

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 17/2024/DS-GĐT

Ngày: 09/01/2024

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 Phan Thanh Tùng;

Các Thẩm phán: ông Võ Văn Cường;
ông Hoàng Thanh Dũng.

Thư ký phiên tòa: ông Lê Minh Luông, Thẩm tra viên.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:*** ông Nguyễn Văn Đức, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 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 việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn:

Bà Châu Ngọc P, sinh năm 1971;

Địa chỉ: 4 B, phường A, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/Bị đơn:

Ông Lê Anh H, sinh năm 1961;

Địa chỉ: 48/10 khu phố Tây A, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

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

3.1/Ông Bùi Xuân T, sinh năm.....;

3.2/Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm

Cùng địa chỉ: 422/B27 tổ 27, khu phố Nội Hóa 1, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3.3/Công ty cổ phần T6;

Địa chỉ: 32C khu phố Nội Hóa 1, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật của công ty cổ phần T7:

Ông Trần Quốc T2, chức vụ: Giám đốc.

3.4/Công ty cổ phần S;

Địa chỉ: B khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật của công ty cổ phần S1:

Bà Châu Ngọc P, chức vụ: Giám đốc.

3.5/Ông Nguyễn Cảnh T3;

Địa chỉ: B đường M, trung tâm hành chính thành phố D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh B.

3.6/Ông Đinh Văn H1, sinh năm 1977;

Địa chỉ: 65 khu phố Tân Hiệp, phường Tân Quy Đông, thị xã Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

3.7/Văn phòng C;

Địa chỉ: D đường Đ, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3.8/Văn phòng C1;

Địa chỉ: 105B/14 quốc lộ 1K, khu phố Nội Hoá 2, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3.9/Ông Trần Quốc T2, sinh năm 1963;

Địa chỉ: G N, phường A, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Châu Ngọc P trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Vào ngày 12/07/2012, bà P (bên chuyển nhượng) ký hợp đồng, chuyển nhượng thửa đất số 841, tờ bản đồ số 04, diện tích 510m² (loại đất trồng cây lâu năm) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 3600 QSDĐ/CN.BA do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện D cấp ngày 18/04/2001, cho ông Lê Anh H; hợp đồng có số công chứng 003423, quyền số 01TP/CC-SCCC/HĐGD ngày 12/7/2012 của Văn phòng C2. Theo bà P, đây là hợp đồng là giả tạo, nhằm để che đậy cho giao dịch vay tài sản giữa bà P và vợ-chồng bà Lê Thị Mỹ X-ông Mai Minh T4; việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là theo yêu cầu của bà X-ông T4, không giao-nhận và cũng không bàn giao tài sản cho ông H.

Vì vậy, bà P khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng nói trên là hợp đồng vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả theo luật định.

Bị đơn là ông Lê Anh H trình bày ý kiến như sau:

Bà P đã chuyển nhượng QSDĐ và căn nhà trên đất, cho ông H với giá 270.000.000 đồng; hai bên ký kết hợp đồng, số công chứng 003423, quyển số 01TP/CC-SCCC/HĐGD ngày 12/07/2012 tại Văn phòng C2. Sau đó, vào ngày 10/9/2012, ông H được UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ: CH 02159. Tiếp sau đó, ông H chuyển nhượng QSDĐ cho ông Bùi Xuân T-bà Nguyễn Thị T1; ông T và bà T1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ, số vào sổ: CS06778 ngày 21/02/2018.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày ý kiến như sau:

Ý kiến của ông Mai Xuân T5-bà Nguyễn Thị T1:

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng CNQSDĐ với ông H; yêu cầu ông H và bà P phải di chuyển toàn bộ tài sản (ngoài căn nhà cấp 4 đã bán) đi nơi khác.

Ý kiến của công ty cổ phần T7:

Bà P là cổ đông của công ty cổ phần T7 (công ty T7). Vào năm 2008, bà P thỏa thuận cho công ty T7 mượn phần đất có diện tích 510m² tọa lạc tại khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương (là phần đất đang tranh chấp với ông H) để đặt một số vật dụng của công ty, gồm có: 03 tháp giải nhiệt; 07 khung sắt; 03 thùng phuy; 06 cây sắt dài khoảng 01m/cây; 11 ống sắt dài khoảng 01m/ống; 01 bộ máy nén khí; 05 tủ điện; 01 bồn chứa ga. Hiện nay, những vật dụng này vẫn để lại trong phần đất này.

Trong thực tế, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất, bà P không bàn giao đất cho ông H. Công ty T7 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P.

Ý kiến của công ty cổ phần S1:

Vào năm 2009, công ty cổ phần S1 (công ty S1) thỏa thuận với bà P để cho công ty mượn phần đất có diện tích 510m² (phần đất đang tranh chấp với ông H), đặt một số vật dụng, gồm có: 01 bộ chuyển đổi nguồn tự động ATS; 01 bộ máy phát điện xoay chiều 03 pha; 50Hz.

Đến năm 2011, để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng tại Chi nhánh ngân hàng M2, công ty S1 đã thế chấp 02 tài sản nói trên của công ty; sau đó, những tài sản này đã bị kê biên, bán đấu giá để thi hành án. Hiện nay, cơ quan Thi hành án Dân sự tạm giao cho công ty Q.

Công ty cổ phần S1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P.

Ý kiến của ông Nguyễn Cảnh T3:

Theo kết quả đo đạc của Tòa án, một phần của căn nhà cấp 4 có trên phần đất tranh chấp, đã lấn sang phần đất của ông T3 là 07m².

Ông T3 đồng ý giữ nguyên hiện trạng. Khi nào có cần sử dụng đất, thì ông T3 và người chủ sở hữu tài sản sẽ tự thương lượng với nhau.

Ý kiến của ông Đinh Văn H1:

Ông H1 là người mua trúng đấu giá hai tài sản mà công ty S1 thế chấp cho Chi nhánh Ngân hàng M2 (01 bộ chuyển đổi nguồn tự động ATS; 01 bộ máy phát điện xoay chiều 03 pha, 50Hz). Hiện nay, những tài sản này đang để tạm trên phần đất tranh chấp; ông H1 đồng ý di chuyển tài sản đi nơi khác và đề nghị chủ sở hữu đất hỗ trợ một phần chi phí di chuyển.

Ý kiến của ngân hàng M2:

Những tài sản mà công ty S1 thế chấp để bảo đảm cho khoản vay tại ngân hàng, đã được bán đấu giá thành công; ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Ý kiến của Văn phòng C2:

Hợp đồng CNQSDĐ số 003423 ngày 12/07/2012 được công chứng tại Văn phòng C2 là dựa trên sự thỏa thuận của hai bên đương sự và được công chứng đúng pháp luật.

Ý kiến của Văn phòng C3:

Hợp đồng CNQSDĐ số 814 ngày 19/01/2018 được công chứng tại Văn phòng C3 dựa trên sự thỏa thuận tự nguyện của các bên, và được công chứng đúng pháp luật.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 129/2019/DS-ST ngày 29/11/2019, Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương xét xử như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu Ngọc P về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003423, quyền số 01/TP/CC-SCCC/HDGD ngày 12/7/2012 giữa bà Châu Ngọc P với ông Lê Anh H là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu Ngọc P về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số chứng thực 814, quyền số 01/TP/CC-SCC/HDGD ngày 19/01/2018 được ký kết giữa ông Lê Anh H và ông Bùi Xuân T, bà Nguyễn Thị T1 vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu Ngọc P về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy CS06778 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/02/2018 cho ông Bùi Xuân T và bà Nguyễn Thị T1 đứng tên đối với diện tích đất 510m² tại thửa đất số 3193, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

4. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003423, quyền số 01TP/CC-SCCC/HDGD ngày 12/7/2012 giữa bà Châu Ngọc P với ông Lê Anh H là hợp pháp.

5. Buộc ông Lê Anh H phải trả cho bà Châu Ngọc P số tiền 469.125.000 đồng, trong đó bao gồm: 270.000.000 đồng giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 199.125.000 đồng tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Bùi Xuân T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Anh H. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 814, quyền số 01TP/CC-SCCC/HDGD ngày 19/01/2018 giữa ông Lê Anh H, bà Nguyễn Thị M với ông Bùi Xuân T, bà Nguyễn Thị T1 là hợp pháp.

7. Buộc bà Châu Ngọc P giao quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế là 510m² và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương cho ông Bùi Xuân T, bà Nguyễn Thị T1 (theo sơ đồ bản vẽ kèm theo).

8. Buộc Công ty cổ phần T8 những tài sản gồm: 03 tháp giải nhiệt, 07 khung sắt, 03 thùng phi, 06 cây sắt dài khoảng 01m/cây, 11 ống sắt dài khoảng 01m/ống, 01 bộ máy nén khí, 05 tủ điện, 01 bồn chứa ga ra khỏi diện tích đất trên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

9. Buộc ông Đinh Văn H1 di dời những tài sản gồm: 01 bộ chuyển đổi nguồn tự động ATS; 01 bộ máy phát điện xoay chiều 03 pha, 50Hz ra khỏi diện tích đất trên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Vào ngày 13/12/2019, bà Châu Ngọc P có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Vào ngày 17/12/2019, ông Lê Anh H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm về phần buộc ông Lê Anh H phải trả số tiền 270.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả.

Tại bản án Dân sự phúc thẩm số 126/2021/DS-PT ngày 12/5/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã xét xử như sau:

- 1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Châu Ngọc P.*
- 2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Anh H.*
- 3. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 129/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương.*

Vào các ngày 15/6/2021 và ngày 08/6/2023, bà Châu Ngọc P có đơn yêu cầu xem xét lại bản án phúc thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại quyết định số 86/2023/KN-DS ngày 26/10/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án phúc thẩm số 126/2021/DS-PT ngày 12/05/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; yêu cầu Ủy ban Thẩm phán-Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án phúc thẩm và hủy bản án sơ thẩm; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm;

Lý do như sau:

-Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông H mới chỉ thực hiện về mặt giấy tờ, hai bên đương sự chưa thực hiện việc giao-nhận đất và bên ông H không chứng minh được là đã giao tiền (chuyển nhượng đất) cho bà P;

-Bà P cho rằng giao dịch chuyển nhượng đất (giữa đương sự và ông H) là giả tạo, nhằm che giấu giao dịch vay tài sản (giữa đương sự và ông Mai Minh T4-bà Lê Thị Mỹ X). Vì vậy, để làm rõ ý kiến này của bà P, thì cần phải xác định giá chuyển nhượng đất (270.000.000 đồng) có phù hợp với giá thị trường tại thời điểm xác lập giao dịch hay không, để từ đó, Tòa án có căn cứ giải quyết vụ án đúng luật định. Về những vấn đề này, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa thu thập bằng chứng để làm rõ;

-Việc giải quyết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H-bà M (bên chuyển nhượng) và ông T-bà T1 (bên nhận chuyển nhượng) phải dựa

trên kết quả của việc giải quyết giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà P và ông H. Bên cạnh đó, cũng cần lưu ý rằng phía ông T đã thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng của 355,9m² đất (trong tổng diện tích đất được giao dịch giữa ông H-bà M và ông T-bà T1), từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở. Vì vậy, khi giải quyết giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông H-bà M và ông T-bà T1, thì Tòa án cần phải xác định chi phí thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất và giải quyết cùng lúc với việc giải quyết giao dịch chuyển nhượng đất giữa hai bên.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán-Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không 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] Vào ngày 12/07/2012, bà Châu Ngọc P (bên chuyển nhượng) và ông Lê Anh H (bên nhận chuyển nhượng) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 841, tờ bản đồ số 04, diện tích là 510m² (loại đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại ấp N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương (theo giấy chứng nhận QSDĐ số 3600 QSDĐ/CN.BA do UBND huyện D cấp vào ngày 18/04/2001 cho ông Nguyễn Văn H2, cập nhật biến động sang tên bà Châu Ngọc P vào ngày 11/11/2006). Hợp đồng giữa hai bên đương sự được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng: 003423, quyền số 01TP/CC-SCCC/HĐGD ngày 12/07/2012.

[2] Trong vụ án này, bà Châu Ngọc P cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, là hợp đồng giả tạo, nhằm để che giấu hợp đồng vay tài sản xác lập giữa đương sự và vợ-chồng ông Mai Minh T4-bà Lê Thị Mỹ X; việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất là thực hiện theo yêu cầu của ông Mai Minh T4-bà Lê Thị Mỹ X; bà Châu Ngọc P không nhận bất cứ khoản tiền nào của ông Lê Anh H và không thực hiện việc giao-nhận đất.

Vì vậy, bà Châu Ngọc P yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ xác lập giữa đương sự với ông Lê Anh H và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ xác lập giữa ông Lê Anh H với ông Bùi Xuân T-bà Nguyễn Thị T1, đều là hợp đồng vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu theo luật định.

[3]Ngược lại, ông Lê Anh H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (và căn nhà có trên đất) nói trên, là có thật và đương sự đã trả đủ số tiền chuyển nhượng (là 270.000.000 đồng) cho bà Châu Ngọc P. Sau đó, ông Lê Anh H đã ký kết hợp đồng, chuyển nhượng đất và nhà, cho ông Bùi Xuân T-bà Nguyễn Thị T1 (ông Bùi Xuân T-bà Nguyễn Thị T1 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 21/02/2018).

[4]Ông Bùi Xuân T-bà Nguyễn Thị T1 có ý kiến giống như ý kiến của của ông Lê Anh H và có yêu cầu độc lập như sau: đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và buộc bà Châu Ngọc P phải di chuyển toàn bộ tài sản, giao đất cho đương sự.

[5]Mặc dù các đương sự liên quan có những lời khai trái ngược nhau về tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng QSDĐ mà họ đã tham gia ký kết, nhưng căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án có căn cứ để xác định như sau:

[5.1]Trong khoảng thời gian từ năm 2009 cho đến năm 2012, bà Châu Ngọc P đã nhiều lần vay tiền của ông Mai Minh T4-bà Lê Thị Mỹ X. Tính đến năm 2012, vợ-chồng bà Châu Ngọc P còn nợ 1.520.000.000 đồng.

Để làm tin, bà Châu Ngọc P đã giao cho ông Mai Minh T4-bà Lê Thị Mỹ X giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 841, tờ bản đồ số 04, diện tích là 510m² (loại đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại ấp N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương (giấy chứng nhận QSDĐ số 3600 QSDĐ/CN.BA do UBND huyện D cấp vào ngày 18/04/2001 cho ông Nguyễn Văn H2, cập nhật biến động sang tên bà Châu Ngọc P vào ngày 11/11/2006).

[5.2]Vào năm 2013, ông Mai Minh T4-bà Lê Thị Mỹ X khởi kiện vợ-chồng bà Châu Ngọc P tại Tòa án nhân dân quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh để đòi lại số tiền là 1.520.000.000 đồng. Việc tranh chấp giữa hai bên đã được Tòa án nhân dân quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết bằng quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, số 36/2014/QDDS-ST ngày 07/02/2014. Trong quá trình giải quyết vụ án tại đây, ông Mai Minh T4-bà Lê Thị Mỹ X thừa nhận rằng đương sự đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 841, tờ bản đồ số 04 xã B, huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Bình Dương cho bà Châu Ngọc P vào ngày 12/07/2012.

[5.3] Cùng trong ngày 12/07/2012, bà Châu Ngọc P ký kết hợp đồng, chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 841 nói trên, cho ông Lê Anh H với giá là 200.000.000 đồng (và 70.000.000 đồng giá trị căn nhà có trên thửa đất số 841). Hợp đồng giữa hai bên đương sự ký kết vào ngày 12/07/2012, công chứng tại Văn phòng C2; ông Lê Anh H đã được UBND thị xã D cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Anh H cho rằng giá chuyển nhượng đất là 270.000.000 đồng, bao gồm giá đất là 200.000.000 đồng, giá nhà là 70.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông Lê Anh H không xuất trình được bằng chứng về việc đã trả đủ số tiền 270.000.000 đồng cho bà Châu Ngọc P.

Về mặt thực tế, giữa bà Châu Ngọc P và ông Lê Anh H chưa thực hiện việc giao-nhận đất (và căn nhà có trên đất); hiện nay gia đình bà Châu Ngọc P vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất.

Như vậy, Tòa án có căn cứ xác định rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 841 nói trên giữa bà Châu Ngọc P và ông Lê Anh H mới chỉ thực hiện về thủ tục hành chính, chưa thực hiện việc giao-nhận đất và chưa thực hiện việc giao-nhận tiền với nhau.

[5.4] Đối với ý kiến mà bà Châu Ngọc P nêu ra (bà Châu Ngọc P cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, là hợp đồng giả tạo, nhằm để che giấu hợp đồng vay tài sản xác lập giữa đương sự và vợ-chồng ông Mai Minh T4-bà Lê Thị Mỹ X):

Để có căn cứ chấp nhận/không chấp nhận yêu cầu của bà Châu Ngọc P nêu ra nói trên, thì cần phải thu thập bằng chứng để làm rõ những vấn đề sau đây:

-Số tiền 270.000.000 đồng mà ông Lê Anh H nêu ra, có phù hợp với giá thị trường chuyển nhượng vào tháng 07/2012 của thửa đất số 841, tờ bản đồ số 04, diện tích là 510m² (loại đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại ấp N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương hay không?

-Ông Lê Anh H cho rằng đương sự đã nhận chuyển nhượng đất từ tháng 07/2012, đã giao đủ tiền chuyển nhượng (270.000.000 đồng) nhưng cho đến ngày nay, gia đình bà Châu Ngọc P vẫn đang quản lý, sử dụng đất? Trong hoàn cảnh như vậy, tại sao phía ông Lê Anh H không yêu cầu giao đất hoặc khởi kiện tranh chấp tại Tòa án?

Trong khi những vấn đề nói trên chưa được làm rõ, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm vẫn xét xử vụ án, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu Ngọc P, là chưa có căn cứ pháp luật.

[5.5]Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Anh H-bà Nguyễn Thị Tuyết M1 với ông Bùi Xuân T-bà Nguyễn Thị T1 xác lập vào ngày 19/01/2018:

Cũng giống như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Châu Ngọc P với ông Lê Anh H, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Anh H-bà Nguyễn Thị Tuyết M1 với ông Bùi Xuân T-bà Nguyễn Thị T1 cũng chỉ mới thực hiện về thủ tục hành chính, chưa thực hiện việc giao-nhận đất trong thực tế. Vì vậy, giao dịch này chỉ được xem xét, giải quyết đúng pháp luật sau khi Tòa án đã giải quyết đúng pháp luật đối với giao dịch giữa bà Châu Ngọc P và ông Lê Anh H.

Khi giải quyết về giao dịch giữa ông Lê Anh H-bà Nguyễn Thị Tuyết M1 với ông Bùi Xuân T-bà Nguyễn Thị T1, Tòa án cần phải xem xét, giải quyết luôn về những khoản chi phí thực tế mà ông Bùi Xuân T đã phải chịu, khi thực hiện những thủ tục hành chính để chuyển mục đích sử dụng của diện tích 355,9m² đất cây lâu năm khác thành đất ở.

[6]Với những chứng cứ và tình tiết của vụ án đã phân tích nói trên, Tòa án cấp giám đốc hủy bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1/Chấp nhận kháng nghị số 86/2023/KN-DS ngày 26/10/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy bản án Dân sự phúc thẩm số 126/2021/DS-PT ngày 12/05/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và bản án Dân sự sơ thẩm số 129/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương xét xử vụ án “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Châu Ngọc P; bị đơn là ông Lê Anh H (và

những đương sự khác tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

2/Giao hồ sơ vụ án Toà án nhân dân thị xã Dĩ An (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Chánh án (*để báo cáo*);
- Vụ pháp chế và QLKH-TANDTC (*để biết*);
- VKSNDCC tại Tp.Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Chi Cục THADS thành phố Dĩ An;
- Các đương sự (*theo địa chỉ*);
- Lưu: VT (VP, GĐKT II, THS), hồ sơ vụ án.

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

Phan Thanh Tùng