

Quyết định Giám đốc thẩm

Số: 173 /2021/DS-GĐT

Ngày: 14/5/2020

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng
ủy quyền, yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất, đòi tài sản là
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 Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Cường

Ông Tô Chánh Trung

Thư ký phiên tòa: Ông Giáp Mạnh Huy - Thẩm tra viên

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa: Ông Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên

Ngày 14 tháng 5 năm 2021, 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, hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đòi tài sản là quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Trịnh Phước H, sinh năm 1970;

Thường trú: Số 16/37, đường DX 071, Khu phố 5, phường ĐH, thành phố D, tỉnh BD;

Tạm trú: Số 57, Đường LCD, Tổ 23, Khu phố 4, phường ĐH, thành phố D, tỉnh BD.

1.2 Bà Lê Thị Mỹ Hnh, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số 57, Đường LCD, Tổ 23, Khu phố 4, phường ĐH, thành phố D, tỉnh BD.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1971;

Thường trú: Khóm 2, thị trấn Mỹ Long, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh;

Tạm trú: B108, làng chuyên gia R, Khu phố 3, phường MP, thị xã BC, tỉnh BD.

2.2 Bà Trần Thị M, sinh năm 1968;

Địa chỉ: B108, làng chuyên gia R, Khu phố 3, phường MP, thị xã BC, tỉnh BD.

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

3.1 Ông Võ Chí Ngh, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Ấp CQ, xã LT, huyện DT, tỉnh BD;

3.2 Ông Trần Ngọc H, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Số 67 Đường P, Khu phố 12, phường BTĐ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ông Hồ Hải B, sinh năm 1981;

3.4 Bà Nguyễn Thị Hng, sinh năm 1983;

Cùng trú địa chỉ: số 14, Đường PNT, Khu phố 5, phường PM, thành phố D, tỉnh BD.

3.5 Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số 67, Đường P, Khu phố 12, đường BTĐ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh

3.6 Văn phòng Công chứng BD;

Địa chỉ: Đường NE8, Khu đô thị Công nghiệp MP 3, phường TH, thị xã BC, tỉnh BD.

3.7 Văn phòng Công chứng MP;

Địa chỉ: Ô6, Lô A2 Khu dân cư MP 1, Khu phố 2, phường MP, thị xã BC, tỉnh BD.

3.8 Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh BD;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 07/11/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Trịnh Phước H và bà Lê Thị Mỹ Hnh trình bày:

Vợ chồng ông H, bà Hnh được cấp quyền sử dụng 4.346,8 m² đất thuộc thửa đất số 1702, tờ bản đồ số 15-2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) số CH 03310 do Ủy ban nhân dân (sau đây gọi

tất là UBND) thành phố D cấp ngày 18/7/2013; vị trí đất tại phường ĐH, thành phố D, tỉnh BD.

Năm 2013, do cần vốn làm ăn nên ông H, bà Hnh được bà Trương Thị V giới thiệu để ông H, bà Hnh vay tiền hai chị em ông V, bà M. Hai bên thỏa thuận: Số tiền vay là 1.300.000.000 đồng bên vay phải thanh toán 10% phí môi giới (130.000.000 đồng), lãi suất là 5%/tháng trả trước đầu tháng (65.000.000 đồng). Hai bên không làm hợp đồng vay tiền do ông V, bà M yêu cầu ông H, bà Hnh phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là HĐCNQSDĐ) diện tích 4.346,80m² cho bà M, ông V; khi nào trả đủ tiền vay (gốc và lãi) thì bà M, ông V trả lại đất. Những người làm chứng biết sự việc trên là bà Trương Thị V (người giới thiệu), ông Huỳnh Nhất L (người môi giới cho ông H vay tiền) và ông Nguyễn Quốc Quyền (người đi cùng ông H làm thủ tục vay tiền). Sau khi ký hợp đồng thì ông H, bà Hnh chỉ nhận được từ bà M, ông V số tiền 1.105.000.000 đồng (đã trừ đi tiền môi giới và lãi suất tháng đầu tiên).

Ông H, bà Hnh chưa trả được tiền vay gốc và lãi cho bà M, ông V. Hai bên không có thỏa thuận cho bà M, ông V được sang tên GCNQSDĐ; tuy nhiên, ông V, bà M tự ý làm thủ tục sang tên và được cấp GCNQSDĐ ngày 14/3/2014. Đến tháng 5/2014, ông V, bà M chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 1702 cho ông Võ Chí Ngh theo Hợp đồng ủy quyền ngày 26/5/2014; sau đó, ông Võ Chí Ngh ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông Trần Ngọc H theo HĐCNQSDĐ cùng ngày 26/5/2014 và cùng tại văn phòng công chứng MP.

Ông Trần Ngọc H đã được UBND thành phố D cấp GCNQSDĐ ngày 25/6/2014; đến ngày 01/3/2016, vợ chồng ông Trần Ngọc H, bà Nguyễn Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1702 cho bà Nguyễn Thị Hng (vợ ông Hồ Hải B). Khi phát hiện sự việc, ông H đã làm đơn ngăn chặn nên việc chuyển nhượng giữa ông H và bà Hng chưa thực hiện xong, hiện nay quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông Trần Ngọc H.

Ông H, bà Hnh khởi kiện đối với ông V, bà M với yêu cầu:

- Hủy HĐCNQSDĐ đã ký giữa ông Trịnh Phước H, bà Lê Thị Mỹ Hnh với ông Nguyễn Quốc V, bà Trần Thị M ngày 16/9/2013;
- Hủy hợp đồng ủy quyền đã ký giữa ông Nguyễn Quốc V, bà Trần Thị M với ông Võ Chí Ngh ngày 26/5/2014;
- Hủy GCNQSDĐ số CH 03893 cấp ngày 25/6/2014 cho ông Trần Ngọc H;
- Buộc bà M, ông V trả lại quyền sử dụng thửa đất số 1702 cho ông H, bà Hnh; Ông H, bà Hnh sẽ trả lại tiền gốc là 1.300.000.000 đồng và 2.000.000.000 đồng tiền lãi cho bà M, ông V.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Nguyễn Quốc V và Trần Thị M trình bày:

Ngày 16/9/2013, ông V bà M ký hợp đồng nhận chuyển nhượng diện tích đất 4.346,80m² thửa số 1702 tờ bản đồ số 15-2 (GCNQSDĐ số CH 03310 cấp ngày 18/7/2013 cho ông Trịnh Phước H) với vợ chồng ông H, bà Hnh; giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận đủ tiền.

Giao dịch giữa ông H, bà Hnh với ông V bà M là do ông Huỳnh Nhất L môi giới. Tuy nhiên, nội dung môi giới là chuyển nhượng đất vì khi đó ông V, bà M không đồng ý cho vay, cầm cố; thời điểm đó, giá trị đất rất thấp. Ông V, bà M chỉ biết ông L, còn bà V và ông Quyền là ai thì ông V, bà M không biết. Đối với phần viết thêm dòng chữ “*bán miếng đất 4346,8m²*” tại tờ giấy có nội dung “*đã nhận đủ tiền*” mà ông V, bà M cung cấp cho Tòa án thì do thời gian đã lâu nên không nhớ là ai viết. Thời điểm đó tại Ngân hàng, ông V, bà M yêu cầu ông H ghi thêm cho đủ nội dung và ông H tự viết và đưa cho bà M. Đối với kết quả giám định về nội dung tờ giấy có phải do ông H viết ra hay không thì ông V, bà M không có ý kiến.

Việc ông H cho rằng ông V, bà M cho ông H vay tiền là không đúng mà tiền đó là tiền mua bán đất. Ông V và bà M đã giao đủ tiền cho ông H cũng như đã làm thủ tục sang tên và đã được cấp GCNQSDĐ.

Ngày 26/5/2014, ông V, bà M đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Võ Chí Ngh với giá 1.800.000.000 đồng; khi chuyển nhượng cho ông Ngh thì hai bên làm Hợp đồng ủy quyền để giảm bớt chi phí cũng như ông Ngh có nguyện vọng như vậy để ông Ngh chuyển nhượng cho người khác nhanh chóng. Sau đó ông Ngh đã chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc H; hiện nay, ông H cũng đã ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hng. Ông V, bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Hnh vì hai bên đã ký và thực hiện hợp đồng hợp pháp, đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận; ông V, bà M cũng đã chuyển nhượng cho người khác.

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

Ngày 26/5/2014, ông Ngh có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quốc V và bà Trần Thị M phần đất có diện tích 4.346,8m² theo GCNQSDĐ ngày 14/3/2014; giá trị chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, để giảm thủ tục nên giữa ông Ngh với ông V, bà M có thỏa thuận ký Hợp đồng ủy quyền, được công chứng tại Văn phòng công chứng MP ngày 26/5/2014.

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng từ ông V, bà M; ông Ngh chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích của thửa đất số 1702 cho ông Trần Ngọc H với giá 2.000.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng cho ông H thì hai bên thỏa thuận ông H là người làm thủ tục sang tên.

Thời điểm chuyển nhượng giữa ông Ngh với ông V, bà M cũng như giữa ông Ngh với ông H thì không tranh chấp liên quan đến phần đất chuyển nhượng. Ông Ngh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Hnh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Ngọc H trình bày;

Năm 2014, ông H có nhận chuyển nhượng đất của ông Võ Chí Ngh, diện tích 4.346,8m²; hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là hợp pháp, ông H đã được cấp GCNQSDĐ ngày 25/6/2014.

Ngày 01/3/2016, vợ chồng ông H, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị Hng với giá 2.350.000.000 đồng (giá chuyển nhượng thực tế); hai bên ký HĐCNQSDĐ được công chứng tại Văn phòng công chứng Thành Phố Mới ngày 01/3/2016. Việc cấp GCNQSDĐ cho bà Hng hay chưa thì ông H không biết (vì theo thỏa thuận giữa hai bên thì bà Hng là người chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên). Hiện nay, giữa ông H với vợ chồng ông B, bà Hng không có tranh chấp gì với nhau về HĐCNQSDĐ nêu trên. Ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Hnh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Hải B, bà Nguyễn Thị Hng trình bày:

Ngày 01/3/2016, vợ chồng ông B, bà Hng ký hợp đồng nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 4.346,8 m² của ông Trần Ngọc H; giá thực tế chuyển nhượng là 2.350.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện thủ tục sang tên cho bà Nguyễn Thị Hng thì đã bị Tòa án áp dụng biện pháp ngăn chặn cấm chuyển nhượng. Ông B, bà Hng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Hnh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng BD do ông Phan Ngọc Sa là người đại diện hợp pháp trình bày:

Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng HĐCNQSDĐ giữa ông Trịnh Phước H, bà Lê Thị Mỹ Hnh với ông Nguyễn Quốc V, bà Trần Thị M. Văn phòng công chứng BD đã kiểm tra các hồ sơ do các bên cung cấp. Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng, công chứng viên thực hiện công chứng thì hồ sơ hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, Văn phòng công chứng BD không đồng ý với yêu cầu của ông Trịnh Phước H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng MP do ông Huỳnh Tấn Bình là người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 26/5/2014, Văn phòng công chứng MP nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền của ông Nguyễn Quốc V, theo đó ông Nguyễn Quốc V, bà Trần Thị M ủy quyền cho ông Võ Chí Ngh được toàn quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh (kể cả ký hợp đồng tín dụng), giải chấp, hủy bỏ hợp đồng đã ký, tách thửa để chuyển nhượng, tặng cho khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép đối với quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quốc V, bà Trần Thị M tại thửa đất số 1702, tờ bản đồ số 15-2.

Trong cùng ngày 26/5/2014, sau khi công chứng Hợp đồng ủy quyền nêu trên, Văn phòng công chứng MP nhận được yêu cầu công chứng HĐCNQSDĐ của ông Võ Chí Ngh. Theo đó, ông Võ Chí Ngh đại diện theo ủy quyền cho ông

Nguyễn Quốc V và bà Trần Thị M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Ngọc H.

Khi tiếp nhận yêu cầu công chứng các hợp đồng nêu trên qua kiểm tra đối chiếu, xét thấy đầy đủ và hợp lệ theo quy định của pháp luật. Các bên đương sự tham gia giao dịch có đủ năng lực hành vi, năng lực pháp luật dân sự khi tham gia giao dịch nên Công chứng viên đã tiến hành công chứng các hợp đồng trên. Việc công chứng 02 hợp đồng nêu trên được thực hiện đúng theo trình tự quy định pháp luật.

Người làm chứng Trương Thị V trình bày:

Năm 2013 thông qua một người cháu giới thiệu, bà V biết ông V, bà M cảm cố nên khi ông H có qua hỏi bà V việc vay tiền có thể chấp đất thì bà V có nói muốn cầm đất thì phải ký công chứng mà không đóng lãi thì phải mất đất. Sau đó ông V, bà M thống nhất cho ông H vay số tiền 1.300.000.000 đồng và ông H phải lên Văn phòng công chứng MP 3 để ký hợp đồng, ông H có làm giấy tờ nhận của ông V, bà M số tiền 1.300.000.000 đồng. Việc giao dịch giữa ông H với ông V, bà M chỉ là vay tiền, không phải mua bán đất vì bà là người giới thiệu cho ông H thông qua ông L để gặp ông V, bà M. Sau khi vay tiền xong ông H còn phải chịu 130.000.000 đồng phí môi giới và đóng lãi tháng đầu là 65.000.000 đồng.

Người làm chứng Nguyễn Quốc Quyền trình bày:

Năm 2013, ông Quyền có đi cùng với ông H đến Văn phòng công chứng BD ở khu đô thị và công nghiệp MP 3 để vay tiền của ông V, bà M; số tiền vay lúc đó là 1.300.000.000 đồng; người giới thiệu cho ông H vay tiền khi đó là bà V và ông L. Việc thỏa thuận thực chất giữa ông H với ông V, bà M là vay tiền, không phải mua bán đất như ông V, bà M trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2019/DS-ST ngày 26/7/2019, Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh BD đã quyết định (*tóm tắt*):

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trịnh Phước H, Lê Thị Mỹ Hnh với bị đơn Trần Thị M, Nguyễn Quốc V về yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ.

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 16/9/2013 giữa ông H, bà Hnh với ông V, bà M tại Văn phòng công chứng BD, theo số 008619, quyển số 09 ngày 16/9/2013.

- Buộc bà M, ông V phải liên đới thanh toán cho ông H và bà Hnh giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 15.213.800.000 đồng

- Ông H tự nguyện thanh toán trả ông V, bà M số tiền nợ gốc là 1.300.000.000 đồng và 2.000.000.000 đồng tiền lãi. Tổng số tiền ông H, bà Hnh tự nguyện thanh toán cho ông V, bà M là 3.300.000.000 đồng.

Đối trừ nghĩa vụ thanh toán, ông V, bà M còn phải liên đới thanh toán cho ông H, bà Hnh số tiền 11.913.800.000 đồng

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Hnh về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, HĐCNQSĐĐ, hủy GCNQSĐĐ (Hợp đồng ủy quyền đã ký giữa ông V, bà M với ông Ngh ngày 26/5/2014; HĐCNQSĐĐ đã ký giữa ông Ngh với ông H ngày 26/5/2014; GCNQSĐĐ số CH 03893 cấp ngày 25/6/2014 tên Trần Ngọc H).

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

Ngày 08/8/2019, ông Trịnh Phước H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; Ngày 09/8/2019, bà Trần Thị M kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 241/2020/DS-PT ngày 11/9/2020, Tòa án nhân dân tỉnh BD đã quyết định:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị M, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Trịnh Phước H.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2019/DS-ST ngày 26/7/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố D, tỉnh BD

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trịnh Phước H, bà Lê Thị Mỹ Hnh với bị đơn là bà Trần Thị M, ông Nguyễn Quốc V về việc yêu cầu hủy HĐCNQSĐĐ đã ký ngày 16/9/2013 giữa ông H, bà Hnh với ông V, bà M tại Văn phòng công chứng BD, công chứng số 008619, quyển số 9, ngày 16/9/2013.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn giải quyết về án phí, quyền, nghĩa vụ của các đương sự khi thi hành án.

Ngày 29/9/2020, ông Trịnh Phước H có đơn đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 51/2021/KN-DS ngày 10/3/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị Giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 241/2020/DS - PT ngày 11/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh BD, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy bản án phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2019/DS-ST ngày 26/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh BD.

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 xét xử giám đốc thẩm 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] Về thủ tục tổ tụng trong định giá tài sản tranh chấp và người tham gia tổ tụng trong vụ án:

[1.1] *Về thủ tục tổ tụng trong định giá tài sản tranh chấp:* Tại Biên bản định giá ngày 11/10/2018 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện Hội đồng định giá theo Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá tài sản số 44/2018/QĐST-DS ngày 02/7/2018 của Tòa án nhân dân D (Hồ sơ vụ án không thể hiện có Quyết định 44/2018/QĐST-DS). Biên bản định giá tài sản chỉ thể hiện nội dung ngắn gọn “*Tài sản định giá: Đất nông nghiệp: 3.500.000 đồng/m²*” mà không thể hiện việc định giá theo giá thị trường hay giá Nhà nước, không thể hiện diện tích đất tranh chấp được định giá, không thể hiện “*Ý kiến của các thành viên của Hội đồng định giá tài sản*”, không thể hiện “*Ý kiến của các đương sự trong vụ việc dân sự*” và “*Kết quả biểu quyết của Hội đồng định giá tài sản về giá trị của tài sản*” là những nội dung ghi sẵn trong Biên bản.

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào kết quả định giá tài sản trong khi kết quả định giá này vi phạm trình tự, thủ tục định giá để làm căn cứ xác định giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 15.213.800.000 đồng ($4.346,80\text{m}^2 \times 3.500.000 \text{ đồng/m}^2$) làm căn cứ giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tổ tụng được quy định tại khoản 2 Điều 97 và Điều 104 Bộ luật Tổ tụng dân sự về việc xác minh, thu thập chứng cứ và định giá tài sản.

[1.2] *Về người tham gia tổ tụng trong vụ án:* Hồ sơ vụ án thể hiện ông H, bà Hnh có ký Hợp đồng thuê đất ngày 10/5/2012 và Phụ lục Hợp đồng thuê đất ngày 10/11/2013 với ông Nguyễn Mạnh Cường, ông Cường thuê đất thời hạn 10 năm để trồng cây Gấc xuất khẩu. Tại cấp phúc thẩm, các đương sự thừa nhận do tranh chấp kéo dài từ năm 2014 nên ông Cường không còn sử dụng đất từ năm 2016 đến năm 2017 và hiện ông Cường đi đâu không biết. Tòa án cấp phúc thẩm tách ra giải quyết hợp đồng thuê đất giữa ông H, bà Hnh và ông Cường trong vụ án khác là có căn cứ.

Theo Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/02/2018 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện toàn bộ phần đất tranh chấp không có tài sản gì. Tuy nhiên, tại Biên bản xác minh ngày 09/9/2020 của Tòa án cấp phúc thẩm thể hiện toàn bộ diện tích đất tranh chấp ông Trịnh Phước H đã cho ông Nguyễn Văn Dũng thuê lại từ cuối năm 2018 (trước khi xét xử sơ thẩm) để cây cảnh, nuôi gà...Tòa án cấp phúc thẩm không xác minh làm rõ để đưa ông Dũng vào tham gia tổ tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và hỏi ý kiến của ông Dũng như thế nào về việc tranh chấp mà tuyên xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc hủy HĐCNQSDĐ ngày 16/9/2013 của ông H, bà Hnh với ông V, bà M là giải quyết vụ án chưa toàn diện, triệt để, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tổ tụng, gây khó khăn cho thi hành án.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ, không đúng quy định tại Chương VII của Bộ luật Tố tụng dân sự dẫn đến kết luận trong bản án không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án cụ thể:

[2.1] Đối với Tòa án cấp sơ thẩm:

[2.1.1] *Về việc xác định giá trị quyền sử dụng đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng ngày 16/9/2013:*

Quá trình giải quyết vụ án, lời khai của ông H và bà Hnh cũng như lời khai của những người làm chứng Trương Thị V, Nguyễn Quốc Quyền xác định ông H, bà Hnh vay ông V, bà M 1.300.000.000 đồng nhưng ký HĐCNQSDĐ để đảm bảo cho việc vay tiền, không có việc chuyển nhượng đất. Giá trị đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng 9/2013 ông H, bà Hnh khai tại cấp sơ thẩm là 4.300.000.000 đồng, tại cấp phúc thẩm khai là 8.000.000.000 đồng. Ông V, bà M cho rằng giá chuyển nhượng theo Hợp đồng 1.300.000.000 đồng là giá thị trường. Như vậy, lời trình bày của các bên đương sự có mâu thuẫn về giá chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ theo quy định tại Điều 97 và theo điểm b khoản 3 Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự để làm rõ: giá thực tế thị trường tại thời điểm chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng có phù hợp hay không, trong hồ sơ không có tài liệu nào ngoài lời trình bày của ông H về giá đất là 4.300.000.000 đồng nhưng bản án sơ thẩm lại nhận định “...Mặt khác, giá trị khu đất tại thời điểm giao dịch là không phù hợp với giá thực tế trên thị trường...” để hủy Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/9/2013 là chưa có căn cứ vững chắc.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng ngày 16/9/2013 là giả tạo, bản chất quan hệ giữa ông H, bà Hnh với ông V, bà M là hợp đồng vay tiền nhưng không tuyên bố hợp đồng ngày 16/9/2015 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu mà hủy bỏ hợp đồng này là không đúng quy định tại Điều 127, Điều 129, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.1.2] *Về việc giải quyết hậu quả của các Hợp đồng chuyển nhượng:*

Theo lời trình bày của ông H, bà Hnh, sau khi biết được sự việc ông V, bà M tự ý đăng ký kê khai chuyển tên quyền sử dụng đất ngày 14/3/2014 thì ông H, bà Hnh có đơn khiếu nại. Ngày 13/5/2014 UBND phường ĐH, thành phố D đã có Biên bản hòa giải tranh chấp gửi cho các cơ quan chức năng giải quyết. Trong thời gian đang tranh chấp chưa được giải quyết, ngày 26/5/2014 ông V, bà M ủy quyền cho ông Võ Chí Ngh và ông Ngh ký HĐCNQSDĐ cho ông Trần Ngọc H, đến ngày 01/3/2016 ông H ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hng. Như vậy, việc ủy quyền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được thực hiện trong khoảng thời gian đang có tranh chấp, nên việc UBND thành phố D thực hiện việc đăng ký biến động cho những người chuyển nhượng nêu trên là không đúng pháp luật. Mặt khác, việc chuyển nhượng quyền sử dụng

đất từ ông V, bà M sang ông H, từ ông H sang bà Hng cũng đều trên giấy tờ mà không có việc bàn giao đất vì lúc này ông H, bà Hnh còn đang quản lý, sử dụng. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp này đều là không hợp pháp và không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình được bảo vệ như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định.

[2.1.3] *Về việc giải quyết hợp đồng vay tài sản giữa ông H, bà Hnh và ông V, bà M:*

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H tự nguyện đề nghị thanh toán trả lại cho ông V, bà M số tiền nợ gốc là 1.300.000.000 đồng và tiền lãi là 2.000.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định “*Việc tự nguyện của ông H, bà Hnh không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận*”. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận khoản tiền lãi của ông H trả cho ông V, bà M nhưng không xem xét khoản lãi này ông H trả dựa trên cơ sở tính toán lãi xuất như thế nào? Có phù hợp với quy định của pháp luật hay không mà đã chấp nhận là không đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với Tòa án cấp phúc thẩm đã mở phiên tòa xét xử 03 lần vào các ngày 24/8/2020, 07/9/2020 và 11/9/2020. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm có nhiều lời khai của các bên đương sự có mâu thuẫn nhưng chưa Tòa án cấp phúc thẩm được làm rõ cụ thể:

[2.2.1] Tại phiên tòa ngày 24/9/2020 thể hiện bà M trình bày “*ông H vô ngân hàng và có ghi thêm dòng chữ “bán miếng đất 4.346.8m²” trong biên nhận ngày 16/9/2013, tôi không chứng kiến việc ông H ghi thêm dòng chữ này*”. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 24/7/2019 ông Nguyễn Xuân Quang là người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà M lại trình bày dòng chữ viết thêm nội dung “*bán miếng đất 4.346.8m²”* trong biên nhận ngày 16/9/2013 do bà M viết thêm vào. Tòa án cấp phúc thẩm không làm rõ nội dung mâu thuẫn trong lời trình bày của bà M với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà M là thiếu sót. Trong trường hợp cần thiết có thể trưng cầu giám định để xác định dòng chữ viết thêm nội dung “*bán miếng đất 4.346.8m²”* có phải do bà M viết ra hay không, nếu đúng là bà M viết thì viết với mục đích gì?.

[2.2.2] Cũng tại phiên tòa ngày 24/9/2020, bà M trình bày khi mua đất của ông H, bà Hnh là đất trũng. Có lúc bà M khai người mua đất cuối cùng là bà Hng đổ đất cao gần 02 mét bằng mặt đường, có lúc bà M lại khai “*Khi mua đất của ông H, bà Hnh xong, tôi phải đổ đất cao gần 02 mét so với mặt đường*”. Tại Biên bản xác minh ngày 09/9/2020 của Tòa án cấp phúc thẩm cũng thể hiện thừa đất tranh chấp là đất ruộng thấp hơn mặt đường khoảng 02 mét đã được đổ đất san lấp cao bằng với mặt đường...Ông H trình bày năm 2012 ông có đổ 100 xe đất.

Như vậy, sau thời điểm mua đất của ông H, bà Hnh thì có việc đổ đất cho bằng mặt đường như lời trình bày của bà M hay không? Nếu có việc đổ đất thì ai là người đổ đất, đổ đất thời gian nào? Ý kiến của ông H, bà Hnh như thế nào về việc đổ đất chưa được Tòa án cấp phúc thẩm làm rõ.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 24/9/2020, bà M đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thẩm định lại giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp tại thời điểm chuyển nhượng 9/2013, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của bà M và tạm ngừng phiên tòa, mở lại phiên tòa lần hai vào ngày 07/9/2020. Tại phiên tòa lần thứ hai này Hội đồng xét xử cho rằng nguyên đơn và bị đơn đều không làm thủ tục yêu cầu thẩm định lại giá trị quyền sử dụng đất nên tiếp tục xét xử vụ án.

Như đã nhận định trong phần [2.1.1] của Tòa án cấp sơ thẩm về việc xác định giá trị thực tế tại thời điểm chuyển nhượng đất tranh chấp ngày 16/9/2013, Tòa án cấp phúc thẩm cũng không tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ theo quy định tại Điều 97 và theo điểm b khoản 3 Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự để làm rõ: giá thực tế thị trường tại thời điểm chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng có phù hợp hay không trong khi các đương sự đưa ra giá trị thực tế thị trường tài sản chuyển nhượng khác nhau.

[2.4] Tòa án cấp phúc thẩm chỉ căn cứ HĐCNQSDĐ ngày 16/9/2013 để xác định việc chuyển nhượng là có thật là chưa có cơ sở vững chắc. Mặt khác, như đã nhận định tại mục [1] về thủ tục tố tụng trong định giá tài sản tranh chấp và người tham gia tố tụng trong vụ án, cả Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm đều có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ Quyết định Kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 345; Điều 348 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

1/ Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 51/2021/KN-DS ngày 10/3/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 241/2020/DS-PT ngày 11/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh BD và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2019/DS-ST ngày 26/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh BD xét xử vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đòi tài sản là quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Trịnh Phước H, bà Lê Thị Mỹ Hnh với bị đơn là ông Nguyễn Quốc V, bà Trần Thị M.

2/ Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh BD xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TAND TC
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND huyện BT;
- TAND tỉnh BD;
- Chi cục THADS huyện BT;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GDKT II, HS; THS (GMH).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Đức Xuân