TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----------	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 20/2023/DS-GĐT
Ngày 07-6-2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tháo dỡ tài sản gắn liền với đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trương Minh Tuấn.

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Cường và ông Đặng Kim Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Hưởng - Thẩm Tra viên Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Đỗ Xuân Ân - Kiểm sát viên.

Ngày 07/6/2023, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tháo dỡ tài sản gắn liền với đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu"* giữa:

1. *Nguyên đơn:* ông **Trần Hữu T**, sinh năm 1976; địa chỉ cư trú: Khu phố 6, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông **Dương Văn H**, sinh năm 1970; địa chỉ cư trú: Khu phố 1, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định.

2.2. Bà **Ngô Thị H1**, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Khu phố 1, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (Hợp đồng uỷ quyền ngày 09-8-2021):

Ông **Nguyễn Ngọc H2**; địa chỉ cư trú: Khu phố 6, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định.

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

3.1. Bà **Võ Thị K**, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Khu phố 6, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 24-4-2020):

Ông **Trần Hữu T,** sinh năm 1976; địa chỉ cư trú: Khu phố 6, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định.

3.2. Chị **Dương Thị H3**, sinh năm 1990; địa chỉ cư trú: Khu phố 1, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định.

3.3. Phòng Công chứng số 02 tỉnh B; địa chỉ: Số 170 Q, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Mai Hữu H4** - Chức vụ: Trưởng phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 25-6-2018, ông Trần Hữu T, bà Võ Thị K với ông Dương Văn H, bà Ngô Thị H1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3423 quyển số 01TP/CC/HĐGD, công chứng tại Phòng Công chứng số 02, tỉnh B. Nội dung hợp đồng thể hiện ông T, bà K chuyển nhượng cho ông H, bà H1 thửa đất số 447B, tờ bản đồ số 01, diện tích 394,4 m^2 tại thôn T 1, xã X, huyện H, tỉnh Bình Định; giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng.

Ngày 26-6-2018, ông Trần Hữu T, bà Võ Thị K với ông Dương Văn H, bà Ngô Thị H1 tiếp tục lập "Giấy thoả thuận quyền sử dụng đất". Nội dung thể hiện: *"Bên A (ông T, bà K) đồng ý chuyển nhượng cho bên B (ông H, bà H1) quyền sử dụng đất tại địa chỉ: ... Thông tin: chiều rộng 10 m, chiều dài 40 m; giá chuyển nhượng: hai trăm triệu đồng chẵn. Bên A đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bên B giá 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng chẵn) với điều kiện sau ngày ký kết thoả thuận này dù bất kỳ thời điểm nào bên A có nguyện vọng muốn chuyển đổi lại quyền sở hữu thửa đất nêu trên, thì bên B phải ngay lập tức thực hiện với 2 điều kiện sau: bên A phải thanh toán lại số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng chẵn) đã nhận của bên B; bên A phải thanh toán số tiền lãi suất hàng tháng 1% trên tổng số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng chẵn) là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng chẵn) vào ngày 30 dương lịch mỗi tháng cho bên B…".*

Ngày 03-7-2018, Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện H (nay là thị xã H), tỉnh Bình Định đăng ký biến động thửa đất trên sang tên cho ông Dương Văn H, bà Ngô Thị H1.

Ngày 21-4-2020, Toà án nhân dân huyện H thụ lý, giải quyết vụ án dân sự "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", giữa nguyên đơn là ông Trần Hữu T, bị đơn ông Dương Văn H và bà Ngô Thị H1. Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 447B, tờ bản đồ số 1 nêu trên.

Ngày 09-7-2020, giữa ông Dương Văn H và bà Ngô Thị H1 với con gái là chị Dương Thị H2 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3974, quyển số 01TP/CC/HĐGD, công chứng tại Phòng Công chứng số 02, tỉnh Bình Định; theo đó, ông H, bà H1 tặng cho chị H2 quyền sử dụng đất tại thửa đất số 447B, tờ bản đồ số 1, tại thôn T, xã X, huyện H, tỉnh Bình Định.

- Nguyên đơn ông Trần Hữu T trình bày:

Vì nợ xấu không vay được tiền ngân hàng, nên ngày 25-6-2018, vợ chồng ông cùng vợ chồng ông Dương Văn H, bà Ngô Thị H1 ký giả Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3423, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Phòng Công chứng số 02, tỉnh Bình Định, mục đích là chuyển quyền sử dụng thửa đất số 447B, tờ bản đồ số 01, tại khu phố T, phường X, thị xã H, tỉnh Bình Định để vợ chồng ông H, bà H1 đứng tên nhằm thế chấp vay tiền Ngân hàng cho vợ chồng ông. Để đảm bảo việc chuyển trả lại quyền sử dụng đất, ngày 26-6-2018, vợ chồng ông và vợ chồng ông H, bà H1 lập "Giấy thỏa thuận quyền sử dụng đất". Nội dung: vợ chồng ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà H1 với giá 200.000.000 đồng, sau này bất kỳ thời điểm nào muốn chuyển đổi lại quyền sử dụng thửa đất, thì ông H, bà H1 phải lập tức thực hiện, với hai điều kiện: Ông phải thanh toán lại 200.000.000 đồng và tiền lãi, với lãi suất 2.000.000 đồng/tháng cho vợ chồng ông H, bà H1.

Sau khi vay được tiền của Ngân hàng, ông H, bà H1 giao cho vợ chồng ông số tiền 200.000.000 đồng. Nay, vợ chồng ông trả lại 200.000.000 đồng và thanh toán tiền lãi theo thỏa thuận, ông H và bà H1 phải chuyển giao lại quyền sử dụng thửa đất số 447B, tờ bản đồ số 1 cho vợ chồng ông. Tuy nhiên, ông H, bà H1 không đồng ý. Khi Tòa án đang giải quyết việc tranh chấp, thì ngày 09-7-2020, ông H, bà H1 và con gái là chị Dương Thị H2 đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3974, quyển số 01TP/CCSCCHĐGD, công chứng tại Phòng Công chứng số 02, tỉnh Bình Định tặng cho chị H2 quyền sử dụng thửa đất số 447B. Do đó, ông yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25-6-2018 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 09-7-2020 vô hiệu. Buộc vợ chồng ông H, bà H1 phải dọn dỡ nhà xưởng, chuyển trả lại quyền sử dụng thửa đất số 447B, tờ bản đồ số 1 cho vợ chồng ông quản lý, sử dụng. Về tiền lãi ông đã thanh toán được 04 tháng là 8.000.000 đồng, ông yêu cầu được khấu trừ.

- Bị đơn, vợ chồng ông Dương Văn H và bà Ngô Thị H1 trình bày:

Ngày 25-6-2018, vợ chồng ông Trần Hữu T, bà Võ Thị K và ông, bà ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3423, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Phòng Công chứng số 02, tỉnh Bình Định. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất thửa đất số 447B, tờ bản đồ số 01, tại khu phố T, phường X, thị xã H, tỉnh Bình Định; giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, ông, bà đã giao đủ tiền. Ngày 03-7-2018, cơ quan có thẩm quyền đã chỉnh lý biến động sang tên ông, bà. Ngày 05-7-2018, ông bà thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng để vay 360.000.000 đồng. Sau khi vay được tiền, ông T, bà K vay của ông, bà 200.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng. Từ đó cho đến nay, ông T, bà K không trả tiền gốc và lãi cho ông, bà. Thửa đất số 447B, tờ bản đồ số 1 thuộc quyền sử dụng của ông, bà nên việc ông, bà tặng cho con gái là đúng quy định của pháp luật. Do đó, ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Võ Thị K trình bày:

Bà là vợ của ông Trần Hữu T, bà thống nhất như trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông T.

+ Chị Dương Thị H2 trình bày:

Quyền sử dụng đất của thửa đất số 447B, tờ bản đồ số 01, tại khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định đã được Nhà nước công nhận cho cha, mẹ chị là ông Dương Văn H, bà Ngô Thị H1. Cha, mẹ chị tặng cho chị thửa đất trên là tự nguyện, đúng quy định của pháp luật. Do đó, chị không đồng ý khởi kiện của ông Trần Hữu T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cha, mẹ (ông H, bà H1) với chị vô hiệu.

+ Phòng Công chứng số 02, tỉnh Bình Định trình bày:

Ngày 25-6-2018, Phòng Công chứng số 02, tỉnh Bình Định nhận được hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa vợ chồng ông Trần Hữu T, bà Võ Thị K với vợ chồng ông Dương Văn H và bà Ngô Thị H1. Tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 447B, tờ bản đồ số 01, diện tích 394,4 m^2, tại khu phố T, phường X, thị xã H, tỉnh Bình Định. Qua tiến hành kiểm tra, thấy yêu cầu của các bên đúng quy định, không thuộc trường hợp không được chuyển dịch tài sản, nên Phòng Công chứng đã công chứng hợp đồng. Về giá cũng như việc giao tiền và tài sản là do các bên thỏa thuận với nhau, Phòng Công chứng không can thiệp.

Ngày 09-7-2020, Phòng Công chứng số 02, tỉnh Bình Định nhận được hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, giữa vợ chồng ông Dương Văn H và bà Ngô Thị H1 với chị Dương Thị H2. Tài sản tặng cho là thửa đất số 447B, tờ bản đồ số 01, diện tích 394,4 m^2, tại khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định. Qua tiến H1nh kiểm tra, thấy yêu cầu của các bên là tự nguyện, nên Phòng Công chứng đã công chứng hợp đồng. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2021/DS-ST ngày 22-4-2021, Toà án nhân dân thị xã H quyết định:

Căn cứ khoản 3 và khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, Điều 124, khoản 1 và khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3423, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Phòng Công chứng số 02, tỉnh Bình Định ngày 25-6-2018, giữa vợ chồng ông Trần Hữu T, bà Võ Thị K và vợ chồng ông Dương Văn H, bà Ngô Thị H1, có tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất thửa đất số 447B, tờ bản đồ số 01, diện tích 394,4 m^2, tại khu phố T, phường X, thị xã H, tỉnh Bình Định là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3974 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Phòng Công chứng số 02, tỉnh Bình Định ngày 09-7-2020, giữa vợ chồng ông Dương Văn H, bà Ngô Thị H1 và chị Dương Thị H2, có tài sản tặng cho là quyền sử dụng thửa đất số 447B nêu trên là vô hiệu.

- Buộc vợ chồng ông Dương Văn H, bà Ngô Thị H1 phải giao trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 447B, tờ bản đồ số 01, có diện tích thực tế là 394,4 m^2, tại khu phố T, phường X, thị xã H, tỉnh Bình Định cho vợ chồng ông Trần Hữu T, bà Võ Thị K quản lý, sử dụng.

- Buộc vợ chồng ông Trần Hữu T, bà Võ Thị K phải trả lại 200.000.000 đồng và phải trả 67.734.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 267.734.000 đồng cho vợ chồng ông Dương Văn H và bà Ngô Thị H1.

- Giao nhà xưởng cấp N16, diện tích 150,6 m^2 xây dựng trên thửa đất số 447B, tờ bản đồ số 01 cho vợ chồng ông Trần Hữu T, bà Võ Thị K được quyền sở hữu và vợ chồng ông Trần Hữu T, bà Võ Thị K phải trả lại trị giá tài sản cho vợ chồng ông Dương Văn H, bà Ngô Thị H1 117.106.560 đồng.

- Buộc vợ chồng ông Dương Văn H, bà Ngô Thị H1 phải dọn dỡ các tài sản khác hiện có trên thửa đất số 447B, tờ bản đồ số 1. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Hữu T hỗ trợ cho vợ chồng ông Dương Văn H, bà Ngô Thị H1 5.000.000 đồng để dọn dỡ các tài sản khác hiện có trên thửa đất 447B, tờ bản đồ số 1.

***2.** Quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời số 299/2020/QĐ-BPKCTT ngày 22-7-2020 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn tiếp tục có hiệu lực thi hành và được thi hành theo quy định của pháp luật.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, các chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 23-4-2021, ông Dương Văn H và bà Ngô Thị H1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

- Ngày 26-4-2021, chị Dương Thị H2 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 116/2021/DS-PT ngày 18-8-2021 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 12/QĐ-SCBSBA ngày 04-11-2021, Toà án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định:

Căn cứ điểm g khoản 1, khoản 3 Điều 138, các Điều 147, 148, 165, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 119, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 95, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 18 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24-9-2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Dương Văn H, bà Ngô Thị H1 và kháng cáo của chị Dương Thị H2; sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2021/DS-ST ngày 22-4-2021 của Toà án nhân dân thị xã H.

***1.** Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu T.*

***2.** Các đương sự có quyền yêu cầu hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 299/2020/QĐ-BPKCTT ngày 22-7-2020 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định theo quy định tại điểm g khoản 1, khoản 3 Điều 138 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.*

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và các chi phi tố tụng khác.

- Ngày 06-9-2021, nguyên đơn là ông Trần Hữu T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên, với lý do: Toà án cấp phúc thẩm quyết định không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 07/2023/KN-DS ngày 25/4/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm; hủy toàn bộ bản án phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2021/DS-ST ngày 22-4-2021 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy thỏa thuận quyền sử dụng đất, giữa ông Trần Hữu T, bà Võ Thị K với ông Dương Văn H, bà Ngô Thị H1:

[1.1]. Tại Giấy thỏa thuận quyền sử dụng đất ngày 26-6-2018 không thể hiện rõ các bên thỏa thuận chuyển nhượng đối với thửa đất nào. Phía nguyên đơn (ông T) cho rằng, Giấy thỏa thuận quyền sử dụng đất này có liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất số 447B, tờ bản đồ số 1, vì các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-6-2018 chỉ là giả tạo, nhằm mục đích nhờ ông Dương Văn H, bà Ngô Thị H1 vay tiền Ngân hàng giúp ông, nên để bảo đảm việc chuyển trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã lập hợp đồng chuyển nhượng, thì ngày 26-6-2018, vợ chồng ông với ông H, bà H1 mới tiếp tục ký Giấy thoả thuận quyền sử dụng đất; phía bị đơn (ông H, bà H1) cho rằng, Giấy thỏa thuận quyền sử dụng đất thực chất là giấy mượn tiền, không liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất số 447B, tờ bản đồ số 1 nêu trên.

Xét thấy, ngày 25-6-2018, ông Trần Hữu T, bà Võ Thị K với ông Dương Văn H, bà Ngô Thị H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ngày 26-6-2018, hai bên tiếp tục lập Giấy thoả thuận quyền sử dụng đất; đến ngày 03-7-2018, ông H và bà H1 được chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất; ngày 05-7-2018, ông H, bà H1 thế chấp tài sản này tại Ngân hàng Nam Á - Phòng giao dịch S để vay 360.000.000 đồng. Ngay sau khi ông H, bà H1 vay được tiền, ông T đã vay lại của ông H, bà H1 200.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng (bút lục số 25). Như vậy, việc vay mượn này hoàn toàn phù hợp với lời khai của ông Trần Hữu T, phù hợp với nội dung: *"... Sau ngày ký kết thoả thuận này* ***dù bất kỳ thời điểm nào*** *bên A có nguyện vọng muốn chuyển đổi lại quyền sở hữu thửa đất nêu trên, thì* ***bên B phải ngay lập tức thực hiện*** *với 2 điều kiện sau..."* được thể hiện tại Giấy thỏa thuận quyền sử dụng đất do các bên lập ngày 26-6-2018.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, ông Dương Văn H, bà Ngô Thị H1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để phủ nhận lời khai của ông Trần Hữu T, cũng như

để chứng minh Giấy thỏa thuận quyền sử dụng đất nêu trên là giấy vay mượn tiền riêng biệt giữa hai bên.

Do đó, có căn cứ để xác định nội dung tại Giấy thỏa thuận quyền sử dụng đất lập ngày 26-6-2018 có liên quan đến đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 447B, tờ bản đồ số 1 mà các bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25-6-2018. Đây thực chất là cách thức nhằm bảo đảm cho việc vay mượn tiền, cũng như việc chuyển trả lại quyền sử dụng đất giữa các bên, không phải là giấy vay tiền riêng biệt như ông H, bà H1 trình bày. Tòa án cấp phúc thẩm xác định Giấy thỏa thuận nêu trên không liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 447B, tờ bản đồ số 01, tại khu phố T, phường X, thị xã H, tỉnh Bình Định là không đánh giá đầy đủ, toàn diện và khách quan các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[1.2]. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-6-2018, các bên thống nhất giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng; tại "Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 26-6-2018, các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều xác định giá thị trường của thửa đất 447B, tờ bản đồ số 1 tại thời điểm tháng 6-2018 là từ 200.000.000 đồng trở lên (bút lục số 204) và ngày 15-10-2020, Tòa án tiến hành định giá tài sản, thì thửa đất này có giá 600.000.000 đồng (bút lục số 74 - 75). Do đó, có căn cứ để xác định giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng ngày 25-6-2018 là giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng giá cao hơn để chịu mức thuế thấp.

Như vậy, căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án có cơ sở để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25-6-2018 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh B giữa ông Trần Hữu T, bà Võ Thị K với ông Dương Văn H, bà Ngô Thị H1 là giả tạo, không đúng ý chí của các bên khi tham gia giao dịch, Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu các giao dịch dân sự này là đúng quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

[2]. Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, giữa ông Dương Văn H, bà Ngô Thị H1 với chị Dương Thị H2:

Ngày 21-4-2020, Toà án nhân dân huyện Hoài Nhơn thụ lý, giải quyết vụ án dân sự *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, theo đơn khởi kiện của ông Trần Hữu T. Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất của thửa đất số 447B, tờ bản đồ số 01, tại khu phố T, phường X, thị xã H, tỉnh Bình Định. Khi vụ án đang trong quá trình giải quyết, thì ngày 09-7-2020, ông Dương Văn H, bà Ngô Thị H1 lập Hợp đồng tặng cho thửa đất này cho con gái là chị Dương Thị H2. Như vậy, việc ông H, bà H1 tặng cho quyền sử dụng đất, trong khi thửa đất đang có tranh chấp là vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123 của Bộ luật Dân sự; điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu là có căn cứ, Tòa án cấp phúc thẩm xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có hiệu lực là không đúng pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 07/2023/KN-DS ngày 25/4/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 343, Điều 345, Điều 348, Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 07/2023/KN-DS ngày 25/4/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 116/2021/DS-PT ngày 18-8-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2021/DS-ST ngày 22-4-2021 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định, về vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tháo dỡ tài sản gắn liền với đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu"* giữa nguyên đơn ông Trần Hữu T với bị đơn ông Dương Văn H, bà Ngô Thị H1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị K, chị Dương Thị H2 và Phòng công chứng số 2 tỉnh B.

3. Về án phí phúc thẩm: áp dụng khoản 6 Điều 18 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Ông Dương Văn H, bà Ngô Thị H1 phải chịu 300.000 đồng *(ba trăm ngàn đồng)* tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng *(ba trăm ngàn đồng)* tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0001357 ngày 04/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Bình Định.

Chị Dương Thị H2 phải chịu 300.000 đồng *(ba trăm ngàn đồng)* tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng *(ba trăm ngàn đồng)* tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0001358 ngày 04/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Bình Định.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định (để biết);
- Chi cục THADS thị xã H, tỉnh Bình Định (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ; Phòng GĐKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

Trương Minh Tuấn