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: 140/2024/DS-GĐT
Ngày 10/6/2024
V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng 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 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: Bà Trần Thị Thu Thủy.

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Châu.

Ông Võ Văn Cường.

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Lí - Thẩm tra viên.

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

Ngày 10 tháng 6 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 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"* giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lê Quang T, sinh năm 1962;

1.2. Bà Lương Thị Thanh V, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: Số A đường N, Khu phố B, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh;

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 08/12/2011, vợ chồng ông T, bà V vay ông Nguyễn Quốc T1 số tiền 500.000.000 đồng, hai bên viết giấy mượn tiền. Để đảm bảo cho việc trả tiền, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại thửa 331, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại

Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh được công chứng số 5174 quyển số 11/TPCC-SCC/HĐGD tại phòng C1 Tây Ninh ngày 08/12/2011. Ngày 19/4/2019, vợ chồng ông Trung liên l với ông T1 để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất trên nhưng do ông T1 đã sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên thống nhất ông T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông T, bà V với giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng tại Văn phòng C2, số công chứng 1204, quyển số 03/TP/CC/SCC/HĐGD. Ông T đã trả lại tiền cho ông T1 và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông T đến Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố T làm thủ tục sang tên thì được biết Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Thành (nay là Chi cục THADS thị xã H) đã có thông báo không cho sang nhượng, thế chấp đối với thửa đất trên và hiện Chi cục Thi hành án huyện Hòa Thành đã ủy thác hồ sơ về cho Chi cục thi hành án thành phố Tây Ninh để giải quyết theo thẩm quyền. Ngày 17/11/2021, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, vợ chồng ông T đồng ý thanh toán cho những người được thi hành án số tiền 01 tỷ đồng để sang tên nhà đất trên, nhưng do vợ chồng ông T không có điều kiện nên không thể thực hiện theo thỏa thuận. Vì vậy, ông T, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng trên là vô hiệu do giả tạo.

Bị đơn, ông Nguyễn Quốc T1 không đến Tòa án làm việc, không cung cấp bản tự khai nên không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang T *và bà* Lương Thị Thanh V *đối với ông* Nguyễn Quốc T1 *về "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".*

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 331, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Phường B, thành phố T *giữa bên chuyển nhượng là ông* Lê Quang T2 *và bà* Lương Thị Thanh V *với bên nhận chuyển nhượng là ông* Nguyễn Quốc T1 *công chứng số 5174, quyển số 11.TP/CC-SCC/TSVC ngày 08/12/2011 lập tại* Phòng C1 *Tây Ninh do Công chứng viên* Vương Văn T3 *vô hiệu.*

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 331, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Phường B, thành phố T *giữa bên chuyển nhượng là ông* Nguyễn Quốc T1 *với bên nhận chuyển nhượng là ông* Lê Quang T *và bà* Lương Thị Thanh V *công chứng số 1204, quyển số 03.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2019 lập tại Phòng công chúng* Bùi Quốc T4 *là vô hiệu.*

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CH00418 do Ủy ban nhân dân thị xã T *(Nay là* Ủy ban nhân dân thành phố T*) cấp cho ông* Nguyễn Quốc T1 *ngày 31/8/2012.*

Ông Lê Quang T *và bà* Lương Thị Thanh V *được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để cập nhật, xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định của bản án này.*

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 31/10/2022, bà Lương Thị T5, bà Hồng Thị C, bà Lương Thị P, bà Ngô Thụy Ý L có đơn đề nghị kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 101/QĐ-VKS-DS ngày 05 tháng 4 năm 2024, 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 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 nêu trên. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm lại.

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]. Về yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2011, công chứng số 5174, quyển số 11.TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C1 Tây Ninh đối với diện tích đất 167,7m^2, thửa đất số 331, tờ bản đồ số 4, tại Phường B, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSDĐ) số AA002887 của Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông T, bà V ngày 30/9/2004 vô hiệu do giả tạo, thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2011 giữa các đương sự được thực hiện tự nguyện; phần đất tranh chấp có diện tích đất 167,7m^2 thuộc thửa đất số 331, tờ bản đồ số 04 tại Khu phố A, Phường B, thị xã T, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA002887, vào sổ số 00535 QSDĐ/1077/QĐ-UB ngày 30/9/2004 của Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông T, bà V; thời điểm giao kết hợp đồng, đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Hơn nữa, Ủy ban nhân dân thị xã T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Nguyễn Quốc T1. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2011 có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117, 119 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013 nên phải được pháp luật công nhận.

[2]. Bản án sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2011 giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay bởi các lý do "…*Việc chuyển nhượng không đúng với hiện trạng thực tế cho thấy Hợp đồng chuyển nhượng chưa đáp ứng việc chuyển giao tài sản trên thực tế;….từ năm 2011 đến nay ông* T*, bà* V *là người trực tiếp sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ thuế;… giá*

là 500.000.000 đồng, giá trị nhà đất hiện nay là 2.677.000.000 đồng cho thấy giá chuyển nhượng không phù hợp với giá thực tế; ... giấy mượn tiền ngày 08/12/2011 giữa ông T*, bà* V *với ông* T1*, bản đánh máy do ông* T1 *ký tên, ông* T1 *không có ý kiến gì..”* quyết định tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2011, vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2019 giữa ông T1 với ông T, bà V đối với thửa đất trên và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T1 là không đảm bảo căn cứ pháp luật, bởi lẽ:

[2.1]. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà V ngày 30/9/2004 không thể hiện có tài sản trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ lời khai của nguyên đơn và chứng thư thẩm định giá ngày 16/8/2022 của Công ty TNHH Đ xác định trên đất có nhà và giá trị tại thời điểm định giá là 2.677.000.000 đồng (thời điểm định giá vào thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng 11 năm). Biên bản kiểm tra hoạt động xây dựng của Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố T ngày 20/9/2019, sau thời điểm giữa ông T, bà V với ông T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 19/4/2019), xác định căn nhà trên không có giấy phép xây dựng. Mặt khác, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh tại thời điểm chuyển nhượng có căn nhà trên đất, nhưng Bản án sơ thẩm xác định giá trị tài sản chuyển nhượng đất 500.000.000 đồng ghi trong hợp đồng không đúng với giá thực tế chuyển nhượng, xác định đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay là không có căn cứ.

[2.2]. Hơn nữa, các chứng từ nộp thuế sử dụng đất do ông T, bà V cung cấp cho Tòa án ghi tên người người nộp tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp từ năm 2011 đến nay là ông T, bà V. Bản án sơ thẩm xác định ông T, bà V là người trực tiếp quản lý tài sản, thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước để làm căn cứ xác định không có chuyển nhượng đất cho ông T1 là không có căn cứ.

[2.3] Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo là nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác hoặc nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ 3. Tuy nhiên, tại *Giấy mượn tiền* đề ngày 08/12/2011 do ông T cung cấp, thể hiện ông T, bà V mượn ông T1 số tiền 500.000.000 đồng, nhưng lại không có chữ ký của người mượn tiền là ông T, bà V mà chỉ có chữ ký của người cho mượn tiền là ông T1. Do đó, bản án sơ thẩm căn cứ *Giấy mượn tiền* trên để xác định giao dịch chuyển nhượng đất giả tạo là không có căn cứ. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu chỉ có thời hạn 02 năm, trong khi đó việc chuyển nhượng trên là từ năm 2011, đã hơn 10 năm, là đã hết thời hiệu. Lẽ ra, nguyên đơn không có quyền khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn giải quyết là không đúng.

[3]. Về thẩm quyền xét xử: Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh thụ lý giải quyết, tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00418 do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là Ủy ban nhân dân thành phố T) cấp cho ông Nguyễn Quốc T1 ngày 31/8/2012 là vi phạm về

thẩm quyền xét xử của Tòa án đối với việc hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức theo quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Bộ luật Tố tụng hành chính năm 2015; Mục II.4 Giải đáp số 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016 giải đáp một số vấn đề về tố tụng hành chính, tố tụng dân sự.

[4]. Các đương sự ký Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 08/12/2011, ông T1 được cấp Giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/8/2012. Sau đó, các Bản án, Quyết định của Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành, Tòa án nhân dân thị xã Tây Ninh năm 2012, 2013, 2016 buộc vợ chồng ông T1, bà Phạm Thùy Mỹ L1 phải có nghĩa vụ trả số tiền 4.359.100.000 đồng cho bà Lương Thị T5, bà Hồng Thị C, bà Lương Thị P, bà Ngô Thụy Ý L. Chi cục thi hành án huyện Hòa Thành ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 438/DS ngày 20/8/2012, 423/DS ngày 01/8/2012; Chi cục thi hành án thành phố Tây Ninh ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 69/QĐ-CCTHA ngày 12/11/2013 buộc vợ chồng ông T1 phải có nghĩa vụ thi hành án. Tại Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án ngày 25/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh giữa ông T với bà T5, bà C, bà P, bà L thể hiện nội dung: Ông T là người đang quản lý, sử dụng phần đất của ông T1 tại Khu phố B, Phường B, thành phố T, ông T đồng ý nộp 01 tỷ để trả nợ cho ông T1, bà L để giữ lại nhà ở. Bà T5, bà C, bà P, bà L yêu cầu nộp 1,5 tỷ đồng trả nợ cho các bà để ông T sang tên, chuyển quyền sở hữu và ông T cần thời gian để tìm phương án giải quyết. Ông T không trình bày việc thế chấp nhà để vay tiền bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1. Đến ngày 16/12/2021, ông T khởi kiện vụ án tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2011 với ông T1 là có sự mâu thuẫn, nhưng tòa án chưa làm rõ. Vì vậy, ông T1 chuyển nhượng lại cho ông T, bà V với giá 500.000.000 đồng là có dấu hiệu tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Hơn nữa, ngày 01/6/2022, bà C, bà T5, bà P đã cung cấp thông tin ông T1 đang có nghĩa vụ thi hành án và Chi cục thi hành án thành phố Tây Ninh đang khảo sát tài sản thi hành của ông T1 là nhà, đất tại thửa đất 331, Khu phố B, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Tòa án sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 08/12/2011 nhưng không đưa bà T5, bà C, bà P, bà L vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xác minh làm rõ việc thỏa thuận thi hành án nêu trên là vi phạm thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

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 Kháng nghị giám đốc thẩm số 101/QĐ-VKS-DS ngày 05 tháng 4 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh về vụ án *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu",* giữa nguyên đơn là ông Lê Quang T, bà Lương Thị Thanh V với bị đơn là ông Nguyễn Quốc T1. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Chánh án *(để báo cáo);*
- Vụ pháp chế và QLKH - TANDTC *(để biết);*
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;
- Chi Cục THADS thành phố Tây Ninh, Tây Ninh;
- Các đương sự *(theo địa chỉ);*
- Lưu: VT (VP, GĐKT II, THS), HSVA (P.T.L)

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

Trần Thị Thu Thủy