

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 335/2022/DS-GĐT

Ngày: 27/12/2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy
chứng nhận 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 Tô Chánh Trung.

Ông Hoàng Thanh Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Trí - Thẩm tra viên.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Ngát - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 12 năm 2022, 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: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Bích T1, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số 38S/5, KP 4, phường TH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Bích T2, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 24/33, KP 5, phường HN, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Ông Nguyễn Anh T3, sinh năm 1974;

3.2. Bà Vương Thị Tô L, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: Số 148B/6, KP 6A, phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

3.3. Ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1973;

Hiện tạm trú: Tổ 9, KP 4, phường TD, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

3.4. Ông Hoàng Đức C, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số 38A/5, KP 4, phường TH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Nguyễn Hoàng Thiên A, sinh năm 2001;

3.6. Nguyễn Thiên Ngọc H, sinh năm 2009;

Cùng địa chỉ: Số 148B/6, KP 6A, phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

3.7. Văn phòng Công chứng HL.

Địa chỉ: Số 680 NAQ, phường HN, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Trần Thị Bích T1, có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Hà Vĩnh T4 trình bày:

Năm 2017, qua người giới thiệu được biết bà Nguyễn Thị Bích T2 có nhu cầu bán căn nhà và đất, nên bà T1 có gặp bà T2 để mua căn nhà và đất tại số 148B/6, KP 6, phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai có diện tích 149,4m² thuộc thửa số 141, tờ bản đồ số 48 đã được Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 866111 ngày 06/04/2007 cho bà Vương Thị Tố L, ông Nguyễn Anh T3.

Ngày 14/12/2017, tại Văn phòng Công chứng HL bà Trần Thị Bích T1 và bà T2 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng căn nhà và đất tại số 148B/6 thông qua hợp đồng ủy quyền ngày 16/01/2017 ông T3, bà L ủy quyền để cho bà T2 được toàn quyền làm các thủ tục tách thửa nghĩa vụ tài chính và để cho bà T2 được toàn quyền tặng cho, thế chấp, chuyển nhượng.

Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền, Văn phòng Công chứng HL đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất từ bà T2 cho bà T1. Hai bên thỏa thuận giá mua bán chuyển nhượng căn nhà và đất là 1.600.000.000 đồng.

Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng HL xong thì bà T1 đã đưa toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho bà T2, bà T2 đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 để bà T1 làm thủ tục chuyển nhượng và bà T1 đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 541581 ngày 04/01/2018.

Việc giao nhận tiền bà T1 không có giấy nhận tiền do tin tưởng và hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn thành ngay tại phòng công chứng, nên bà T2 nhận tiền xong mới giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà T1.

Việc bà T2 cho rằng có quen bà Trần Thị Bích O và do bà O cho bà T2 vay mượn 200.000.000 đồng nên mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 là hoàn toàn không có và không đúng sự thật. Nếu giữa bà O và bà T2 có mối quan hệ vay nợ thì đề nghị bà T2 cung cấp giấy vay nợ và giành quyền khởi kiện cho bà T2 bằng vụ kiện vay tài sản với bà O bằng vụ án khác, không liên quan gì đến bà T1.

Do cũng vì lòng thương người và chưa có nhu cầu về nhà ở nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T2 nói để cho bà T2 ở nhờ trên căn nhà trên vài tháng thì sẽ bàn giao căn nhà trên lại cho bà T1.

Vài tháng sau đúng hạn bàn giao nhà thì bà T1 đến yêu cầu bà T2 giao nhà, bà T2 không giao nhà mà cho ông T3, bà L ở trong căn nhà. Do đó bà T1 khởi kiện yêu cầu bà T2 và những người đang sinh sống trên căn nhà là ông T3, bà L, cháu H, cháu A có trách nhiệm liên đới bàn giao nhà và đất trên cho bà T1 quản lý, sử dụng, định đoạt.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T3 và bà L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký tại phòng công chứng HL và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đứng tên bà T1 thì nguyên đơn không đồng ý, đề nghị Tòa án bác đơn của ông T3, bà L.

2. Bị đơn là bà Nguyễn Thị Bích T2, có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Ngọc Đ1 trình bày:

Nguồn gốc nhà, đất tại đại chỉ số 148B/6, KP 6, phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai do bố mẹ ruột của bà tặng cho anh và chị dâu của bà là ông Nguyễn Anh T3 và bà Vương Thị Tố L. Vợ chồng ông Nguyễn Anh T3 và bà Vương Thị Tố L sử dụng từ ngày được tặng và xây dựng căn nhà cấp 4 sinh sống từ đó cho đến nay. Ngày 06/04/2007 ông Nguyễn Anh T3 và bà Vương Thị Tố L được Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 866111.

Vào năm 2017, do bà T2 cần tiền để mua xe và làm ăn, nên bà có nhờ vợ chồng ông T3 giúp, nhưng vợ chồng ông T3 không có, nên bà hỏi mượn sổ đỏ để thế chấp ngân hàng vay tiền thì vợ chồng ông T3 tin tưởng đồng ý. Bà có đến phòng công chứng hỏi về cách làm giấy tờ thế chấp vay ngân hàng, thì được biết phải làm giấy ủy quyền thế chấp, bảo lãnh tài sản. Theo người soạn thảo văn bản giải thích, ngoài những nội dung thế chấp, bảo lãnh, nên thêm vào những nội dung khác cho đầy đủ theo thông lệ những người trước đây đã làm. Nên bà đã đồng ý.

Ngày 16/01/2017, vợ chồng ông T3 đến Văn phòng Công chứng HL để ký giấy ủy quyền cho bà để bà vay vốn ngân hàng, nhưng không để ý đến những

nội dung khác. Sau khi có giấy ủy quyền, bà đã tìm cách vay vốn ngân hàng nhưng không vay được, do thiếu phương án trả nợ.

Tháng 11/2017, trong thời gian chưa vay được tiền, có một lần bà đi xem xóc đĩa, bà có biết bà O cư ngụ tại phường TB, là em ruột của bà Trần Thị Bích T1 là người chuyên cho vay tiền lấy lãi và bơm tiền cho các sòng bạc. Bà có hỏi bà O xin vay số tiền là 200.000.000 đồng, bà O đồng ý cho vay với lãi suất 30%/tháng (tức trả lãi mỗi tháng là 30.000.000 đồng, khi vay 100.000.000 đồng). Bà có cho bà O xem giấy ủy quyền thế chấp vay tiền và hứa trả tiền lại đầy đủ khi vay được ngân hàng. bà O bảo bà đưa giấy ủy quyền và sổ đỏ bản chính cho bà giữ thì bà mới đồng ý cho vay. Bà đã đưa cho bà O giấy ủy quyền và sổ đỏ bản chính để nhận tiền vay 200.000.000 đồng. Việc vay mượn giữa bà với bà O không có giấy vay nợ nên không thể cung cấp cho Tòa án và cũng không có tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh có việc vay mượn nợ. Bà trả lãi được một tháng là 60.000.000 đồng thì không thể trả lãi nổi nữa, nên bà O bảo bà phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Bích T1 để làm tin. Nếu đồng ý thì bà sẽ giảm lãi suất cho vay xuống còn 4,5%/tháng (tức trả lãi mỗi tháng là 4.500.000 đồng, khi vay 100.000.000 đồng). Nghe bà O thuyết phục và thúc ép, nên ngày 14/12/2017, bà đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Bích T1 tại Văn phòng Công chứng HL.

Sau khi ký kết hợp đồng, do hợp đồng ký kết giả tạo để làm tin theo ý của bà O, nên không có bất kỳ giao nhận tiền cũng như không có giao nhận nhà, đất theo hợp đồng. Thực chất, bà không quen biết bà Trần Thị Bích T1, không giao dịch trao đổi về việc mua bán chuyển nhượng nhà đất, bà T1 chưa khi nào đến nhà, đất để xem và trả giá việc chuyển nhượng, bà chỉ gặp mặt bà tại Văn phòng Công chứng HL.

Do bà không trả được lãi cho bà O, nên bà O cùng với vợ chồng bà T1 có đến nhà, đất nơi vợ chồng ông T3 đang quản lý, sử dụng và sinh sống để đòi nhà, đất và gây áp lực với bà. Sau đó, khởi kiện bà và vợ chồng ông T3, bà L. Bà khẳng định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2017, bà ký kết với bà Trần Thị Bích T1 tại Văn phòng Công chứng HL chỉ là hợp đồng giả tạo. Mục đích ký kết hợp đồng là theo yêu cầu chủ nợ là bà O để làm tin, vì bà O nói, bà không bao giờ lấy tài sản của ai mà chỉ để đòi tiền. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chưa bao giờ được thực hiện, nên không có giao nhận tiền cũng như không có giao nhận nhà, đất theo hợp đồng. Việc bà Trần Thị Bích T1 căn cứ vào hình thức ký kết hợp đồng để tự ý xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 541581 vào ngày 04/01/2018 là sai trái và không thể chấp nhận được.

Bà đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 541581 ngày 04/01/2018 với bà Trần Thị Bích T1 do giả tạo. Đối với

số tiền nợ bà O 200.000.000 đồng bà sẽ kiêm tiền trả lại cho bà O, không liên quan gì đến vụ án này, không yêu cầu giải quyết đối với số tiền vay của bà O trong vụ án này.

Khi tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và bà T2 không cần giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng vì không có việc giao nhận tiền giữa bà T1 và bà T2.

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

3.1. Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Anh T3 và bà Vương Thị Tố L là ông Nguyễn Ngọc Đ1 trình bày:

Nguồn gốc nhà, đất tại số 148B/6 do bố mẹ ruột của ông Nguyễn Anh T3 tặng cho ông và vợ là bà Vương Thị Tố L. Năm 2001, vợ chồng ông T3 xây dựng căn nhà cấp 4 và sử dụng từ ngày đó cho đến nay, không có tranh chấp. Trong thời gian sử dụng nhà, đất, vợ chồng ông T3 làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân thành phố BH đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 866111 ngày 06/04/2007.

Vào năm 2017, em gái của ông T3 là bà Nguyễn Thị Bích T2 đến gặp vợ chồng ông hỏi vay tiền để mua xe, nhưng vợ chồng ông T3 không có để giúp. bà T2 có hỏi mượn sổ đỏ để thế chấp ngân hàng vay tiền mua xe, bằng cách ủy quyền cho bà T2 thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng để vay tiền. Sau khi nghe hợp lý, vợ chồng ông T3 đồng ý và yêu cầu bà T2 lo thủ tục công chứng để vợ chồng ông T3 ký giấy ủy quyền.

Ngày 16/01/2017, bà T2 thông báo cho vợ chồng ông T3 đến Văn phòng Công chứng HL để ký giấy ủy quyền cho bà T2 vay vốn ngân hàng như đã bàn bạc trước đây. Trong quá trình ký giấy ủy quyền, vợ chồng ông T3 không đọc kỹ nội dung ủy quyền mà chỉ ký vào văn bản để ra về kịp thời gian đi làm việc. Sau này có tranh chấp xảy ra, vợ chồng ông T3 mới biết là trong văn bản có cả nội dung ủy quyền chuyển nhượng, tặng cho...

Sau ngày ủy quyền, bất ngờ vào tháng 07/2018 có bà Trần Thị Bích T1 đến đòi lấy nhà, đất của vợ chồng ông T3, vì cho rằng họ đã nhận chuyển nhượng mua bán nhà đất từ bà T2 mà vợ chồng ông T3 đang quản lý, sử dụng. Do tình hình an ninh trật tự ồn ào, mất trật tự, nên ông Trưởng khu phố là ông Trung và cán bộ công an phường TB đến lập biên bản, yêu cầu bà T1 chấm dứt hành vi đòi nhà, đất, mà khởi kiện đến tòa án giải quyết.

Bà Trần Thị Bích T1 khởi kiện bà Nguyễn Thị Bích T2, ông T3 và bà L và các thành viên trong gia đình liên đới bàn giao cho bà T1 căn nhà, đất trên thì ông T3, bà L không đồng ý trả. Đề nghị Tòa tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2017 do giả tạo và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 541581 ngày 04/01/2018 do bà Trần Thị Bích T1 đứng tên.

Ông T3, bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì không có việc giao nhận tiền giữa bà T1 và bà T2.

3.2. Ông Nguyễn Ngọc Đ trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Bích T2, mối quan hệ giữa bà T1 với bà T1 với bà O, ông T3, bà L không liên quan gì đến ông. Ông không liên quan gì đến vụ án này nên không có ý kiến gì.

3.3. Ông Hoàng Đức C trình bày:

Ông là chồng của bà T1, ông thống nhất theo lời khai của bà T1, không có ý kiến gì thêm.

3.4. Văn phòng Công chứng HL trình bày:

Vào ngày 14/12/2017, tại Văn phòng Công chứng HL, bà T1 và bà T2 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ số 148B/6, KP 6, phường TB, thành phố BH, Đồng Nai có diện tích 149,4m² đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 866111, ngày 06/04/2007 đứng tên bà L, ông T3 thông qua hợp đồng ủy quyền ngày 16/01/2017 ông T3, bà L ủy quyền để cho bà T2 được toàn quyền làm các thủ tục tách thửa nghĩa vụ tài chính và để cho bà T2 được toàn quyền tặng cho, thế chấp, chuyển nhượng.

Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền nội dung ủy quyền chuyển nhượng nên Văn phòng Công chứng HL đã ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà và đất trên ký từ bà T2 cho bà T1 số công chứng 11083. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng trên là đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

3.5. Bà Trần Thị Bích O trình bày:

Bà và bà T2 có biết nhau vài lần đi uống nước chung cùng nhau với mấy người bạn. Việc bà T2 cho rằng bà có cho bà T2 vay 200.000.000 đồng là hoàn toàn không có, tranh chấp giữa bà T1 và bà T2 bà hoàn toàn không liên quan và không có ý kiến gì.

3.6. Ủy ban nhân dân thành phố BH, tỉnh Đồng Nai trình bày:

Theo hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh BH cung cấp nguồn gốc diện tích đất 149,4m² thửa số 141, tờ bản đồ số 48, phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai của ông Nguyễn Văn P sử dụng trước năm 1992, sau đó ông P cho con trai là ông Nguyễn Anh T3 sử dụng, đến năm 2000 ông T3 xây nhà để ở. Sau đó ông T3 đề nghị làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân thành phố BH, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 866111 cho ông T3, bà L.

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng đã ký tại phòng công chứng HL chứng thực ngày 14/12/2017. Nên bà Trần Thị Bích T1 có đăng ký biến động và

được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh BH tiếp nhận thẩm tra tham mưu Sở tài nguyên và môi trường ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 541581 ngày 04/01/2018 cho bà Trần Thị Bích T1. Do đó việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 541581 ngày 04/01/2018 cho bà Trần Thị Bích T1 là đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2020/DS-ST ngày 18/9/2020, Tòa án nhân dân thành phố BH quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Anh T3, bà Vương Thị Tố L, cháu Nguyễn Hoàng Thiên A, cháu Nguyễn Thiên Ngọc H có trách nhiệm liên đới bàn giao nhà, đất tại thửa 141, tờ bản đồ số 48 phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai, diện tích đất là 149,4m² giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 1. Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 4207 ngày 24/6/2019, trên đất có căn nhà cấp 4, kết cấu căn nhà mái tôn, trần tôn lạnh, tường gạch, cột gạch, cửa sắt, kính, nền gạch men, diện tích xây dựng là 66m², theo bản vẽ hiện trạng nhà ngày 24/6/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh BH cho bà Trần Thị Bích T1 (theo giấy chứng nhận QSD đất CL 541581 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 04/01/2018 đứng tên bà Trần Thị Bích T1).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Anh T3, bà Vương Thị Tố L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2017 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 541581 ngày 04/01/2018.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/9/2020, bà Nguyễn Thị Bích T2, ông Nguyễn Anh T3 và bà Vương Thị Tố L kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 79/2021/DS-PT ngày 18/6/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích T2, ông Nguyễn Anh T3 và bà Vương Thị Tố L; sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Bích T1 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Bích T2.

Buộc bị đơn bà T2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Anh T3, bà Vương Thị Tố L, cháu Nguyễn Hoàng Thiên A, cháu Nguyễn Thiên Ngọc H có trách nhiệm liên đới bàn giao nhà, đất tại thửa 141, tờ bản đồ số 48 phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai, diện tích đất là 149,4m² giới

hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 1 trên đất có căn nhà cấp 4, kết cấu mái tôn, trần tôn lạnh, tường gạch, cột gạch, cửa sắt, kính, nền gạch men, diện tích xây dựng là 66m² cho bà T1.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tạo điều kiện cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao nhà, đất thời gian 02 tháng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Anh T3, bà Vương Thị Tố L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2017 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 541581 ngày 04/01/2018.

Bản án phúc thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và hiệu lực thi hành của bản án.

Ngày 14/6/2022, bà Nguyễn Thị Bích T2, ông Nguyễn Anh T3 và bà Vương Thị Tố L có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 92/2022/KN-DS ngày 26/10/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 79/2021/DS-PT ngày 18/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, 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 toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm và bản án dân sự sơ thẩm. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố BH, tỉnh Đồng Nai giải quyết sơ thẩm lại theo quy định 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 Hội đồng xét xử giám đốc thẩm Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Nhà, đất có diện tích 149,4m² thuộc thửa 141, tờ bản đồ 48, tại địa chỉ số 148B/6, KP 6, phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân thành phố BH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AH 866111 ngày 06/4/2007 cho ông Nguyễn Anh T3 và bà Vương Thị Tố L. Ngày 16/01/2017, ông T3 và bà L (Bên A) ký hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Bích T2 (Bên B) tại Văn phòng Công chứng HL, với nội dung: bên B được thay mặt bên A quản lý, sử dụng, đo vẽ tách thửa, cho thuê, cho mượn, thế chấp, thế chấp bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho (bao gồm cả việc thanh lý, sửa đổi, bổ sung,...) đối với tài sản này theo quy định pháp luật.

[2]. Ngày 14/12/2017, bà T2 ký kết hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà, đất trên cho bà Trần Thị Bích T1 với giá 200 triệu đồng. bà T1 cho rằng giá chuyển nhượng thực tế là 1,6 tỷ đồng nhưng ghi trong hợp đồng 200 triệu đồng

là để giảm thuế phải đóng. Ngoài ra, do ông T3 và bà L khó khăn về chỗ ở nên bà T1 cho ông T3 và bà L ở nhờ một thời gian. Nay, bà có nhu cầu lấy lại nhà nhưng ông T3 và bà L không trả nên bà khởi kiện yêu cầu trả lại nhà.

[3]. Về phía bà Nguyễn Thị Bích T2 thừa nhận việc ông T3, bà L đã ủy quyền nhà, đất trên cho bà với mục đích vay vốn Ngân hàng. Nhưng bà T2 không vay được Ngân hàng mà vay của bà Trần Thị Bích O (là em ruột bà T1) số tiền 200 triệu đồng. Để đảm bảo cho khoản vay này, bà T2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho bà T1. Trước yêu cầu khởi kiện của bà T1, bà T2 không đồng ý, đồng thời yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất do giả tạo.

[4]. Sau khi xem xét tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy:

[4.1]. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2017 thể hiện giá chuyển nhượng là 200 triệu, thanh toán bằng tiền mặt, việc thanh toán hai bên tự thực hiện ngoài sự chứng kiến của công chứng viên. Bà T1 cho rằng giá chuyển nhượng thực tế là 1,6 tỷ đồng, đã thực hiện việc giao tiền cho bà T2 nhưng khi giao tiền không lập giấy tờ; còn bà T2 không thừa nhận đã nhận tiền của bà T1. Trường hợp này, căn cứ vào khoản 1 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì nghĩa vụ chứng minh việc giao nhận tiền thuộc về bà T1. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm, bà T1 không xuất trình được chứng cứ chứng minh đã giao số tiền này cho bà T2, nên không có cơ sở xác định các bên đã giao nhận tiền theo hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Việc Tòa án hai cấp chỉ căn cứ vào việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng và bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định bà T1 đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho bà T2 là không có căn cứ.

[4.2]. Tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quy định: *“Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng”* nhưng trên thực tế sau khi ký kết hợp đồng, gia đình ông T3, bà L không bàn giao tài sản cho bà T1; mặc dù bà T1 trình bày cho ông T3, bà L ở nhờ nhưng không có chứng cứ chứng minh và ông T3, bà L cũng không thừa nhận. Bên cạnh đó, tại Điều 4 của Hợp đồng chuyển nhượng xác định nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân do bên chuyển nhượng nộp, nhưng tại hồ sơ lưu giữ tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Biên Hòa lại thể hiện bà T1 là người thực hiện. Còn ông T3, bà T2 trình bày không biết việc bà T1 đã tự làm thủ tục đăng ký chuyển tên quyền sử dụng đất sang bà T1. Như vậy, việc bà T1 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng, sang tên nhà đất được thực hiện trên cơ sở tự nguyện của ông T3, bà T2 là không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án như đã nêu trên.

[5]. Từ các chứng cứ phân tích trên cho thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích T2 và bà Trần Thị Bích T1 còn chứa đựng nhiều mâu thuẫn chưa được làm rõ và có dấu hiệu của hợp đồng giả tạo nhưng Tòa hai cấp không xem xét, đánh giá đúng bản chất của sự việc mà đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1 là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do đó, Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị hủy toàn bộ bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1/ Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 92/2022/KN-DS ngày 26/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 79/2021/DS-PT ngày 18/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2020/DS-ST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố BH, tỉnh Đồng Nai. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố BH, tỉnh Đồng Nai giải quyết sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

3/ Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực 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 Đồng Nai;
- TAND thành phố BH (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi Cục THADS thành phố BH;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT (VP, GDKT II, THS), hồ sơ vụ án_20b

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

Võ Văn Cường