

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 66/2023/DS-GĐT

Ngày 28-12-2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hồng Hà;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Minh;

Ông Nguyễn Hồng Nam;

Ông Nguyễn Văn Dũng;

Bà Đào Thị Minh Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Chu Thị Thơm - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Sơn - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 28 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Văn A, sinh năm 1962; cư trú tại: Ấp Hòa H, xã Hiệp H, huyện Đức H, tỉnh Long An;

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1968;

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1983;

3. Bà Nguyễn Sắc L1, sinh năm 1986;

Cùng cư trú tại: Ấp Hòa T2, Hiệp H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

4. Bà Nguyễn Thanh H, sinh năm 1969;

5. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1979;

Cùng cư trú tại: Ấp Hòa T1, Hiệp H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

6. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1971;

7. Ông Nguyễn Thành T2, sinh năm 1973;

8. Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1989;

Cùng cư trú tại: Ấp Hòa H, Hiệp H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

9. Bà Nguyễn Thị Kim H2, sinh năm 1977;

Cư trú tại: Ấp 5, xã Đức Hòa Đ, huyện Đức H, tỉnh Long An.

10. Bà Nguyễn Thị Kim A1, sinh năm 1975;

Cư trú tại: Ấp An T, xã An Ninh Đ, huyện Đức H, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Thị T3, sinh năm 1951;
cư trú tại: Ấp Hòa H, xã Hiệp H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Hồ Văn H3, sinh năm 1963; cư trú tại: Ấp Hòa H, xã Hiệp H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

2. Ông Phạm Văn P (chú T4), sinh năm 1952; Cư trú tại: Ấp 4, xã Mỹ Thạnh Đ, huyện Đức H, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 18/5/2020 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Trương Văn A trình bày:

Thửa đất số 286 và số 287, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Ấp Hòa H, xã Hiệp H, huyện Đức H, tỉnh Long An là tài sản chung của vợ chồng cụ Nguyễn Văn R (chết năm 2010) và cụ Hà Thị X (chết năm 2008), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L7454** do Ủy ban nhân dân huyện Đức H, tỉnh Long An cấp ngày 06/12/1993.

Hàng thừa kế thứ nhất của cụ R và cụ X gồm 10 người con ruột là các ông, bà: Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị T, Nguyễn Sắc L1, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thị Kim A1, Nguyễn Thành T2, Nguyễn Thị Thanh H1, Nguyễn Thị Kim H2 và Nguyễn Thị D. Cha mẹ cụ R, cụ X đều đã chết và cụ R, cụ X không có con riêng hay con nuôi hợp pháp nào khác.

Ngày 21/11/2010, 10 người con của cụ R, cụ X đã lập giấy mua bán viết tay với ông và vợ ông là bà Huỳnh Thị T3. Giấy mua bán đất giữa hai bên do ông Hồ Văn H3 là trưởng ấp Hòa H thời điểm đó viết và ông Phạm Văn P là chú ruột của các bị đơn ký làm chứng.

Giấy mua bán chuyển nhượng 02 thửa đất số 286 và số 287, tờ bản đồ số 02, có diện tích khoảng 30 cao (0,3ha - 3.000m²), chưa đo đạc thực tế. Trong giấy mua

bán đất ghi 0.30 cao là ghi nhầm. Đất có vị trí: Phía Đông giáp đất ông Út T5, phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn T6, phía Nam giáp đất ông Trương Văn A, phía Bắc giáp với lộ giao thông nông thôn tọa lạc tại ấp Hòa H, xã Hiệp H với giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng/ha. Diện tích chuyển nhượng thực tế sẽ căn cứ vào đo đạc của cán bộ địa chính. Vợ chồng ông đã giao cho các con của cụ R số tiền 150.000.000 đồng; đến ngày 03/6/2012, giao tiếp cho các bà Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị Thanh H1 số tiền 5.000.000 đồng, theo giấy mượn tiền ngày 03/6/2012. Tổng số tiền đã giao là 155.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao khi các bên tiến hành đo đạc thực tế và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Đầu tháng 12/2010, ông và bà T3 đã nhận đất sử dụng ổn định đến nay.

Tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đều thống nhất chuyển nhượng trọn 02 thửa đất số 286 và số 287 nhưng lại có sự khác nhau về diện tích trong giấy mua bán đất khoảng 3.000m², diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.104m², diện tích đo đạc thực tế khi tranh chấp là 4.200,2m². Khi lập giấy mua bán đất, ông cũng không biết diện tích đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa 286 và số 287 là bao nhiêu. Tuy nhiên, các bên thỏa thuận chuyển nhượng trọn thửa và diện tích căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế của cán bộ địa chính.

Sau khi nhận quyền sử dụng đất sử dụng, ông đã nhiều lần liên hệ với 10 bị đơn để tiến hành đo đạc thực tế và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bị đơn không đồng ý nên ông khởi kiện yêu cầu 10 bị đơn phải tiếp tục thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 286 và số 287, tờ bản đồ 02 theo giấy mua bán đất ngày 21/11/2010.

Bị đơn là các ông, bà: Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị T, Nguyễn Sắc L1, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thị Kim A1, Nguyễn Thành T2, Nguyễn Thị Thanh H1, Nguyễn Thị Kim H2 và Nguyễn Thị D có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ông thông nhất với lời khai của ông Trương Văn A về quan hệ huyết thống của gia đình và việc ký giấy mua bán đất ngày 21/11/2010. Diện tích 16.400m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L7454** do Ủy ban nhân dân huyện Đức H cấp ngày 06/12/1993 là tài sản của bố mẹ bị đơn để lại, nhưng các bị đơn chưa khai nhận di sản thừa kế. Thửa đất giao cho ông A do cụ R đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không biết thửa số mấy, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nhiều thửa. Việc thỏa thuận trong giấy mua bán đất ngày 21/11/2010 và diện tích thực tế giao sử dụng không giống nhau, chưa đo đạc. Theo giấy mua bán thì diện tích chuyển nhượng là 0,30 cao đất ruộng (lúa), không ghi số thửa, giá 650.000.000 đồng/ha, đưa trước 150.000.000 đồng, phần còn lại khi nào địa chính đo đạc, thỏa thuận anh em ông T2 không ký tên và tạo điều kiện ông A làm giấy chuyển quyền thì phải bồi thường hai lần số tiền đã nhận. Năm 2019, các

bị đơn yêu cầu ông A đo đạc và thanh toán số tiền còn lại tương ứng với diện tích đất đo đạc thực tế theo giá đất thị trường nhưng ông A không đồng ý.

Khi các bị đơn ký giấy mua bán đất với ông A ngày 21/11/2010 thì phần đất này các bị đơn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng này là vi phạm điều cấm của pháp luật, và cả hai bên đều có lỗi. Phía bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên Giấy mua bán đất ngày 21/11/2010 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị T3 (vợ của nguyên đơn ông Trương Văn A) trình bày:

Bà thống nhất với trình bày của ông Trương Văn A. Bà có yêu cầu độc lập công nhận hiệu lực của hợp đồng, yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy mua bán đất ngày 21/11/2010. Bà đồng ý cùng ông A thanh toán số tiền tương ứng diện tích đo đạc thực tế còn lại theo giá của chứng thư thẩm định giá.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2020/DS-ST ngày 09/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức H, tỉnh Long An được sửa chữa, bổ sung tại Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 265/2020/QĐ-SCBSBA ngày 22/12/2020, quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn A và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị T3 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với các ông bà bị đơn Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị T, Nguyễn Sắc L1, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thị Kim A1, Nguyễn Thành T2, Nguyễn Thị Thanh H1, Nguyễn Thị Kim H2 và Nguyễn Thị D.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của các bị đơn Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị T, Nguyễn Sắc L1, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thị Kim A1, Nguyễn Thành T2, Nguyễn Thị Thanh H1, Nguyễn Thị Kim H2 và Nguyễn Thị D.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện qua giấy mua bán đất ngày 21/11/2010 giữa ông Trương Văn A, bà Huỳnh Thị T3 với các ông bà Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị T, Nguyễn Sắc L1, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thị Kim A1, Nguyễn Thành T2, Nguyễn Thị Thanh H1, Nguyễn Thị Kim H2 và Nguyễn Thị D có hiệu lực; đối tượng là thửa đất số 286 và số 287, diện tích đo đạc thực tế 4.200,2m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp H2, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An có vị trí tứ cận như sau: Đông giáp thửa 285, kênh mương; Tây giáp thửa 268, 288; Nam giáp đường đất; Bắc giáp thửa 249, 269, mương, bờ kênh (theo mảnh trích đo địa chính số 145-2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất TN thực hiện, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ký duyệt ngày 13/7/2020).

Ông Trương Văn A và bà Huỳnh Thị T3 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho các ông bà bị đơn Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị T, Nguyễn Sắc L1, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thị Kim A1, Nguyễn Thành T2, Nguyễn Thị Thanh H1, Nguyễn Thị Kim H2 và Nguyễn Thị D số tiền 643.772.000 đồng (sáu trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

Ông Trương Văn A và bà Huỳnh Thị T3 được quyền đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc kê khai đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 21/12/2020, bị đơn bà Nguyễn Sắc L1, bà Nguyễn Thị D kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 23/12/2020, nguyên đơn ông Trương Văn A, bà Huỳnh Thị T3 kháng cáo bản án sơ thẩm về số tiền phải thanh toán cho phía bị đơn.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 143/2021/DS-PT ngày 27/4/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Long An được sửa chữa, bổ sung tại Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án phúc thẩm số 46/QĐ-SCBSBA ngày 31/5/2021, quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn A và bà Huỳnh Thị T3.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Sắc L1 và bà Nguyễn Thị D.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn A và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị T3 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với các ông bà bị đơn Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị T, Nguyễn Sắc L1, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thị Kim A1, Nguyễn Thành T2, Nguyễn Thị Thanh H1, Nguyễn Thị Kim H2 và Nguyễn Thị D.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của các bị đơn về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy mua bán đất ngày 21/11/2010 giữa các bị đơn và nguyên đơn, yêu cầu trả lại diện tích đất đo thực tế là 4.200,2m² đất tọa lạc tại xã Hiệp H, huyện Đức H.

2.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện bằng giấy mua bán đất ngày 21/11/2010.

2.2. Buộc ông Trương Văn A và bà Huỳnh Thị T3 phải liên đới trả lại cho các bị đơn Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị T, Nguyễn Sắc L1, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thị Kim A1, Nguyễn Thành T2, Nguyễn Thị Thanh H1, Nguyễn Thị Kim H2 và Nguyễn Thị D hai thửa đất số 286 và số 287, diện tích đo

đặc thực tế 4.200,2m2, loại đất Lúa thuộc tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Hòa H, xã Hiệp H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

Vị trí, tứ cận các thửa đất theo Mạnh trích đo địa chính số 145-2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất TN đo, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức H ký duyệt ngày 13/7/2020.

2.3. Buộc các bị đơn Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị T, Nguyễn Sắc L1, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thị Kim A1, Nguyễn Thành T2, Nguyễn Thị Thanh H1, Nguyễn Thị Kim H2 và Nguyễn Thị D phải liên đới trả cho ông Trương Văn A và bà Huỳnh Thị T3 số tiền 475.526.000 đồng.

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

Ngày 08/11/2021, ông Trương Văn A có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đề nghị kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 10/2022/KN-DS ngày 21/02/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 143/2021/DS-PT ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, 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 nêu trên và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2020/DS-ST ngày 09/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức H, tỉnh Long An.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 153/2022/DS-GĐT ngày 12/5/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 10/2022/KN-DS ngày 21/02/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 143/2021/DS-PT ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2020/DS-ST ngày 09/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức H, tỉnh Long An.

Ngày 21/6/2022, bà Nguyễn Thị Thanh H1 có đơn đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân tối cao xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm số 153/2022/DS-GĐT ngày 12/5/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định kháng nghị số 55/2023/KN-DS ngày 17/10/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Quyết định giám đốc thẩm số 153/2022/DS-GĐT ngày 12/5/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Quyết định giám đốc thẩm số 153/2022/DS-GĐT ngày 12/5/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 143/2021/DS - PT ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2020/DS - ST

ngày 09/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức H, tỉnh Long An; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đức H, tỉnh Long An xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Cụ Nguyễn Văn R (chết năm 2010) và cụ Hà Thị X (chết năm 2008) tạo lập được khối tài sản chung với tổng diện tích 16.400m² gồm 08 thửa đất trong đó có thửa đất số 286 và số 287, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã Hiệp H, huyện Đức H, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L7454** được Ủy ban nhân dân huyện Đức H cấp ngày 06/12/1993 cho cụ Nguyễn Văn R. Hai cụ chết đều không để lại di chúc. Cụ R và cụ X có 10 người con chung gồm các ông, bà: Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị T, Nguyễn Sắc L1, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thị Kim A1, Nguyễn Thành T2, Nguyễn Thị Thanh H1, Nguyễn Thị Kim H2 và Nguyễn Thị D. Ngày 21/11/2010, 10 người con của cụ R, cụ X gồm bà L, bà T, bà L1, bà H, ông T1, bà Kim A1, ông T2, bà H1, bà H2 và bà D đã lập “*Giấy mua bán đất*” viết tay với ông Trương Văn A thống nhất chuyển nhượng phần đất ruộng khoảng 0,30 ha với giá thỏa thuận 650.000.000 đồng/1 ha, căn cứ vào đo đạc của cán bộ địa chính tính diện tích thực tế.

[2] Phía nguyên đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng trọn 02 thửa đất số 286 và số 287, diện tích căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế của cán bộ địa chính. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ với 10 người con của cụ R để tiến hành đo đạc thực tế và hoàn tất thủ tục nhưng phía bị đơn không đồng ý. Vì vậy, nguyên đơn là ông Trương Văn A khởi kiện yêu cầu phía bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa số 286 và số 287, tờ bản đồ 02 theo “*Giấy mua bán đất*” ngày 21/11/2010. Phía bị đơn cho rằng, thời điểm ký “*Giấy mua bán đất*” với ông A thì phần đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn phản tố đề nghị Tòa án tuyên “*Giấy mua bán đất*” ngày 21/11/2010 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[3] Xét thấy, tại “*Giấy mua bán đất*” ngày 21/11/2010 thể hiện nội dung: “*Nay ông A đưa trước với số tiền là 150.000.000 đồng, phần còn lại khi nào xác định rõ diện tích và 10 anh chị em của ông T2 ký tên chuyển quyền sử dụng đất cho ông A, lúc đó ông A sẽ chồng tiền đủ cho ông T2 và ngược lại nếu anh em của ông T2 không ký tên và tạo điều kiện thuận lợi cho ông A làm giấy chuyển quyền thì phải chịu bồi thường gấp 02 lần số tiền đã nhận trước. Bên ông A phải có trách nhiệm khi bên ông T2 ký tên chuyển quyền thủ tục đầy đủ thì phải giao đủ số tiền còn lại, nếu sai thì chịu mất số tiền đưa trước đây, bên bán đất không phải chịu bất cứ thủ tục thuế đối với Nhà nước (bên mua chịu hết)*”. Các đương sự đều thừa nhận

có thỏa thuận này. Căn cứ vào nội dung thỏa thuận nêu trên giữa các bên thì “*Giấy mua bán đất*” ngày 21/11/2010 là giao dịch dân sự có điều kiện, đó là khi có kết quả đo đạc xác định được diện tích cụ thể thì phía 10 người con của cụ R và cụ X phải ủy quyền cho ông T2 đứng ra ký tên chuyển quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển quyền cho ông A; nếu anh em của ông T2 không ký tên và tạo điều kiện thuận lợi cho ông A làm giấy chuyển quyền thì phải chịu bồi thường gấp 02 lần số tiền đã nhận trước.

[4] Như vậy, mặc dù tiêu đề là “*Giấy mua bán đất*” nhưng nội dung thực chất chỉ là cam kết đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi có kết quả đo đạc xác định chính xác diện tích đất và trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu bên chuyển nhượng không thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận. Việc ký Hợp đồng chuyển nhượng sau này dựa trên cơ sở giá thỏa thuận tại “*Giấy mua bán đất*” và có hiệu lực khi đã xác định được diện tích cụ thể. Thực tế, sau khi ký “*Giấy mua bán đất*” ngày 21/11/2010, các bên không ký kết Hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, không đo đạc xác định diện tích cụ thể. Nhưng phía bị đơn (10 người con của cụ R) đã giao cho nguyên đơn sử dụng diện tích 4.200,2m² (theo mảnh trích đo địa chính số 245/2020) từ năm 2010 đến nay. Việc sử dụng đất của nguyên đơn là chưa hợp pháp, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa hoàn thành.

[5] Giao dịch nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, “*Giấy mua bán đất*” ngày 21/11/2010 giữa ông A và 10 người con của cụ R, cụ X không bị vô hiệu do thời điểm ông A khởi kiện thì vẫn chưa xác định được diện tích cụ thể. Trong trường hợp này, 10 người con của cụ R và cụ X có quyền đơn phương chấm dứt việc cam kết ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận tại “*Giấy mua bán đất*” ngày 21/11/2010 và phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đã nhận theo thỏa thuận.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm và Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng “*Giấy mua bán đất*” ngày 21/11/2010 nêu trên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, mặc dù chưa được công chứng, chứng thực nhưng phía nguyên đơn đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ, phía bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng ổn định từ năm 2010 đến nay mà không tranh chấp gì nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bên tiếp tục thực hiện theo “*Giấy mua bán đất*” ngày 21/11/2010 và phía nguyên đơn ông A phải thanh toán nốt số tiền còn lại theo giá thị trường là 643.772.000 đồng cho phía bị đơn là không đúng quy định của pháp luật.

[7] Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng “*Giấy mua bán đất*” ngày 21/11/2010 vi phạm cả về hình thức lẫn nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 689, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005. Hơn nữa, tại thời điểm ký kết thì phía bị đơn chưa khai nhận di sản thừa kế, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vi phạm Điều 106 Luật đất đai năm 2003 nên không

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện bằng “Giấy mua bán đất” ngày 21/11/2010, xác định lỗi của hai bên, buộc phía bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 475.526.000 đồng là không đúng thỏa thuận của các bên tại “Giấy mua bán đất” ngày 21/11/2010.

[8] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm và Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là không đúng. Mặc dù tiêu đề là “*Giấy mua bán đất*” nhưng nội dung thực chất chỉ là cam kết đảm bảo cho việc sẽ ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi có kết quả đo đạc xác định chính xác diện tích đất. Do đó, cần xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp giao dịch dân sự có điều kiện*” mới đúng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, khoản 2 Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 55/2023/KN-DS ngày 17/10/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 153/2022/DS-GĐT ngày 12/5/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 143/2021/DS-PT ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2020/DS-ST ngày 09/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức H, tỉnh Long An.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đức H, tỉnh Long An xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC - Vụ 9;
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức H (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi Cục THADS huyện Đức H, tỉnh Long An;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ II (2b), VP TANDTC, Thẩm phán chủ tọa, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TÒA PHIÊN TÒA**

Trần Hồng Hà