| TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO<br>TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc |
|---|---|

**Quyết định giám đốc thẩm**
Số: 25/2025/DS-GĐT
Ngày: 24/02/2025
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 gồm có***: 10 thành viên tham gia xét xử, do ông Võ Văn Cường, Phó Chánh án Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm chủ tọa phiên toà theo sự uỷ nhiệm của Chánh án Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Thư ký phiên tòa***: Ông Trịnh Xuân Luyến - Thẩm tra viên chính, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Minh Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 24/02/2025, 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:*** Ông Thái Văn P, sinh năm 1974.

Địa chỉ: 155B LTK, khu phố 5, phường DĐ, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

*2.* ***Bị đơn:***

2.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1961.

2.2. Bà Trần Thị U, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã CD, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

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

3.1. Chị Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Khu phố 5, phường DĐ, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Ông Phạm Văn K, sinh năm 1967.

3.3. Bà Ngô Thị Bé N1, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Ấp HL, xã HT, huyện VL, tỉnh Vĩnh Long.

3.4. Ông Lê Văn Đ1, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp 9 X, xã ĐH, huyện AM, tỉnh Kiên Giang.

3.5. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Tổ 7, ấp SĐ, xã DT, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

3.6. Bà Nguyễn Thị Trần L1, sinh năm 1980.

3.7. Bà Nguyễn Thuỳ L2, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Ấp SĐ, xã DT, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

3.8. Ông Nguyễn Trần L3, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp SM, xã DT, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

3.9. Ông Phạm Quốc Đ2, sinh năm 1990.

3.10. Bà La Cao N2, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã C, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Nguyên đơn ông Thái Văn P trình bày*:

Ngày 04/02/2011, ông có làm hợp đồng nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Trần Thị U và ông Nguyễn Văn H thửa đất số 14, tờ bản đồ số 256, diện tích 9.295,6m$^2$ và thành quả lao động trên đất, tọa lạc tại ấp 2, xã C, huyện PQ (nay là thành phố PQ), tỉnh Kiên Giang với giá là 400.000.000 đồng. Phần đất này, trước đó vợ chồng bà U đã thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà Trần Thị H1 và ông Nguyễn Thanh S. Sau đó, bà H1 thỏa thuận chuyển nhượng lại cho ông. Vì muốn chính chủ đất ký hợp đồng nên cùng ngày 04/02/2011 ông lập "*Hợp đồng mua bán đất và thành quả lao động*" ký với vợ chồng ông H, bà U. Đồng thời ông lập "*Tờ thoả thuận huỷ hiệp đồng mua bán đất*" giữa ông H, bà U với ông S, bà H1 để ông H, bà U giao đất lại cho ông. Ngay sau ký hợp đồng, ông đã giao cho bà H1 400.000.000 đồng; bà H1, ông H, bà U đã giao đất cho ông sử dụng, cất nhà tạm và trồng cây thanh long cho đến nay, không có ai tranh chấp.

Khi ký Hợp đồng ngày 04/02/2011, thì phần đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất nên trong hợp đồng có ghi rõ ông nhờ ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U đứng tên giùm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, khi nào có giấy ông H và bà U có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho ông. Ngày 16/5/2016, thửa đất trên đã được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CB 029694, diện tích 9.295,6m$^2$ cho ông H, bà U. Khi biết sự việc ông đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà U làm thủ tục sang tên cho ông nhưng vợ chồng bà U lấy lý do chờ cấp bổ sung phần đất còn lại khoảng 1.000m$^2$ nên không thực hiện, thực tế phần đất chờ cấp bổ sung không liên quan đến thửa đất nói trên.

Nay ông yêu cầu vợ chồng bà Trần Thị U và ông Nguyễn Văn H phải thực hiện đúng hợp đồng mua bán đất ngày 04/02/2011 và yêu cầu vợ chồng bà Trần Thị U và ông Nguyễn Văn H làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CB 029694; thửa đất số 256; tờ bản đồ số 14; diện tích 9.295,6m$^2$, tại Ấp 2, xã C, thành phố PQ; do UBND huyện PQ cấp ngày 16/5/2016.

Trong trường hợp vợ chồng bà Trần Thị U và ông Nguyễn Văn H cố tình vi phạm hợp đồng thì phải bồi thường thửa đất nói trên theo kết quả định giá là 36.027.121.000 đồng.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U có người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Quốc H2 trình bày*:

Nguồn gốc diện tích đất 9.295,6m$^2$ đang tranh chấp là do ông H, bà U khai khẩn khoảng năm 1990, đến ngày 16/5/2016 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 029694, thửa đất số 256, tờ bản đồ số 14, toạ lạc tại Ấp 2, xã C, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

Khoảng năm 2010, bà Trần Thị H1 có thoả thuận miệng với ông H, bà U để nhận chuyển nhượng phần đất này với giá tiền là 400.000.000 đồng. Sau đó, bà H1 có đưa cho ông H, bà U 30.000.000 đồng để đặt cọc mua đất (không có làm biên nhận). Sau đó, giữa ông H, bà U với bà H1 thoả thuận huỷ đặt cọc để không chuyển nhượng phần đất này và ông H, bà U đã trả lại cho bà H1 30.000.000 đồng; ông H, bà U không có giao đất cho bà H1.

Ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U thừa nhận có ký tên vào "*Hợp đồng mua bán đất và thành quả lao động*", ngày 04/02/2011 cũng như "*Tờ thoả thuận ngày 04/02/2011*", nhưng khi ký thì ông H, bà U không biết được nội dung hợp đồng. Ông H, bà U chỉ ký để huỷ hợp đồng mua bán đất với ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị H1 nên ông H, bà U không đồng ý với yêu cầu của ông P. Bởi vì, ông H, bà U chưa từng gặp mặt, chưa từng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 9.295,6m$^2$ cho ông P. Ông P cũng chưa giao cho bà U, ông H bất cứ khoản tiền nào và ông H, bà U cũng không có giao đất cho ông P.

Khi bà Ngô Thị Bé N1 và ông Phạm Văn K cất nhà tạm và trồng thanh long, do bà U và ông H đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông H thường xuyên đi điều trị bệnh tại Thành phố Hồ Chí Minh nên không thể ngăn cản hay tranh chấp.

Trước đây ông H, bà U làm đơn phản tố do không hiểu biết về pháp luật nên ghi yêu cầu là huỷ hợp đồng mua bán đất ngày 04/02/2011 giữa ông H, bà U với ông Thái Văn P. Nay ông H, bà U sửa đổi như sau: Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán đất ngày 04/02/2011 giữa ông H, bà U với ông Thái Văn P. Ông H, bà U không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông P. Hiện nay thửa đất này ông H, bà U chưa chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố hoặc chuyển quyền sử dụng cho người khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T trình bày*:

Bà đồng ý với yêu cầu của chồng bà là ông Thái Văn P, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác. Việc mua bán, chuyển nhượng đất này là do ông P thực hiện, bà không biết gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn K, bà Ngô Thị Bé N1, ông Lê Văn Đ1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Thái Văn P trình bày*:

Hiện nay ông Đ1, ông K, bà N1 đã đi nơi khác sinh sống, không còn ở trên đất. Nay ông Đ1, ông K, bà N1 không yêu cầu gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thùy L2, bà Nguyễn Thị Trần L1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trần L3 trình bày*:

Năm 2006, vợ chồng ông H, bà U đã chuyển nhượng thửa đất tranh chấp cho bà Trần Thị H1 (vợ ông S, đã chết) và bà H1 cũng đã thanh toán tiền đầy đủ cho vợ chồng ông H, bà U. Đến năm 2011, thì bà H1 có nói với ông S về việc chuyển nhượng lại thửa đất nói trên cho ông Thái Văn P và có nhờ vợ chồng ông H, bà U (là chủ đất cũ) trực tiếp đứng tên trên hợp đồng bán thửa đất nói trên cho ông Thái Văn P, với giá 400.000.000 đồng. Do đó, ông P giao tiền là giao trực tiếp cho bà H1 chứ không giao cho vợ chồng ông H, bà U. Bởi vì, thửa đất này vợ chồng ông H, bà U đã chuyển nhượng và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất của bà H1. Việc mua bán thửa đất này có sự chứng kiến của ông Đặng Văn T và bà Lê Thị Bích L. Bà H1 cùng ông H, bà U đã bàn giao đất cho ông Thái Văn P quản lý sử dụng từ năm 2011. Còn sau này như thế nào thì ông S không rõ lắm, vì bản thân ông S thời điểm đó làm Công ty bảo vệ nên không thường xuyên về nhà, chỉ có con trai út ông S là Nguyễn Trần L3 là người trực tiếp chở bà H1 làm tất cả thủ tục giấy tờ nên ông L3 là người biết rõ thửa đất trên như thế nào.

Các lời khai trước đây của ông S là do bà L4 (con bà U) với bà U hướng dẫn cho ông khai theo hướng có lợi cho bà U và ông H. Bà L4 và bà U có hứa hẹn sẽ cho ông S số tiền là 01 tỷ đồng nếu thắng kiện lấy lại được đất và còn hứa mua cho ông 01 xe máy, vì lý do đó nên ông mới khai theo sự chỉ dẫn của bà L4 và bà U. Ông S khẳng định bản khai ghi ngày 29/6/2022 mới là bản khai do ông

S tự làm và bản khai này là lời trình bày đúng sự thật của ông S về vụ việc này. Thực tế, bà Trần Thị H1 không có nhận lại số tiền 30.000.000 đồng của ông H, bà U. Trước đây, ông S khai ông H, bà U đã trả lại 30.000.000 đồng cho bà H1 là do gia đình bà U hướng dẫn cho ông S khai như vậy. Nay ông S đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn P và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Trước đây bà L4 là con của ông H, bà U mang giấy tờ đến đưa cho 02 bà Nguyễn Thị Trần L1 và bà Nguyễn Thuỳ L2 kêu ký tên vào các bản khai ghi ngày 22/6/2022 đã làm sẵn. Bà L4 nói là ký tên để không tham gia tại Toà án, nếu không ký tên thì ra Toà dù thắng hay thua cũng phải trả cho ông P số tiền 400.000.000 đồng. Vì lo sợ không có tiền trả nên bà L1 và bà L2 mới ký. Nay hai bà khẳng định lời khai của hai bà tại bản khai ký ngày 22/6/2022 là không đúng với lời trình bày của hai bà, bản khai này do bà L4 làm sẵn đưa cho 02 bà ký. Bản khai ghi ngày 15/7/2022, mới là lời khai chính thức do chính 02 bà tự làm và tự khai. Nay bà L2 và bà L1 đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn P và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trần L3 trình bày*:

Ông là con trai út trong gia đình nên ông biết rõ việc chuyển nhượng thửa đất 253, tờ bản đồ số 14, địa chỉ ấp 2, xã C; diện tích 9.295,6m$^2$ (chưa được cấp giấy quyền sử dụng đất) giữa mẹ ông là bà Trần Thị H1 với ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U vào năm 2006 và đến năm 2011 mẹ ông chuyển nhượng lại cho ông Thái Văn P.

Việc mua bán giữa mẹ ông là bà H1 và ông H, bà U ông biết rất rõ, cụ thể như sau: Vào năm 2006, mẹ ông mua thửa đất nêu trên với số tiền là 80.000.000 đồng và mẹ ông đã thanh toán nhiều lần đủ số tiền nói trên cho ông H, bà U. Đến năm 2011, mẹ ông là bà H1 đã chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Thái Văn P với tổng số tiền là 400.000.000 đồng, ông là người chở mẹ đi nhận tiền từ ông Thái Văn P tại nhà bà Lê Thị Bích L. Sau đó mẹ ông có cho ông H, bà U 20.000.000 đồng để ông H, bà U ký bán trực tiếp cho ông Thái Văn P, vì thửa đất nêu trên do ông H, bà U là người đứng tên để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm tiện việc sau này khỏi phải mua bán qua tay ba.

Việc mua bán thửa đất này có sự chứng kiến của ông Đặng Văn T và bà Lê Thị Bích L. Đồng thời mẹ ông cùng ông H, bà U đã bàn giao thực địa đất cho ông Thái Văn P quản lý sử dụng từ năm 2011 cho đến nay, việc ông H và bà U cho rằng không có nhận tiền của mẹ ông và ký bán đất cho ông P là hoàn toàn không đúng sự thật, ông khẳng định ông H, bà U không có trả lại số tiền 30.000.000 đồng cho mẹ ông như ông H, bà U trình bày.

Ông Nguyễn Trần L3 đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn P và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quốc Đ2 và bà La Cao N2 trình bày*:

Ông là con của ông Phạm Văn K và bà Ngô Thị Bé N1, trước đây cha mẹ ông ở trên đất và trông coi đất cho ông Thái Văn P. Nay cha mẹ ông đã về Vĩnh Long sinh sống nên vợ chồng ông sống trên đất và trông coi đất cho ông P từ năm 2011 đến nay. Nay ông P tranh chấp phần đất này với ông H, bà U thì vợ chồng ông không có ý kiến và yêu cầu gì, đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 04/4/2023, Tòa án nhân dân thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang quyết định:

*Bác yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn P về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U thực hiện "Hợp đồng mua bán đất và thành quả lao động ngày 04/02/2011".*

*Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U. Tuyên bố "Hợp đồng mua bán đất và thành quả lao động ngày 04/02/2011" giữa ông Thái Văn P với ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U là vô hiệu.*

*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Thái Văn P:*

*Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U phải hoàn trả cho ông Thái Văn P số tiền chuyển nhượng đất là 400.000.000 đồng.*

*Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U phải bồi thường cho ông Thái Văn P 70% giá trị thửa đất là 24.908.746.800 đồng.*

*Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U phải bồi thường cho ông Thái Văn P công trình xây dựng gồm: nhà tạm, nhà vệ sinh ngoài, bồn chứa nước, giếng khoan có tổng trị giá là 33.675.000 đồng.*

*Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U phải bồi thường cho ông Thái Văn P cây trồng gồm: Bằng lăng, Xà Cừ, Đào, Tràm bông vàng có tổng trị giá là 9.522.000 đồng.*

*Tổng cộng ông Nguyễn Văn H bà Trần Thị U phải hoàn trả, bồi thường cho ông Thái Văn P tổng số tiền là: 25.351.943.800 đồng.*

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án không trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.*

*Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn P về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U bồi thường trị giá thửa đất với số tiền là 10.675.177.200 đồng.*

*Buộc ông Thái Văn P phải giao trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U diện tích đất đo đạc thực tế là 10.260,5m$^2$; tại Ấp 2, xã C, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang. Theo Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất đang tranh chấp số 160/2018 ngày 23/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện PQ thì diện tích đất 10.260,5m$^2$ gồm các điểm ABCDEFGHIKLMNOPQRSTU.*

*Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Thái Văn P, bà Nguyễn Thị Thu T, ông Phạm Quốc Đ2, bà La Cao N2 phải giao lại toàn bộ công trình xây dựng, vật kiến trúc và cây trồng trên diện tích đất 10.260,5m$^2$ cho ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U quản lý sử dụng.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 14/4/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U kháng cáo. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

Sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; Tuyên bố hợp đồng mua bán đất và thành quả lao động ngày 04/02/2011 giữa ông Thái Văn P với ông H, bà U là vô hiệu.

Ngày 17/4/2023, nguyên đơn ông Thái Văn P kháng cáo; Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết giải quyết bao gồm:

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U phải thực hiện đúng hợp đồng mua bán đất ngày 04/02/2011 và yêu cầu vợ chồng bà U, ông H làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông P thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 029694, thửa 256, tờ bản đồ số 14, diện tích 9.295,6m$^2$, do UBND huyện PQ cấp ngày 16/5/2016, đất tọa lạc tại Ấp 2, xã C, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp vợ chồng bà Trần Thị U và ông Nguyễn Thị Hai cố tình vi phạm hợp đồng thì phải bồi thường thửa đất nói trên theo thẩm định giá số 797/2022/CT-BĐS/MIVC ngày 15/12/2022 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Đầu tư Miền Nam là 35.983.924.000 đồng.

Ngày 28/4/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang có kháng nghị: Đề nghị hủy Bản án sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 04/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 246/2023/DS-PT ngày 27/12/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang quyết định:

*Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Thái Văn P; Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà*

*Trần Thị U; Chấp nhận một phần đề nghị của Viện kiểm sát và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.*

*Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 04/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.*

*Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn P về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U thực hiện "Hợp đồng mua bán đất và thành quả lao động ngày 04/02/2011".*

*Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U. Tuyên bố "Hợp đồng mua bán đất và thành quả lao động ngày 04/02/2011" giữa ông Thái Văn P với ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U là vô hiệu.*

*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn P.*

*Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U phải hoàn trả cho ông Thái Văn P số tiền chuyển nhượng đất là 400.000.000 đồng.*

*Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U phải bồi thường cho ông Thái Văn P 50% giá trị thửa đất là 8.124.210.000 đồng.*

*Tổng cộng ông Nguyễn Văn H bà Trần Thị U phải hoàn trả, bồi thường cho ông Thái Văn P tổng số tiền là: 8.524.210.000 đồng.*

*Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.*

*Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn P về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U bồi thường trị giá thửa đất với số tiền là 8.107.561.580 đồng.*

*Buộc ông Thái Văn P phải giao trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U diện tích đất đo đạc thực tế là 10.260,5m$^2$; tại Ấp 2, xã C, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang. Theo Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất đang tranh chấp số 160/2018 ngày 23/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện PQ thì diện tích đất 10.260,5m$^2$ gồm các điểm ABCDEFGHIKLMNOPQRSTU.*

*Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Thái Văn P phải giao lại toàn bộ diện tích đất 10.260,5m$^2$ cho ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U quản lý sử dụng.*

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí.

Ngày 25/01/2024, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang có Thông báo số 02/TB-VKS-DS, đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 14/3/2024, ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị U có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 214/QĐ-VKS-DS ngày 20/9/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 246/2023/DS-PT ngày 27/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 246/2023/DS-PT ngày 27/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, 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]. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định "*Hợp đồng mua bán đất và thành quả lao động ngày 04/02/2011*" được ký kết giữa ông Thái Văn P với ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U vi phạm quy định tại Điều 122; Điều 124; Điều 127; Điều 128; Điều 688; Điều 689; Điều 691 và Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 15; Điều 106 và Điều 107 Luật Đất đai năm 2003, nên tuyên bố hợp đồng này vô hiệu là có căn cứ.

[2]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, thấy rằng:

[2.1]. Thửa đất số 256, tờ bản đồ số 14, diện tích 9.295,6m$^2$ (đo đạc thực tế là 10.260,5m$^2$) có nguồn gốc là của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U đã được Ủy ban nhân dân huyện PQ (nay là thành phố PQ), tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà U vào ngày 16/5/2016.

Trước năm 2011, ông H và bà U có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Trần Thị H1 (hiện tại đã chết) và ông Nguyễn Thanh S nhưng các bên không lập hợp đồng bằng văn bản. Ngày 04/02/2011, ông H, bà U lập "*Tờ thỏa thuận hủy hiệp đồng mua bán đất*", trong đó có nội dung: ông H, bà U và ông S, bà H1 thống nhất hủy hợp đồng mua bán thửa đất tại Tổ 5, Ấp 2; ông S,

bà H1 đã nhận đủ số tiền mà bên bán ông H, bà U trả; hai bên thống nhất bên nhận tiền, bên nhận lại đất. "*Tờ thỏa thuận hủy hiệp đồng mua bán đất*" có chữ ký của ông H, bà U. Theo đó, ông H, bà U đã trả lại 30.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông S, bà H1. Ông S, bà H1 đã trả lại đất cho ông H, bà U. Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù ông S có nhiều lời khai mẫu thuẫn với nhau, nhưng lời khai ban đầu của ông S (Bản tự khai ngày 07/12/2021) đã thừa nhận có sự việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, bà U, đã nhận đủ tiền, trả lại đất. Lời khai này phù hợp với lời khai của nguyên đơn, phù hợp với số tiền đặt cọc ban đầu, phù hợp với nội dung "*Tờ thỏa thuận hủy hiệp đồng mua bán đất*" ngày 04/02/2011 nên có cơ sở tin cậy. Do đó, có đủ căn cứ xác định giữa ông H, bà U và ông S, bà H1 có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 256 nhưng các bên đã hủy bỏ hợp đồng, trả lại cho nhau những gì đã nhận.

[2.2]. Cùng ngày 04/02/2011, ông H, bà U ký "*Hợp đồng mua bán đất và thành quả lao động*" để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 256 nêu trên cho ông Thái Văn P với giá là 400.000.000 đồng. Hợp đồng có chữ ký của các bên nhưng không có công chứng, chứng thực. Ông H, bà U xác định chưa nhận số tiền chuyển nhượng đất là 400.000.000 đồng từ ông P. Lời trình bày của ông H, bà U phù hợp với lời khai của ông Thái Văn P, phù hợp với lời khai của bà Lê Thị Bích L (người làm chứng) rằng ông P đã giao số tiền 400.000.000 đồng cho bà H1. Tại Biên bản ngày 11/6/2018, ông Đặng Văn T (người làm chứng) cũng xác định ông P không giao số tiền 400.000.000 đồng cho ông H, bà U.

[3]. Từ những phân tích nêu trên cho thấy, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà U với ông S và bà H1 đã bị hủy bỏ, quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến thửa đất 256 đã chấm dứt. Ông H, bà U thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 256 cho ông P nhưng lại không trả tiền trực tiếp cho ông H, bà U; ông H, bà U cũng không ủy quyền cho bà H1 nhận số tiền này. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm nhận định cho rằng "*Hợp đồng mua bán đất và thành quả lao động*" ngày 04/02/2011 là sự thỏa thuận giữa ba bên (vợ chồng ông H, bà U, bà H1 và ông P) để từ đó xác định bà H1 đã chuyển giao quyền yêu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P; chuyển giao nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà U là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông H, bà U trả lại số tiền 400.000.000 đồng cho ông P và bồi thường thiệt hại cho ông P trong khi ông H, bà U không nhận số tiền chuyển nhượng đất, là không đúng.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 214/QĐ-VKS-DS ngày 20/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 246/2023/DS-PT ngày 27/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn là ông Thái Văn P với bị đơn là ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

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

***Nơi nhận:***
- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang;
- Chi cục THADS thành phố PQ;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GĐKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

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

**Võ Văn Cường**