TÒA ÁN NH 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: 131/2022/DS-GĐT
Ngày: 25/4/2022
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và chuyển đổi 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 Cường.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn.

Ông Phạm Hồng Phong.

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Tuấn, Thẩm tra viên.

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

Ngày 25 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử giám đốc thẩm vụ án dân sự về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và chuyển đổi quyền sử dụng đất*", giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số 132/15 NTMK, phường TA, quận NT, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Võ Thành N, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số 228, ấp NT, xã NN, huyện PĐ, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền là ông Võ Thanh T, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số 285, ấp NT, xã NN, huyện PĐ, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Ông Lê Văn C, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số 289 ấp NT, xã NN, huyện PĐ, thành phố Cần Thơ.

3.2. Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1971; Địa chỉ: số 12/17/1C đường 3/2, phường HL, quận NT, thành phố Cần Thơ.

3.3. Ông Võ Quốc C1, sinh năm 1988; Địa chỉ: số 288 ấp NT, xã NN, huyện PĐ, thành phố Cần Thơ.

3.4. Ông Lê Quốc C2, sinh năm 1983; Địa chỉ: ấp NT, xã NN, huyện PĐ, thành phố Cần Thơ.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Võ Văn N1, sinh năm 1945; Địa chỉ: Số 165/4, Khu vực 3. phường AB, quận NT, thành phố Cần Thơ.

4.2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1954;

4.3. Ông Phan Phát H, sinh năm 1968;

4.4. Ông Nguyễn Tấn M, sinh năm 1966;

4.5. Ông Nguyễn Văn H1.

Cùng địa chỉ: ấp NT, xã NN, huyện PĐ, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Anh T trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 28/3/2013 Ông Võ Thành N ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông toàn bộ hai thửa đất 1011, 1012, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp NT, xã NN, huyện PĐ, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHO 1247 cấp ngày 11/11/2011 cho Ông Võ Thành N. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Cần Thơ ngày 28/3/2013. Giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chỉ ghi số tiền là 600.000.000 đồng. Ông đã giao cho ông N 700.000.000 đồng chuyển nhượng, các bên có lập biên bản giao nhận tiền ngày 28/3/2013. Sau đó ông làm thủ tục sang tên tại cơ quan chức năng thì không thực hiện được do ông N chưa thực hiện nghĩa vụ giao đất theo quy định tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng. Ông yêu cầu Ông Võ Thành N thực hiện nghĩa vụ giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Ông không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với phần đất diện tích 980m^2, tại thửa 1011 mà nhà nước thu hồi làm lộ.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Văn C yêu cầu ông Võ Thành N thực hiện việc trao đổi đất là một giao dịch khác, ông không biết và giao dịch đó không hợp pháp, không được pháp luật thừa nhận.

Bị đơn là ông Võ Thành N trình bày:

Năm 2013, ông cần vốn kinh doanh nhưng vay tiền ngân hàng không được nên ông có vay của ông T số tiền 600.000.000 đồng. Để làm tin, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc vay tiền, ông thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Sau khi trừ tiền hoa hồng 10% (số tiền 60.000.000 đồng) và tiền lãi tháng đầu tiên là 36.000.000 đồng, thì ông chỉ nhận được 504.000.000 đồng. Sau đó ông đóng lãi cho ông T được 03 đến 04 tháng nhưng không làm biên nhận. Do ông kinh doanh thua lỗ nên ngưng đóng lãi cho ông T mới xảy ra tranh chấp.

Nguồn gốc đất chuyển nhượng là của cụ Võ Thành C3 (cha ruột của ông) tặng cho ông ngày 11/11/2011. Ông được Ủy ban nhân dân huyện PĐ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 1011, 1012, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp NT, xã NN, huyện PĐ, thành phố Cần Thơ. Nhưng trước khi tặng cho quyền sử dụng đất cho ông thì cụ Võ Thành C3 đã lập hợp đồng chuyển đổi hết thửa đất số 1011 với ông Lê Văn C, hiện tại ông C là người đang trực tiếp canh tác sử dụng thửa đất số 1011. Đối với thửa đất số 1012 do ông Võ Quốc C1 là người đang canh tác sử dụng.

Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Anh T vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hợp đồng giả cách để vay tiền nên ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, đồng ý trả lại cho ông T số tiền là 600.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo lãi suất Ngân hàng tính từ ngày 28/3/2013 đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C trình bày:

Ngày 28/4/2007, cụ Võ Thành C3 (cha của Ông Võ Thành N), ông Võ Văn N1 và bà Nguyễn Thị Đ có lập hợp đồng thỏa thuận trao đổi đất với nhau, như sau:

Cụ C3 nhận canh tác và toàn quyền sở hữu thửa đất số 30, tờ bản đồ 08 của ông Võ Văn N1;

Ông N1 nhận canh tác và toàn quyền sở hữu thửa đất số 26, tờ bản đồ 08 của bà Nguyễn Thị Đ;

Bà Đ nhận canh tác và toàn quyền sở hữu thửa đất số 23, tờ bản đồ 08 của ông;

Ông nhận canh tác và toàn quyền sở hữu thửa đất số 1011, tờ bản đồ 08 của cụ C3 .

Sau khi đổi đất, ông đã nhận đất canh tác và sử dụng thửa 1011 cho đến nay, do lúc chuyển đổi đất bằng khoán của cụ C3 đang thế chấp vay ngân hàng nên chưa làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất. Năm 2009 nhà nước làm Quốc lộ 61B, khi bồi thường, giải phóng mặt bằng tại thửa 1011 với diện tích 980m^2, ông là người nhận tiền bồi thường đất. Việc cụ C3 tặng cho hết quyền sử dụng đất cho ông N và ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 1011 ông không hay biết. Đến năm 2013 ông mới phát hiện ông N được cấp giấy chứng nhận. Sau đó ông N đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh T toàn bộ hai thửa đất 1011, 1012. Do cụ Võ Thành C3 đã chết năm 2018. Ông yêu cầu độc lập yêu cầu ông N thực hiện việc tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông theo thỏa thuận trao đổi đất 28/4/2007.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc H trình bày:

Ngày 30/10/2012, ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn C và ông Lê Quốc C2 (con ông C) một phần đất có chiều ngang khoảng 27,3m chạy dài xuống tới kinh thủy lợi, không có đề thửa đất số mấy, tờ bản đồ bao nhiêu, hai bên có thỏa thuận khi nào địa chính đo đạc thực tế diện tích bao nhiêu thì sẽ chuyển tên

qua cho ông bấy nhiêu, giá chuyển nhượng 212.000.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng ngày 30/10/2012, không có công chứng, chứng thực nhưng có ông Nguyễn Tấn M (Công an xã NN) là người giới thiệu và là người làm chứng. Ông đã đặt cọc 100.000.000 đồng, khi nào ông C và ông C2 sang tên xong ông sẽ giao đầy đủ số tiền còn lại. Ông C và ông C2 đã giao đất cho ông sử dụng, hiện tại ông đã san lấp mặt bằng, đóng cừ bê tông. Năm 2015, ông đổ móng đà trên đất thì ông Nguyễn Anh T làm đơn ngăn cản không cho xây dựng, lúc đó ông mới biết là đất đang tranh chấp. Ông yêu cầu ông C và ông C2 tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất, làm giấy tờ đất cho ông đứng tên hợp pháp. Trường hợp đất không phải của ông C và ông C2 thì ông yêu cầu ông C và ông C2 giao phần đất nào có diện tích và vị trí tương ứng với phần đất bán cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Quốc C2 trình bày:

Ông thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc H như ông H trình bày. Trong vụ án này ông không có yêu cầu gì, ông để cho cha là ông Lê Văn C quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Quốc C1 trình bày:

Phần đất tranh chấp trước đây là của cha ông là cụ Võ Thành C3 đứng tên, sau đó cho lại ông Võ Thành N. Ông là người trực tiếp canh tác trồng cây tại thửa 1012. Theo di chúc của cha ông (di chúc miệng) thì phần đất này cho lại tất cả các anh em trong nhà gồm: ông, ông Võ Thành N, ông Võ Thanh T, ông Võ Văn T1 và bà Võ Kim Q. Trong vụ án này ông yêu cầu ông T và ông N trả lại đất cho gia đình ông.

Người làm chứng ông Nguyễn Tấn M trình bày: Vào năm 2012 ông có giới thiệu cho ông Nguyễn Ngọc H mua đất của ông Lê Văn C, theo như hợp đồng mua bán đất ngày 30/10/2012 là đúng sự thật.

Người làm chứng ông Phan Phát H trình bày: Vào ngày 28/4/2007 khi đó ông là Trưởng ấp có các hộ dân tại ấp NT nhờ ông xác nhận việc trao đổi đất để thuận tiện cho việc canh tác, ông có ký chứng kiến là đúng sự thật. Còn việc tranh chấp giữa ông Nguyễn Anh T và ông Võ Thành N ông hoàn toàn không biết.

Người làm chứng ông Võ Văn N1 và bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Việc trao đổi đất theo như thỏa thuận ngày 28/4/2007 là đúng sự thật. Ngoài ra không biết gì về việc tranh chấp giữa ông Nguyễn Anh T và ông Võ Thành N.

Người làm chứng là ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Ông có biết việc trao đổi đất giữa ông C2 và ông C. Ngoài ra không biết gì về việc tranh chấp giữa ông Nguyễn Anh T và Ông Võ Thành N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 18/11/2019, Tòa án nhân dân huyện PĐ, thành phố Cần Thơ đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2013 giữa ông Nguyễn Anh T và ông Võ Thành N (vô hiệu do bị nhầm lẫn). Buộc ông Võ Thành

N trả cho ông Nguyễn Anh T số tiền 1.400.000.000 đồng Trong đó tiền gốc là 700.000.000 đồng, tiền lãi là 700.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Anh T trả lại cho ông Võ Thành N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHO 1247 khi án có hiệu lực pháp luật;

Buộc ông Võ Thành N trả cho ông Lê Văn C phần đất tại thửa 1011 (theo bản trích đo địa chính được ghi chú là thửa 1011 và thửa 1011A) đứng tên quyền sử dụng đất (Kèm theo bản trích đo địa chính số 04/TTKTTNMT ngày 06/3/2019 của Trung tâm kỹ thuật - Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ)

Tách hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C, ông Lê Quốc C2 và ông Nguyễn Ngọc H giải quyết thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/12/2019, ông Nguyễn Anh T kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 150/2020/DS-PT ngày 10/12/2020, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện PĐ về phần án phí và chi phí thẩm định, định giá.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Thành N.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2013 giữa ông Nguyễn Anh T và ông Võ Thành N do vô hiệu.

Buộc ông Võ Thành N có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Anh T số tiền 1.400.000.000 đồng, trong đó tiền gốc là 700.000.000 đồng và tiền lãi 700.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Anh T có nghĩa vụ trả lại cho ông Võ Thành N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHO 1247 ngày 11/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện PĐ cấp cho ông Võ Thành N. Đất tọa lạc tại ấp NT, xã NN, huyện PĐ, thành phố Cần Thơ.

Buộc ông Võ Thành N có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn C phần đất tại thửa số 1011 và 1011A với tổng diện tích là 1.344,8m^2, loại đất CLN theo bản trích đo địa chính số 04/TTKTTNMT ngày 06/3/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường và có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên cho ông Lê Văn C theo quy định pháp luật.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục sang tên cho các đương sự theo quy định pháp luật khi có yêu cầu.

Ngày 25/6/2021, ông Nguyễn Anh T có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 246/QĐKNGĐT-VKS-VP ngày 01/11/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và 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 phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện PĐ, thành phố Cần Thơ. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện PĐ, thành phố Cần Thơ giải quyết sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Các thửa đất số 1011, 1012 có tổng diện tích 5.910m^2 thuộc tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp NT, xã NN, huyện PĐ, thành phố Cần Thơ hiện do ông Võ Thành N đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 11/11/2011. Nguồn gốc hai thửa đất nêu trên là của cụ Võ Thành C3 (cha của ông N, chết năm 2018). Năm 2011, cụ C3 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông N. Theo đó, ông N đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2]. Ngày 28/3/2013, ông Võ Thành N và ông Nguyễn Anh T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa 1011, thửa 1012 nêu trên. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Cần Thơ. Tuy nhiên, các bên chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa bàn giao đất trên thực tế. Quá trình giải quyết vụ án, ông T thừa nhận trong hợp đồng chuyển nhượng các bên ghi giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, nhưng thực tế các bên chuyển nhượng đất với số tiền 700.000.000 đồng, việc ghi giá trị chuyển nhượng thấp hơn là nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước.

[3]. Mặt khác, từ năm 2007 cụ Võ Thành C3 đã thỏa thuận chuyển đổi thửa đất 1011 cho ông Lê Văn C. Mặc dù thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các bên chưa hoàn tất về mặt thủ tục nhưng ông C đã nhận đất sử dụng từ năm 2007, nhận tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi một phần thửa đất 1011 với diện tích 980m^2, sử dụng phần đất còn lại (nay là thửa 1011, 1011A có diện tích 1.344,8m^2 đất) cho đến nay. Như vậy, tại thời điểm ông N và ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất số 1011 đã bị Nhà nước thu hồi một phần, một phần đã chuyển đổi cho ông C, ông C hiện đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

[4]. Ông Võ Thành N cho rằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thực chất là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản giữa các bên. Mặc dù, ông N không cung cấp được giấy tờ, tài liệu để chứng minh cho lời trình bày của mình là có cơ sở. Tuy nhiên, theo lời trình bày của những hộ dân có đất gần với hai thửa đất tranh chấp thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm năm 2013 có giá thấp nhất vào khoảng

400.000.000 đồng đến 450.000.000đồng/1.000m^2; việc ông N chuyển nhượng cho ông T 5.910m^2 đất với giá 700.000.000 đồng là không phù hợp. Hơn nữa, từ sau khi nhận chuyển nhượng đất, các bên cũng không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, không bàn giao đất trên thực tế. Điều đó cho thấy lời trình bày của ông N là có căn cứ.

[5]. Từ những phân tích tại điểm [2], [3] và [4] nêu trên, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2013 giữa ông N và ông T bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2013 giữa ông N với ông T và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo đó buộc ông N trả lại cho ông T 700.000.000 đồng tiền gốc là có căn cứ, đúng pháp luật. Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm ông N tự nguyện trả 700.000.000 đồng tiền lãi cho ông T, là đã có lợi cho ông T.

[6]. Tại Quyết định kháng nghị số 246/QĐKNGĐT-VKS-VP ngày 01/11/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận định cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2013 giữa ông N và ông T tuân thủ đúng quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên phát sinh hiệu lực là chưa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337; Điều 341; Điều 343 và Điều 344 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận kháng nghị số 246/QĐKNGĐT-VKS-VP ngày 01/11/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 150/2020/DS-PT ngày 10/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, về vụ án "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và chuyển đổi quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Anh T với bị đơn là ông Võ Thành N.

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

Nơi nhận:
- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- TAND huyện PĐ;
- Chi Cục THADS huyện PĐ;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GĐKTII, Phòng LTHS, HS, THS (TQT).

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

Võ Văn Cường