

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 07/2024/DS-GĐT

Ngày 03-4-2024

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:** 14 (mười bốn) thành viên tham gia xét xử, do ông Nguyễn Hòa Bình - Chánh án Tòa án nhân dân tối cao làm chủ tọa phiên tòa.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc - 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 03 tháng 4 năm 2024, 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:**

1. Ông Võ Hoàng Quốc T, sinh năm 1979;

2. Ông Nguyễn Bảo T1, sinh năm 1994;

Cùng cư trú tại: Số 153 Dương Quảng H, Phường 7, quận Gò V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Sin Thoại K, sinh năm 1973; cư trú tại: Số 351/13 đường Phạm Văn C, Phường 14, quận Gò V, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 18/12/2018).

- **Bị đơn:** Bà Võ Thị L, sinh năm 1959; đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số 27 đường 52, Cư xá Lữ G, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên lạc: Tầng 17, Tòa nhà La B, số 06 - 08 đường D2, Phường 25, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Vũ Nguyễn Đức H, sinh năm 1989; cư trú tại: Số 109/23 đường Lê Quốc H, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 07/5/2019).

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

1. Bà Võ Thị T2, sinh năm 1953;

2. Ông Ngô Văn T3, sinh năm 1954;

Cùng cư trú tại: Ấp 6B, xã Bình M, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Vũ Bảo T4, sinh năm 1973;

4. Ông Tô Văn Chí T5, sinh năm 1983;

Cùng cư trú tại: Số 06 - 08 đường D2, Phường 25, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Lê Thị T6, sinh năm 1979; cư trú tại: Tầng 2, số 66 đường Lê L, phường Bến N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 164 Xô Viết Nghệ T, Phường 21, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/12/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Võ Hoàng Quốc T và ông Nguyễn Bảo T1 do ông Sin Thoại K là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 21/7/2018, ông Võ Hoàng Quốc T và ông Nguyễn Bảo T1 có ký hai Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Võ Thị L gồm:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 ngày 21/7/2018 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh đối với diện tích đất 7.692,9m², trong đó diện tích đất ở tại nông thôn là 240,9m², diện tích đất trồng cây lâu năm là 7.452m², thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Bình M, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 121898, số vào sổ CH09894 ngày 23/4/2015 do Ủy ban nhân dân huyện Củ C cấp cho bà Võ Thị L với giá là 24.000.000.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18722 ngày 21/7/2018 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh đối với diện tích đất 229,5m², trong đó diện tích đất ở tại nông thôn là 59,1m², diện tích đất trồng lúa là 170,4m², thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Bình M, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 339334, số vào sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do Ủy ban nhân dân huyện Củ C cấp cho bà Võ Thị L với giá là 1.000.000.000 đồng.

Khi hợp đồng được ký kết ông T, ông T1 đã giao đủ tiền cho bà L. Việc giao tiền có con của bà L là ông Nguyễn Hữu A làm chứng. Bà L cũng đã giao các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ giấy tờ có liên quan đến diện tích đất chuyển nhượng cho ông T và ông T1. Bà L cũng đã giao đất và tài sản gắn liền với đất cho ông T, ông T1 quản lý, sử dụng. Mặc dù, bà L đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhưng khi ông T, ông T1 tiến hành các thủ tục đăng ký sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh huyện Củ C thì bà L lại gửi đơn ngăn chặn

không cho ông T, ông T1 sang tên nên bà L đã vi phạm các cam kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Do đó, ông T, ông T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 ngày 21/7/2018 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết giữa ông T, ông T1 và bà L đối với diện tích đất 7.692,9m², trong đó diện tích đất ở tại nông thôn là 240,9m², diện tích đất trồng cây lâu năm là 7.452m², thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Bình M, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 121898, số vào sổ CH09894 ngày 23/4/2015 do Ủy ban nhân dân huyện Củ C cấp cho bà Võ Thị L; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18722 ngày 21/7/2018 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết giữa ông T, ông T1 và bà L đối với diện tích đất 229,5m², trong đó diện tích đất ở tại nông thôn là 59,1m², diện tích đất trồng lúa là 170,4m², thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Bình M, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 339334, số vào sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do Ủy ban nhân dân huyện Củ C cấp cho bà Võ Thị L; Buộc bà Võ Thị Lưu không được có hành vi ngăn chặn ông T, ông T1 đăng ký sang tên đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng nêu trên.

Ngày 04/3/2019, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Sin Thoại K có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện không yêu cầu buộc bà Võ Thị Lưu không được có hành vi ngăn chặn ông T, ông T1 đăng ký sang tên đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ bà L; thay vào đó yêu cầu bà L giao lại cho ông T và ông T1 toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 và số 18722 ngày 21/7/2018 tại Văn phòng C.

Bị đơn là bà Võ Thị L và người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Đức H trình bày:

Bà L xác nhận có ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày. Giá ghi trên hai Hợp đồng chuyển nhượng này là 25.000.000.000 đồng, thấp hơn nhiều lần so với giá thị trường tại thời điểm ký hợp đồng. Thực tế, việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ là để đảm bảo cho khoản vay 25.000.000.000 đồng mà bà L vay của ông T và ông T1.

Tại Điều 2 và Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 có nội dung: Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) nêu trên là 24.000.000.000 đồng. Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng không được làm thủ tục đăng bộ (đăng ký chủ quyền) việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này. Cũng trong thời gian này, bên chuyển nhượng được quyền yêu cầu chuộc tài sản đã chuyển nhượng nêu trên bằng với giá 27.000.000.000 đồng. Trong thời hạn được chuộc lại tài sản, bên nhận chuyển nhượng không được thực hiện bất kỳ giao dịch nào liên quan đến quyền sử dụng đất này.

Tương tự tại Điều 2 và Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18722 cũng có nội dung: Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) nêu trên là 1.000.000.000 đồng. Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký kết Hợp đồng này, bên nhận chuyển nhượng không được làm thủ tục đăng bộ (đăng ký chủ quyền) việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này. Cũng trong thời gian này, bên chuyển nhượng được quyền yêu cầu chuộc tài sản đã chuyển nhượng bằng với giá 1.500.000.000 đồng. Trong thời hạn được chuộc lại tài sản, bên nhận chuyển nhượng không được thực hiện bất kỳ giao dịch nào liên quan đến quyền sử dụng đất này.

Từ đó, bà L cho rằng việc ký hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có trên thực tế mà chỉ để đảm bảo cho khoản vay 25.000.000.000 đồng bà L vay của bà Lê Thị T6 giao cho ông T và ông T1 ký kết hợp đồng giả cách nêu trên.

Số tiền 14.000.000.000 đồng bà L nhận trước khi công chứng là số tiền được căn trừ vào các khoản vay của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Bất động sản N (viết tắt là Công ty N) mà Công ty N bà L vay giúp vì Công ty đang gặp khó khăn về tài chính để hoàn thiện tòa nhà La B tại địa chỉ số 06-08 đường D2, Phường 25, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi ký hai hợp đồng nêu trên, ông T và ông T1 đã giao tiếp cho Công ty N 9.000.000.000 đồng, còn số tiền 1.000.000.000 đồng được trừ trực tiếp vào tiền lãi của tháng thứ nhất.

Sau đó, bà L tiếp tục trả số tiền lãi hàng tháng 1.000.000.000 đồng cho ông T và ông T1 bằng tiền mặt trong hai tháng tiếp theo, tổng cộng đã trả 3.000.000.000 đồng tiền lãi. Đến tháng 10/2018, bà L bắt đầu trả lãi bằng chuyển khoản thông qua tài khoản của Công ty trách nhiệm hữu hạn T7, bà L đã trả 1.000.000.000 đồng tiền lãi chuyển nhiều lần vào tài khoản số 060162679700 tại Ngân hàng thương mại cổ phần S (S) của ông Võ Hoàng Quốc T. Tổng số tiền lãi mà bà L đã trả cho ông T và ông T1 là 4.000.000.000 đồng.

Do ông T và ông T1 lợi dụng việc ký hợp đồng giả cách nêu trên để thực hiện việc cập nhật sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh huyện Củ C, nên bà L làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) số 18721 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông T, ông T1 với bà L tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh đối với diện tích đất 7.692,9m², trong đó diện tích đất ở tại nông thôn là 240,9m², diện tích đất trồng cây lâu năm là 7.452m² thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Bình M, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) số 18722 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông T, ông T1 với bà L tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh đối với diện tích đất 229,5m², trong đó diện tích đất ở tại nông thôn là 59,1m², diện tích đất trồng lúa là 170,4m², thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Bình M, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh; Buộc ông T và ông T1 trả lại cho bà L

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 121898, số vào sổ CH09894 ngày 23/4/2015 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp (cấp đổi từ Giấy chứng nhận số H00664/03/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/8/2007); Buộc ông T và ông T1 trả lại cho bà L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 339334, số vào sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Phạm Văn M, cập nhật sang tên cho bà Võ Thị L ngày 15/11/2017 theo hồ sơ số 009752.CN.001.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị T6 trình bày:

Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông T và ông T1, bà không có ý kiến vì đó là giao dịch dân sự không liên quan đến bà. Bà khẳng định là bà chưa bao giờ cho bà L vay tiền, việc bà Lưu 1 hợp đồng ủy quyền cho bà được quyền thay mặt bà L liên hệ với cá nhân có liên quan và các cơ quan chức năng, để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà L với ông T và ông T1, trong trường hợp giao dịch giữa các bên không thể hoàn tất về mặt thủ tục, là do ông T có mượn thêm tiền của bà để trả cho bà L, nên để quyền lợi của mình được đảm bảo, bà và bà L đã thỏa thuận bà L ủy quyền cho bà được quyền hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp ông T không giao đủ tiền cho bà L. Nếu chuyển nhượng không thành công bà sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho người khác thu hồi tiền cho mượn, vì bà là người trực tiếp đưa tiền cho bà L. Hiện nay, bà thường xuyên phải đi công tác xa nên bà xin được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, đối chất cũng như bà xin được vắng mặt khi Tòa án đưa vụ án trên ra xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Văn T3 và bà Võ Thị T2 trình bày:

Năm 2005, vợ chồng ông, bà có hùn vốn với bà L mua hai thửa đất số 84 và 85 tại xã Bình M, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh từ gia đình ông Phạm Văn M với giá là 4.000.000.000 đồng. Vợ chồng ông, bà cùng thống nhất để bà L làm thủ tục sang tên, đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nào gia đình ông, bà có nhu cầu thì bà L phải làm thủ tục tách thửa một nửa diện tích của hai thửa đất cho bà T2 hoặc khi cả hai thống nhất chuyển nhượng đất thì bà L phải giao cho bà T2 50% giá trị đất chuyển nhượng. Nguyên vọng của vợ chồng ông, bà là hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Bảo T4 và ông Tô Văn Chí T5 trình bày:

Vợ chồng ông, bà không liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng đất của bà L với ông T và ông T1. Việc mua bán trên lúc đi công chứng hoặc nhận tiền đều không có mặt vợ chồng ông, bà. Đề nghị Tòa án không triệu tập ông, bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C trình bày:

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, đúng quy định pháp luật. Bị đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721, 18722 được Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 21/7/2018 là không có cơ sở.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2021/DS-ST ngày 26/4/2021, Tòa án nhân dân huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn bà Võ Thị Lưu.

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông T, ông T1 với bà L tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần đất diện tích 7692,9m² đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 240,9m², đất trồng cây lâu năm là 7.452m², thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Bình M, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 121898, số vào sổ CH09894 ngày 23/4/2015 do Ủy ban nhân dân huyện Củ C cấp cho bà Võ Thị L vô hiệu.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18722 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông T, ông T1 với bà L tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần đất diện tích 229.5m² đất, trong đó đất ở tại nông thôn là 59.1m², đất trồng lúa là 170.4m², thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Bình M, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 339334, số vào sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do Ủy ban nhân dân huyện Củ C cấp cho bà Võ Thị L vô hiệu.

3. Buộc bà Võ Thị L hoàn trả cho ông Võ Hoàng Quốc T và ông Nguyễn Bảo T1 số tiền là 25.000.000.000 đồng; Thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Buộc ông Võ Hoàng Quốc T và ông Nguyễn Bảo T1 hoàn trả cho bà Võ Thị L: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 121898, số vào sổ CH09894 ngày 23/4/2015 do Ủy ban nhân dân huyện Củ C cấp và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 339334, số vào sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do Ủy ban nhân dân huyện Củ C cấp cho ông Phạm Văn M năm 2014 (cập nhật sang tên cho bà Võ Thị L ngày 15/11/2017 theo hồ sơ số 009752.CN.001); Ngay sau khi bà L hoàn thành nghĩa vụ thanh toán số tiền là 25.000.000.000 đồng cho ông T và ông T1.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ do chậm trả tiền và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/4/2021, bị đơn là bà Võ Thị L do ông Vũ Nguyễn Đức H là người đại diện theo ủy quyền có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm nêu trên.

Ngày 05/5/2021, nguyên đơn là ông Võ Hoàng Quốc T và ông Nguyễn Bảo T1 có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 696/2021/DS-PT ngày 16/12/2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Hoàng Quốc T và ông Nguyễn Bảo T1.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Nguyễn Đức H là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2021/DS-ST ngày 26/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hoàng Quốc T và ông Nguyễn Bảo T1.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 ngày 21/7/2018 giữa ông Võ Hoàng Quốc T, ông Nguyễn Bảo T1 và bà Võ Thị L tại Văn phòng C đối với phần đất diện tích 7.692,9m², trong đó đất ở tại nông thôn là 240,9m², đất trồng cây lâu năm là 7.452m², thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Bình M, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 121898, sổ vào sổ CH09894 ngày 23/4/2015 do Ủy ban nhân dân huyện Củ C cấp.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18722 ngày 21/7/2018 giữa ông Võ Hoàng Quốc T, ông Nguyễn Bảo T1 và bà Võ Thị L tại Văn phòng C đối với phần đất diện tích 229,5m², trong đó đất ở tại nông thôn là 59,1m², đất trồng lúa là 170,4m², thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Bình M, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 339334, sổ vào sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do Ủy ban nhân dân huyện Củ C cấp.

Buộc bà Võ Thị L, ông Ngô Văn T3, bà Võ Thị T2 và những người ở trên phần đất trên giao lại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông Võ Hoàng Quốc T và ông Nguyễn Bảo T1.

Ông Võ Hoàng Quốc T và ông Nguyễn Bảo T1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng bộ sang tên đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị L đối với các yêu cầu:

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) số 18721 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông T, ông T1 với bà L tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần đất diện tích 7.692,9m², trong đó đất ở tại nông thôn là 240,9m², đất trồng cây lâu năm là 7.452m², thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Bình M, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) số 18722 ngày 21/7/2018 được ký kết giữa ông T, ông T1 với bà L tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần đất diện tích 229,5m², trong

đó đất ở tại nông thôn là 59,1m², đất trồng lúa là 170,4m², thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại xã Bình M, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc ông T và ông T1 trả lại cho bà G chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 121898, sổ vào sổ CH09894 ngày 23/4/2015 do Ủy ban nhân dân huyện Củ C cấp (cấp đổi từ giấy chứng nhận số H00664/03/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/8/2007).

Buộc ông T và ông T1 trả lại cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 339334, sổ vào sổ CH08828 ngày 26/9/2014 do Ủy ban nhân dân huyện Củ C cấp cho ông Phạm Văn M năm 2014, cập nhật sang tên cho bà Võ Thị L ngày 15/11/2017 theo hồ sơ số 009752.CN.001.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 28/02/2022, bị đơn bà Võ Thị L có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 696/2021/DS-PT ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 141/QĐ-VKS-DS ngày 19/7/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 696/2021/DS-PT ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2021/DS-ST ngày 26/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 267/2022/DS-GĐT ngày 28/9/2022, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 141/QĐ-VKS-DS ngày 19/7/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 696/2021/DS-PT ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Võ Hoàng Quốc T và ông Nguyễn Bảo T1 với bị đơn là bà Võ Thị L.

Ngày 12/11/2022, bà Võ Thị L có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm số 267/2022/DS-GĐT ngày 28/9/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS ngày 05/5/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị đối với Quyết

định giám đốc thẩm số 267/2022/DS-GĐT ngày 28/9/2022 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 theo hướng hủy Quyết định giám đốc thẩm nêu trên, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 696/2021/DS-PT ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2021/DS-ST ngày 26/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ngày 31/10/2018, bà L có đơn khởi kiện ông T, ông T1 tranh chấp hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 và 18722 ngày 21/7/2018 với lý do hợp đồng chuyển nhượng giả cách nhằm che giấu việc vay tiền giữa bà L, bà T4 (con nuôi bà L) và bà T6. Sau đó, ngày 24/12/2018 ông T1, ông T cũng có đơn khởi kiện bà L tranh chấp hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý hai vụ án riêng biệt rồi ra Quyết định số 280/2019/QĐ-NVA ngày 27/8/2019 nhập chung hai vụ án, xác định nguyên đơn là ông T, ông T1 và bị đơn là bà L là chưa phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm không làm thủ tục phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của bà L là thiếu sót.

[2] Bà Lưu không thừa nhận chữ ký và điểm chỉ tại Biên bản bàn giao nhà đất ngày 23/7/2018, Biên bản giao nhận tiền ngày 24/7/2018 (bản đánh máy) đã nhận 25.000.000.000 đồng và bà L có yêu cầu được giám định chữ ký, dấu vân tay nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà L với lý do việc giám định không làm thay đổi bản chất vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng.

[3] Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 và 18722 ngày 21/7/2018 giữa bà Võ Thị L với ông Võ Hoàng Quốc T, ông Nguyễn Bảo T1 được lập thành văn bản, có công chứng tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh nên về hình thức của hai Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Nội dung hai hợp đồng số 18721 và 18722 nêu trên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tại Điều 2 và Điều 3 của cả hai Hợp đồng hai bên có thỏa thuận trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký kết Hợp đồng, bên chuyển nhượng được quyền yêu cầu chuộc lại tài sản. Như vậy, có dấu hiệu cho thấy quyền sử dụng hai thửa đất chỉ là tài sản đảm bảo cho hợp đồng vay tiền như bà L trình bày.

[5] Lời khai của bà Lê Thị T6 có sự mâu thuẫn, không thống nhất, bà T6 khai không liên quan đến hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nhưng cùng ngày 21/7/2018 bà L ký hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 và 18722, đồng thời bà L đã lập Hợp đồng ủy quyền cho bà T6

với nội dung nếu trong trường hợp việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông T, ông T1 không thể hoàn tất thủ tục thì bà T6 được quyền thay mặt và nhân danh bà L ký hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và bà T6 được thay mặt bà L toàn quyền chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất và được nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T6 cho rằng do ông T có vay tiền của bà T6 để trả cho bà L, nên để quyền lợi của bà T6 được đảm bảo, bà L đã ủy quyền cho bà T6 được quyền hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp ông T không giao đủ tiền cho bà L. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ mối liên quan giữa bà T6 trong hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông T, ông T1, nên chưa đủ cơ sở kết luận bà T6 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L nhưng nhờ ông T, ông T1 đứng tên hộ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, do chưa làm rõ việc bà L vay tiền của bà T6 là như thế nào, số lượng tiền vay, thỏa thuận giữa bên vay và bên cho vay nên chưa đủ cơ sở để xác định hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp đồng giả tạo để đảm bảo cho 25.000.000.000 đồng mà bà T6 cho bà L vay.

[6] Bà L xuất trình các sao kê giao dịch tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (S) thời gian từ ngày 24/10/2018 đến ngày 19/11/2018 chuyển khoản tiền cho bà T6 thông qua Công ty Cổ phần T8 có nội dung giao dịch là: Trả lãi thay cho bà Võ Thị L công nợ Tòa nhà La B; trả lãi giữ cho bà Võ Thị L đất B1 Mỹ/Võ Hoàng Quốc T. Điều này cho thấy có quan hệ vay mượn tiền giữa bà L với bà T6 như trình bày của bà L.

[7] Mặt khác, do trên hai thửa đất chuyển nhượng đều có nhà nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi là chuyển nhượng quyền sử dụng đất không gắn liền với tài sản trên đất (có 03 căn nhà trên đất), nên hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ mối quan hệ giữa bà T6 với bà L, giữa bà T6 với ông T, ông T1, giữa bà L với ông T, ông T1; chưa trưng cầu giám định chữ ký và điểm chỉ của bà L trong Biên bản bàn giao nhà đất ngày 23/7/2018, Biên bản giao nhận tiền ngày 24/7/2018 nên chưa đủ cơ sở giải quyết, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ. Quyết định giám đốc thẩm của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không phát hiện ra các sai sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm, nhưng lại xác định hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18721 và 18722 ngày 21/7/2018 giữa ông T, ông T1 với bà L hợp pháp, ngay tình nên không chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên Bản án phúc thẩm là không đúng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS ngày 05/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 267/2022/DS-GĐT ngày 28/9/2022 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 696/2021/DS-PT ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2021/DS-ST ngày 26/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Võ Hoàng Quốc T, ông Nguyễn Bảo T1 với bị đơn là bà Võ Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC;
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Vụ GDKT II TANDTC (02 bản), TKTP, Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN**

Nguyễn Hòa Bình