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: 250/2022/DS-GĐT
Ngày 26-9-2022
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 Khoa

- Các Thẩm phán: Ông Bùi Đức Xuân

Bà Trần Thị Thu Thủy

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Quân, Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hừng, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 26 tháng 9 năm 2022, 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:

- *Nguyên đơn:* Bà Vi Ngọc H, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số H T, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quyết Q, sinh năm 1990; Địa chỉ: Số B M, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn:* Ông Lê Hải B, sinh năm 1972; Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

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

1. Bà Dương Thị Lệ H1, sinh năm 1977;

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Ông Lê Hải B, sinh năm 1972; Cùng địa chỉ: ấp L, xã L, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ngân hàng N - Chi nhánh huyện M, tỉnh Vĩnh Long - Phòng G; Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

3. Bà Lê Thị Hồng H2, sinh năm 1950; Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

4. Ông Lê Quang S, sinh năm 1954; Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

5. Ông Lê Quang H3, sinh năm 1956; Địa chỉ: Số B, tổ B, khóm C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

6. Bà Lê Thị Thu H4, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số F, khóm C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

7. Bà Lê Thị Thu V, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

8. Bà Lê Thị Ngọc D, sinh năm 1967; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

9. Ông Lê Sơn T, sinh năm 1970; Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

10. Ông Lê Quang T1, sinh năm 1952; Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện M, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà H2, S, H3, H4, V, D, T: Ông Lê Quang T1, sinh năm 1952.

3.11. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Vĩnh Long; Địa chỉ: Khóm A, thị trấn C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Vi Ngọc H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Quyết Q trình bày:

Ngày 25/3/2014, tại Văn phòng C, giữa nguyên đơn bà Vi Ngọc H (Bên B) với bị đơn ông Lê Hải B (Bên A) đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung ông B chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 745, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.756 m^2 (trong đó có 200 m^2 đất ở; 1.556 m^2 đất trồng cây lâu năm), tọa lạc ấp L, xã L, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận số AO 501144, cấp ngày 20/4/2009 cho ông B (chỉnh lý mặt 4 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện M ngày 23/01/2014), giá đất chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, bà H đã giao 200.000.000 đồng cho ông B ngay khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Đối với căn nhà cấp 4 có trên thửa đất 745, khi ký kết hợp đồng là không thể hiện do nhà chưa đăng ký quyền sở hữu theo Luật Nhà ở nên không lập thành văn bản mà hai bên thỏa thuận miệng khi giao đất sẽ giao nhà.

Do ông B là người làm công cho bà H nên bà H đã giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B để ông B thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Nhưng ông

Bằng k thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho bà H mà đem thửa đất 745 làm tài sản đảm bảo cho khoản tiền vay tại ngân hàng. Ông B vi phạm thỏa thuận, không thực hiện đúng hợp đồng, đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/3/2014 tại Văn phòng C giữa bà H và ông B.

- Yêu cầu ông B và bà H1 (vợ ông B) liên đới trả lại cho bà Hằng số tiền đã chuyển nhượng đất 200.000.000 đồng.

Bị đơn ông Lê Hải B, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Lệ H1 trình bày:

Về thời gian ký kết và nội dung Hợp đồng ngày 25/3/2014 như phía nguyên đơn trình bày là đúng. Do bản thân cần tiền phục vụ công việc làm ăn nên ông B có thỏa thuận vay của bà Hằng số tiền 200.000.000 đồng, nhưng bà H yêu cầu anh B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên ngày 25/3/2014 tại Văn phòng C giữa bà H và ông B có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nội dung như trên, giá trị đất chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng tại Văn phòng C thì bà H không giao tiền và hẹn về nhà mới giao tiền cho ông B. Tuy nhiên, sau đó bà H không giao tiền cho ông B, nên ông Bằng k giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H mà đem quyền sử dụng đất thế chấp tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện M, tỉnh Vĩnh Long - Phòng G vay số tiền 200.000.000 đồng.

Đối với căn nhà cấp 4 trên đất mà nguyên đơn trình bày, hai bên thỏa thuận bằng miệng giao đất sẽ giao nhà là không đúng, vì chỉ vay tiền không có chuyển nhượng đất. Trên thửa đất 745 có các tài sản như sau: căn nhà cấp 4 thuộc di sản thừa kế của cha, mẹ của ông B để lại, hiện nay do ông B và bà H1 đang quản lý sử dụng. Ngoài ra, có khoảng 45 cây nhãn 02 năm tuổi, 20 cây dừa 10 năm tuổi, 100 cây chanh khoảng 01 năm tuổi, 200 cây tứ quý 01 năm tuổi, 35 cây mai 10 năm tuổi và một nhà mồ.

Bà H yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2014, ông B đồng ý. Bà H yêu cầu ông B, bà H1 liên đới trả lại 200.000.000 đồng, ông Bằng k đồng ý vì ông Bằng không nhận của bà Hằng số tiền 200.000.000 đồng. Ông Bằng không yêu cầu Tòa án xem xét vô hiệu văn bản chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2014 tại Văn phòng C. Bà H1 cũng không có yêu cầu độc lập.

Đối với việc ông B thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay vốn của Ngân hàng N - Chi nhánh huyện M, tỉnh Vĩnh Long - Phòng G, ông B thực hiện đúng hợp đồng không có vi phạm, nên đề nghị Tòa án xem xét.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang T1, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà Lê Thị Hồng H2, Lê Quang S, Lê Quang H3, Lê Thị Thu H4, Lê Thị Thu V, Lê Thị Ngọc D, Lê Sơn T trình bày:

Các ông, bà không yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông B và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ngân hàng với ông B; không yêu cầu chia thừa kế thửa 745, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.756 m^2, trong đó có 200 m^2 đất ở và 1.556 m^2 đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận số AO 501144, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 20/4/2009. Trường hợp ông B vi phạm thỏa thuận ngày 01/5/2011 sẽ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết sau. Ông Bằng không được quyền sang bán, cầm cố thửa đất 745. Các ông, bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2021/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2021, Tòa án nhân dân huyện Mang Thít quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Vi Ngọc H:

1/ Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn bà Vi Ngọc H và bị đơn ông Lê Hải B: Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/3/2014 giữa nguyên đơn Vi Ngọc H với bị đơn Lê Hải B tại Văn phòng C. Với nội dung nguyên đơn bà Vi Ngọc H nhận chuyển nhượng phần đất của bị đơn Lê Hải B thuộc thửa 745, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.756 m^2 (trong đó có 200 m^2 đất ở, 1.556 m^2 đất trồng cây lâu năm), tọa lạc ấp L, xã L, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, theo Giấy chứng nhận số AO 501144, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 20/4/2009, do bị đơn ông Lê Hải B đứng tên chỉnh lý mặt 4 của Văn P đăng ký đất đai huyện M ngày 23/01/2014.

2/ Bác yêu cầu của nguyên đơn bà Vi Ngọc H, về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Hải B cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Thị Lệ H1 liên đới trả nguyên đơn bà Vi Ngọc H 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tiền giá trị chuyển nhượng thửa đất 745.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 20/7/2021, bà Vi Ngọc H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 188/2021/DS-PT ngày 21 tháng 12 năm 2021, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị Vi Ngọc H

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 43/2021/DS-ST ngày 08/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít.

1/ Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn chị Vi Ngọc H và bị đơn anh Lê Hải B: Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/3/2014 giữa nguyên đơn chị Vi Ngọc H với bị đơn Lê Hải B đối với phần đất thuộc thửa 745, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.756 m^2 (trong đó có 200 m^2 đất ở, 1.556 m^2 đất trồng cây lâu năm), tọa lạc ấp L, xã L, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, theo Giấy chứng nhận số AO 501144, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 20/4/2009, do bị

đơn anh Lê Hải B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉnh lý mặt 4 của Văn Phòng đăng ký đất đai huyện M ngày 23/01/2014).

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn chị Vi Ngọc H.

Buộc anh Lê Hải B trả nguyên đơn chị Vi Ngọc H số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền giá trị chuyển nhượng thửa đất 745, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.756 m^2 (trong đó có 200 m^2 đất ở, 1.556 m^2 đất trồng cây lâu năm), tọa lạc ấp L, xã L, huyện M, tỉnh Vĩnh Long).

Ngoài ra, bản án dân sự phúc thẩm còn tuyên án phí, lãi suất do chậm thi hành án và quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 28/01/2022, bị đơn ông Lê Hải B 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 số 84/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 27 tháng 4 năm 2022, 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 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, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, 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 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] Ngày 25/3/2014, bà Vi Ngọc H và ông Lê Hải B ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Bà H nhận chuyển nhượng của ông B thửa đất số 745, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.756 m^2 (trong đó có 200 m^2 đất ở, 1.556 m^2 đất trồng cây lâu năm), tọa lạc ấp L, xã L, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, theo Giấy chứng nhận số AO 501144, được Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 20/4/2009, do ông B (đứng tên theo chỉnh lý mặt 4 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện M ngày 23/01/2014). Giá trị đất chuyển nhượng 200.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C. Bà H và ông B đều thừa nhận việc thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chữ ký trong hợp đồng nêu trên đúng là chữ ký của bà H, ông B. Khi ký tên vào hợp đồng, bà H, ông B đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nhận thức rõ nội dung hợp đồng, không bị đe doạ, ép buộc. Bà H và ông B đều thừa nhận từ khi ký hợp đồng đến nay thì ông B không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, cũng như không giao tài sản là thửa đất 745 cho bà H quản lý sử dụng.

Do hợp đồng chưa thực hiện nên bà H và ông B thống nhất thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/03/2014 giữa bà H và ông B. Việc thỏa thuận hủy hợp đồng là tự nguyện nên bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm

công nhận sự thỏa thuận của các đương sự hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2014 là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[2] Về hậu quả pháp lý của việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/03/2024 giữa bà H và ông B thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà H cho rằng đã trả cho ông B số tiền 200.000.000 đồng nên yêu cầu ông B và bà H1 phải trả lại bà Hằng số tiền nêu trên. Ông Bằng k thừa nhận có nhận của bà Hằng số tiền 200.000.000 đồng với lý do ông B có thỏa thuận vay tiền của bà H nhưng bà H yêu cầu ông B phải ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 745. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H chỉ đồng ý cho ông B vay số tiền 40.000.000 đồng nên ông Bằng k đồng ý nhận tiền. Do đó, ông B xác định không chuyển nhượng thửa đất 745 cho bà H nên không có nhận số tiền 200.000.000 đồng của bà H.

Xét thấy, tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2014 được ký kết giữa bà H và ông B có ghi phương thức thanh toán như sau: "*Bên B thanh toán cho bên A một lần ngay khi hợp đồng này được công chứng. Bên A thừa nhận đã nhận đủ số tiền như thỏa thuận ngay khi ký kết Hợp đồng này"*. Như vậy, bà H đã cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình về việc ông B đã nhận của bà Hằng số tiền 200.000.000 đồng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/03/2014. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh là không đúng. Đồng thời, đối với căn nhà cấp 4 có trên thửa đất 745, khi ký kết hợp đồng không thể hiện do nhà chưa đăng ký quyền sở hữu theo Luật Nhà ở nên hợp đồng công chứng không ghi nhận là phù hợp. Kháng nghị cho rằng đây là hợp đồng giả cách nhằm che đậy quan hệ giao dịch vay tiền là không có cơ sở vì ông Bằng k cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc có vay tiền của bà H. Đồng thời, bà H cũng không thừa nhận giữa bà H và ông B có thỏa thuận xác lập hợp đồng vay tài sản nên không có căn cứ cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/03/2014 giữa bà H và ông B là hợp đồng giả cách. Do đó, bản án phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông B phải trả cho bà H 200.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

[1] Không chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 84/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 27 tháng 4 năm 2022 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 188/2021/DS-PT ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long về vụ án *"Tranh chấp hợp đồng*

chuyển nhượng quyền sử dụng đất", giữa nguyên đơn là bà Vi Ngọc H với bị đơn là ông Lê Hải B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

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

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC tại TP. HCM (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long;
- Chi cục THADS huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS (AQ).

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

Võ Văn Khoa