

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 94/2023/DS-GĐT

Ngày 16/5/2023

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 Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tùng

Bà Trần Thị Thu Thủy

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.

Ngày 16 tháng 5 năm 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 **Lê Văn Q**, sinh năm 1970;

1.2. Bà **Nguyễn Kim X**, sinh năm 1973.

Cùng trú địa chỉ: Tổ 6, Ấp 2, xã S, huyện C, tỉnh N.

2. Bị đơn:

2.1 Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1974;

2.2. Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1975.

Cùng trú địa chỉ: Tổ 4, Ấp 2, xã S, huyện C, tỉnh N.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trương Thị B, sinh năm 1952.
Địa chỉ: Tổ 8, Ấp 1, xã S, huyện C, tỉnh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 30/12/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Kim X trình bày:

Ngày 20/12/2018, vợ chồng ông bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà T1 phần đất rẫy có diện tích 18.526,8 m², thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại ấp 2, xã S, huyện C, tỉnh N với giá 535.000.000 đồng, ông bà đã đưa trước tiền cọc là 100.000.000 đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng có làm giấy viết tay là Giấy biên nhận. Vợ chồng ông T hẹn đến ngày 02/01/2019 sẽ sang tên cho ông bà và không nói cho ông bà biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ*) đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh huyện C (*sau đây gọi tắt là Ngân hàng*). Ông T cho rằng vợ chồng ông, bà biết việc này là không đúng vì nếu biết thì ông, bà không nhận chuyển nhượng phần đất này. Sau ngày 02/01/2019, ông bà có tìm ông T, bà T1 để yêu cầu sang tên nhưng không gặp vì ông T đi làm ăn xa. Đến ngày 29/10/2020 hai bên thỏa thuận lại thời hạn làm thủ tục sang tên là 01 năm. Đã quá 01 năm mà ông T không thực hiện việc thỏa thuận trên nên ông bà khởi kiện yêu cầu ông T, bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất trên và làm thủ tục sang tên cho ông bà.

Trước đây ông, bà có khởi kiện ông T, bà T1 tại Tòa án nhân dân huyện C yêu cầu sang tên giấy tờ đất. Hai bên đã thương lượng được và làm Hợp đồng đặt cọc ngày 29/10/2020 nên ông, bà đã rút đơn khởi kiện. Sau khi ông bà đặt cọc cho ông T số tiền 100.000.000 đồng thì ông T, bà T1 đã giao đất cho ông, bà sử dụng cho đến nay. Ông, bà đã đầu tư đổ đất, nâng mặt bằng để trồng tràm trên đất với chi phí 100.000.000 đồng. Khi giao đất thì ông T có nói là ông, bà được toàn quyền sử dụng đất, không có thỏa thuận là chỉ được trồng cây hàng năm như ông T trình bày tại Tòa. Từ ngày ông, bà sử dụng đất đến nay ông T, bà T1 không có ý kiến gì, không tranh cãi gì.

Ông bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng giữa 02 bên đã ký kết ngày 20/12/2018, không yêu cầu trả cọc, phạt cọc như trong đơn khởi kiện. Nếu Tòa án xét thấy hợp đồng chuyển nhượng trên không thực hiện được thì ông, bà yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật vì ông, bà không có lỗi.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Ngày 20/12/2018 vợ chồng ông bà có thỏa thuận sang nhượng cho vợ chồng ông Q, bà X phần đất rẫy có diện tích 18.526,8 m², thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại ấp 2, xã S, huyện C, tỉnh N với giá 535.000.000 đồng. Tại thời điểm này, GCNQSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng, ông Q có biết việc này và đồng ý mua đất. Hai bên không làm Hợp đồng sang nhượng được vì đất đang thế chấp cho Ngân hàng nên chỉ làm Giấy biên nhận, theo đó vợ chồng ông bà đồng ý sang nhượng phần đất trên cho vợ chồng ông Q. Ông Q, bà X đã đưa trước cho ông 100.000.000 đồng, còn lại 435.000.000 đồng hẹn đến ngày 02/01/2019 ông, bà lấy GCNQSDĐ ra sẽ làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông Q thì ông Q trả đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên, từ đó đến nay do làm ăn khó khăn nên vẫn chưa có tiền trả Ngân hàng dẫn đến chưa thực hiện được việc sang tên giấy tờ đất cho vợ chồng ông Q. Sau khi làm giấy biên nhận trên thì ông đã giao đất cho vợ chồng ông Q sử dụng đến nay.

Tại thời điểm giao đất là đất trống, đến nay ông nghe nói ông Q đã trồng cây Keo. Sau ngày 02/01/2019, ông, bà có ý định trả lại tiền cho vợ chồng ông Q nhưng ông Q nói để sang tên sau cũng được. Đến ngày 29/10/2020, hai bên thỏa thuận làm Hợp đồng đặt cọc, theo đó vợ chồng ông Q đã trả hết số tiền 435.000.000 đồng còn lại nhưng vẫn xác định tổng số tiền 535.000.000 đồng ông Q giao cho ông là tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng sang nhượng. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 01 năm phải làm hợp đồng sang nhượng đất theo quy định của pháp luật. Nếu ông Q không nhận chuyển nhượng nữa thì mất số tiền 535.000.000 đồng, nếu ông bà không bán nữa thì trả cho ông Q, bà T1 gấp đôi số tiền này. Tuy nhiên ông, bà vẫn chưa trả được nợ Ngân hàng nên chưa sang tên được. Khi ông Q, bà X kiện vợ chồng ông, bà đến Tòa án, Tòa án có mời làm việc nhưng sau đó vợ chồng ông Q rút đơn, đến nay ông Q lại tiếp tục kiện ông. Việc sang nhượng đất đến nay chưa thực hiện được là do lỗi khách quan của vợ chồng ông bà chứ ông, bà không phải cố tình. Phía vợ chồng ông Q thì không có lỗi gì. Ông bà đã trả xong nợ cho Ngân hàng ngày 08/3/2022. Ban đầu ông bà chỉ đồng ý cho ông Q sử dụng đất để trồng lúa, trồng mì. Gần 01 năm nay ông nghe nói ông Q có móc mương, trồng tràm trên đất nhưng không hỏi ý kiến của ông bà và ông bà cũng không có ngăn cản gì vì ông Q đã cho ông gia hạn thời hạn sang tên. Như vậy xem như có qua, có lại. Tuy nhiên, nay vợ chồng ông Q khởi kiện vợ chồng ông nên vợ chồng ông yêu cầu ông Q, bà X trả lại đất như hiện trạng ban đầu và không đồng ý trả lại giá trị các tài sản trên đất.

Nay vợ chồng ông bà không đồng ý chuyển nhượng phần đất trên cho ông Q, đồng ý trả lại cho ông Q số tiền 535.000.000 đồng đã nhận và trả thêm cho ông Q số tiền 535.000.000 đồng theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 29/10/2020. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị B trình bày:

Ông T, bà T1 đang phải thi hành cho bà số tiền gốc 60.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh khoảng 04 năm nay theo đơn yêu cầu thi hành án của bà. Vụ việc này Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đang thi hành nhưng ông T, bà T1 chưa trả. Chi cục Thi hành án dân sự có Quyết định tạm dừng việc chuyển dịch và đã ra quyết định kê biên đối với thửa đất của ông T, bà T1 đứng tên do có tranh chấp về việc sang nhượng với Q, bà X. Nay bà vẫn yêu cầu tiếp tục thi hành án theo quy định pháp luật. Đối với việc tranh chấp giữa ông T và Q thì Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Bà yêu cầu được giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại Bản án sơ thẩm số 63/2022/DS-ST ngày 22/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh N đã quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Kim X đối với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng Giấy biên nhận viết tay giữa ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Kim X và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1 ngày 20/12/2018 đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 39, có diện tích đo đạc thực tế là 17.598 m² tọa lạc tại ấp 2, xã S, huyện C, tỉnh N vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Kim X cùng có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1 thửa đất số 2, tờ bản đồ số 39, có diện tích đo đạc thực tế là 17.598 m² tọa lạc tại ấp 2, xã S, huyện C, tỉnh N và cùng có nghĩa vụ giao cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1 được quyền sở hữu toàn bộ cây tràm trên đất.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1 cùng có nghĩa vụ trả lại và bồi thường thiệt hại cho ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Kim X với số tiền tổng cộng là 1.625.707.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/8/2022, ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Kim X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà.

Ngày 03/8/2022, ông Nguyễn Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 19/8/2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh N có Quyết định kháng nghị số 17/QĐ-VKS-DS với nội dung: Các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng giao tiền, giao quyền sử dụng đất vào năm 2018, đến năm 2020 tiếp tục thỏa thuận nhận đủ số tiền còn lại 435.000.000 đồng và ngày 08/3/2020 ông T, bà T1 đã thanh T xong khoản

nợ Ngân hàng nhưng lại không thanh T nợ cho bà B theo Quyết định thi hành án. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Q, bà X chịu 40% lỗi là gây thiệt hại cho ông Q, bà X... Đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, sửa phần xác định lỗi và giá trị bồi thường.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 258/2022/DS-PT ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh N, đã quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Kim X.

Chấp nhận kháng nghị số 17/QĐ-VKS-DS ngày 19/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh N. Sửa Bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Kim X đối với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1.

Công nhận hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng Giấy biên nhận viết tay giữa ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Kim X và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1 ngày 20/12/2018 đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 39, có diện tích đo đạc thực tế là 17.598 m² tọa lạc tại ấp 2, xã S, huyện C, tỉnh N có hiệu lực pháp luật.

Ông Q, bà X được quyền sử dụng phần diện tích đất trên.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về phần án phí, chi phí tố tụng và hiệu lực thi hành án.

Ngày 01/11/2022, ông Nguyễn Văn T có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, với lý do: Phần đất tranh chấp đã bị Chi cục Thi hành án dân sự thi hành theo Quyết định số 169/QĐ-CCTHADS ngày 26/10/2020 và Quyết định số 34/QĐ-CCTHADS ngày 17/6/2022 về việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên giao dịch chuyển nhượng vi phạm điều cấm của pháp luật. Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu và xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu là đúng. Bản án phúc thẩm buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng là không đúng.

Tại Quyết định số 57/QĐ-VKS-DS ngày 09 tháng 3 năm 2023, 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 phúc 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 phúc thẩm và giữ nguyên bản án 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 kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại GCNQSDĐ số 01676 ngày 26/01/2018, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 diện tích 18.526,8 m², thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc tại Ấp 2, xã S, huyện C, tỉnh N. Ngày 07/02/2018, ông T và bà T1 thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất trên để vay tiền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh huyện C, tỉnh N. Hợp đồng thế chấp được công chứng và được đăng ký thế chấp đúng theo quy định của pháp luật. Ngày 08/3/2022 ông T và bà T1 mới thanh Toán trả hết nợ cho Ngân hàng.

[2] Ngày 20/12/2018, ông Nguyễn Văn T chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng cho ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Kim X bằng “*Giấy biên nhận*” viết tay với nội dung “*có nhận của vợ chồng anh Lê Văn Q với số tiền đặt cọc rẫy là 100.000.000 (một trăm triệu đồng). Tổng số tiền là 535.000.000 đồng còn 435.000.000 đồng đến ngày 02/11/2019 tôi làm sổ đỏ cho anh Q thì vợ chồng anh Q trả tôi nốt số tiền là 435.000.000 đồng*”. Giấy biên nhận viết tay có sự xác nhận cùng ngày của Ban quản lý Ấp 2, xã S, huyện C, tỉnh N.

[3] Để đảm bảo việc thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 19/2020/QĐCNHGT-DS ngày 13/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh N về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn là bà Trương Thị B và bị đơn là ông Nguyễn Văn T. Theo đó, ông T phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho bà B số tiền 60.000.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án từ ngày 16/3/2020. Tại Quyết định số 169/QĐ-CCTHADS ngày 26/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh N (*sau đây gọi tắt là Chi cục Thi hành án*) đã căn cứ Quyết định số 19/QĐST-DS ngày 13/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện C; căn cứ Quyết định thi hành án số 203/QĐ-CCTHADS ngày 25/3/2020 của Chi cục Thi hành án với nội dung tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, tẩu tán, hủy hoại, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Nguyễn Văn T đối với 18.526,8m² do ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1 đứng tên. Ông T đã được tổng đạt Quyết định số 169 nêu trên tại Cơ quan Thi hành án cùng ngày 26/10/2020. Tại Biên bản xác minh ngày 22/6/2022 và tại Văn bản số 745/CCTHADS ngày 23/9/2022 của Chi cục Thi hành án gửi Tòa án nhân dân tỉnh N xác nhận qua xác minh, ông Nguyễn Văn T có tài sản duy nhất là quyền sử dụng đất diện tích 18.526,8m² nêu trên.

[4] Ngày 20/7/2020 ông Q, bà X khởi kiện ông T, bà T1 tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy biên nhận*” viết tay ngày 20/12/2018 và được Tòa án nhân dân huyện C thụ lý giải quyết ngày 27/7/2020. Trong quá trình Tòa án đang giải quyết vụ án, các bên đương sự tự thỏa thuận và ngày 29/10/2020, tại Văn phòng công chứng V, tỉnh N, vợ chồng ông Q, bà X (Bên A) làm “*Hợp đồng đặt cọc*” đặt cọc cho vợ chồng ông T, bà T1 (Bên B) số tiền 535.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng là 535.000.000 đồng; Thời hạn đặt cọc là 01 năm kể từ ngày công chứng. Mục đích đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 18.526,8m² đất trồng cây lâu năm. Theo Hợp đồng đặt cọc thể hiện tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp ngày 08/02/2018. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 29/10/2020 các đương sự thỏa thuận lại về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp.

Tại Quyết định số 100/2020/QĐST-DS ngày 04/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh N đã quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự do nguyên đơn là ông Q, bà X rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Ngày 30/12/2021 ông Q, bà X tiếp tục khởi kiện ông T, bà T1 tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy biên nhận*” viết tay ngày 20/12/2018 và Hợp đồng đặt cọc ngày 29/10/2020 và được Tòa án nhân dân huyện C thụ lý giải quyết ngày 30/12/2021.

[5] Xét thấy: Tại khoản 8 Điều 322 của Bộ luật Dân sự quy định nghĩa vụ của bên nhận thế chấp: “8. *Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của Bộ luật này.*”.

Khoản 4 và khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự quy định quyền của bên thế chấp: “...

4. *Được bán, thay thế, trao đổi tài sản thế chấp, nếu tài sản đó là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh. Trong trường hợp này, quyền yêu cầu bên mua thanh Toán tiền, số tiền thu được, tài sản hình thành từ số tiền thu được, tài sản được thay thế hoặc được trao đổi trở thành tài sản thế chấp.*

Trường hợp tài sản thế chấp là kho hàng thì bên thế chấp được quyền thay thế hàng hóa trong kho, nhưng phải bảo đảm giá trị của hàng hóa trong kho đúng như thỏa thuận.

5. *Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định của luật.*”.

Tại khoản 1 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Như vậy, theo quy định của Bộ luật Dân sự và quy định của Luật Đất đai năm 2013, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có nghĩa vụ tìm hiểu, kiểm tra thửa đất mà mình ký hợp đồng nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật có được phép chuyển nhượng không, nếu thuộc trường hợp không cho phép chuyển nhượng thì không được chuyển nhượng. Trong vụ án, ngày 20/12/2018 các bên đương sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm quy định Điều 129 Bộ luật Dân sự; khi các bên đang tranh chấp tại Tòa án, mặc dù biết rõ trước đó tài sản tranh chấp đang được thế chấp tại Ngân hàng và bị Cơ quan thi hành án tạm dừng chuyển dịch nhưng ông Q vẫn đặt cọc nhằm mục đích nhận chuyển nhượng phần đất trên với ông T. Việc chuyển nhượng giữa các đương sự vi phạm điều cấm tại khoản 8 Điều 322 Bộ luật Dân sự và vi phạm khoản 1 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013; do đó Hợp đồng chuyển nhượng cũng như giao dịch đặt cọc giữa ông T và ông Q là trái pháp luật. Ông Q, bà X cũng có lỗi trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Q về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng và tuyên Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/10/2018 và Hợp đồng đặt cọc ngày 29/10/2020 giữa ông Q và ông T đối với phần đất diện tích 18.526,8 m², thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại ấp 2, xã S, huyện C, tỉnh N vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Bản án phúc thẩm công nhận và cho lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng đặt cọc ngày 29/10/2020 của ông T với ông Q là không đúng quy định của pháp luật.

[6] Trên cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 500, Điều 501 BLDS năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của ông T nhiều hơn (6/4) và buộc ông T phải thanh T số tiền chênh lệch là 1.625.707.000 đồng cho ông Q, bà X là đảm bảo quyền lợi của các bên và phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 57/QĐ-VKS-DS ngày 09 tháng 3 năm 2023 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 258/2022/DS-PT ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh N; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2022/DS-ST ngày 22/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh N về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn là ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Kim X với bị đơn là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1.

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 tỉnh N;
- TAND huyện C, tỉnh N;
- Chi Cục THADS huyện C, N;
- Các đương sự (*theo địa chỉ*);
- Lưu: VT (VP, GĐKT II, THS), hồ sơ vụ án.
(P.T.L)

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

Bùi Đức Xuân

ỦY BAN THẨM PHÁN

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hoàng Thạch Dũng

Trần Thị Thu Thủy

Bùi Đức Xuân