị L số tiền 1.744.093.750 đồng

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn giải quyết về chi phí định giá, án phí, quyền, nghĩa vụ các bên khi thi hành án.

Ngày 16/3/2020, ông Phạm Hùng Đ đại diện của ông Đỗ Văn Đ có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên

Tại Quyết định số 105/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 28/4/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 186/2019/DSPT ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, 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 phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 07/2019/DSST ngày 09/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Đỗ Văn Đ cho rằng ngày 29/8/2011, vợ chồng ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T đã chuyển nhượng quyền sử dụng 4008,9 m² đất cho ông. Ngay sau đó, ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T thuê lại diện tích đất này. Ngày 05/4/2012, ông Đỗ Văn Đ đã được cấp quyền sử dụng đất. Sau khi thuê ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T không trả tiền thuê mà tự ý giao lại cho con sử dụng. Ông Đỗ Văn Đ khởi kiện yêu cầu ông Lê Hữu T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại quyền sử dụng đất.

[2] Ông Lê Hữu T; những người kế thừa tổ tụng của ông Lê Hữu T; bà Nguyễn Thị Bé T thống nhất xác định ngày 29/8/2011 ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T không chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 29/8/2011 là ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T ký với bà Phạm Thị L nhằm mục đích đảm bảo khoản vay 850.000.000 đồng của bà Phạm Thị L; ông Lê Hữu T bà Nguyễn Thị Bé T không biết ông Đỗ Văn Đ là ai. Bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

[3] Xét thấy, lời khai các bên đương sự mâu thuẫn với nhau, tuy nhiên hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các vấn đề sau:

[3.1] Trước khi ký hợp đồng ngày 29/8/2011, ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 4008,9 m² đất nói trên cho ông Trần Văn M. Ngày 29/8/2011, vợ chồng ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T và ông Trần Văn M ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Diễn biến này phù hợp với lời khai của ông Trần Văn M về việc ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2011 chỉ nhằm mục đích đảm bảo khoản nợ vay đối với bà

Phạm Thị L. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét lời khai của ông Trần Văn M là đánh giá chứng cứ không toàn diện.

[3.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2011 có nội dung ông Lê Hữu T chuyển nhượng quyền sử dụng 4008,9 m² đất cho ông Đỗ Văn Đ với giá 850.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm ngày 13/8/2012, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam thẩm định thửa đất trên trị giá 1.603.560.000 đồng; Ngày 06/3/2012, bà Phạm Thị L ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên với giá 1.500.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ giá trị quyền sử dụng 4008,9 m² đất tại thời điểm ngày 29/8/2011 là bao nhiêu, để làm căn cứ xác định mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2011 là chưa thu thập chứng cứ đầy đủ.

[3.3] Biên bản định giá ngày 15/6/2016 ghi nhận gắn liền với 4008,9 m² đất trên có nhà, cây trồng với tổng trị giá 211.743.400 đồng trong khi nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2011 thể hiện các bên chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau với giá 850.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ tại thời điểm ngày 29/8/2011, tài sản trên đất gồm những gì, giá trị bao nhiêu để kiểm chứng tính phù hợp (hoặc không phù hợp) của việc các bên chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng ngày 29/8/2011 trong quá trình xem xét tính hợp pháp của hợp đồng này là điều tra thiếu toàn diện.

[4] Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 29/8/2011 giữa ông Đỗ Văn Đ với ông Lê Hữu T, bà Bé và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2012 là vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả các hợp đồng trên vô hiệu là không đúng.

[5] Sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, tại Công văn số 767/CV (PC02) ngày 03/7/2020, Phòng cảnh sát hình sự công an Thành phố Cần Thơ cung cấp thông tin và tài liệu kèm theo gồm: Tờ tường trình ngày 23/3/2020; Biên bản ghi lời khai ngày 23/3/2020 có nội dung ông Đỗ Văn Đ khai ông Đỗ Văn Đ không quen biết ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T; ông Đỗ Văn Đ không có giao dịch nhà đất với ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T mà chỉ đứng tên giùm bà Phạm Thị L trong giao dịch quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị L và vợ chồng ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Bé T. Khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án, Tòa án cần xác minh làm rõ nội dung này để làm căn cứ giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 345 và Điều 348 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015

1/ Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 105/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 28/4/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 186/2019/DSPT ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ; hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DSST ngày 09/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Đỗ Văn Đ với bị đơn là ông Lê Hữu T.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại TP.HCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TAND TC
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND huyện Phong Điền;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- Chi cục THADS huyện Phong Điền;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GDKT II, HS; THS (GMH).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Phạm Hồng Phong