

**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 272/2023/DS-GĐT  
Ngày 16/11/2023  
V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng 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 Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Thiện

Ông Phan Thanh Tùng

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Lê Huy Kỳ - Thẩm tra viên

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh  
tham gia phiên tòa:*** Ông Vũ Hồng Cường – Kiểm sát viên.

Ngày 16/11/2023, 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 “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kiều N, sinh năm 1969; địa chỉ: Khu V B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn:* Ông Hồ Huy H, sinh năm 1968; địa chỉ: Khu V B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Bà Hồ Thị H1, sinh năm 1965; địa chỉ: Số A, khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

3.2. Ông Hồ Huy H2, sinh năm 1970; địa chỉ: Số A, Lô V, khu vực B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

3.3. Bà Hồ Thị Bích T, sinh năm 1972; địa chỉ: Số A, Lô V, khu vực B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

3.4. Ông Hồ Lê C, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu V, Phường E, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

3.5. Bà Hồ Thị Thanh B, sinh năm 1960; địa chỉ: Số F, khu dân cư H, quận C, thành phố Cần Thơ.

3.6. Bà Hồ Thị Thanh M, sinh năm 1962; địa chỉ: Xóm T, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình.

3.7. Bà Hồ Thị N1, sinh năm 1966; địa chỉ: Số A, ấp H, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An.

3.8. Văn Phòng C1 (Văn phòng C2); địa chỉ: Số A, T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kiều N trình bày:* Ngày 26/6/2018, bà và ông Hồ Huy H thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa 1000, tờ bản đồ số 09, diện tích 379m<sup>2</sup>, tại khu vực B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Thửa đất này ông Huy H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng này được lập tại Phòng C3. Trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, nhưng thực tế giá thỏa thuận chuyển nhượng là 435.000.000 đồng. Bà đã giao cho ông H đủ số tiền 435.000.000 đồng, ông H đã giao nhà, đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, đồng thời ủy quyền cho bà để làm thủ tục sang tên. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H thế chấp Ngân hàng nhiều lần, không còn chỗ để ghi nhận cập nhật sang tên nên Chi nhánh văn phòng Đ1 yêu cầu làm lại giấy mới, sau đó mới cập nhật sang tên được. Bà đã nhiều lần liên hệ với ông H để cùng bà liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phía ông H cố tình trốn tránh. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, bà N thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà N yêu cầu ông H giao cho bà phần đất và tài sản trên đất từ lộ giao thông 923 đến căn nhà của cha mẹ ông H xây dựng có diện tích 193,7m<sup>2</sup> được ký hiệu là B theo bản trích đo địa chính, phần đất còn lại từ căn nhà cha mẹ ông H ra sau thì bà đồng ý giao lại cho ông H và yêu cầu ông H trả lại giá trị đất (2.500.000 đồng/m<sup>2</sup>) với tổng diện tích 100m<sup>2</sup>, còn 68,2m<sup>2</sup> được ký hiệu là A thì bà giao trả cho ông H.

*Bị đơn là ông Hồ Huy H có yêu cầu phản tố như sau:* Năm 2016, ông vay của bà N số tiền 257.000.000 đồng, do ông không có khả năng trả vốn và lãi cho bà N nên bà N buộc ông phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N vào ngày 03/10/2017 và ngày 26/6/2018. Vì vậy, ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà N, ông đồng ý trả cho bà N số tiền 257.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà là Hồ Thị H1, Hồ Huy H2, Hồ Thị Bích T, Hồ Lê C, Hồ Thị Thanh B, Hồ Thị Thanh M, bà Hồ Thị N1 trình bày:* Cha mẹ của ông bà là ông Hồ Huy T1 (đã chết) và bà Nguyễn Thị H3 (đã chết).

Năm 2004, trước khi cha mẹ chết có hợp mặt 08 anh chị em trong gia đình đã nói rõ khi cha mẹ qua đời thì nhà và đất do cha mẹ tạo lập để lại làm hương hỏa thờ cúng tổ tiên, không được sang nhượng. Đây là những tâm nguyện cuối đời của cha mẹ nên anh chị em thống nhất thực hiện theo ý nguyện của cha mẹ. Hiện nay, trên phần đất này đang tồn tại 02 ngôi mộ của cha mẹ các ông bà. Vì vậy, các ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N.

Tại Bản án sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 24/6/2022, Tòa án nhân dân quận Ô Môn quyết định:

*1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kiều N.*

*Buộc ông Hồ Huy H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Kiều N.*

*Giao cho bà Nguyễn Thị Kiều N phần đất có diện tích 193,7m<sup>2</sup>, loại đất ODT, CLN, LUC thuộc một phần của thửa đất số 1000, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại khu vực B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ được ký hiệu là B theo bản trích đo địa chính số 38/TTKTTNMT ngày 06/5/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C và các vật kiến trúc trên đất gồm nhà chính 41m<sup>2</sup>, nhà phụ 54,36m<sup>2</sup> và mái che 16,77m<sup>2</sup> (kết cấu: vách tường, khung bê tông cốt thép, mái tole, nền gạch men và xi măng).*

*Ông Hồ Huy H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 168,2m<sup>2</sup>, loại đất CLN được ký hiệu A theo bản trích đo địa chính số 38/TTKTTNMT ngày 06/5/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thuộc một phần của thửa đất số 1000, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại khu vực B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ và bồi lại cho bà Nguyễn Thị Kiều N 250.000.000 đồng.*

*Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.*

*Bà Nguyễn Thị Kiều N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên phần đất có diện tích 193,7m<sup>2</sup>, loại đất ODT, CLN, LUC thuộc một phần của thửa đất số 1000, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại khu vực B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ được ký hiệu là B theo bản trích đo địa chính số 38/TTKTTNMT ngày 06/5/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.*

*Kiến nghị UBND quận Ô điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ HO1957 ngày 23/6/2006 do UBND quận Ô cấp cho ông Hồ Huy H phần đất*

*có diện tích 168,2m<sup>2</sup>, loại đất CLN được ký hiệu A theo bản trích đo địa chính số 38/TTKTTNMT ngày 06/5/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thuộc một phần của thửa đất số 1000, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại khu vực B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.*

*2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Huy H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Nguyễn Thị Kiều N. Ông đồng ý trả cho bà N 257.000.000 đồng với lãi suất theo quy định của pháp luật.*

*(Kèm theo bản trích đo địa chính số 38/TTKTTNMT ngày 06/5/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).*

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

Ngày 24/7/2022, bị đơn ông Hồ Huy H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà: Hồ Thị N1, Hồ Huy H2, Hồ Thị B1, Hồ Thị Thanh B, Hồ Lê C, Hồ Thị H1 có đơn kháng cáo.

Tại Bản án phúc thẩm số 177/2023/DS-PT ngày 21/4/2023, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ quyết định: Sửa bản án sơ thẩm.

*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

*Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.*

*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 26/6/2018 giữa bà Nguyễn Thị Kiều N với ông Hồ Huy H tại Văn phòng Công chứng Thiệu N vô hiệu.*

*Buộc bà N phải giao trả cho ông H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ HO1957 ngày 23/6/2006 do UBND quận Ô cấp cho ông Hồ Huy H.*

*Buộc ông Hồ Huy H có nghĩa vụ trả tiền cho bà Nguyễn Thị Kiều N số tiền 644.162.000 đồng. Trong đó vốn vay 435.000.000 đồng, lãi 209.162.000 đồng.*

Sau khi xét xử phúc thẩm, ngày 10/7/2023, bà Nguyễn Thị Kiều N có đơn đề nghị giám đốc thẩm.

Ngày 15/9/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 218/2023/QĐ-VKS-DS kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm số 177/2023/DS-PT ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy bản án phúc thẩm, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 24/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm

sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm nêu trên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Căn nhà cấp 4 và 02 ngôi mộ của cha mẹ ông Hồ Huy H gắn liền với thửa đất số 1000, diện tích 379m<sup>2</sup>, tại khu vực B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ, do ông Hồ Huy H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01957 ngày 23/6/2006. Ngày 26/6/2018 tại Văn phòng C1, ông Hồ Huy H và bà Nguyễn Thị Kiều N ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có nội dung: Ông H chuyển nhượng cho bà N toàn bộ diện tích 379m<sup>2</sup> đất, giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng. Bà N cho rằng giá thực tế hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 435.000.000 đồng, hai bên đã thực hiện việc giao nhận tiền và nhà đất xong, nhưng cho đến nay ông H vẫn chưa làm thủ tục sang tên nhà đất cho bà nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông H cho rằng ông không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N, việc ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là theo yêu cầu của bà N để bà N cho ông vay số tiền 257.000.000 đồng nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N.

[2] Qua xem xét nội dung hợp đồng, thấy rằng: Căn nhà cấp 4 và 02 ngôi mộ của cha mẹ ông H gắn liền với thửa đất 1000, nhưng trong hợp đồng chỉ thể hiện chuyển nhượng thửa đất số 1000, hai bên không hề có thỏa thuận đối với phần tài sản trên đất là không phù hợp với thực tế giao dịch chuyển nhượng nhà đất. Về giá đất chuyển nhượng thì trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng so với giá đất thực tế là thấp hơn rất nhiều, bà N cho rằng giá thực tế hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 435.000.000 đồng, không được ông H thừa nhận, nhưng bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Sau khi ký hợp đồng thì hai bên không hề có việc bàn giao nhà đất, thực tế thì nhà và đất hiện nay vẫn do ông H quản lý, sử dụng. Theo lời trình bày của vợ chồng ông Võ Văn Đ và bà Hà Thị T2 là người thuê căn nhà này xác nhận, trước đây vợ chồng ông bà có thuê nhà của ông H để ở và buôn bán, số tiền thuê nhà hàng tháng vợ chồng ông bà chuyển cho bà N để đóng lãi giùm ông H, việc này được bà N thừa nhận là có nhận số tiền thuê nhà hàng tháng của vợ chồng ông bà ông Đ và bà T2. Từ những phân tích trên có căn cứ xác định giữa ông H và bà N không có sự thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau, việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tiền giữa bà N và ông H, nên Tòa án cấp phúc thẩm xét xử tuyên bố hợp đồng này bị vô hiệu là đúng với quy định Điều 124 của Bộ luật dân sự.

[3] Về giao dịch vay tiền, ông H cho rằng chỉ vay của bà N số tiền 257.000.000 đồng, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, tại mặt sau trang 3 của hợp đồng, ông H ký tên xác nhận đã nhận đủ số tiền

435.000.000 đồng vào ngày 29/6/2018. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử buộc ông H phải trả cho bà N số tiền vay 435.000.000 đồng và tiền lãi 209.162.000 đồng, tổng cộng 644.162.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc đề nghị huỷ bản án phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có cơ sở nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 325, điểm b khoản 1 Điều 337, khoản 1 Điều 343, Điều 349 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 218/2023/QĐ-VKS-DS ngày 15/9/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Giữ nguyên Bản án phúc thẩm số 177/2023/DS-PT ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kiều N với Bị đơn là ông Hồ Huy H.

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

#### **Nơi nhận:**

- Vụ PC và QLKH - TANDTC
- VKSNDCC tại TP HCM (02 bản);
- TAND thành phố Cần Thơ;
- TAND Ô Môn;
- Chi cục THADS Ô Môn (để thi hành);
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: VP, Phòng GDKT 2, HS vụ án, THS.

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

**Võ Văn Khoa**