

**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: 262/2023/DS-GĐT

Ngày: 15/11/2023

V/v *Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng  
đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất và công nhận hợp đồng*”.

**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:* Bà Trần Thị Thu Thủy  
*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Đức Xuân  
Ông Tô Chánh Trung

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

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

Ngày 15 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao mở phiên  
tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất  
và công nhận hợp đồng*” giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Lê Thành D, sinh năm 1959; địa chỉ: Số C C, Phường C  
Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Ông Dương Chung T, sinh năm 1958; địa chỉ: Số E V, Phường I,  
Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Mai Xuân H, sinh năm 1952; địa chỉ: số A D, Phường E, quận G,  
Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1932; địa chỉ: Số B Lô P T, Phường B, quận  
B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1945; địa chỉ: Số I P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
4. Ông Phan Thanh K, sinh năm 1962; địa chỉ: Số C T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.
5. Ông Nguyễn Văn Q; địa chỉ: số A D, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.
6. Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm 1957; địa chỉ: 2 N, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
7. Ông Lưu Hữu N; địa chỉ: Số B N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.
8. Ông Nguyễn Văn T2; địa chỉ: Số A D, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.
9. Ông Lê Văn L1, sinh năm 1959; địa chỉ: Số A P, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.
10. Bà Huỳnh Thị Hoàng O, sinh năm 1970; địa chỉ: Số A, đường số G, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
11. Bà Lê Thị M; địa chỉ: Số A P, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.
12. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1967 và ông Võ Văn N1, sinh năm 1968; cùng địa chỉ: Số F (5) P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.
13. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1981 và ông Lương Văn X; cùng địa chỉ: 4 đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
14. Ông Phan Văn S, sinh năm 1974; địa chỉ: Số H đường B, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.
15. Ông Đinh Khắc Q1, sinh năm 1960 và bà Phạm Thị Tuyết M1; cùng địa chỉ: Số I D, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.
16. Bà Lê Thị T3, sinh năm 1968 và ông Lý Hồng T4, sinh năm 1968; cùng địa chỉ: Số D đường A, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.
17. Bà Lê Thị T5, sinh năm 1964; địa chỉ: Số A D, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.
18. Ông Lê Đình C, sinh năm 1984 và bà Lê Thị Thanh T6, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Số C D, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

19. Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1971; địa chỉ: Số A, đường số E, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

20. Ông Trương Văn Đ, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện C, 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 là ông Lê Thành D trình bày:*

Ngày 26/4/2001, ông Mai Xuân H đại diện cho nhóm bảy người gồm: Mai Xuân H, Lê Văn L1, Phan Thanh K, Nguyễn Đức T1, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn T2, Lưu Hữu N ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị H1 như sau:

Bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất 384, tờ bản đồ số 1, Ấp D, đường T, Phường A, quận G, TP HCM. Diện tích: 3.066m<sup>2</sup>, bà H1 được cấp Giấy chứng nhận số 149/QSDĐ ngày 06/01/2000.

Bà Nguyễn Thị L thửa đất số 383, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp D, đường T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích: 2.462m<sup>2</sup> cấp giấy chứng nhận số 148/QSDĐ ngày 06/01/2000, cùng 345 m<sup>2</sup> đất thổ cư chưa được cấp giấy chứng nhận và có một căn nhà cấp 4 trên đất, bà L có giấy kê khai.

Vì mục đích mua để đầu tư kinh doanh, nên hợp đồng chỉ lập bằng giấy tay, chưa ra cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký theo quy định, chưa sang tên.

Biết được thửa đất này đang rao bán nên ông Lê Thành D muốn mua lại. Sau nhiều lần gặp gỡ thỏa thuận, ngày 22/12/2001, ông Lê Thành D đồng ý nhận chuyển nhượng cả hai thửa đất trên. Do lúc này ông D là sĩ quan quân đội nên đã nhờ người tài xế của mình là ông Dương Chung T đứng tên dùm việc chuyển nhượng của cả hai thửa đất nêu trên. Việc này giữa ông D và ông T có lập “Bản cam kết” ngày 20/12/2001.

Việc ký hợp đồng diễn ra với sự thỏa thuận của ông D và bên nhóm 07 người của ông H như sau:

Bên ông D nhận chuyển nhượng sẽ do ông Dương Chung T làm đại diện đứng ra ký tên thay cho ông D. Phía nhóm 07 người thì ông Mai Xuân H là người đại diện cho nhóm ký tên trên hợp đồng.

Theo đó, nên ngày 22/12/2001 giữa ông T và ông H thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng “Giấy nhận tiền sang nhượng

đất nông nghiệp” ngày 22/12/2001. Nội dung thể hiện việc sang nhượng hai thửa đất như nêu trên, diện tích như trên giấy chứng nhận, giá thỏa thuận 725.000 đồng/m<sup>2</sup>. Và chỉ ký duy nhất hợp đồng “Giấy nhận tiền sang nhượng đất nông nghiệp” ngày 22/12/2001 là giấy chính thức thể hiện việc chuyển nhượng giữa hai bên.

Hợp đồng thực hiện diễn ra như sau:

Nghĩa vụ thanh toán tiền: Ông D là người trả hết số tiền mua đất, trong đó ông D giao cho ông T 1.800.000.000 đồng, số tiền này đưa làm nhiều lần để ông T trả ông H, khi đưa tiền thì tin tưởng cũng không có lập giấy tờ gì. Còn số tiền còn lại, ông D trả, khi trả cũng nhờ người quen cầm giao. Hiện giữa ông T và nhóm bảy người không có tranh chấp gì về phần tiền thanh toán này. Nhóm bảy người họ đã phân chia lợi nhuận xong, không có tranh chấp gì.

Nghĩa vụ giao đất, giao giấy tờ:

Giao giấy: Ngay sau khi ông T ký xong hợp đồng ông D cũng đã được ông H (đại diện nhóm bảy người) đã giao đủ bản chính hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L, bà H1 cho ông D giữ vào ngày 24/12/2001 việc giao này có ghi rõ vào phía bên cạnh của “Giấy nhận tiền sang nhượng đất nông nghiệp ngày 22/12/2001”. Ông D giữ bản chính có bút tích của ông H bàn giao cho ông D. Người nhận trực tiếp hai giấy chứng nhận khi giao tiền cho ông H là ông Lê Minh T7 (em của ông D).

Giao đất: Ngày 20/01/2003 bên ông H tiến hành bàn giao đất thực tế cho ông D. Còn trên giấy tờ thì hai bên lập “Giấy giao đất” ngày 20/01/2003 bên nhóm bảy người có ông H đại diện giao, bên ông D có ông T làm đại diện ký tên. Phía cuối biên bản ông D có ký tên chốt lại xác nhận đất giao cho ông D. Giấy này ông D giữ bản chính.

Quá trình sử dụng đất, ngay sau khi ông D nhận đất đã rào chắn quản lý và nhờ người trông coi hết cả khu đất của bà L, hiện đất đã được rào, ngoài ra căn nhà cấp 4 nằm ngoài phần diện tích của thửa 383 ông D cũng nhờ người trông coi, sửa chữa nhỏ. Căn nhà này ông D hiện không có yêu cầu giải quyết.

Về việc tranh chấp:

Đối với phần đất của bà Nguyễn Thị L:

Đến năm 2003, ông T ký trực tiếp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà L ngày 14/4/2003, hợp đồng này có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngay sau khi ký hợp đồng này thì ông D đưa hết bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L cùng

các giấy tờ liên quan đến thửa đất cho ông T giữ để ông T làm thủ tục sang tên, từ đó ông T giữ luôn. Do đất bị vướng quy hoạch nên khó khăn làm thủ tục sang tên, ông Thịnh k làm được. Ông D nhiều lần đề nghị trả lại bản chính các giấy tờ của thửa đất nhưng ông Thịnh không trả mà yêu cầu đưa 500.000.000 đồng. Ngày 15/7/2013 ông D đưa ông T 100.000.000 đồng, có lập biên nhận nhưng ông Thịnh k thực hiện và chiếm đoạt luôn đến nay.

Sự việc chưa được giải quyết, đến năm 2015 ông T lợi dụng đang giữ các bản chính giấy tờ của thửa đất mà bà L đứng tên (thửa đất 383 đã chuyển cho ông D), ông T tự ý chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà Huỳnh Thị Hoàng O toàn bộ thửa đất. Do có sự tranh chấp liên tục của ông D nên bà O vẫn chưa thực hiện được việc sang tên. Khi ông T sang nhượng cho bà O thì ông D hoàn toàn không biết.

Đối với thửa đất 384 của bà Nguyễn Thị H1:

Khi chuyển nhượng hai thửa đất, do ông D chưa thanh toán đủ hết số tiền nên phía ông H đề nghị lấy lại một phần đất tương ứng với số tiền chưa thanh toán. Ông D đồng ý trả lại một phần đất của bà Nguyễn Thị H1. Đối với phần đất của bà H1 thì các bên hiện không có tranh chấp.

Ngày 28/5/2013 giữa ông D và ông Lê Văn L1 ( ông L1 là một trong bảy người bán đất cho ông D) có lập “Bản cam kết” ngày 28/5/2013 về việc ông D chuyển nhượng lại cho ông L1 toàn bộ phần đất của bà L và 1 phần của bà H1 với giá 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng). Nhưng ông L1 chỉ thanh toán được 3.650.000.000 đồng, nên hai bên thống nhất giao phần đất của bà H1 cho ông L1, còn phần đất bà L thì ông D giữ lại. Như vậy, “Bản cam kết” ký kết giữa ông L1 và ông D hai bên đã thanh lý xong, không có tranh chấp. Không còn liên quan đến phần đất của Hai trong vụ án này.

Toàn bộ thửa đất của bà H1 thì các đương sự không có tranh chấp.

Nay nguyên đơn ông Lê Thành D có yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 2.462 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 383, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp D, đường T, Phường A, quận G theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148/QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000 cho bà Nguyễn Thị L. Do diện tích thửa đất của bà L hiện có thay đổi nên nguyên đơn yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích thực tế đã được Tòa Án đo vẽ theo bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 24/10/2017 của Trung tâm đo đạc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H đo đạc.

- Buộc bị đơn phải tiến hành thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nói trên cho nguyên đơn theo quy định pháp luật. Nếu bị đơn không thực hiện thì

nguyên đơn được quyền được tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với phần diện tích mà nguyên đơn đã chuyển nhượng theo bản vẽ đã nêu trên, để được đứng tên quyền sử dụng đất.

- Buộc bị đơn và bà Huỳnh Thị Hoàng O phải hoàn trả toàn bộ bản chính giấy tờ đang giữ có liên quan đến thửa đất đang khởi kiện như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148/QSDĐ do UBND quận G cấp ngày 06/01/2000 cho bà Nguyễn Thị L và bản chính các hợp đồng liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ký kết giữa ông H với ông T cụ thể: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Nguyễn Thị L với ông Dương Chung T ngày 14/4/2003 có đóng dấu của UBND phường A, quận G. “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 22/12/2001 ký kết giữa ông H và ông T. Các loại giấy tờ khác có liên quan như các biên nhận nhận tiền; Bản “Quyết toán việc mua bán và thanh toán tiền mua đất nông nghiệp tại Ấp D -P Quận G” do ông H lập; Văn bản giao đất ngày 20/1/2003.

Không có yêu cầu về phần 345 m<sup>2</sup> đất thổ mà bà L có kê khai nhưng chưa được cấp giấy. Phần đất này hiện ông D đang quản lý.

*Bị đơn là ông Dương Chung T trình bày:*

Ông Thịnh không thừa nhận toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn. Ông Thịnh không có mối quan hệ quen biết với ông D nên không có nhận đứng tên dùm việc chuyển nhượng như ông D trình bày. Thực tế ông T tự bỏ tiền ra để chuyển nhượng với nhóm 07 người của ông H. Toàn bộ quá trình chuyển nhượng là do ông Thịnh thực hiện, từ việc tìm đất đến thỏa thuận với nhóm 07 người chứ không thông qua ông D. Thửa đất 383 của bà L là bị đơn tự mua còn thửa đất 384 của bà H1 là nguyên đơn mua. Do ông Thịnh k đủ tiền nên mới đề nghị ông D cùng hùn mua, vì vậy mới có lý do ông T đứng tên dùm ông D. Đối với tờ “Giấy cam kết” ngày 20/12/2001 là nguyên đơn nhờ bị đơn đứng tên mua dùm cho thuận tiện. Khi thực hiện ký hợp đồng với bà L là bị đơn tự thỏa thuận, ký tên và trả tiền cho ông H của nhóm bảy người. Các thỏa thuận đều thông qua ông H, không biết ông D và không có liên quan ông D.

Nay thửa đất này ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng với bà L, hợp đồng có đóng dấu xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường A, quận G, do đó ông T được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất 383 của bà L. Khi ký xong hợp đồng, thửa đất này có sự trục trặc về thủ tục hành chính nên từ đó đến nay ông Thịnh không thực hiện sang tên được.

Sau đó, năm 2015 ông T có ký hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng toàn bộ cho bà Huỳnh Thị Hoàng O. Bà O biết rõ về tình trạng pháp lý của thửa đất nhưng vẫn đồng ý mua và có sự tranh chấp nên đến nay vẫn chưa làm xong thủ tục để sang tên bà O được.

Sau khi chuyển nhượng các bản chính các loại giấy tờ trên ông T giao hết cho bà O giữ. Giá trị thửa đất bán cho bà O là 5.050.000.000 đồng, bà O đã thanh toán được 4.990.000.000 đồng. Ông T đã chỉ thửa đất cho bà O biết, bà O đã nhận nhưng chưa sử dụng vì đất đang tranh chấp.

Nay ông Thịnh k đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông D và đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của bà O.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hoàng O trình bày:*

Bà O thừa nhận lời trình bày của bị đơn ông Dương Chung T là đúng, bà O có nhận chuyển nhượng của ông Dương Chung T thửa đất số 383, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp D, đường T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; diện tích 2.462m<sup>2</sup> cấp giấy chứng nhận số 148/QSĐĐ ngày 06/01/2000 cho bà Nguyễn Thị L; giá trị thửa đất hai bên thỏa thuận là 5.050.000.000 đồng, số tiền bà O đã thanh toán cho ông T là 4.990.000.000 đồng.

Hiện bà giữ các bản chính của thửa đất gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2001 ký kết giữa bà H1, bà L với ông H;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L;
- “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 22/12/2001 ký kết giữa ông H và ông T;
- Bản “Quyết toán việc mua bán và thanh toán tiền mua đất nông nghiệp tại Ấp D -P Quận G” do ông H lập;
- Các giấy giao nhận tiền giữa ông T và ông H;
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2003 tại A, quận G, giữa bà L và ông T;
- Văn bản giao đất ngày 20/1/2003 của nhóm ông H giao (có chữ ký của ông T, ông D).

Do tranh chấp nên bà O chưa thực hiện được thủ tục sang tên mình. Nay bà O khởi kiện yêu cầu độc lập như sau: Yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất 383, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp D, đường T, Phường A, quận G ngày 29/01/2015 giữa ông Dương Chung T và Huỳnh Thị

Hoàng O và công nhận phần diện tích 2.462 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 383 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148/QSDĐ do UBND quận G cấp ngày 06/01/2000 và phần diện tích khoảng 345 m<sup>2</sup> đất thổ cư theo giấy kê khai của bà Nguyễn Thị L thuộc quyền hợp pháp của bà O.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L1 trình bày:*

Ông L1 thừa nhận lời trình bày của ông Lê Thành D hoàn toàn đúng về toàn bộ quá trình chuyển nhượng đất của bà L cho ông D. Ông L1 là một trong nhóm bảy người chuyển nhượng đất cho ông D. Nhóm này gồm có các ông Mai Xuân H, Lê Văn L1, Phan Thanh K, Nguyễn Đức T1, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn T2, Lưu Hữu N. Trong đó ông Mai Xuân H là người đại diện trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng với 02 thửa đất của bà L, bà H1. Ông H là người được các anh em trong nhóm bầu chọn làm chính thức đại diện giao dịch.

Ngày 26/4/2001 ông H chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay với bà L, bà H1. Còn các hợp đồng khác được xuất trình tại Tòa như hợp đồng ngày 26/4/2001 do ông Phan Thanh K tự ký là không hợp pháp vì không được người trong nhóm đề cử ra.

Sau khi ký hợp đồng, nhóm 07 người giao đủ tiền cho bên bà H1, bà L. Bà L, bà H1 cũng đã giao đất và hai bản chính Giấy chứng nhận của hai thửa đất cho ông H giữ. Vì mục đích của các ông mua đất để đầu tư nên chỉ ký giấy tay, chưa ra cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký theo quy định, chưa sang tên.

Sau đó nhóm thống nhất miệng để ông H đại diện giao dịch bán phần đất của bà H1, bà L cho đối tượng khác để hưởng lợi nhuận. Do quen biết với ông N2 là bạn của ông Lê Thành D, nên cuối năm 2001 ông D muốn mua lại cả hai phần đất này, tuy nhiên do tính chất công việc của ông D nên ông D nhờ người tài xế của mình tên Dương Chung T đứng ra ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng. Việc này các thành viên trong nhóm đều biết. Hai bên cùng thỏa thuận nhóm 07 người để ông H ký còn ông D thì nhờ ông T đứng tên dùm.

Ngày 22/12/2001 các bên thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng bằng “Giấy nhận tiền sang nhượng đất nông nghiệp ngày 22/12/2001” với nội dung ông H đại diện nhóm bảy người bán đất của bà H1, bà L cho ông Lê Thành D (ông D nhờ ông T đứng tên trên hợp đồng), giá mua bán là 725.000 đồng/m<sup>2</sup>. Việc thỏa thuận có mặt ông D, ông N2 (bạn của ông D), ông H, ông Q, ông K. Riêng ông T ngồi trên xe ô tô bên ngoài, sau khi đạt sự thỏa thuận thì ông T mới vào ký tên. Việc này trong nhóm 07 người đều biết.

Đối với văn bản “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 22/12/2001 là do ông T và ông H tự lập vào năm 2013 nhưng cố tình đề ngày

22/12/2001, nhóm chúng tôi không đồng ý nên không có giá trị pháp lý. Sau khi ký hợp đồng, ông D đưa tiền nhiều lần tổng cộng là 2.950.000 đồng tương đương 2/3 giá trị hợp đồng, ông H giao cho ông D cả 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông D chỉ thanh toán được 2/3 giá trị hợp đồng nên bên nhóm ông H chỉ giao cho ông D 2/3 diện tích đất tương đương với số tiền thanh toán, gồm toàn bộ phần diện tích đất của bà L và một phần đất của bà H1. Phần còn lại của bà H1 thì ông D đã tự trả lại cho nhóm bảy người. Các bên không có tranh chấp gì phần này. Số tiền lời bán đất thì nhóm đã chia đầy đủ, sòng phẳng, không ai tranh chấp.

Sau đó, ông D đưa giấy tờ bản chính cho ông Thịnh giữ. Đến năm 2013 thì ông L1 lại là người đứng ra mua lại toàn bộ phần đất của ông D giá 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng). Tuy nhiên, bên ông L1 cũng không đủ tiền mà chỉ giao cho ông D được 3.650.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận ông D giao đất cho ông L1 tương ứng số tiền trên, trong đó có 1000 m<sup>2</sup> đất nằm trong phần đất của bà L, mà ông D đang khởi kiện. Phần đất của bà H1 các bên không có tranh chấp.

Phần 1000 m<sup>2</sup> đất này ông L1 và ông H đã tự phân chia nhỏ thành từng lô đất và bán cho nhiều người. Gồm: Lê Thị T3, Phạm Ngọc L3, Chu Hữu Q2, Lê Thị T5, Lê Đình C, Thịnh Sao M2, Nguyễn Thị H3, Phan Văn S, Nguyễn Đức T1, Đinh Khắc Q1, Nguyễn Văn L2, Nguyễn Thị H4, Nguyễn Thị T8.

Trong những người nay thì Chu Hữu Q2, Thịnh S ông không cung cấp được bản chính của hợp đồng mua bán và cũng không thể liên lạc và không biết thông tin về địa chỉ.

Ông L1 có yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Dương Chung T và bà Huỳnh Thị Hoàng O; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D và nhóm 07 người của ông H là hợp pháp, đề nghị giữa ông L1 và ông D tiếp tục thực hiện “Bản cam kết” ngày 28/5/2013. Việc phân chia chuyển nhượng từng lô đất ông tự giải quyết với các đương sự, các đương sự hiện không có tranh chấp, chưa có yêu cầu Tòa án giải quyết.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị H1 cùng thống nhất trình bày:*

Bà L và bà H1 có quan hệ họ hàng, bà L là cô ruột của bà H1. Cả hai bà đều thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng với nhóm bảy người của ông Mai Xuân H. Mọi giao dịch thực hiện với ông Mai Xuân H. Ngày 26/4/2001, hai bên ký hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng là Mai Xuân H, nhưng không biết sao cuối hợp đồng là ông Phan Thanh K ký tên. Theo hợp đồng thì thời hạn ra công

chứng sau 06 tháng nhưng sự việc kéo dài đến nay. Bà L cũng xác định ngoài ông H thì bà không có ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T và những người khác.

Hiện hợp đồng đã thực hiện xong với nhóm ông H, tiền họ đã thanh toán đủ, đất và giấy chủ quyền bên bà cũng đã giao, cả hai bà xác định không có liên quan đến tranh chấp của ông T và ông D. Khi nào Tòa án quyết định đất của ai thì hai bà đồng ý ra công chứng ký tên hoàn chỉnh hợp đồng. Hiện cả hai bà không có tranh chấp, khi nào vụ án kết thúc thì cả hai đồng ý thực hiện thủ tục sang tên theo quy định. Hai bà không có tranh chấp, không có ý kiến.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh K trình bày:*

Ông K cũng là một trong nhóm 07 người mua đất của bà H1 và bà L. Nhóm thống nhất mua đất của bà H1, bà L. Ngày 26/4/2001, ông H ký hợp đồng chuyển nhượng đất của bà L, bà H1 nhưng hợp đồng này chỉ có bà H1 ký tên nên không hợp pháp và ông H cũng không có tiền đặt cọc, nên không có giá trị pháp lý.

Sau đó 01 tháng, ông K có đại diện nhóm ký hợp đồng, ông T1 là người trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng của bà H1. Đây là hợp đồng chính thức. Sau khi ký hợp đồng bà L đưa bản chính giấy chứng nhận bản chính cho ông và thỏa thuận ông K giữ bản chính hợp đồng còn ông H giữ bản chính giấy chứng nhận. Ngày 27/9/2001 ông K đã giao hết cả hai bản chính cho ông H. Phần đất của bà L là ông K quản lý và đóng thuế từ lúc mua 2001 đến 2013.

Ông K không biết ông H chuyển nhượng cho ông D, ông K xác nhận đã góp 220.000.000 đồng tương đương với 883 m<sup>2</sup>.

Ông yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và ông D là vô hiệu. Tiếp tục thực hiện hợp đồng giữa bà H1, L với nhóm bảy người mua đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Mai Văn H5, ông Nguyễn Văn Q, ông Lưu Hữu N, ông Nguyễn Đức T1 cùng thống nhất trình bày:*

Các ông là những người trong nhóm bảy người góp tiền để nhận chuyển nhượng đất của bà L, bà H1, gồm ông H5, ông L1, ông Q, ông K, ông N, ông T2, ông T1. Các ông thống nhất để ông H5 ký hợp đồng mua bán đất với bà L, bà H1. Các ông không đồng ý lời khai của ông K. Ngày 26/4/2001 ông H5 là người được nhóm bầu chọn ra làm đại diện ký hợp đồng với bà H1, bà L. Đây là hợp đồng duy nhất trong quá trình chuyển nhượng. Sau đó, các ông đồng ý để ông H5 tiếp tục đứng ra chuyển nhượng cho ông Lê Thành D, mọi giao dịch thực hiện với ông D, ông T là người lái xe của ông D, không biết đến ông T. Nay các ông xác định là đất bán cho ông D, đến nay hai bên đã mua bán xong,

tiền đã nhận đủ, đất cũng đã giao. Tất cả 07 người đã thỏa thuận chia đầy đủ và sòng phẳng lợi nhuận. Hiện không ai trong nhóm tranh chấp nên không có liên quan nữa. Đề nghị xin vắng mặt.

Các ông không có yêu cầu gì vì toàn bộ lợi nhuận cả bảy người đã chia xong, xác định không có tranh chấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Lê Thị T3 - ông Lý Hồng T4, ông Lê Đình C-bà Lê Thị Thanh T6, Bà Trần Thị H2 - ông Võ Văn N1 (chồng bà H2), bà Nguyễn Thị H3 - ông Lương Văn X (chồng bà H3), ông Phan Văn S, ông Đinh Khắc Q1 - bà Phạm Thị Tuyết M1 (vợ ông Q1), bà Lê Thị Thanh ông Nguyễn Đức T9 cùng thống nhất trình bày: .*

Năm 2013, ông, bà có mua đất của ông Lê Văn L1, ông Mai Xuân H tại khu vực ấp D, Phường A, quận G. Việc mua bán bằng hợp đồng viết tay, không công chứng và đã thanh toán tiền cho ông L1, ông H. Khi mua, có kiểm tra và thấy ông L1 có giấy tờ minh bạch đối với thửa đất. Cũng hiểu rõ về nguồn gốc và giá trị pháp lý của đất. Ông D và ông T tranh chấp thì các ông, bà không có ý kiến gì trong vụ án này, không có yêu cầu độc lập.

*Ông Trương Văn Đ, ông Nguyễn Văn L2 trình bày:*

Vào năm 2013, ông Nguyễn Văn L2 có mua đất của ông Lê Văn L1 tại khu vực ấp D, Phường A, quận G. Việc mua bán bằng hợp đồng viết tay, không công chứng và đã thanh toán đủ tiền cho ông L1. Khi mua, có kiểm tra và thấy ông L1 có giấy tờ minh bạch đối với thửa đất. Ông L2 không có yêu cầu gì trong vụ án này, hiện chưa có tranh chấp.

Đến năm 2018, ông L2 tiếp tục chuyển nhượng thửa đất đã mua cho ông Trương Văn Đ. Ông Đ đã thanh toán đủ tiền và xác định không có tranh chấp với ông L2 và không có yêu cầu gì, không có liên quan trong vụ án này.

*Bà Lê Thị M và ông Nguyễn Văn T2: Vắng mặt, không có ý kiến.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2021/DS-ST ngày 27/4/2021, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, quyết định:

*1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thành D, cụ thể:*

*- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 2.462 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 383, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp D, đường T, Phường A, quận G đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148/QSĐĐ do UBND quận G cấp ngày 06/01/2000.*

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải tiến hành thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nói trên cho nguyên đơn theo quy định pháp luật. Nếu bị đơn không thực hiện thì nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan để thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 2.462m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148/QSĐĐ do UBND quận G cấp ngày 06/01/2000.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn và bà Huỳnh Thị Hoàng O phải hoàn trả bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148/QSĐĐ do UBND quận G cấp ngày 06/01/2000 cho bà Nguyễn Thị L và bản chính các hợp đồng liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ký kết giữa ông H với ông T10; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L - Dương Chung T, ngày 14/4/2003 có đóng dấu của UBND phường A, quận G.

## 2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Hoàng O:

- Công nhận hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 383, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp D, đường T, phường A, quận G ký kết ngày 29/01/2015 và hợp đồng bổ sung ngày 17/7/2016 giữa ông Dương Chung T và bà Huỳnh Thị Hoàng O là hợp pháp.

- Bà Huỳnh Thị Hoàng O có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với toàn bộ diện tích 2.462m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 383, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp D, đường T, Phường A, quận G đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148/QSĐĐ do UBND quận G cấp ngày 06/01/2000, được xác định cụ thể tại bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 24/10/2017, số hợp đồng: 123978/ĐĐBĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập. Bà O có quyền yêu cầu cơ quan Nhà Nước quản lý về đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải tuân thủ quy định pháp luật về quản lý, quy hoạch đất đai.

- Tạm giao cho bà O quản lý phần đất diện tích 213,9m<sup>2</sup> chưa được cấp Giấy chứng nhận, bà Nguyễn Thị L đã kê khai năm 1999 được xác định tại bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 24/10/2017, số hợp đồng: 123978/ĐĐBĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập. Bà O phải thực hiện thủ tục đăng ký đề nghị cấp GCNQSĐĐ và phải tuân thủ quy định pháp luật về quản lý, quy hoạch đất đai.

## 3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông Phan Thanh K.

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

Ông Lê Thành D và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lê Văn L1, Lê Thị T5, Trương Văn Đ, Nguyễn Thị H3, Lê Đình C, Võ Văn N1, Đinh Khắc Q1, Lê Thị T3, Nguyễn Đức T9 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 12/5/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp kháng nghị theo Quyết định số 03/QĐKNPT-VKS-DS.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 92/2022/DS-PT ngày 28/02/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

1. Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh tại Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT- VKS-DS ngày 12/5/2021.

2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thành D và các ông (bà) Lê Văn L1, Lê Thị T5, Trương Văn Đ, Nguyễn Thị H3, Lê Đình C, Võ Văn N1, Đinh Khắc Q1, Lê Thị T3, Nguyễn Đức T9.

3. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 138/2021/DS-ST ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thành D.

Công nhận cho ông Lê Thành D được quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 2.462 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 383, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp D, đường T, Phường A, quận G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000 (cho bà Nguyễn Thị L). Do diện tích đất thuộc thửa đất này có thay đổi nên nguyên đơn ông D được nhận toàn bộ diện tích đã được Tòa án đo vẽ theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 24/10/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H đo đạc.

3.2. Ông Lê Thành D được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại thửa số 383, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp D, đường T, phường A, quận G đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000 (cho bà Nguyễn Thị L).

3.3. Buộc bà Huỳnh Thị Hoàng O phải giao trả cho ông Dương bản c các loại giấy tờ liên quan thửa đất 383 tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp D, đường T, Phường A, quận G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000 cho bà Nguyễn Thị L, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 148/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06 tháng 01 năm 2000 cho bà Nguyễn Thị L.

- *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2001 ký kết giữa bà Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị L với ông Mai Xuân H.*

- *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 22/12/2001 ký kết giữa ông Mai Xuân H và ông Dương Chung T.*

- *Bản “Quyết toán việc mua bán và thanh toán tiền mua đất nông nghiệp tại Ấp D, P Quận G” do ông Mai Xuân H lập.*

- *Các biên bản giao nhận tiền giữa ông Dương Chung T và ông Mai Văn H5.*

- *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2003 tại A, quận G, giữa bà Nguyễn Thị L và Dương Chung T11.*

- *Văn bản giao đất ngày 20/01/2003 của nhóm ông Mai Xuân H giao (có chữ ký của ông Dương Chung T, ông Lê Thành D).*

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Hoàng O về việc yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất 383, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp D, đường T, Phường A, quận G ngày 29/01/2015 giữa ông Dương Chung T và Huỳnh Thị Hoàng O và công nhận phần diện tích 2.462m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 383 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148/QSĐĐ do UBND quận G cấp ngày ngày 06/01/2000 và phần diện tích khoản 345m<sup>2</sup> đất thổ cư theo giấy kê khai của bà Nguyễn Thị L thuộc quyền hợp pháp của bà O”.

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông Phan Thanh K.

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

Ngày 04/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Hoàng O; ngày 27/4/2022, bị đơn là ông Dương Chung T 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 giám đốc thẩm số 224/QĐ-VKS-DS ngày 19/9/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 92/2022/DS-PT ngày 28/02/2022 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 bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2021/DS-ST ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp.

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ngày 26/4/2001, ông Mai Xuân H đại diện cho nhóm 7 người gồm (ông Mai Xuân H, ông Lê Văn L1, ông Phan Thanh K, ông Nguyễn Đức T9, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn T2, ông Lưu Hữu N) ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị H1 gồm các thửa đất:

- Thửa đất số 383, tờ bản đồ số 1, diện tích 2.462 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp D, đường T, Phường A, quận G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148/QSĐĐ của Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000 cho bà Nguyễn Thị L.

- Thửa đất số 384, tờ bản đồ số 1, diện tích 3.066 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp D, đường T, Phường A, quận G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 149/QSĐĐ của Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2000 cho bà Nguyễn Thị H1.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, mặc dù hình thức hợp đồng không đúng quy định pháp luật, chưa đăng ký theo quy định của Luật Đất đai. Tuy nhiên, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều xác nhận đã thực hiện xong toàn bộ quyền và nghĩa vụ của hợp đồng và không tranh chấp.

[2] Nguyên đơn ông Lê Thành D cho rằng, ngày 22/12/2001 ông H được sự đồng ý và đại diện cho nhóm 07 người nêu trên ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông 02 quyền sử dụng đất nêu trên theo giá thỏa thuận 725.000 đồng/m<sup>2</sup> nhưng ông nhờ bị đơn ông Dương Chung T (là lái xe cho ông) ký kết hợp đồng với ông H. Do đó, ông T và ông H lập “Giấy nhận tiền sang nhượng đất nông nghiệp ngày 22/12/2001”. Ông là người thanh toán toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất, nhận bàn giao đất, quản lý sử dụng đất và giữ toàn bộ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L và bà H1 nhưng chưa đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Năm 2003, lợi dụng việc ông giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L cho ông T để thực hiện thủ tục sang tên, ông T đã chiếm giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2015, ông T chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 383 cho bà Huỳnh Thị Hoàng O.

Trong vụ án này, giữa ông D với nhóm 07 người nêu trên không tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông D không tranh chấp với ông T liên quan đến thửa đất số 384, tờ bản đồ số 1, diện tích 3.066 m<sup>2</sup> đã cấp Nguyễn Thị H1. Ông D tranh chấp với ông T quyền sử dụng đất diện tích 2.462m<sup>2</sup>, thuộc thửa 383 cấp cho bà Nguyễn Thị L. Ông D yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp là của ông, buộc ông T phải tiến hành các thủ tục chuyển nhượng đất lại cho ông và trả lại các giấy tờ có liên quan đến thửa đất nêu trên.

Bị đơn ông Thịnh k thừa nhận đứng tên giúp ông D trong việc nhận chuyển nhượng thửa đất 383, diện tích 2.462m<sup>2</sup> mà cho rằng ông là người trực tiếp nhận chuyển nhượng và thanh toán tiền nhận chuyển nhượng nên không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông đã chuyển nhượng lại cho bà O, ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà O.

Bà O có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với bà O liên quan đến thửa đất 383.

[3] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, thấy rằng:

- Tại Bản cam kết ngày 20/12/2001 (BL 653) giữa ông T với ông D, ông T thừa nhận có ký cam kết với nội dung “*ông T sẽ đứng tên thay cho ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 149/QSĐĐ ngày 06/01/2020 và sổ đỏ số 148/QSĐĐ ngày 06/01/2020*”.

- Ngày 11/4/2013, ông T lập văn bản gửi ông Mai Xuân H và các cổ đông của ông H, ông T viết “*Theo yêu cầu của ông D là nhận lại đất của ông mà tôi đứng tên thay tại Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Vậy đề nghị ông Mai Xuân H và các cổ đông của ông giao lại cho ông Lê Thành D số đất tôi đứng tên thay trên và trên tổng số tiền anh D và tôi đã thanh toán tương ứng số m<sup>2</sup>*; Ngày 16/3/2015, ông T tiếp tục lập văn bản gửi ông Mai Xuân H có nội dung xác định ông T là người đứng tên đất dùm ông D đối với đất trên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00148/QSĐĐ/1 và 00149/QSĐĐ/2 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/01/2001 và đã nộp tiền cho ông H tương đương với 4.370m<sup>2</sup> và toàn bộ tiền mua đất là của ông D nên sẽ giao trực tiếp số đất này cho ông D. Trong đơn tố cáo ngày 16/3/2015 của ông T gửi Công an quận G cũng xác định số tiền trả cho ông H khi mua đất là của ông D nên ông T ủy quyền cho ông D liên hệ giải quyết sự việc. Ông T thừa nhận tất cả những chứng cứ này.

- Lời khai của các ông Lê Văn L1, Nguyễn Văn Q, Lưu Hữu N và Nguyễn Đức T9 đều xác nhận ông hạnh là người đại diện nhóm chuyển nhượng lại 02 phần đất trên cho ông D. Sau đó, ông đương chuyển nhượng lại một phần cho ông Lê Văn L1.

- “Giấy giao đất” lập ngày 20/01/2003 do ông H đại diện nhóm 07 người giao thửa đất 383 và phần thổ cư diện tích 345m<sup>2</sup> do ông T đại diện ký tên và cuối biên bản ông D có ký tên và xác nhận với nội dung ông H đã giao đủ phần đất cho ông D. Sau khi nhận đất thì ông D lập Biên bản bản giao ngày 16/6/2016 với nội dung: ông D bàn giao đất cho ông Nguyễn Tiến D1 diện tích đất tranh chấp trong đó có diện tích 345m<sup>2</sup> thổ cư cho ông D1 quản lý, trông coi và hỗ trợ ông D1 tiền xây dựng và trồng cây là 100.000.000 đồng. Ông T biết nhưng không có ý kiến phản đối, ông T cũng không chứng minh được ông có quản lý, sử dụng đất.

Với những chứng nêu trên, có cơ sở để xác định ông T chỉ là người đứng tên dùm ông D trong giao dịch nhận chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất nêu trên với nhóm ông H. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D là có căn cứ.

[4] Đối với yêu cầu của bà Huỳnh Thị Hoàng O về việc công nhận hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 383: Như trên đã phân tích, đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T, nhưng ông T nhận cọc của bà O để chuyển nhượng đất là không đúng. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên không chấp nhận yêu cầu của bà O là có cơ sở.

[5] Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận định Bản cam kết ngày 20/12/2001 giữa ông T với ông D vô hiệu là không đúng. Bởi lẽ, đây là căn cứ để xem xét thỏa thuận đứng tên dùm giữa ông T với ông D, là chứng cứ giải quyết vụ án, không phải là giao dịch dân sự. Ngoài ra, còn nhận định phần đất của bà L và bà H1 được chuyển nhượng riêng rẽ, các bên thực hiện giao dịch độc lập. Trong đó, ông D nhận chuyển nhượng thửa 384 của bà H1, ông T nhận chuyển nhượng thửa 383 của bà L. Tuy nhiên, nhận định này không phù hợp với chứng cứ trong hồ sơ vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

1. Không chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 224/QĐ-VKS-DS ngày 19/9/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 92/2022/DS-PT ngày 28/02/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận hợp đồng*” giữa nguyên đơn là ông Lê Thành D với bị đơn là ông Dương Chung T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. 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 quận Gò Vấp;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu: PHÒNG LTHS, hồ sơ vụ án; THS (ĐSH).

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

**Trần Thị Thu Thủy**