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: 117/2024/DS-GĐT
Ngày 08/5/2024
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 Võ Văn Cường;

Các thành viên Hội đồng giám đốc thẩm: Ông Trần Văn Châu;

Ông Hoàng Thanh Dũng;

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Lí - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Xuân Lượng - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2024, 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 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Mai Hoàng O, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Tổ 2, khu phố KL, phường TPK, thành phố TU, tỉnh Bình Dương.

1.2. Ông Đỗ Văn T, sinh năm: 1973 (chết ngày 20/4/2021).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn T:

1. Bà Mai Hoàng O, sinh năm: 1978;

2. Anh Đỗ Việt T1, sinh năm: 2001;

3. Cháu Đỗ Mai Như Y, sinh năm: 2006.

Người đại diện hợp pháp của cháu Đỗ Mai Như Y: Bà Mai Hoàng O (mẹ ruột).

Cùng địa chỉ: Tổ 2, khu phố KL, phường TPK, thành phố TU, tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Kim B, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố KL, phường TPK, thành phố TU, tỉnh Bình Dương.

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

3.1. Ông Chung Trần Minh T2, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố KL, phường TPK, thành phố TU, tỉnh Bình Dương.

3.2. Ông Chung Minh T3, sinh năm 2000;

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố KL, phường TPK, thành phố TU, tỉnh Bình Dương.

3.3. Văn phòng công chứng TU;

Địa chỉ: Số 105, khu phố KL, phường TPK, thành phố TU, tỉnh Bình Dương.

3.4. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Tổ 2, khu phố KL, phường TPK, thành phố TU, tỉnh Bình Dương.

3.5. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Tổ 2, khu phố KL, phường TPK, thành phố TU, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/6/2020 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 05/02/2013, vợ chồng nguyên đơn (bà O, ông T) có vay Ngân hàng Agribank - Chi nhánh TPK số tiền 1.000.000.000 đồng và thế chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 522, 523 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại phường TPK, thị xã TU, tỉnh Bình Dương. Đến ngày trả nợ ngân hàng, vợ chồng bà O, ông T không có tiền trả nên có vay của bị đơn bà Lê Thị Kim B số tiền 1.000.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng. Bà B đồng ý nhưng với điều kiện vợ chồng bà O, ông T phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa trên cho bà B để làm tin, vợ chồng bà O, ông T vẫn trả lãi hàng tháng cho bà B. Sau đó, bà B đã làm thủ tục sang tên và đã được Ủy ban nhân dân thị xã TU cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên. Việc chuyển nhượng là giả tạo vì việc ký kết hợp đồng chỉ để làm tin cho việc vay tiền, giá trị ghi trên hợp đồng chỉ có 682.000.000 đồng cho hai thửa đất trên

là quá thấp so với giá thực tế, không có chứng cứ chứng minh bà B đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà O, ông T. Mặt khác, trên hai thửa đất còn có các tài sản là căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 120m², văn phòng và kiốt; công trình phụ diện tích khoảng 200m², nhà xưởng diện tích khoảng 200m² nhưng không đưa vào giao dịch. Do đó, bà O, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5647 và 5646 quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2014 tại Văn phòng công chứng TU, tỉnh Bình Dương vô hiệu do giả tạo, yêu cầu hủy 02 hợp đồng này và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lê Thị Kim B đối với 02 thửa đất trên.

Ngày 10/6/2022, nguyên đơn nộp đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn thanh toán giá trị các tài sản trên đất theo Biên bản thẩm định ngày 05/5/2017, 12/3/2019 và ngày 20/8/2020 mà bị đơn đã tự ý chiếm đoạt, tháo dỡ, di dời khỏi phần đất tranh chấp. Tổng giá trị tài sản yêu cầu bồi thường là 722.800.000 đồng.

Bị đơn bà Lê Thị Kim B và đại diện theo ủy quyền của bà B trình bày:

Ông T, bà O là người cùng địa phương và quen biết với gia đình bà B nên nhiều lần ông T, bà O có vay tiền của bà B. Do làm ăn thua lỗ, cần tiền trả nợ nên ông T, bà O chuyển nhượng cho bà B hai thửa đất trên với giá 2.000.000.000 đồng cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất là nhà, xưởng, công trình phụ, vật dụng, nội thất với giá 1.680.000.000 đồng, tổng giá trị chuyển nhượng là 3.680.000.000 đồng. Bà B đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nên vợ chồng bà O, ông T bàn giao nhà đất cho bà B quản lý, sử dụng.

Ngày 20/7/2014, bà O, ông T ký giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B và bà B đã giao cho bà O, ông T tiền cọc 1.800.000.000 đồng. Ngày 08/8/2014, bà O, ông T cùng vợ chồng bà B đến Văn phòng công chứng TU ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên theo quy định của pháp luật. Việc ghi giá chuyển nhượng ít hơn so với giá trị thực tế là làm theo yêu cầu cầu của ông T, bà O để ông bà đóng thuế thu nhập cá nhân thấp hơn. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T, bà O giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các tài liệu liên quan cho vợ chồng bà B. Ngày 22/4/2015, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa trên. Ngày 12/4/2016, ông T, bà O chính thức giao đất và các tài sản trên đất cho vợ chồng bà B quản lý, sử dụng và bà B đã thanh toán cho ông T, bà O số tiền mua đất còn lại là 200.000.000 đồng và tiền mua toàn bộ tài sản là 1.680.000.000 đồng. Vì vậy, bà B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn vì việc chuyển nhượng là tự nguyện, hợp pháp. Quan hệ vay tiền và quan hệ chuyển nhượng là hai quan hệ độc lập với nhau.

Ngày 10/7/2020, bà Lê Thị Kim B có đơn phản tố, yêu cầu:

- Công nhận 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5646 và 5647, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2014 tại Văn phòng công chứng TU giữa bà O, ông T với bà B có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận cho bà B được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 365m² thuộc thửa 523 và diện tích 331m² thuộc thửa 522 cùng tờ bản đồ tại phường TPK, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- *Văn phòng công chứng TU trình bày:* Khi tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O, ông T với bà B, Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra, tra cứu hồ sơ, đối chiếu với các quy định của pháp luật tiến hành công chứng hợp đồng theo đúng quy định pháp luật.

- *Ông Chung Trần Minh T2 trình bày:* Thống nhất với ý kiến của bà B. Đồng thời, ngày 30/6/2022 ông T2 có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Toà án công nhận quyền sử dụng đất thửa 522, 523 tờ bản đồ số 4 tại phường TPK, thị xã TU, tỉnh Bình Dương theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lê Thị Kim B cùng ngày 22/4/2015 là tài sản chung của ông và bà B trong thời kỳ hôn nhân.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 30/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) TU, tỉnh Bình Dương, quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Hoàng O và ông Đỗ Văn T.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Kim B:

2.1. Công nhận 02 HĐCNQSDĐ số công chứng 5646 và 5647, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2014 tại Văn phòng công chứng TU giữa bà O, ông T với bà B là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

2.2. Bà Lê Thị Kim B được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 365m² thuộc thửa 523 và diện tích 331m² thuộc thửa 522 cùng tờ bản đồ số 4 tại phường TPK, thị xã TU, tỉnh Bình Dương và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Chung Trần Minh T2: Xác định dụng đất diện tích 365m² thuộc thửa 523 và diện tích 331m² thuộc thửa 522 tờ bản đồ số 4 tại phường TPK, thị xã TU, tỉnh Bình Dương là tài sản chung vợ chồng của ông Chung Trần Minh T2 và bà Lê Thị Kim B.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 270/2023/DS-PT ngày 04/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (được sửa chữa, bổ sung theo Quyết định số 62/QĐ-SCBSBA ngày 20/10/2023), quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn T là bà Mai Hoàng O và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Đỗ Văn T là ông Đỗ Việt T1.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 06/QĐKN-VKS-DS ngày 12/01/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố) TU, tỉnh Bình Dương.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) TU, tỉnh Bình Dương, như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Mai Hoàng O và ông Đỗ Văn T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5647 và 5646 quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2014 tại Văn phòng công chứng TU giữa bà Mai Hoàng O, ông Đỗ Văn T với bà Lê Thị Kim B bị vô hiệu do giả tạo.

Buộc bà Mai Hoàng O và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn T gồm: Bà Mai Hoàng O, ông Đỗ Việt T1, cháu Đỗ Thị Như Ý thanh toán cho bà Lê Thị Kim B và ông Chung Trần Minh T2 số tiền 5.075.135.947 đồng (năm tỷ không trăm bảy mươi lăm triệu một trăm ba mươi lăm nghìn chín trăm bốn mươi bảy đồng), (gồm: 3.680.000.000 đồng nợ gốc, tiền lãi 1.121.982.933 đồng, tiền đầu tư xây dựng trên đất 273.153.014 đồng), trong đó: Bà Mai Hoàng O thanh toán cho bà Lê Thị Kim B và ông Chung Trần Minh T2 số tiền 2.537.567.974 đồng (hai tỷ năm trăm ba mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi bảy nghìn chín trăm bảy mươi bốn đồng) và các đồng thừa kế của ông Đỗ Văn T gồm: Bà Mai Hoàng O, ông Đỗ Việt T1, cháu Đỗ Thị Như Ý thanh toán cho bà Lê Thị Kim B và ông Chung Trần Minh T2 số tiền 2.537.567.974 đồng (hai tỷ năm trăm ba mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi bày nghìn chín trăm bảy mươi bốn đồng) trong phạm vi di sản của ông Đỗ Văn T để lại.

Sau khi thanh toán xong bà Mai Hoàng O và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn T gồm: Bà Mai Hoàng O, ông Đỗ Việt T1, cháu Đỗ Mai Như Y được quyền sở hữu các tài sản của bà Lê Thị Kim B, ông Chung Trần Minh T2 đầu tư xây dựng trên đất.

Buộc bà Lê Thị Kim B, ông Chung Trần Minh T2, ông Chung Minh T3, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn L có trách nhiệm bàn giao, giao trả tài sản cho bà Mai Hoàng O và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tô tụng của ông Đỗ Văn T gồm: Bà Mai Hoàng O, ông Đỗ Việt T1, cháu Đỗ Mai Như Y, cụ thể:

Quyền sử dụng đất diện tích 333,3m² thuộc thửa số 522, tờ bản đồ số 04, tọa lạc phường TPK, thành phố TU, tỉnh Bình Dương và tài sản trên đất gồm: Mái che 70m², kết cấu nền xi măng + gạch, không vách, mái tole, cột kèo sắt; trụ cổng 0,4m³, kết cấu gạch tô xi măng; nhà tiền chế 18m², kết cấu nền gạch xi măng, vách tole, mái tole, cột kèo sắt; hàng rào 27,5m², kết cấu trụ, vách rào xây tô xi măng, lưới B40 + hàng rào 20m², kết cấu trụ sắt, trụ xây tô xi măng, vách gạch xây tô xi măng, lưới B40; sân gạch men 85,7m², kết cấu đá mi, xi măng, gạch men; nền gạch tàu và xi măng 127m², kết cấu gạch tàu, xi măng, đá mi; 01 cây sao; 01 cây sung; 02 cây khế; 03 cây dừa; lò rượu 0,192m³.

Quyền sử dụng đất diện tích 388,7m² thuộc thửa số 523, tờ bản đồ số 04, tọa lạc phường TPK, thành phố TU, tỉnh Bình Dương và tài sản trên đất gồm: Ki ốt (nhà ở và kinh doanh) 75m², trong đó: Nhà ở 22,7m², kết cấu một phần vách làm bằng kính, mái tole, một phần vách bằng sắt + xi măng + tole + gạch tô xi măng; ki ốt 19,5m², kết cấu vách gạch, nền gạch men, tường xây tô xi măng, có nhà vệ sinh bên trong; nhà tạm 32,8m², kết cấu cột kèo sắt, mái tole, la phong bằng xốp cách nhiệt, cửa cuốn sắt, nền xi măng; sân gạch men 40,3m², kết cấu đá mi, xi măng, gạch men; nhà ở 137,5m², kết cấu nền gạch men, vách gạch xây tô xi măng, sơn nước, mái tole, la phong bằng nhựa, cửa sắt; một phần sân xi măng 08m² + giếng khoan dân dụng; nền gạch tàu 23m²; nhà vệ sinh 6,6m² (không còn giá trị sử dụng); 01 bồn gạch 03m²; 01 mái che 3.08m², kết cấu cột sắt, mái tole, không vách, không nền; 01 nhà tạm 09m², kết cấu nền gạch tàu, vách gạch, lưới B40, mái tole; 02 cây bưởi; 01 cây chanh; 01 bụi chuối (07 cây); 01 điện kế chính; hàng rào: đoạn bằng lưới B40, diện tích 16,52m² + đoạn bằng tole, diện tích 5,5m²; bể nước 2,496m³.

Buộc bà Lê Thị Kim B, ông Chung Trần Minh T2, ông Chung Minh T3, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn L có trách nhiệm tháo dỡ di dời cổng diện tích 17m², mái che di động, 02 điện kế phụ, 01 đồng hồ nước.

Trường hợp bà Lê Thị Kim B, ông Chung Trần Minh T2, ông Chung Minh T3, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn L không tự tháo dỡ, di đời, thanh lý tài sản thì sẽ bị cưỡng chế, nếu có thiệt hại xảy ra bà B, ông T2, ông T3, ông V, ông L phải tự chịu theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

Trường hợp có tài sản phát sinh sau khi có bản án, thì đương sự phải tự tháo dỡ, di dời, nếu có thiệt hại xảy ra phải tự chịu; nếu không tự tháo dỡ, di dời sẽ bị cưỡng chế, nếu có thiệt hại xảy ra phải tự chịu theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

Trường hợp có tài sản phát sinh sau khi có bản án, thì đương sự phải tự tháo dỡ, di dời, nếu có thiệt hại xảy ra phải tự chịu; nếu không tự tháo dỡ, di dời sẽ bị cưỡng chế, nếu có thiệt hại xảy ra phải tự chịu theo quy định của pháp luật. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ủy ban nhân dân thành phố TU, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05156 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số CH05155 cấp cho bà bà Lê Thị Kim B để cấp lại theo quyết định của bản án.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Kim B về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5647, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2014 tại Văn phòng công chứng TU giữa bên chuyển nhượng bà Mai Hoàng O, ông Đỗ Văn T với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Kim B là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Chung Trần Minh T2 về việc xác định quyền sử dụng đất diện tích 365m² thuộc thửa số 523 và quyền sử dụng diện tích 331m² thuộc thừa số 522, tờ bản đồ số 4, tại phường TPK, thị xã TU, tỉnh Bình Dương là tài sản chung vợ chồng của ông Chung Trần Minh T2 và bà Lê Thị Kim B.

Ngoài ra bản án phúc thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 07/8/2023, bà Lê Thị Kim B có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 21/QĐ-VKS-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. 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 và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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 kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Mai Hoàng O có vay của Ngân hàng Agribank số tiền 1.000.000.000 đồng và thế chấp tài sản bảo đảm là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa 522, 523 do ông T, bà O đứng tên. Đến

hạn trả nợ, vợ chồng bà O vay của bà Lê Thị Kim B số tiền 1.000.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng và được bà B đồng ý, lãi suất vay 1,5%/tháng với điều kiện vợ chồng bà O, ông T phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 522 diện tích 333,3m² và thửa 523 diện tích 388,7m², cùng tờ bản đồ số 04, tọa lạc phường TPK, thành phố TU, tỉnh Bình Dương cho bà B để làm tin và phòng ngừa trường hợp vợ chồng bà O, ông T âm thầm chuyển nhượng cho người khác.

[2]. Ngày 22/4/2015, Ủy ban nhân dân thành phố TU, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05156 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05155 cho bà B đối với 02 thửa đất trên. Ngày 05/12/2015, ông T, bà O lập Giấy cam kết thỏa thuận với bà B, nội dung: *"mượn với số tiền 2.600.000.000 (hai tỷ sáu trăm) để làm ăn và hứa mỗi tháng chồng đủ 26.000.000 (hai mươi sáu triệu) hứa đồng điều mỗi tháng, trong thời hạn một năm sẽ trả lại cho bà B. Nếu tôi không đúng như lời hứa thì bà B được quyền lấy đất của tôi, nhà xưởng hoặc có quyền bán để thu hồi, mà tôi không được quyền khiếu nại hay thưa kiện. Còn nếu tôi làm đúng thì bà B phải ký hợp đồng trả giao tài sản cho tôi"*. Cùng với số tiền 260.000.000 đồng ông T vay của bà B tại Giấy mượn tiền ngày 30/10/2014. Như vậy, số tiền ông T, bà O vay của bà B là 3.860.000.000. Ngày 12/4/2016, ông T, bà O và bà B ký Giấy về việc mua bán quyền sử dụng đất - xưởng nhà cửa tài sản trên đất, nội dung ông T, bà O đồng ý bán cho bà B diện tích đất 699m² và tài sản gắn liền với đất với giá 3.680.000.000 đồng.

[3]. Như vậy, ban đầu giao dịch giữa ông T, bà O và bà B là giao dịch vay tiền nhưng hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, đến ngày 05/12/2015, hai bên đã thỏa thuận bà B tiếp tục giao cho ông T, bà O số tiền 2.600.000.000 đồng, nếu quá thời hạn quy định 01 năm mà ông T, bà O không trả lại cho bà B thì ông T, bà O đồng ý chuyển nhượng diện tích đất này cho bà B. Xét thỏa thuận giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, bằng thỏa thuận này hai bên đã xác lập một giao dịch dân sự có điều kiện theo quy định tại Điều 120 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đến ngày 12/4/2016, mặc dù chưa hết thời hạn 01 năm theo thỏa thuận nhưng phía ông T, bà O đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản cho bà B và bà B đồng ý. Từ đó, cho thấy ý chí của các bên đã thống nhất chuyển từ giao dịch vay tiền thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực tế, từ sau khi ký thỏa thuận ngày 05/12/2015 phía ông T, bà O cũng không thực hiện nghĩa vụ trả tiền lãi, và sau khi kết thúc thời hạn 01 năm theo thỏa thuận thì phía ông T, bà O không thực hiện trả gốc và lãi cho bà B. Đồng thời, bà B đã nhận đất, thực hiện tháo dỡ các công trình xây dựng của ông T, bà O và xây dựng công trình mới cho mục đích sử dụng của bà, trồng cây trên đất, được thể hiện tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/5/2022. Do các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đó và phía bà B đã

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đủ điều kiện phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 120 Bộ luật Dân sự năm 2015 mà không phải buộc các bên làm thủ tục chuyển nhượng lại.

[4]. Từ đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Mai Hoàng O với bà Lê Thị Kim B đã đáp ứng đầy đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117, 119, 120 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án sơ thẩm tuyên công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là đúng quy định pháp luật. Tòa án phúc thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Minh là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 21/QĐ-VKS-DS ngày 03/01/2024 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 270/2023/DS-PT ngày 04/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 30/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) TU, tỉnh Bình Dương về vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", giữa nguyên đơn là bà Mai Hoàng O, ông Đỗ Văn T với bị đơn là bà Lê Thị Kim B.

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

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC tại TPHCM *(để báo cáo);*
- Vụ pháp chế và QLKH - TANDTC *(để biết);*
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- Chi Cục THADS thành phố TU, tỉnh Bình Dương;
- Các đương sự *(theo địa chỉ);*
- Lưu: VT (VP, GĐKT II, THS), HSVA (P.T.L)

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

Võ Văn Cường