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: 209/2023/DS-GĐT
Ngày: 13/9/2023
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vô hiệu và 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

***Với thành phần Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Võ Văn Khoa

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Trần Hữu Bằng, Thẩm tra viên.

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 13 tháng 9 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 "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vô hiệu và đòi tài sản là quyền sử dụng đất*"* giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phạm Tấn D**, sinh năm 1961

Địa chỉ: 7Q/S1 Đường số X, Tổ Z, Khu phố 3, phường TB, thành phố Đ, Thành phố H.

2. Bị đơn:

2.1. Bà **Lưu Thị T**, sinh năm 1959;

2.2. Ông **Nguyễn M**, sinh năm 1957.

Cùng địa chỉ: 7Q/S1 Đường số X, Tổ Z, Khu phố 3, phường TB, thành phố Đ, Thành phố H.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1985;

2. Anh Nguyễn Minh H, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: 7Q/S1 Đường số X, Tổ Z, Khu phố 3, phường TB, thành phố Đ, Thành phố H.

*Người làm chứng***:** Văn phòng luật sư TL – Trưởng văn phòng: ông Nguyễn Đức D1. Địa chỉ: 14 đường H, phường P, thành phố Đ, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Phạm Tấn D trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Ông là chủ phần nhà, đất có diện tích 884,52m^2 tại địa chỉ 7Q/S1 Đường số X, Tổ Z, Khu phố 3, phường TB, thành phố Đ, Thành phố H. Năm 2011 ông cho gia đình ông M nhập hộ khẩu ghép và ở nhờ trên phần nhà kho có sẵn, ông M bỏ tiền xây dựng nhà và ở cùng gia đình từ đó cho đến nay.

Ngày 12/01/2011, ông và ông M, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 390m^2 với giá 1.950.000.000 đồng nhưng do có bất tiện về lối đi nên ngày 01/4/2011, hai bên đã hủy bỏ hợp đồng này và ký lại hợp đồng thứ hai, theo đó phần đất chuyển nhượng có diện tích 389,96m^2 trên tổng diện tích 884,52 m^2 tại số 7Q/S1 Đường số X, Tổ Z, Khu phố 3, phường TB với giá 2.086.900.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông đã giao đất cho ông M sử dụng (phần đất này bao gồm cả phần nhà ông M đã xây, sửa), ông M thanh toán nhiều lần nhưng chỉ được tổng số tiền 701.200.000 đồng. Do vậy, ngày 27/11/2016 hai bên đã thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 27/11/2016, hai bên ký lại Hợp đồng chuyển nhượng đất ở, theo đó ông D chỉ chuyển nhượng cho ông M một phần đất có diện tích 102m^2 tương ứng với số tiền ông M đã thanh toán trước đó là 701.200.000 đồng (phần đất này khác vị trí phần đất vào năm 2011 ông D cho ông M ở nhờ) được thể hiện theo Bản đồ hiện trạng lập ngày 17/3/2020. Sau khi ký hợp đồng, ông M vẫn ở trên phần đất cũ, khi nào phần đất cũ bị giải tỏa sẽ dời sang phần đất mới nhận chuyển nhượng.

Ngày 27/11/2016, ông ký hợp đồng vay của của ông M, bà T số tiền 2.800.000.000 đồng, với lãi suất là 12%/năm, thời hạn vay là 30 tháng, từ tháng 31 trở đi lãi suất 1.5%/tháng, việc trả lãi một lần vào cuối năm hoặc gộp vào tiền gốc trả một lần khi đến hạn, ngày 08/12/2016 ông đã nhận đủ tiền.

Tuy nội dung hợp đồng không thể hiện tài sản đảm bảo nhưng các bên có thỏa thuận miệng về việc dùng tài sản là toàn bộ phần nhà đất còn lại của của ông (trừ phần 102m^2 đã chuyển nhượng trước) để đảm bảo cho khoản vay nêu trên. Vì vậy, ngày 05/12/2016 các bên đã ký Hợp đồng Công chứng số 43394 ngày 05/12/2016 tại Phòng Công chứng số 3; Cẩn thận hơn, ngày 12/12/2016, hai bên đã lập Tờ thỏa thuận và cam kết ghi rõ việc dùng tài sản để đảm bảo khoản vay để tránh tranh chấp sau này, thực tế

hai bên vẫn sử dụng phần đất trước đây. Về tiền vay và lãi đến hạn thanh toán nhưng ông M không nhận.

Vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*sau đây viết tắt là HĐCNQSDĐ*) Công chứng số 43394 ngày 05/12/2016 là giả tạo nhằm mục đích đảm bảo cho việc vay tài sản nên ông yêu cầu tuyên hợp đồng này vô hiệu do là giao dịch giả tạo, yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Vì giữa hai bên không có việc giao nhận tiền hay bàn giao đất nên ông đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây viết tắt là GCNQSDĐ*) đã cập nhật sang tên cho bị đơn.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 27/11/2016 diện tích 102m^2 ông yêu cầu tuyên bố vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, đồng ý hoàn lại ½ giá trị phần chênh lệch giữa giá mua 701.200.000 đồng vào năm 2016 với giá trị theo kết quả định giá.

Đối với phần đất và phần công trình ông M xây dựng sửa chữa trên nền nhà cũ thì ông yêu cầu bị đơn trả lại phần đất đang sử dụng, tự nguyện hỗ trợ bị đơn phần giá trị còn lại của phần tài sản trên đất theo kết quả định giá.

Đối với giao dịch vay mượn tiền: Do bị đơn đã rút yêu cầu phản tố phần này nên ông không có ý kiến.

Bị đơn ông Nguyễn M, bà Lưu Thị T cùng đại diện theo uỷ quyền trong quá trình tố tụng có nhiều lần thay đổi nội dung trình bày, cụ thể:

- *Tại bản tự khai ngày 01/10/2019, ông M xác định*: Ngày 01/4/2011, vợ chồng ông thỏa thuận mua của ông D một phần thửa đất tại địa chỉ 7Q/S1 Đường số X, Tổ Z, khu phố 3, phường TB, thành phố Đ. Tuy việc mua bán không thành nhưng ông bà đã giao cho ông D số tiền 701.200.000 đồng. Ngày 27/11/2016, hai bên thỏa thuận nhận thế chấp toàn bộ phần nhà đất diện tích 884,52m^2 nêu trên nhưng không thành vì không công chứng thế chấp cho cá nhân được. Ngày 29/11/2016 và 07/12/2016 ông D vay của ông bà 2.800.000.000 đồng, hai bên thống nhất ra công chứng chuyển nhượng toàn bộ nhà đất với giá 500.000.000 đồng, số tiền này được khấu trừ từ số tiền 701.200.000 đồng mà ông D đã nhận, số tiền còn lại 201.000.000 đồng là ông M trả ơn ông D đã cho gia đình ông ở nhờ suốt hơn 5 năm.

- *Tại bản tự khai ngày 12/01/2020, ông M, bà T xác định lại lời khai đối với phần nhà, đất diện tích tích 102m^2 như sau*: Vợ chồng ông bà và ông D thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này với giá 701.200.000 đồng, đã giao tiền đầy đủ, ông D đã giao đất nhưng thỏa thuận tạm thời để ông D quản lý còn ông bà tiếp tục sử dụng phần đất 140m^2 mà trước đó ông bà đã xây nhà. Đối với phần đất còn lại 782,5m^2, hai bên có thỏa thuận nếu ông D trả nợ gốc 2.800.000.000 đồng và lãi trong thời hạn 33 tháng thì việc chuyển nhượng phần đất này bị hủy bỏ, nếu vi phạm thì việc chuyển nhượng có hiệu lực. Việc chuyển nhượng phần đất 102m^2 và 782,5m^2 giữa hai bên đã được công chứng và sang tên.

- *Tại biên bản hoà giải ngày 01/10/2019, ông M xác định*: Ngày 27/11/2016, gia đình ông và ông D ký hợp đồng về việc vay tiền. Theo đó, ông D có vay của gia đình

ông số tiền 2.800.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 12%/năm, thời hạn vay là 30 tháng, từ tháng 31 trở đi lãi suất 1.5%/tháng, thời gian vay tối đa 33 tháng, việc trả lãi một lần vào cuối năm hoặc gộp vào tiền gốc trả một lần khi đến hạn. Ngày 07/12/2016 ông D đã nhận đủ số tiền 2.800.000.000 đồng

Nội dung thỏa thuận này không thể hiện có tài sản đảm bảo nhưng các bên có thỏa thuận dùng tài sản để đảm bảo theo Tờ thỏa thuận và cam kết lập ngày 27/11/2016 giữa ông D với vợ chồng ông. Tuy nhiên, ông M và ông H là con không đồng ý với nội dung đảm bảo và không ký nên thỏa thuận này không được thực hiện. Ngày 05/12/2016 vợ chồng ông và ông D ký Hợp đồng công chứng số 43394 tại Phòng Công chứng số 3, sau đó đã thực hiện thủ tục cập nhật sang tên cho ông bà theo GCNQSDĐ số CH 00316 ngày 22/9/2016, cập nhật ngày 29/12/2016.

Việc ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng nêu trên là xuất phát từ giao dịch mua bán toàn bộ nhà đất diện tích 884,5m^2 của ông D với giá 500.000.000 đồng. Ông bà đã thanh toán đủ cho ông D và không liên quan đến khoản tiền vay. Sau khi mua xong ông bà chưa tiến hành giao đất nhưng thực tế gia đình ông bà đã ở trên đất từ năm 2011 theo Giấy sang nhượng đất lập ngày 01/4/2011, ông bà cho ông D ở nhờ trên phần diện tích 442,25m^2 từ đó đến nay vì ông D chưa trả tiền vay. Ông bà xác định hợp đồng vay tiền đã đến hạn nhưng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 22/10/2019, đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định lại nội dung*: Ngày 01/4/2011, ông D thỏa thuận chuyển nhượng cho ông M 02 lô đất có diện tích 389,96m^2 trên tổng diện tích 884,52m^2 với giá 2.086.900.000 đồng, tại thời điểm này ông M đã trả cho ông D 563.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.523.900.000 đồng thỏa thuận trả sau. Việc mua bán được lập bằng giấy tờ tay, ông M đã đến ở và xây nhà và ở ổn định cho đến nay. Do thời điểm đó ông D đang thế chấp nên không tách thửa được, số tiền còn lại ông M trả làm nhiều lần thêm được 138.200.000 đồng. Sau đó, đến ngày 27/11/2016 ông D vay của gia đình ông M số tiền 2.800.000.000 đồng, ngày 07/12/2016 ông D đã nhận đủ số tiền 2.800.000.000 đồng.

Nếu từ tháng thứ 34 ông D không trả được tiền thì sẽ giao toàn bộ quyền sở hữu nhà đất cho ông M. Đồng thời trong ngày 27/11/2016, hai bên cũng thống nhất hủy bỏ giao dịch phần 02 lô đất hai bên thỏa thuận vào năm 2011 nêu trên, hai bên thỏa thuận ông Phạm Tấn D chỉ chuyển nhượng lại cho ông M phần đất có diện tích 102m^2 tương ứng với số tiền ông M đã thanh toán trước đó là 701.200.000 đồng. Phần đất này là khác vị trí phần đất trước đây vào năm 2011 ông M đã tới ở và xây dựng nhà.

Ngày 05/12/2016 vợ chồng ông M và ông D ký Hợp đồng công chứng số 43394 tại Phòng Công chứng số 3, chuyển nhượng toàn bộ nhà đất của ông D với diện tích 884,5m^2 (bao gồm cả 102m^2 đã thỏa thuận bằng giấy tay) và đã cập nhật sang tên cho ông M và bà T, gia đình ông M thực tế canh tác trên toàn bộ phần đất nêu trên từ năm 2016 cho đến nay.

Nay hợp đồng vay tiền đã đến hạn nên muốn giải quyết vụ án thì ông D phải trả ngay tiền vốn và lãi theo như thỏa thuận. Nếu phần đất 102m^2 nêu trên được tách thửa theo quy định thì vợ chồng ông M sẽ chuyển nhượng lại cho ông D phần diện tích

782,5m^2. Trong trường hợp không tách thửa được thì đề nghị ông D trả lại cho ông M tiền quyền sử dụng đất theo giá thị trường. Ngoài ra đề nghị ông D hỗ trợ lại phần công trình xây dựng mà ông M đã xây dựng từ năm 2011.

- *Tại các buổi hoà giải, đối chất sau, bị đơn lại xác định*: Ngày 12/01/2011, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng 390m^2 đất với giá 1.950.000.000 đồng, nhưng do có bất tiện lối đi nên hai bên hủy bỏ hợp đồng này để ký lại hợp đồng thứ hai vào ngày 01/4/2011 với phần đất chuyển nhượng có diện tích 389,96m^2 trên tổng diện tích 884,52m^2 tại địa chỉ 7Q/S1 Đường số X, Tổ Z, Khu phố 3, phường TB, thành phố Đ theo Giấy tay sang nhượng đất ở lập ngày 01/4/2011 với giá 2.086.900.000 đồng. Tại thời điểm này, ông M đã trả cho ông D 563.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.523.900.000 đồng thỏa thuận trả sau. Việc mua bán được lập bằng giấy tờ tay, có lập bản vẽ xác định vị trí đất, ông M có xây nhà vào ở từ năm 2011 và thêm một lần sửa vào 2013 và ở ổn định cho đến nay. Do thời điểm đó ông D đang thế chấp ở Ngân hàng nên không tách thửa được nên số tiền còn lại ông M chi trả làm nhiều lần thêm được 138.200.000 đồng. Tổng số tiền đã thanh toán cho ông D theo hợp đồng là 701.200.000 đồng.

Ngày 27/11/2016, ông D lập Hợp đồng nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 102m^2 tương ứng với số tiền ông M đã thanh toán trước đó là 701.200.000 đồng nhưng ông M, bà T, ông M, ông H không đồng ý. Ngày 29/11/2016, gia đình ông M đồng ý mua của ông D toàn bộ nhà đất có diện tích 884,5m^2 (*bao gồm đất và tài sản trên đất*) với giá 3.501.200.000 đồng. Ngày 05/12/2016, ông M, bà T và ông D ký hợp đồng công chứng số 43394 tại Phòng Công chứng số 3, chuyển nhượng toàn bộ nhà đất của ông D với diện tích 884,5m^2 và đã tiến hành thủ tục cập nhật sang tên cho ông M và bà T theo GCNQSDĐ số CH 00316 ngày 22/9/2016, cập nhật ngày 29/12/2016 (ông M đang giữ bản chính giấy tờ).

Việc thanh toán 2.800.000.000 đồng còn lại được thực hiện nhiều đợt, có thanh toán bằng tiền mặt và có chuyển khoản qua Ngân hàng. Riêng khoản tiền 2.200.000.000 đồng thì trong lệnh chi này ghi rõ việc thanh toán tiền mua tài sản Phạm Tấn D: 7Q/S1 DX, KP3, P. TB, Đ, ông D ký nhận. Số tiền này trên là để thanh toán tiền chuyển nhượng đất, không phải tiền cho vay.

Việc thay đổi các thỏa thuận về diện tích, giá trị và việc thanh toán tiền chuyển nhượng toàn bộ khu đất với số tiền 3.501.200.000 đồng giữa hai bên không lập biên bản, cũng không được ghi nhận trong hợp đồng mà chỉ có thoả thuận bằng miệng, giá ghi trong hợp đồng công chứng 500.000.000 đồng là không đúng. Sau đó gia đình ông M tiếp tục ở trên phần đất cũ cho đến nay. Đồng thời ông M cũng cho ông D tiếp tục ở lại phần ông D đang ở, phần này ông M chưa đòi lại vì muốn cho ông D có thời gian để chuộc lại đất.

HĐCNQSDĐ là có thật, phù hợp với quy định của pháp luật, đã thanh toán đầy đủ. Đối với hợp đồng chuyển nhượng thỏa thuận lập ngày 27/11/2016 với diện tích 102m^2 chỉ là dự kiến nhưng không được thực hiện. Tờ thỏa thuận và cam kết ngày 12/12/2016 do lập sau Hợp đồng công chứng với mục đích chỉ là ông M, bà T cam kết sẽ bán lại cho ông D khi ông D có tiền trong thời hạn 33 tháng với số tiền tại thời điểm

mua lại, các nội dung ghi trong Tờ thỏa thuận và cam kết ngày 12/12/2016 do Văn phòng luật sư soạn sẵn, mỗi bên giữ một bản, nội dung Tờ thỏa thuận và cam kết là không đúng ý ông, mặc dù ông có đọc nhưng không hiểu hết nội dung và ông cho rằng nội dung chỉ là giả định vay mượn để tính giá chuộc lại không ảnh hưởng đến việc mua bán trước đó nên ông có ký.

- Về Hợp đồng vay ngày 27/11/2016, ông D dự kiến vay của ông M, bà T, ông M, ông H số tiền 2.800.000.000 đồng nên 05 người có lập Hợp đồng nháp về việc cho vay tiền nhưng không được các bên đồng ý nên các bên không thực hiện. Số tiền 2.800.000.000 đồng ghi trên hợp đồng là để thanh toán tiền chuyển nhượng chứ không phải ký nhận tiền cho vay.

Bị đơn khẳng định giao dịch chuyển nhượng 884,5m^2 nhà đất giữa hai bên là hợp pháp và đã hoàn tất, đã được công chứng và đăng bộ sang tên, đã thanh toán đầy đủ tiền mua 3.501.200.000 đồng. Giữa hai bên không có việc vay mượn tiền và đảm bảo khoản vay như nguyên đơn trình bày mà chỉ là từng bàn việc vay mượn nhưng thực chất không có thực hiện việc vay mượn này. Do vậy, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về nội dung yêu cầu phản tố: Quá trình tố tụng bị đơn có nhiều lần yêu cầu và thay đổi yêu cầu phản tố, cụ thể: Đơn yêu cầu phản tố ngày 27/12/2019, bị đơn yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2016 với phần đất có diện tích 102m^2; Đơn phản tố cùng ngày 27/12/2019, yêu cầu ông D thanh toán nợ gốc và lãi của số tiền 2.800.000.000 đồng và bồi thường số tiền xây dựng nhà trong trường hợp chấp nhận yêu cầu của ông D; Ngày 12/01/2020, bị đơn có đơn rút toàn bộ 02 yêu cầu phản tố nêu trên và cho rằng đã hết thời hạn 33 tháng trả số tiền 2.800.000.000 đồng nhưng ông D không thực hiện việc chuộc lại nhà đất, nên mất quyền chuộc lại.

- Sau khi có văn bản rút lại các yêu cầu phản tố, bị đơn tiếp tục có nhiều đơn yêu cầu phản tố, thay đổi nội dung phản tố. Tại biên bản làm việc ngày 08/12/2021, bị đơn xác định lại yêu cầu phản tố, cụ thể:

+ Yêu cầu ông D tiếp tục thực hiện hợp đồng công chứng, giao phần nhà đất còn lại có diện tích 434m^2 thuộc khu 2 theo bản vẽ ngày 12/8/2020;

Trong trường hợp phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu nguyên đơn bồi thường số tiền 15.000.000.000 đồng, bao gồm:

+ Đối với phần đất 102m^2 vị trí 8, 9b, 11b thuộc khu 2 của bản đồ hiện trạng vị trí ngày 17/3/2020, hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng. Mặc dù giả tạo, ký nháp nhưng nếu không được công nhận và được tách thửa theo quy định thì đề nghị ông D xác lập sổ chung. Nếu không yêu cầu ông D bồi thường số tiền 5.000.000.000 đồng.

+ Đối với phần diện tích còn lại 782,5m^2, do là giao dịch hợp pháp theo hợp đồng công chứng nên yêu cầu được công nhận. Trong trường hợp không được công nhận được thì đề nghị ông D bồi thường số tiền 10.000.000.000 đồng.

+ Đối với phần đất ông D chưa giao theo hợp đồng công chứng có diện tích

434m^2 thuộc khu 2 theo bản vẽ ngày 12/8/2020, ông M yêu cầu ông D tiếp tục thực hiện hợp đồng giao toàn bộ tài sản là nhà đất cho ông M.

+ Yêu cầu ông D bồi thường lại phần công trình xây dựng mà ông M đã xây dựng từ năm 2011 có vị trí số 01 và 02 theo bản đồ hiện trạng ngày 12/8/2020 trong trường hợp bị đơn không được nhận, đồng ý nhận lại 100.000.000 đồng như ông D đề nghị.

Ngoài ra trường hợp yêu cầu của bị đơn không được chấp nhận, bị đơn đề xuất hòa giải với nguyên đơn theo hướng được tiếp tục sử dụng phần đất đang sử dụng và hoàn lại cho nguyên đơn phần giá trị theo kết quả định giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn M và anh Nguyễn Minh H trình bày tại bản tự khai ngày 27/12/2019: Xác định hai anh biết cha mẹ là ông M và bà T có mua đất của ông D và có cho ông D vay tiền. Số tiền nhận chuyển nhượng và tiền cho ông D vay đều là tiền của ông M, bà T. Quá trình tố tụng sau này anh M, anh H cùng đại diện theo uỷ quyền xác định lại lời khai về việc toàn bộ số tiền ông M, bà T đưa cho ông D để nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tại địa chỉ 7Q/S1 Đường số X, Tổ Z, Khu phố 3, phường TB, thành phố Đ, các nội dung trình bày khác thống nhất với nội dung trình bày sau này của bị đơn.

Người làm chứng là ông Nguyễn Đức D1, Trưởng Văn phòng luật sư TL trình bày: Ngày 12/12/2016, tại văn phòng Luật sư TL, ông Phạm Tấn D (bên A), ông Nguyễn M và bà Lưu Thị T (Bên B) cùng đem đến nhờ Văn phòng làm chứng đối với Tờ thoả thuận và cam kết. Văn phòng thấy trong nội dung của Tờ thoả thuận và cam kết không trái với quy định của pháp luật nên có xác nhận các đương sự có ký trước mặt Trưởng văn phòng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 3062/2022/DS-ST ngày 15/8/2022, Tòa án nhân dân thành phố Đ quyết định (tóm tắt):

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tấn D đối với ông Nguyễn M và bà Lưu Thị T:

- Tuyên bố HĐCNQSDĐ Công chứng số 43394 ngày 05/12/2016 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố H và Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 27/11/2016 đối phần đất có diện tích 102m^2 giữa ông Phạm Tấn D với ông Nguyễn M và bà Lưu Thị T vô hiệu;

- Buộc ông Nguyễn M và bà Lưu Thị T phải giao lại toàn bộ phần đất và công trình xây dựng đang sử dụng theo Bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường – Chi nhánh Đ lập ngày 17/3/2020 cho ông Phạm Tấn D.

- Kiến nghị UBND thành phố Đ về việc thu hồi hoặc hủy bỏ GCNQSDĐ do UBND quận Đ cấp ngày 22/9/2016, cập nhật cho ông M, bà T ngày 29/12/2016. Kiến nghị UBND thành phố Đ cấp lại Giấy chứng nhận cho ông Phạm Tấn D. Ông D được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận theo quy định.

- Buộc ông Phạm Tấn D giao lại cho ông Nguyễn M và bà Lưu Thị T số tiền đã nhận chuyển nhượng 701.200.000 đồng và số tiền bồi thường 411.580.000 đồng. Tổng cộng 1.112.780.000 đồng.

- Ghi nhận sự thỏa thuận việc ông Phạm Tấn D giao lại cho ông Nguyễn M và bà Lưu Thị T số tiền giá trị còn lại của phần xây dựng là 100.000.000 đồng.

Tổng cộng số tiền ông Phạm Tấn D phải giao cho ông Nguyễn M và bà Lưu Thị T là 1.212.780.000 đồng.

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

Ngày 16/8/2022, ông M, bà T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 10/2023/DS-PT, Toà án nhân dân Thành phố H quyết định (*tóm tắt*):

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn M, bà Lưu Thị T; Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xác định HĐCNQSDĐ ký kết ngày 05/12/2016 giữa ông Phạm Tấn D và ông Nguyễn M, bà Lưu Thị T tại Phòng Công chứng số 3 Thành phố H đối với phần đất có diện tích 884.52m² thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ số 47, tại số 7Q/S1 Đường số X, Tổ Z, Khu phố 3, phường TB, thành phố Đ, Thành phố H không bị vô hiệu, có giá trị pháp lý.

Giữ nguyên GCNQSDĐ số BC 453799 vào sổ số CH 00316 do UBND quận Đ cấp ngày 22/9/2016, cập nhật cho ông M, bà T ngày 29/12/2016.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí.

Ngày 14/02/2023, ông Phạm Tấn D có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm.

Ngày 22/3/2023, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có báo cáo đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm.

Tại Quyết định số 126/QĐ-VKS-DS ngày 30/5/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 10/2023/DS-PT ngày 04/01/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 3062/2022/DS-ST ngày 15/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, Thành phố H.

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 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] Tại GCNQSDĐ số BC 453799 ngày 22/9/2010 của UBND quận Đ, Thành phố H đã cấp cho ông Phạm Tấn D diện tích 884,5m^2 tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 47, địa chỉ: 7Q/S1 Đường số X, Khu phố 3, phường TB, quận Đ, Thành phố H. Trên

đất có nhà ở cấp 4 diện tích xây dựng 200m^2, diện tích sàn 200m^2, số tầng 1, kết cấu tường gạch mái tôn. GCNQSDĐ trên có vẽ sơ đồ nhà đất và trong phần ghi chú có ghi "*Khu vực chưa có dự kiến lộ giới. Khi Nhà nước thực hiện quy hoạch, chủ sở hữu phải chấp hành theo quy định. Diện tích xây dựng 69,3m^2 không công nhận; Diện tích đất cây lâu năm 684,5m^2. Vị trí nhà đất thuộc một phần đất công trình công cộng, 1 phần đường giao thông theo quy hoạch…*". Hồ sơ vụ án thể hiện từ năm 2011 đến năm 2016, ông Phạm Tấn D và vợ chồng ông Nguyễn M, bà Lưu Thị T đã thỏa thuận, ký kết các giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản, cụ thể:

[1.1] Tại "*Giấy sang nhượng đất ở*" viết tay ngày 12/01/2011 có nội dung ông D chuyển nhượng cho ông M, bà T, thường trú tại 183 Lê Hồng Phong, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa lô đất tại địa chỉ 7Q/S1 Đường số X, Khu phố 3, phường TB, quận Đ, Thành phố H có diện tích 15m x 26m = 390m^2 giá 1.950.000.000 đồng.

[1.2] Ngày 01/4/2011, ông D lập "*Giấy sang nhượng đất ở*" viết tay chuyển nhượng cho ông M, bà T 02 lô đất cũng tại vị trí trên gồm: *Lô thứ nhất*: Chiều ngang 6,19m, chiều dài 53,92m, tổng cộng 209,86m^2; *Lô thứ hai*: Chiều ngang 9m, chiều dài 20m, tổng cộng 180m^2. Tổng cộng 02 lô là 389,96m^2 (trong đó có 54,84m^2 đất thổ cư). Tổng giá trị thanh toán là 2.086.900 đồng.

[1.3] Tại "*Hợp đồng thỏa thuận"* ngày 27/11/2016 có nội dung ông D (Bên A) là bên vay tiền vay của ông M, bà T (Bên B) 2.800.000.000 đồng; lãi suất 12%/năm = 336.000.000 đồng. Sau 30 tháng tính từ ngày Bên A nhận tiền, Bên A không thanh toán số tiền trên thì Bên B được quyền phát mãi tài sản trên. Từ tháng 31 trở đi phải chịu mức lãi 1,5%/tháng. Thời gian phát mãi là 03 tháng; nếu không phát mãi Bên B có toàn quyền sử dụng tài sản thế chấp trên. Trách nhiệm của Bên A là chuyển cho Bên B đứng tên giữ sổ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại khu đất 7Q/S1 Đường số X, Khu phố 3, phường TB sau khi Bên A nhận đủ tiền của Bên B giao. Nếu vì lý do Bên A không chuyển được quyền sử dụng đất thì phải làm ủy quyền cho Bên B có toàn quyền đối với thửa đất mà Bên A đứng tên và đứng tên nhận lại quyền sử dụng đất, tài sản trên đất sau khi thanh toán đủ tiền vay gốc, lãi.

Cùng ngày 27/11/2016, ông D (bên A) và (Bên B) là ông M, bà T lập "*Hợp đồng chuyển nhượng đất ở*" viết tay thể hiện nội dung: Căn cứ "*Hợp đồng thỏa thuận"* ngày 27/11/2016, Bên A đồng ý chuyển nhượng cho Bên B diện tích 6m x 17m = 102m^2 (*trong đó đất thổ cư 53,16m^2, đất trồng câu lâu năm 48,84m^2*). Khi Nhà nước giải tỏa, đền bù Bên B được quyền nhận tiền bồi thường nhà xây dựng trên đất và đất ở xây dựng. Số tiền Bên B giao cho Bên A trước đây là 701.200.000 đồng tương đương diện tích được giao 102m^2 trên; Hợp đồng này thay thế các Hợp đồng chuyển nhượng đất ở trước đây thuộc diện tích quyền sở hữu đất của Bên A mà hai bên đã ký kết.

[1.4] Ngày 05/12/2016, tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố H, ông D ký HĐCNQSDĐ chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất diện tích 884,5m^2 do ông D đứng tên GCNQSDĐ cho ông M, bà T. Tổng giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng; hình thức thanh toán 01 lần ngay sau khi ký kết hợp đồng và do hai bên tự thực hiện, chịu trách nhiệm trước pháp luật.

[1.5] Ngày 12/12/2016, ông D (Bên A) và ông M, bà T (Bên B) làm "*Tờ thỏa thuận và cam kết*" với nội dung: ông D là chủ sở hữu nhà, đất do UBND quận Đ cấp ngày 22/9/2010, tổng diện tích đất 884,5m^2; ngày 27/11/2016 Bên A có chuyển nhượng cho Bên B diện tích đất ngang 6m x 17m = 102m^2 (trong đó đất thổ cư 53,16m^2, đất trồng câu lâu năm 48,84m^2). Việc mua bán hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay. Giá bán 701.200.000 đồng. Do vị trí đất thuộc một phần đất công trình công cộng, một phần đường giao thông nên hai bên chưa làm thủ tục tách thửa theo quy định của pháp luật. Nếu sau này phần đất trên được Nhà nước cho tách thửa thì hai bên sẽ lập tách thửa theo quy định của pháp luật…Ngày 27/11/2016, Bên A là ông D có vay của Bên B là ông M, bà T số tiền 2.800.000.000 đồng, việc vay tiền hai bên có lập hợp đồng viết tay ngày 27/11/2016; lãi xuất 12%/năm = 336.000.000 đồng/năm…. Thời hạn vay 30 tháng tính từ ngày nhận tiền, cuối mỗi năm Bên A có trách nhiệm trả lãi 01 lần cho Bên B…Bên A không có tiền trả cho Bên B thì tiền lãi cộng dồn tiền gốc…Từ tháng thứ 31 trở đi đến hết tháng thứ 33 nếu Bên A không có tiền trả thì Bên B được quyền tìm người mua nhà đất…Để đảm bảo việc thanh toán và trả tiền lãi gốc đúng hạn Bên B đã yêu cầu Bên A phải lập thủ tục mua bán có công chứng toàn bộ diện tích nhà và đất của Bên A…tại Phòng Công chứng số 3 (trong đó có diện tích 102m^2 của Bên B đã mua của Bên A). Thực chất giữa hai bên chỉ vay tiền mà thôi và hai bên đã thực hiện theo hợp đồng thỏa thuận vay tiền…Nếu bên A trả đủ tiền gốc và lãi đúng hẹn thì bên B trả lại sổ hồng mà bên A đã thế chấp, lập thủ tục sang tên cho bên A nhà đất; nếu bên A không trả nợ gốc, lãi đúng hẹn bên B được toàn quyền mua bán sở hữu căn nhà và đất…

[1.6] Đối với GCNQSDĐ số BC 453799 ngày 22/9/2010 của UBND quận Đ đã cấp cho ông Phạm Tấn D, ngày 29/12/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Đ đã cập nhật sang tên ông M, bà T.

[1.7] Tại Văn bản số 1804/CNTĐ ngày 19/5/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh quận Đ cung cấp thông tin cho Tòa án có nội dung: Nhà đất số 7Q/S1, Đường số X, Khu phố 3, phường TB, quận Đ không phù hợp quy hoạch đất dân cư, không đủ điều kiện tách thửa.

[2] *Về hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích 102m^2 đất giữa ông Phạm Tấn D với bà Lưu Thị T*:

Các bên đương sự thỏa thuận việc chuyển nhượng diện tích đất 102m^2 nằm trong tổng diện tích 884,5m^2 đất do ông D đứng tên trên GCNQSDĐ. Mặc dù các đương sự cùng thống nhất ông D là bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền 701.200.000 đồng tương đương 102m^2 đất, tuy nhiên việc chuyển nhượng hai bên đương sự chỉ viết giấy tay, không được công chứng, chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; tại thời điểm nhận chuyển nhượng ông D, ông M và bà T biết rõ diện tích đất chuyển nhượng thuộc một phần đất công trình công cộng, một phần đường giao thông và không tách thửa được. Văn bản của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh quận Đ cũng xác định nhà đất số 7Q/S1, Đường số X, Khu phố 3, phường TB, quận Đ không phù hợp quy hoạch đất dân cư, không đủ điều kiện tách thửa.

Như vậy, giao dịch chuyển nhượng diện tích đất 102m^2 giữa các bên đương sự vi phạm hình thức hợp đồng, vi phạm điều cấm của pháp luật và đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 99, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 khoản 2 Điều 188 của Luật Đất đai 2013; Điều 123 và Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng diện tích 102m^2 đất giữa ông D với ông M, bà T là vô hiệu; xác định hai bên có lỗi ngang nhau và giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng; ông D phải trả lại cho ông M, bà T 701.200.000 đồng và buộc bồi thường thiệt hại tương ứng lỗi ½ qua định giá tài sản theo giá thị trường chênh lệch là: 1.524.360.000 đồng - 701.200.000 đồng : 2 = 411.580.000 đồng, ghi nhận ông D tự nguyện trả giá trị xây dựng cho ông M, bà T 100.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho ông M, bà T.

Hồ sơ vụ án thể hiện ngày 27/12/2019, ông M và bà T có "*Đơn yêu cầu phản tố*" yêu cầu Tòa án buộc ông D trả nợ gốc và lãi của số tiền 2.800.000.000 đồng ông D đã vay theo "*Tờ thỏa thuận và cam kết*" ngày 12/12/2016. Ngày 12/01/2020, ông M, bà T có đơn xin rút yêu cầu về việc buộc ông D trả nợ gốc và lãi của số tiền 2.800.000.000 đồng đã vay. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 15/8/2022, ông M và người đại diện theo ủy quyền của ông M, bà T là ông Đỗ Đặng Hồng Tâm giữ nguyên yêu cầu này. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông M, bà T khởi kiện lại sẽ giải quyết bằng vụ án khác và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] *Về HĐCNQSDĐ ngày 05/12/2016, tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố H giữa ông D với ông M, bà T*:

Căn cứ vào "*Hợp đồng thỏa thuận"* ngày 27/11/2016 và "*Tờ thỏa thuận và cam kết*" ngày 12/12/2016 giữa ông D và ông M, bà T có cơ sở xác định ngày 05/12/2016, tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố H, các đương sự ký HĐCNQSDĐ mục đích ông D thế chấp tài sản và lập hợp đồng là giả tạo để đảm bảo cho hợp đồng vay số tiền 2.800.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định HĐCNQSDĐ lập ngày 05/12/1016 tại Phòng Công chứng số 3 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu, bảo đảm việc thế chấp cho hợp đồng vay tài sản số tiền 2.800.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Hồ sơ vụ án thể hiện trước khi các bên đương sự có ký kết các giao dịch, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, do quan hệ quen biết nên ông D có cho gia đình ông M nhập chung hộ khẩu ghép và ở nhờ trên phần nhà kho có sẵn. Ông M có bỏ tiền xây dựng, sửa chữa để ở (xây dựng không được phép của cơ quan có thẩm quyền), qua định giá giá trị xây dựng là 94.050.000 đồng. Theo thỏa thuận ngày 27/11/2016, mặc dù các đương sự thỏa thuận là hợp đồng vay có điều kiện, tuy nhiên điều kiện thỏa thuận là trái quy định của pháp luật; bởi lẽ các bên thực tế không chuyển nhượng nhà đất thật mà thỏa thuận thông qua ký kết HĐCNQSDĐ là hình thức thế chấp nhà, đất để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng thỏa thuận ngày 27/11/2016 là hợp đồng vay có điều kiện; ông D vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc lãi; ông D đã giao nhà đất và ông M, bà T đã cất nhà ở ổn định từ năm 2011 đến nay nên chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, xác định HĐCNQSDĐ lập ngày 05/12/1016 không bị vô hiệu, có giá trị pháp lý; từ đó công nhận cho ông M và bà T được quyền sử

dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp là không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án và áp dụng không đúng quy định của pháp luật.

[4] Từ những nhận định trên, xét thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị số 126/QĐ-VKS-DS ngày 30/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1/ Chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm số 126/QĐ-VKS-DS ngày 30/5/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 10/2023/DS-PT ngày 04/01/2023 của Tòa án nhân dân thành phố H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 3062/2022/DS-ST ngày 15/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, Thành phố H xét xử vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vô hiệu và đòi tài sản là quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn ông Phạm Tấn D với bị đơn bà Lưu Thị T, ông Nguyễn M cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Minh H.

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

Nơi nhận:
- Đ/c Chánh án;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- Vụ PC&QLKH;
- TAND TP.HCM;
- TAND TP.Đ;
- Chi cục THADS TP.Đ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng GĐKT III, HS; THS (THB).

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

Bùi Đức Xuân