

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 64/2023/DS-GĐT

Ngày: 16/3/2023

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán :

Ông Lại Văn Trình

Ông Hoàng Thanh Dũng

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thị Mai Phương - Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 16/3/2023, 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 dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Quang Ph;

1.2. Bà Nguyễn Thị Phương L.

Cùng địa chỉ: Số G, Đường số M, KDC X, khu vực T, phường P, quận C, thành phố C

2. Bị đơn:

2.1. Ông Diệp Thanh B;

2.2. Bà Trần Thị Thu V.

Cùng địa chỉ: Số nhà A, đường B, phường H, quận N, thành phố C.

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

3.1. Văn phòng công chứng Nguyễn TĐ; địa chỉ: Số 146G đường Trần Văn Hoài, phường Xuân Khánh, quận N, thành phố C

3.2. Ủy ban nhân dân quận C, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 10/5/2017 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Trần Quang Ph và bà Nguyễn Thị Phương L trình bày:

Ngày 17/12/2012, ông bà đang thế chấp giấy tờ nhà tại Ngân hàng P nên bà Trần Thị Thu V cho ông bà vay 400.000.000 đồng để rút giấy tờ nhà ra và hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng giả cách là 1.000.000.000 đồng, thực hiện bằng hình thức ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà giá 1.5000.000.000 đồng và nguyên đơn ký biên nhận nhận tiền. Sau đó, bà V kêu đóng lãi 3%/tháng và hủy bỏ hợp đồng công chứng lần thứ nhất.

Tiếp đến bà V yêu cầu sang tên căn nhà cho bà đứng tên để bà đứng vay tiền giùm, xuất phát từ chỗ thân quen và làm ăn chung, nên nguyên đơn đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà vào ngày 27/9/2013 giá 800.000.000 đồng thấp hơn hợp đồng đặt cọc trước đó 700.000.000 đồng, thấp hơn giá thỏa thuận khi mượn 400.000.000 đồng là 200.000.000 đồng vì đây là hợp đồng có tính giả cách nên nguyên đơn không quan tâm đến giá trị thật.

Khi bà V thế chấp vay tại Ngân hàng E chi nhánh T, bà V nhận tiền vay; tiền lãi hàng tháng phát sinh do nguyên đơn trả từ ngày 03/10/2013 đến tháng 12/2014 trực tiếp vào tài khoản vay của bà V số tiền là 280.000.000 đồng (có phiếu chi 13 lần có 1 lần chỉ gửi tiền không lấy phiếu), thời gian sau bà V yêu cầu ông bà làm hợp đồng thuê nhà 15.000.000 đồng/tháng, theo gợi ý ngân hàng để hợp thức hóa thủ tục nhưng vợ chồng ông bà không đồng ý nên hai bên phát sinh mâu thuẫn từ đó.

Thực chất ông bà chỉ nhận của bà V 400.000.000 đồng, đã trả 280.000.000 đồng tiền lãi và gốc tại Ngân hàng cho khoản vay của bà V, nhưng nhà đã chuyển tên sang bà V, bà V vay giùm nhưng không giao tiền vay cho vợ chồng ông bà; còn nhà đất gia đình ông bà vẫn đang quản lý sử dụng.

Ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (*sau đây gọi tắt là HĐCNQSĐĐ*) công chứng tại Phòng Công chứng số Y vào ngày 27/9/2013, hủy hoặc chỉnh lý lại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*sau đây gọi tắt là GCNQSĐĐ*) tên Nguyễn Thị Phương L, sinh năm 1973 biến động sang tên bà Trần Thị Thu V.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Diệp Thanh B và bà Trần Thị Thu V trình bày:

Ngày 27/9/2013 ông, bà có ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng số 1, C để nhận chuyển nhượng căn nhà (01 trệt, 01 lửng, 01 lầu) và đất của phía nguyên đơn tại địa chỉ G3-11 đường số 10, KDC 586, khu vực Thạnh Thuận, phường P, quận C, thành phố C; diện tích đất 120,20 m²; thửa đất số 5620; tờ bản đồ số Y theo GCNQSDĐ số BD641044 do UBND quận C cấp ngày 14/6/2012. Giá trị chuyển nhượng căn nhà và đất nêu trên là 1.500.000.000 đồng nhưng các bên có thỏa thuận chỉ ghi giá trên hợp đồng công chứng là 800.000.000 đồng.

Ông bà đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đầy đủ khoản tiền chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng theo thỏa thuận, hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, đăng ký chuyển quyền sở hữu nhà đất và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với căn nhà và đất nêu trên thông qua việc cập nhật chỉnh lý biên động ngày 02/10/2013 chuyển nhượng hết diện tích đất và tài sản trên đất cho bà Trần Thị Thu V. Phía nguyên đơn viện lý do căn có thời gian để tìm kiếm chỗ ở mới nên xin lưu cư lại 06 tháng. Do giữa nguyên đơn và bị đơn là chỗ đối tác làm ăn nhiều năm với nhau nên phía bị đơn đồng ý. Sau khi hết hạn lưu cư ông bà nhiều lần liên hệ yêu cầu ông Ph, bà L giao tài sản nhà đất nhưng bên nguyên đơn cố tình trì hoãn không giao.

Ngoài ra, quá trình làm ăn hợp tác kinh doanh chung từ năm 2012 đến năm 2014, phía bị đơn và vợ chồng nguyên đơn (có Công ty TNHH Một thành viên Kỹ nghệ gỗ Quốc tế Q do bà Nguyễn Thị Phương L là chủ sở hữu, trụ sở tại nhà G đường số M, KDC X, Khu vực T, phường P, quận C, thành phố C) có ký với nhau bản Hợp đồng hợp tác kinh doanh nghề gỗ vào ngày 15/06/2012 thì bị đơn không đồng ý nên trong thời gian này nguyên đơn có chuyển trả tiền lãi cho bị đơn.

Ông bà đã khởi kiện ông Ph bà L ra Tòa án nhân dân quận C yêu cầu đòi nhà đất và buộc trả số tiền 3.829.662.000 đồng trong hợp đồng hợp tác kinh doanh (*Tòa án nhân dân quận C thụ lý vụ án số 76/2017/TLST-DS ngày 19/4/2017*). Tòa án nhân dân quận C mời nhiều lần nhưng ông Ph bà L không có mặt mà khởi kiện ông bà tại Tòa án nhân dân thành phố C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Ông bà đã rút yêu cầu khởi kiện đòi nhà đất tại Tòa án nhân dân quận C để có yêu cầu phản tố đối với ông Ph bà L trong vụ án tại Tòa án nhân dân thành phố C. (*Tại Quyết định số 09/2019/QĐ.CVA ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố C đã chuyển vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Ph bà L với bị đơn là ông B bà V về cho Tòa án nhân dân quận C giải quyết theo thẩm quyền*).

Nay nguyên đơn yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ thì bị đơn không đồng ý và có yêu cầu phản tố là công nhận hợp đồng mua bán nhà được công chứng tại Phòng Công chứng số Y (nay là Phòng Công chứng Nguyễn TĐ) là hợp pháp và yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng là bàn giao nhà và đất tại số

G3-11 đường số 10, KDC 586, khu vực Thanh Thuận, phường P, quận C, thành phố C cho ông bà quản lý, sử dụng.

Văn phòng Công chứng Nguyễn TĐ có ý kiến: Việc công chứng HĐCNQSDĐ ngày 27/9/2013 được thực hiện đúng quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DSST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố C đã quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Phương L, ông Trần Quang Ph. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Trần Thị Thu V.

Vô hiệu HĐCNQSDĐ số công chứng 623, quyển số 02/2013/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng Công chứng số Y thành phố C (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn TĐ) giữa bà Nguyễn Thị Phương L, ông Trần Quang Ph với bà Trần Thị Thu V đối với thửa đất số 5620, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại Khu dân cư A, khu đô thị mới Nam sông C, phường P, quận C, thành phố C do giả cách.

Bà Nguyễn Thị Phương L, ông Trần Quang Ph phải trả cho bà Trần Thị Thu V số tiền gốc là 757.915.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 28/02/2022 là 541.838.486 đồng. Tổng số tiền là 1.299.753.486 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu lãi suất, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động tên chủ sử dụng đất, tiền án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã kháng cáo Bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 197/2022/DS-PT ngày 18/8/2022, Tòa án nhân dân thành phố C quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Sửa bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Phương L, ông Trần Quang Ph về việc yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ với bị đơn là bà Trần Thị Thu V, ông Diệp Thanh B.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Trần Thị Thu V, ông Diệp Thanh B về việc tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ số công chứng 623, quyển số 02/2013/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng Công chứng Số Y thành phố C (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn TĐ) giữa bà Nguyễn Thị Phương L, ông Trần Quang Ph với bà Trần Thị Thu V đối với thửa đất số 5620, tờ

bản đồ số 1, tọa lạc tại Khu dân cư A, khu đô thị mới Nam sông C, phường P, quận C, thành phố C.

3. Buộc nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Phương L, ông Trần Quang Ph có nghĩa vụ giao căn nhà 01 trệt, 01 lửng, 01 lầu và đất cho ông Diệp Thanh B, bà Trần Thị Thu V tại địa chỉ G3-11, đường số 10, khu dân cư 586, khu vực Thạnh Thuận, phường P, quận C, thành phố C khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Ông Diệp Thanh B, bà Trần Thị Thu V có trách nhiệm giao trả tiếp cho ông Trần Quang Ph, bà Nguyễn Thị Phương L số tiền 1.338.006.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu lãi suất chậm trả, án phí, quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự trong quá trình thi hành án.

Ngày 07/9/2022, ông Trần Quang Ph, bà Nguyễn Thị Phương L có đơn và ngày 20/9/2022 Viện kiểm sát nhân dân thành phố C có Công văn số 23/TB-VKS-DS đều đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại quyết định số 03/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 02/12/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 197/2022/DS-PT ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C, yêu cầu 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 phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 28/02/2022 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố C; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận C để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng nghị nêu trên của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại GCNQSDĐ số BD 641044 ngày 14/6/2012 của UBND quận C, thành phố C đã cấp cho người sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Phương L diện tích 120,2m² đất ở tại đô thị, trên đất có nhà ở diện tích xây dựng 77,5m², diện tích sàn 218,43m² (nhà cấp 4 có số tầng: 01 trệt, 01 lửng, 01 lầu). Ngày 27/9/2013 tại Phòng Công chứng số Y thành phố C (hiện nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn TĐ), bà Nguyễn Thị Phương L cùng chồng là ông Trần Quang Ph ký HĐCNQSDĐ toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho bà Trần Thị Thu V giá 800.000.000 đồng. Hợp đồng thể hiện phương thức thanh toán có ghi: “*đã thanh toán đủ; Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.*”. Theo Điều 3 Hợp đồng quy định bên chuyển

nhượng có nghĩa vụ giao thừa đất và tài sản gắn liền với đất cùng giấy tờ vào thời điểm hợp đồng được công chứng. Ngày 02/10/2013, bà Trần Thị Thu V được cấp nhật chính lý biến động trên GCNQSDĐ. Ngày 03/10/2013, bà Trần Thị Thu V vay Ngân hàng TMCP E - Chi nhánh T (E) số tiền 1.140.000.000 đồng với thời hạn vay 120 tháng và thế chấp toàn bộ tài sản là nhà, đất (đã nhận chuyển nhượng của bà L, ông Ph).

[2] Nguyên đơn là vợ chồng ông Ph, bà L khởi kiện cho rằng HĐCNQSDĐ giữa ông bà với bà V là hợp đồng giả tạo để che dấu hợp đồng vay tài sản. Do vợ chồng ông Ph, bà L vay của bà V 400.000.000 đồng để giải ngân cho khoản đã vay năm 2010 tại Ngân hàng TMCP Xăng dầu P và do có nhu cầu vay tiền nhưng có lịch sử nợ xấu nên Ngân hàng không cho vay, ông Ph, bà L thỏa thuận nhờ bà V đứng tên quyền sử dụng đất để vay giùm 1.000.000.000 đồng. Khi làm HĐCNQSDĐ bà V có yêu cầu ký nhận thêm 600.000.000 đồng cho khớp với số tiền đặt cọc, bà L có ký nhưng thực tế không nhận số tiền này. Nhà, đất từ khi làm hợp đồng chuyển nhượng (27/9/2013) đến nay vợ chồng ông Ph, bà L vẫn là người quản lý, sử dụng và ông bà cũng là người đóng tiền lãi và trả nợ theo định kỳ của hợp đồng tín dụng do bà Trần Thị Thu V đứng tên. Bị đơn là ông Diệp Thanh B và bà Trần Thị Thu V trình bày việc chuyển nhượng là thật, không phải giả tạo; giá chuyển nhượng thực tế tài sản nhà đất là 1.500.000.000 đồng nhưng hai bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng chỉ có 800.000.000 đồng. Do ông Ph, bà L cần có thời gian để tìm kiếm chỗ ở mới nên xin lưu cư lại 06 tháng, giữa hai bên là chỗ đối tác làm ăn nhiều năm với nhau nên ông bà đồng ý. Ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm trong quá trình giải quyết vụ án đưa thiếu người tham gia tố tụng, việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ dẫn đến kết luận trong bản án chưa phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án, cụ thể như sau:

[3.1] *Về việc đưa thiếu người tham gia tố tụng:* Hồ sơ vụ án thể hiện tại nhà đất các đương sự đang tranh chấp, ngoài vợ chồng ông Ph bà L còn có 02 người con của ông Ph, bà L là: Trần Q , sinh năm 2005; Trần Như Thảo, sinh năm 2013 và mẹ ruột của ông Ph là cụ Nguyễn Thị Nguyệt, 85 tuổi cùng ở. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không đưa những người này tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[3.2] *Về các căn cứ Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá HĐCNQSDĐ ngày 27/9/2013 là vô hiệu do giả tạo:*

[3.2.1] *Về việc chuyển giao tài sản:* Tại Điều 3 của HĐCNQSDĐ quy định bên chuyển nhượng là ông Ph, bà L có nghĩa vụ giao thừa đất và tài sản gắn liền với đất cùng với giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền cho bà V vào thời điểm

hợp đồng được công chứng. Quá trình giải quyết vụ án, ông B bà V trình bày do ông Ph bà L cần có thời gian để tìm kiếm chỗ ở mới nên xin lưu cư lại 06 tháng và ông bà đồng ý. Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn lưu cư 06 tháng ông B bà V vẫn để ông Ph bà L ở tại nhà đất đã chuyển nhượng mà không đòi lại. Thực tế sau khi chuyển nhượng ngày 27/9/2013, ông Ph bà L vẫn là người quản lý, sử dụng nhà đất gần 04 năm cho đến khi ông Ph bà L khởi kiện ra Tòa án ngày 17/5/2017.

[3.2.2] Về việc ngày 03/10/2013, bà Trần Thị Thu V vay Ngân hàng E số tiền 1.140.000.000 đồng với thời hạn vay 120 tháng và thế chấp toàn bộ tài sản là nhà, đất (đã nhận chuyển nhượng của ông Ph, bà L) nhưng vợ chồng ông Ph bà L lại là người nộp trả lãi định kỳ đến tháng 12/2014 với số tiền 242.085.000 đồng: Ông B bà V cho rằng việc ông Ph bà L đóng tiền thay cho ông bà vì giữa nguyên đơn và bị đơn có hợp tác mua bán gỗ nên nguyên đơn mới đóng lãi thay cho bị đơn, không liên quan đến việc chuyển nhượng nhà đất.

Hồ sơ vụ án thể hiện: Tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh nghề gỗ ngày 15/6/2012 giữa cá nhân ông Diệp Thanh B với Công ty TNHH Một thành viên kỹ nghệ gỗ quốc tế Q do bà Nguyễn Thị Phương L làm giám đốc (nay là Công ty Cổ phần Kinh doanh Tổng hợp và Xây dựng TB 27/7-CTB); Nội dung hợp đồng thể hiện ông B góp vốn vào Công ty 4.000.000.000 đồng để cùng mua bán, kinh doanh gỗ với thời hạn hợp tác 02 năm. Sau đó giữa hai bên phát sinh tranh chấp về khoản nợ theo hợp đồng hợp tác.

Theo “*Bảng tổng hợp chi phí đầu tư hợp tác mua bán gỗ*” (có ghi các danh mục chi tiết các khoản thu chi) có ký xác nhận nợ của ông Trần Quang Ph, bà Nguyễn Thị Phương L còn nợ ông Diệp Thanh B 3.829.662.000 đồng.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 130/2022/DS-PT ngày 16/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C đã xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh” và tuyên xử: “*Buộc bà Nguyễn Thị Phương L và ông Trần Quang Ph có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Diệp Thanh B, bà Trần Thị Thu V số tiền 3.829.622.000 đồng*”.

Theo “*Bảng tổng hợp chi phí đầu tư hợp tác mua bán gỗ*” có ghi các danh mục chi tiết các khoản thu chi hoàn toàn không có danh mục khoản tiền của ông Ph bà L đã đóng tiền cho bà Trần Thị Thu V đã vay tại Ngân hàng E vào ngày 03/10/2013.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận lời trình bày của nguyên đơn “*có căn cứ để xác định việc nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận việc vay tiền giùm cho nguyên đơn nên mới có việc nguyên đơn trả gốc và lãi cho khoản vay mà bị đơn đứng ra vay... Vì trên thực tế không thể có việc nguyên đơn đã chuyển nhượng nhà đất cho bị đơn mà lại tiếp tục trả tiền gốc và lãi của khoản vay có thế chấp nhà và đất đã bán*”.

[3.2.3] *Về giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán:* Ông B bà V trình bày giá chuyển nhượng nhà đất thực tế là 1.500.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá 800.000.000 đồng. Ông bà đã trả cho ông Ph bà L 1.000.000.000 đồng (trừ tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và bà L nhận 600.000.000 đồng). Số tiền 500.000.000 còn lại, do vợ chồng ông Ph bà L có nợ ông Đoàn Anh Tn nhưng ông Tn lại thiếu nợ bà Nguyễn Thị Kim Loan (Tiệm vàng bạc đá quý Kim Loan) 500.000.000 đồng, nên ông B bà V đã trả cho bà Loan số tiền này vào ngày 20/12/2012.

Tại văn bản đề ngày 02/12/2021 của ông Đoàn Anh Tn trình bày: ông Ph bà L không nợ ông và ông cũng không nợ bà Loan số tiền 500.000.000 đồng như trình bày của ông B, bà V. Đối với bà Nguyễn Thị Kim Loan, ngày 02/4/2019 Công an phường An Phú, quận N, thành phố C xác nhận bà Loan, sinh 1961, HKTT: 10 Mậu Thân, phường An Phú, quận N, thành phố C đã bán nhà từ tháng 8/2014 cho đến nay đi đâu làm gì địa phương không rõ.

Lời trình bày của ông B bà V không được bên nguyên đơn thừa nhận. HĐCNQSDĐ giữa các bên đương sự giao dịch với nhau ngày 27/9/2013 nhưng ông B bà V trình bày đã trả cho bà Loan số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 20/12/2012 là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét thấy mặc dù các căn cứ Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định về việc chuyển giao tài sản chuyển nhượng; về việc nguyên đơn trả nợ thay cho bị đơn tại Ngân hàng cũng như giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán cho thấy HĐCNQSDĐ ngày 27/9/2013 có dấu hiệu giả tạo. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào những chứng cứ trên để xác định HĐCNQSDĐ là giả tạo là chưa có căn cứ vững chắc. Có những chứng cứ chưa được Tòa án cấp sơ thẩm chứng minh, thu thập làm rõ, cụ thể:

[4.1] Tại “*Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà*” không ghi ngày, tháng 12/2012 đánh máy vi tính giữa bên đặt cọc là bà Trần Thị Thu V (Bên A) với bên nhận cọc là ông Trần Quang Ph, bà Nguyễn Thị Phương L (bên B) để mua bán nhà đất các đương sự hiện đang tranh chấp. Nội dung hợp đồng thể hiện: tại Điều 2 về tiền cọc và phương thức thanh toán tiền cọc: Bên A đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng, giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng. Trường hợp Bên B không bán nhà đất phải hoàn trả lại toàn bộ tiền cọc và phải chịu một khoản tiền phạt là 600.000.000 đồng. Về phương thức thanh toán tiền cọc: “*Khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bên A sẽ thanh toán ngay số tiền cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng); Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất tại cơ quan công chứng thì Bên A sẽ thanh toán ngay cho Bên B khoản tiền còn lại là 1.100.000.000 đồng (một tỷ, một trăm triệu đồng)...*”. Ngoài ra, trường hợp hết hạn đặt cọc Bên B không thực

hiện việc chuyển nhượng...Bên A nhận lại tiền cọc cùng khoản tiền phạt cọc là 800.000.000 đồng.

Tại “*Biên nhận*” viết tay đề ngày 17/12/2012 thể hiện vợ chồng ông Ph, bà L: “*có nhận tiền đặt cọc của chị Trần Thị Thu V số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng chẵn) của số tiền 1 tỷ đồng chuyển nhượng nhà số nhà G3-11 đường số 10 KDC 586 Phường P, Q C TPCT*”.

Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đều chưa làm rõ những mâu thuẫn trong “*Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà*” về số tiền đã đặt cọc vì sao có lúc ghi 300.000.000 đồng, có lúc ghi 400.000.000 đồng. Theo “*Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà*” thì trị giá nhà chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng nhưng “*Biên nhận*” viết tay đề ngày 17/12/2012 lại ghi “*của số tiền 1 tỷ đồng chuyển nhượng nhà*”? chưa làm rõ theo “*Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà*” giao dịch ngày 27/9/2013 thể hiện “*Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất tại cơ quan công chứng thì Bên A sẽ thanh toán ngay cho Bên B khoản tiền còn lại là 1.100.000.000 đồng*” trong khi ông B, bà V lại khai trả nợ cho bà Loan 500.000.000 đồng ngày 20/12/2012 (trước khi chuyển nhượng nhà đất)?

[4.2] Quá trình giải quyết vụ án, ông Ph bà L cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng, trị giá nhà đất của ông bà giá thị trường khoảng 1.700.000.000 đồng - 1.800.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ giá trị nhà đất thực tế theo thị trường nơi có tài sản tranh chấp tại thời điểm chuyển nhượng là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Tòa án cấp sơ thẩm so sánh giá trị tài sản chuyển nhượng trên cơ sở Chứng thư thẩm định giá vào thời điểm tháng 01/2021 đối với nhà đất tranh chấp là 4.014.020.000 đồng với giá trị Hợp đồng mua bán nhà giữa Công ty Xây dựng Công trình Giao thông với bà Nguyễn Thị Phương L vào thời điểm giao dịch ngày 26/02/2007 là 535.000.000 đồng và nhận định: “*nhận thấy giá chuyển nhượng chênh lệch nhiều so với giá thực tế của tài sản điều này cho thấy sự bất hợp lý của giao dịch chuyển nhượng vì nguyên đơn chỉ có một chỗ ở duy nhất*”. Còn Tòa án cấp phúc thẩm nhận định về giá chuyển nhượng: “*phía bị đơn cho rằng giá chuyển nhượng là 1,5 tỷ đồng tại thời điểm chuyển nhượng (2012-2013) là phù hợp vì theo biên bản định giá ngày 24/4/2018 xác định giá trị nhà và đất thời điểm năm 2018 là 2.263.728.550 đồng và giá thẩm định ngày 11/01/2021 là 4.014.020.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định có sự chênh lệch giá và cho rằng đây là hợp đồng giả cách có sự chênh lệch về giá là chưa phù hợp vì giá tại thời điểm năm 2013 và giá tại thời điểm định giá 2021 sẽ khác nhau*”. Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm cũng như nhận định của Tòa án cấp phúc thẩm đều không có căn cứ pháp luật.

Trong trường hợp khi giải quyết lại vụ án không thể thu thập chứng cứ để làm rõ giá trị nhà đất thực tế theo thị trường nơi có tài sản tranh chấp tại thời điểm

chuyển nhượng, cần căn cứ vào các chứng cứ khác để đánh giá bản chất vụ án là hợp đồng giả tạo hay việc chuyển nhượng là có thật để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[4.3] Tòa án cấp phúc thẩm nhận định căn cứ vào hình thức của HĐCNQSDĐ là phù hợp quy định của pháp luật; việc giao nhận tiền chuyển nhượng ông Ph, bà L đã nhận 1.000.000.000 đồng và nguyên đơn không có chứng cứ thể hiện việc vay tiền; về giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng là phù hợp để xác định HĐCNQSDĐ không phải giả tạo trong khi nhiều chứng cứ chưa được chứng minh, thu thập làm rõ và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có căn cứ vững chắc. Việc nguyên đơn trả nợ Ngân hàng thay cho bị đơn cũng như bên bị đơn khai đã trả nợ số tiền 500.000.000 đồng cho bà Loan có liên quan chặt chẽ đến việc xác định việc chuyển nhượng nhà đất tranh chấp là có thật hay giả tạo, Tòa án cấp phúc thẩm tách các phần này ra giải quyết thành vụ kiện khác là không phù hợp, không giải quyết dứt điểm vụ án.

[5] Trong trường hợp có cơ sở chứng minh HĐCNQSDĐ giữa các bên đương sự là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản và đối với khoản tiền vay giữa các bên nếu có cơ sở xác định là 1.000.000.000 đồng như Tòa án cấp sơ thẩm xác định; Do nguyên đơn thừa nhận có việc nhờ bị đơn vay tiền giùm, nên nguyên đơn phải chịu lãi suất theo Hợp đồng tín dụng bị đơn đã ký với E - Chi nhánh T với số tiền là 1.000.000.000 đồng, thời điểm tính lãi từ thời điểm sau khi bị đơn nhận tiền vay là ngày 03/10/2013 cho đến thời điểm giải chấp là ngày 01/4/2020. Ông Ph, bà L đã thực hiện việc đóng lãi và gốc đối với khoản vay 1.140.000.000 đồng từ ngày 03/10/2013 đến ngày 23/12/2014 là 242.085.000 đồng, sau đó ngưng không đóng lãi nữa là vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 280 BLDS năm 2015. Tại Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ thể hiện tiền gốc và lãi phải thanh toán hàng tháng là 9.500.000 đồng. Ông Ph, bà L thừa nhận đã đóng lãi và gốc từ ngày 03/10/2013 đến ngày 23/12/2014 là 13 tháng, bằng 123.500.000 đồng (13 x 9.500.000 đồng). Ông Ph, bà L đã thanh toán cho ông B, bà V số tiền 242.085.000 đồng là dư so với số tiền phải trả tại Hợp đồng tín dụng. Lẽ ra, trường hợp này phải thu thập chứng cứ về số tiền lãi ông B, bà V đã thanh toán cho E - Chi nhánh T từ ngày 24/12/2013 đến ngày 01/4/2020, sau đó tính lại số tiền ông Ph, bà L đã trả dư rồi trừ vào số tiền nợ gốc và lãi trong các tháng tiếp theo mới đúng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền từ ngày 24/12/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm (25/12/2022) là 07 năm, 02 tháng, 04 ngày và áp dụng lãi suất 10%/năm với số tiền 541.838.486 đồng là không chính xác.

[6] Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy toàn bộ Bản án phúc thẩm và Bản án sơ thẩm; giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 342; Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận kháng nghị số 03/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 02/12/2022 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 197/2022/DS-PT ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C và Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 28/02/2022 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố C.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận C, thành phố C để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC (để báo cáo);
- VKSNDCC tại TP. HCM (kèm hồ sơ vụ án);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- TAND thành phố C;
- TAND quận C, thành phố C;
- Chi cục THADS quận C, thành phố C;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, Phòng HCTP, Phòng GDKT.II; HSWA (MP).

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

Bùi Đức Xuân

ỦY BAN THẨM PHÁN

Các Thẩm phán

Chủ tọa

Lại Văn Trình

Hoàng Thanh Dũng

Bùi Đức Xuân