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: 54/2024/DS-GĐT
Ngày 06 - 3 - 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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 Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Cường

Bà Huỳnh Thanh Duyên

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Tuấn – Thư ký 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 cao cấp.

Ngày 06 tháng 3 năm 2024, 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, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*, giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Hà Thị Th, sinh năm 1982 và ông Võ Văn Ph, sinh năm 1972; cùng hộ khẩu thường trú: khu phố 1, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Ông Hồ Đình Ngh, sinh năm 1973; hộ khẩu thường trú: Khu phố 6, phường Đ, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

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

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977; hộ khẩu thường trú: Khu phố 5, phường Đ, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

2. Văn phòng Công chứng V; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông V – Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quang S - Chức vụ: Giám đốc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 27/11/2018, quá trình tham gia tố tụng, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/01/2016, vợ chồng bà Hà Thị Th và ông Võ Văn Ph có vay của bà Nguyễn Thị H số tiền 250.000.000 đồng, mỗi tháng trả lãi suất 8.000.000 đồng, khi nào bà H cần lấy tiền gốc thì thông báo cho bà Th và ông Ph trả tiền, sau khi vay thì ngoài việc trả lãi bà Th và ông Ph đã liên tục trả nợ gốc thông qua hình thức bà Th cho bà H và ông Ph ký trả nợ vào sổ của bà H (sổ này do bà H giữ nên bà Th và ông Ph không nhớ rõ chi tiết số tiền từng lần trả), phương thức trả tiền là bà Th và ông Ph đưa thẻ ATM đứng tên Hà Thị Th cho bà H rút lương để trừ nợ gốc và tiền lãi tính từ tháng 4/2016 đến tháng 9/2017, số tiền nợ lại chỉ còn 32.000.000 đồng. Trong quá trình vay tiền, ngày 24/02/2016 bà H yêu cầu bà Th và ông Ph ký kết hợp đồng giả cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01 phần đất của bà Th và ông Ph cho ông Hồ Đình Ngh (chồng bà H) để đảm bảo cho khoản vay 250.000.000 đồng nêu trên. Việc công chứng được thực hiện tại Văn phòng Công chứng D, thửa đất chuyển nhượng có số 1497 (483,1m^2) được tách ra từ thửa đất số 1493 theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D lập ngày 22/02/2016, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV270168, số vào sổ CS00129 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/01/2016 đứng tên Hà Thị Th, giá trị chuyển nhượng 15.000.000 đồng, vì không chuyển nhượng thật nên không thanh toán thực tế. Bà Th và ông Ph thỏa thuận với bà H khi nào bà Th và ông Ph đến Văn phòng công chứng D để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Việc chuyển nhượng giữa hai bên là không có thật, chỉ có thỏa thuận giữa bà Th và ông Ph với bà H liên quan đến việc vay tiền. Bà H còn khẳng định chỉ khi nào bà Th và ông Ph không trả được nợ thì bà H mới tiến hành thỏa thuận giá trị đất để khấu trừ nợ. Tuy nhiên khi hợp đồng được ký xong thì đến ngày 20/04/2016 bà H đã làm thủ tục cho ông Hồ Đình Ngh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Th và ông Ph trả hết nợ thì bà H sẽ yêu cầu ông Ngh hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận. Vào tháng 9/2017, bà H thông báo cho bà Th và ông Ph biết vẫn còn nợ 250.000.000 đồng tiền gốc và tuyên bố không hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà lấy đất khấu trừ ngang với số tiền vay 250.000.000 đồng. Tháng 10/2017, bà H khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương yêu cầu bà Th và ông Ph thanh toán 250.000.000 đồng, vụ việc được Tòa án thụ lý giải quyết theo bản án số 09/2018/DS-ST ngày 19/4/2018, theo đó bà Th và ông Ph có trách nhiệm thanh toán cho bà H số tiền trên. Hiện tại phía bà H đã có đơn yêu cầu Thi hành án và Chi cục Thi hành án thị xã B đang tiến hành các thủ tục kê biên để phát mãi tài sản của bà Th và ông Ph do bà Th và ông Ph không có khả năng

thanh toán. Phía nguyên đơn cho rằng bà H đã tự ý làm thủ tục cho ông Ngh được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất dùng để đảm bảo cho thỏa thuận vay số tiền 250.000.000 đồng, đồng thời bà H khởi kiện bà Th và ông Ph ra Tòa án nhân dân thị xã B để thực hiện nghĩa vụ đối với khoản vay 250.000.000 đồng theo giấy nợ ngày 28/01/2016, trong khi đó hai khoản nợ này là một và số tiền thực tế bà Th và ông Ph còn thiếu bà H là 32.000.000 đồng. Vì vậy, bà Th và ông Ph khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện D:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên chuyển nhượng bà Hà Thị Th và ông Võ Văn Ph với bên nhận chuyển nhượng ông Hồ Đình Ngh số công chứng 0313, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2016 do Văn phòng Công chứng D chứng nhận.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00182 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Hồ Đình Ngh ngày 20/4/2016.

Ngoài ra, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không tranh chấp gì khác.

- Tại biên bản làm việc ngày 02/7/201; biên bản lấy lời khai ngày 09/7/2019, quá trình tham gia tố tụng bị đơn (ông Hồ Đình Ngh) trình bày:

Ngày 27/11/2019, nguyên đơn bà Hà Thị Th và ông Võ Văn Ph khởi kiện ông Ngh về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 483,1m^2 thuộc thửa đất số 1497, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00182 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Hồ Đình Ngh ngày 20/4/2016. Tuy nhiên việc chuyển nhượng giữa ông Ngh với bà Th và ông Ph là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật. Sau đó ông Ngh đã liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai. Việc ông Ngh đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS00182 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/4/2016 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Hà Thị Th và ông Võ Văn Ph theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên ký ngày 24/02/2016 do Văn phòng Công chứng D chứng nhận số 0313, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD với giá trị thực tế là 200.000.000 đồng. Giữa bà Th và bà H có mối quan hệ là làm việc cùng công ty giày da T nên có thỏa thuận chuyển nhượng khu đất có diện tích 483,1m^2 thuộc thửa đất số 1497, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương và bà H đồng ý để ông Ngh đi làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trước đây giữa ông Ngh và bà H có quan hệ vợ chồng. Trong thời kỳ hôn nhân có 02 người con chung tên Hồ Nguyễn D, sinh năm 2003 và Hồ Nguyễn Ngọc V, sinh năm 2008, hiện nay 02 con còn đang đi học. Đến năm 2017, bà H và ông Ngh ly hôn do Tòa án nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử và có phân chia khối tài sản chung của hai vợ chồng. Sau khi ly hôn thì bà H và ông Ngh xác định rõ tài sản mà bà Th và ông Ph khởi kiện thuộc

sở hữu cá nhân ông Ngh không còn liên quan gì đến bà H. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Th và ông Ph thì ông Ngh không đồng ý với những lý do sau:

Thứ nhất, việc chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp được Văn phòng Công chứng D chứng nhận số 0313, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2016 và ông Ngh đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thứ hai, bà Th và ông Ph cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo để đảm bảo cho khoản vay 250.000.000 đồng là không có căn cứ vì giấy mượn nợ ngày 28/01/2016 không thỏa thuận gì về việc thế chấp hay chuyển nhượng thửa đất trên.

Thứ ba, khi bà H khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã B để yêu cầu bà Th và ông Ph thanh toán số tiền 250.000.000 đồng thì bà Th và ông Ph có đề cập đến hợp đồng giả tạo nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không được Tòa án chấp nhận.

Thứ tư, bà Th và ông Ph khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên là nhằm trốn tránh nghĩa vụ, kéo dài thời gian thi hành án vì bà Th và ông Ph cho rằng giữa các bên có thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng hay tiếp tục thực hiện hợp đồng sau khi khấu trừ số tiền 250.000.000 đồng nhưng không có văn bản nào chứng minh.

Thứ năm, trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi số tiền 15.000.000 đồng với mục đích giảm việc đóng thuế với Nhà nước.

Ngoài ra, bị đơn ông Hồ Đình Ngh không có tranh chấp gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng V trình bày thể hiện tại Công văn số 83/VPCC ngày 12/5/2020 như sau:

1. Tính pháp lý về trình tự, thủ tục của "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 24/02/2016 được Văn phòng Công chứng D chứng nhận số 0313, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD hoàn toàn phù hợp theo quy định của pháp luật.

2. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) quy định tại Điều 2 của "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 24/02/2016:

Theo khoản 1 Điều 398 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định "Các bên trong hợp đồng có quyền thỏa thuận về nội dung trong hợp đồng". Như vậy, giá trị chuyển nhượng là do hai bên tự thỏa thuận với nhau và yêu cầu ghi vào hợp đồng. Văn phòng công chứng không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa ông Ngh, bà Th, ông Ph. Khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2016 có nêu rõ "Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và trách nhiệm trước pháp luật".

Văn phòng Công chứng D có các ý kiến như trên và đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án và xin được vắng mặt trong tất cả

các phiên tòa xét xử của Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương trình bày:

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương ủy quyền tham gia tố tụng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D (theo văn bản ủy quyền số 2136/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 19/5/2020).

Tại Công văn số 412/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 03/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thể hiện:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS00182 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/4/2016 cấp cho ông Hồ Đình Ngh, sinh năm 1973; CMND số: 28053116, địa chỉ: 46/37, tổ 37, phường Đ, thành phố Th, tỉnh Bình Dương được cấp đúng theo quy định tại Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Điều 20, 27 Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 14/4/2015 của UBND tỉnh Bình Dương.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất này được cấp theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 45-2016 ngày 22/02/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D. Tại bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 01/02/2016 có thể hiện việc ký liên ranh các chủ quản lý đất liền kề.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 23/4/2021, Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Ph, bà Hà Thị Th đối với ông Hồ Đình Ngh về việc yêu cầu "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa các bên chuyển nhượng bà Hà Thị Th và ông Võ Văn Ph với diện tích đất 483,1m^2, thửa đất số 1497, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương và được Văn phòng Công chứng D chứng nhận số công chứng 0313, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Ph, bà Hà Thị Th đối với ông Hồ Đình Ngh về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00182 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/4/2016 cấp cho ông Hồ Đình Ngh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 135/2022/DS-PT ngày 30/6/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Hà Thị Th, ông Võ Văn Ph là ông Nguyễn Hoàng M.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Tại Quyết định số 316/QĐ-VKS-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm, bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm, bản án dân sự phúc thẩm giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 28/01/2016, vợ chồng bà Hà Thị Th có vay của bà Nguyễn Thị H số tiền 250.000.000 đồng, thỏa thuận mỗi tháng trả 8.000.000 đồng. Tháng 10/2017, bà H khởi kiện yêu cầu bà Th, ông Ph phải trả số tiền 250.000.000 đồng tại Tòa án nhân dân thị xã B. Vụ việc được giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 19/4/2018 với quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H đối với bà Th, ông Ngh.

Ngày 24/2/2016, nguyên đơn bà Hà Thị Th và ông Võ Văn Ph ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Hồ Đình Ngh (BL 188) diện tích 483,1m^2 thửa đất số 1493, tờ bản đồ số 42, đất tọa lạc tại ấp X, xã Thanh Tuyền, huyện D, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng 15.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng D chứng nhận số 0313, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2016.

Nguyên đơn bà Hà Thị Th và ông Võ Văn Ph cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/2/2016 với bị đơn ông Hồ Đình Ngh là hợp đồng giả cách, mục đích để đảm bảo cho khoản vay 250.000.000 đồng vào ngày 28/01/2016 của bà H trước đó. Và khoản vay này đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật, buộc bà Th, ông Ph phải thanh toán nợ vay cho bà H (vợ ông Ngh).

Ông Hồ Đình Ngh cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là có thật, hợp pháp; thực chất hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng với giá 200.000.000 đồng nhưng ghi giá trị chuyển nhượng tại hợp đồng là 15.000.000 đồng để giảm tiền thuế phải nộp.

[2] Xét thấy, việc các bên lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng là tuân thủ quy định pháp luật về hình thức. Theo biên bản định

giá tài sản ngày 03/9/2020 của Hội đồng định giá tài sản do Tòa án nhân dân huyện D thành lập thì phần diện tích đất tranh chấp có giá trị 318.846.000 đồng; các đương sự đều thống nhất sử dụng kết quả định giá này để giải quyết vụ án. Tuy nhiên, nội dung hợp đồng chuyển nhượng lại ghi giá trị chuyển nhượng 15.000.000 đồng là không đúng với giá trị thực tế của tài sản chuyển nhượng. Ông Ngh cho rằng thực chất hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng với giá 200.000.000 đồng nhưng ghi giá trị chuyển nhượng tại hợp đồng là 15.000.000 đồng để giảm tiền thuế phải nộp; song ông Ngh không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng bà Th số tiền 200.000.000 đồng, cũng như số tiền 15.000.000 đồng như đã nêu trong hợp đồng chuyển nhượng. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 16/4/2021, ông Ngh xác định ông không phải là người trực tiếp thực hiện việc thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông Ph, bà Th; việc thanh toán do bà H thực hiện tại Văn phòng công chứng (BL232-237). Quá trình giải quyết vụ án, bà H không trực tiếp tham gia tố tụng, không có ý kiến và cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh việc đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà Th, ông Ph.

Việc vợ chồng nguyên đơn nợ bà Nguyễn Thị H (vợ của bị đơn) số tiền 250.000.000 đồng là có thật, đã được xác định bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Thời điểm vay tiền vào ngày 28/01/2016; đến ngày 24/02/2016, vợ chồng bà Th, ông Ph ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ngh (chồng bà H) là sau thời điểm thỏa thuận vay tiền. Nguyên đơn xác định không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế; bị đơn không chứng minh được đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng. Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì phần đất tranh chấp hiện là đất trống; không có tài sản trên đất nên chưa đủ căn cứ để xác định nguyên đơn có bàn giao đất trên thực tế cho bị đơn hay không; từ đó xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có vô hiệu do giả cách, nhằm che giấu hợp đồng vay hay không.

[3] Mặt khác, trường hợp có căn cứ xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp, không phải giả cách, nhằm che giấu hợp đồng vay như nguyên đơn trình bày thì việc bị đơn không chứng minh được việc thanh toán tiền chuyển nhượng là căn cứ để xác định bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng và nguyên đơn có quyền yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại Điều 423 Bộ luật dân sự.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm chưa làm rõ các nội dung trên mà bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là thu thập chứng cứ và chứng minh chưa đầy đủ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, cần thiết phải hủy bản án dân sự sơ thẩm, bản án dân sự phúc thẩm giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 316/QĐ-VKS-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 135/2022/DS-PT ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*, giữa nguyên đơn là bà Hà Thị Th và ông Võ Văn Ph với bị đơn là ông Hồ Đình Ngh và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

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

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

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

Hoàng Thanh Dũng