

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 66/2021/DS-GĐT

Ngày: 16/3/2021

V/v: *Tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.*

**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 Hoàng Thanh Dũng.

Ông Đặng Văn Thành.

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Khánh Chinh - Thẩm tra viên.

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

Ngày 16/3/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm vụ án dân sự về “*Tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Xóm 2, Thôn 14, xã DB, thành phố BL, tỉnh LĐ.

**2. Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1950;

Địa chỉ: 10/3/8 Tổ 01, Phường 01, thành phố BL, tỉnh LĐ.

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

3.1. Ông Trần Vĩnh Th, sinh năm 1950;

Địa chỉ: 10/3/8 Tổ 01, Phường 01, thành phố BL, tỉnh LĐ.

3.2. Ông Vũ Minh Tng, sinh năm 1975;

Địa chỉ: 26/3 HTLO, Phường 01, thành phố BL, tỉnh LĐ.

3.3. Bà Phạm Thị Tr, sinh năm 1955;

3.4. Chị Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1982;

3.5. Anh Nguyễn Hữu Hoàng M, sinh năm 1984;

3.6. Chị Nguyễn Thị Minh D, sinh năm 1986;

Cùng trú tại địa chỉ: Xóm Y, Thôn X, xã DB, thành phố BL, tỉnh LD.

3.7. Ông Trần Thanh HU, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Thôn 14, xã DB, thành phố BL, tỉnh LD.

3.8. Ông Vũ Thế Lng, sinh năm 1979;

Địa chỉ: 79 MTB, xã LT, thành phố BL, tỉnh LD.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại Đơn khởi kiện ngày 19/8/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T trình bày:*

Từ cuối năm 2007, ông làm Tổ trưởng Tổ tiết kiệm và vay vốn hộ nông dân Thôn 14, xã DB nên quen biết ông Vũ Minh Tng là cán bộ Ngân hàng Chính sách xã hội thành phố BL. Khoảng tháng 5/2009, ông Tng biết Nhà nước có chủ trương hỗ trợ lãi suất vay, nhưng phải trả lại số tiền dư nợ. Thời điểm này, ông đang nợ Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Dầu tầm tơ thành phố BL 36.000.000 đồng. Ông Tng bàn bạc cho ông mượn tiền để trả nợ cho Ngân hàng và giải chấp 04 sổ đỏ thế chấp (gồm 03 sổ đất nông nghiệp và 01 sổ đất thổ cư). Ông Tng giữ lại 03 sổ đất nông nghiệp bảo là làm thủ tục vay Ngân hàng cho ông.

Theo hẹn, sáng ngày 29/12/2009, ông cùng vợ và con trai ra Phòng công chứng số 02 làm thủ tục vay tiền. Ông Tng bảo gia đình ông ra quán cà phê cách đó chừng 200m ngồi chờ làm thủ tục. Sau đó ông Tng mang một tập hồ sơ nói là hồ sơ vay tiền, không cho ông đọc lại mà lật nhanh từng tờ hỏi thúc ký nhanh để kịp vay tiền trong ngày. Gia đình ông ký xong thì ông Tng kêu về chịu khó đầu tư chăm sóc vườn cho tốt để cuối năm thu hoạch trả nợ. Tuy nhiên, gia đình ông chờ mãi không thấy tiền vay, liên hệ với ông Tng thì bị tránh né. Sau đó ông mới biết lập hồ sơ vay mà ông cùng vợ con ký là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 199, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2009 tại Văn phòng công chứng số 02 tỉnh LD vô hiệu do gia đình ông bị lừa dối, giá chuyển nhượng không phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế. Buộc bà Y, ông Tng bồi thường tổn thất tinh thần 100.000.000 đồng, thu nhập bị mất trong 08 năm là 1.120.000.000 đồng, trừ số tiền 85.000.000 đồng, còn lại 1.255.000.000 đồng.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Y trình bày tại Bản tự khai ngày 29/11/2016 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Vĩnh Th trình bày tại Biên bản lấy lời*

*khai ngày 22/3/2017: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông T với vợ chồng bà là hợp pháp, tự nguyện, các bên đều có năng lực hành vi dân sự, không trái đạo đức xã hội nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do bận việc nên ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.*

*Ông Vũ Minh Tng trình bày tại Bản tự khai ngày 04/01/2017: Ông không liên quan đến giao dịch giữa hộ ông T và bà Y, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và ông xin vắng mặt trong quá trình tố tụng.*

*Ông Trần Thanh HU trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/3/2017: Ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Th, bà Y từ năm 2011 đúng trình tự thủ tục, đã nhận đất sử dụng nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để ông được nhận tiền bồi thường do Nhà nước thu hồi đất và xin vắng mặt trong quá trình tố tụng.*

*Ông Vũ Thế Lng trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 01/3/2017: Ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng bà Y năm 2010, xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên giấy chứng nhận đúng trình tự thủ tục, ông đã nhận đất sử dụng nên không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của ông T. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết sớm vụ án để ông nhận tiền bồi thường do Nhà nước thu hồi đất và xin vắng mặt trong quá trình tố tụng.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2017/DS-ST ngày 09/8/2017, Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh LD quyết định:

*Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hữu T về việc "Tranh chấp yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Phạm Thị Tr, anh Nguyễn Hữu Hoàng M và ông Trần Vĩnh Th, bà Nguyễn Thị Y vô hiệu.*

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

Ngày 18/8/2017, ông Nguyễn Hữu T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên theo hướng hủy để giải quyết lại.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 33/2018/DS-PT ngày 13/3/2018, Tòa án nhân dân tỉnh LD quyết định:

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

*Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2017/DS-ST ngày 09/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh LD.*

Ngày 16/5/2018, ông T có Đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm với lý do: Ông chỉ ký hợp đồng vay tiền, không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông không biết bà Y là ai, không

nhận 80.000.000 đồng của bà Y; ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bị lừa dối. Hộ gia đình ông có 05 người, ông không biết có Sổ tạm trú ở đâu để Công chứng hợp đồng chuyển nhượng chỉ với 03 người; ông không nộp bất cứ khoản tiền nào để làm thủ tục sang tên; Công chứng viên đã thừa nhận công chứng hợp đồng không hợp pháp. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LD đã xác minh, có kết quả về việc ông bị ông Tng lừa dối.

Tại Quyết định số 295/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 23/11/2020, 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; 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 số 33/2018/DS-PT ngày 13/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh LD và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2017/DS-ST ngày 09/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh LD; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh LD giải quyết 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 kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

### **I. Về thủ tục tố tụng**

[1.1] Ngày 29/12/2009, ông Nguyễn Hữu T, bà Phạm Thị Tr và anh Nguyễn Hữu Hoàng M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng số 02 tỉnh LD để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Y và ông Trần Vĩnh Th quyền sử dụng đất các thửa 26, 03, 58, tờ bản đồ số 14, 15, tọa lạc tại xã DB, thị xã BL (các thửa đất nêu trên được Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) thị xã BL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Hữu T, các sổ vào sổ 02525, 02526, 02527 cùng ngày 02/11/2000). Theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chủ hộ là ông Nguyễn Hữu T được cập nhật biến động cụ thể:

+ Đối với thửa đất số 03 diện tích 5.395m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND thành phố BL cấp cho ông Trần Thanh HU ngày 13/12/2011 thể hiện ông HU “*Nhận chuyển nhượng của ông bà Nguyễn Bảo Dương, Cấp đổi GCNQSD đất từ sổ số R 200038*”. Do diện tích đất nằm một phần trong Dự án xây dựng nhà máy thủy điện Đamb’ri 01 nên ông HU được chi phí bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng diện tích 1.364,8m<sup>2</sup> và hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp là 76.428.800 đồng, bồi thường hoa màu trên đất là cây cà phê 32.175.000 đồng. Tổng cộng được bồi thường 108.603.800 đồng.

+ Ông Vũ Thế Lng trình bày năm 2010 mua của ông Th thửa số 26 và thửa số 58 với tổng số tiền là 135.000.000 đồng. Đối với thửa 58 diện tích 6953m<sup>2</sup> cập nhật sang tên ông Th, bà Y ngày 20/4/2010. Đến ngày 20/10/2010 cập nhật sang tên ông Vũ Thế Lng và bà Phạm Thị Tuyết Huyền, địa chỉ thường trú: Thanh Hương 2, xã LT, BL. Do diện tích đất nằm một phần trong Dự án xây dựng nhà máy thủy điện Đamb'ri 01 nên ông Lng và bà Huyền được chi phí bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng diện tích 1.507,9m<sup>2</sup> là 84.442.400 đồng, bồi thường hoa màu trên đất là cây cà phê, chè 47.610.000 đồng. Tổng cộng được bồi thường 132.052.400 đồng. (Riêng thửa số 26 diện tích 2.031m<sup>2</sup> trong hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện có việc cập nhật chuyển nhượng từ ông T qua ông Th, bà Y và từ ông Th, bà Y sang tên ông Lng mà diện tích đất này vẫn đứng tên hộ ông Nguyễn Hữu T).

[1.2] Tại Công văn số 109/CV-TA ngày 09/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện BL gửi Trung tâm tư vấn đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất thành phố BL và gửi Công ty cổ phần đầu tư phát triển Đamb'ri về việc phối hợp giải quyết vụ án, đề nghị tạm thời chưa chi trả chi phí bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng để chờ kết quả giải quyết của Tòa án. Ngày 06/3/2017 ông Nguyễn Hữu T có yêu cầu rút việc áp dụng các biện pháp khẩn cấp với lý do *“Tòa án cho tôi biết là Công ty tư vấn đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất thành phố chưa chi trả tiền cho hai hộ ông Vũ Thế Lng và Trần Thanh HU, đồng thời hai hộ này cũng không có chuyển nhượng đất cho bất kỳ ai...”* (Trong hồ sơ vụ án hoàn toàn không có văn bản phản hồi của hai đơn vị được Tòa án trao đổi đối với Công văn số 109/CV-TA ngày 09/12/2016, không thể hiện việc Tòa án lập biên bản giải thích ngày 06/3/2017 của Tòa án cũng như cơ sở pháp lý của biên bản giải thích với nội dung trên).

[1.3] Theo lời trình bày của ông Trần Thanh HU có nội dung ông mua diện tích đất thuộc thửa số 03 vào năm 2011 của ông Nguyễn Bảo Đương với giá 130.000.000 đồng, trên đất có trồng cây cà phê và một số cây chè, khi mua bán hai bên có công chứng theo quy định. Tòa án hai cấp sơ và phúc thẩm cũng không thu thập hồ sơ cấp quyền sử dụng đất của ông HU để làm rõ đất bên nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn là bà Y, ông Th nhưng tại sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Thanh HU lại thể hiện *“Nhận chuyển nhượng của ông bà Nguyễn Bảo Đương”* như ông HU trình bày chứ không phải nhận chuyển nhượng từ ông Thanh và bà Y là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[1.4] Việc Tòa án hai cấp khi giải quyết vụ án không đưa bà Phạm Thị Tuyết Huyền (là người cùng ông Lng nhận chuyển nhượng đất) cũng như không đưa ông Nguyễn Bảo Đương và Trung tâm tư vấn đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất thành phố BL vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

## **[2] Về nội dung tranh chấp**

[2.1] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2009, ông T, bà Tr và anh Minh ký chuyển nhượng cho bà Y và ông Th các thửa 26, 03, 58 với giá 80.000.000 đồng. Về phương thức thanh toán của Hợp đồng thể hiện “*Bên B đã trả đủ tiền cho bên A là 80.000.000 đồng*”. Việc thanh toán “*do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật*”.

Trước ngày các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, ngày 26/12/2009 ông T, bà Tr và anh Minh có làm “*Giấy bán đất*” cho bà Y, ông Th các thửa đất nêu trên với giá 80.000.000 đồng và nội dung “*Giấy bán đất*” thể hiện “*Ông T, bà Tr đã nhận đủ số tiền 80.000.000 đồng một lần vào ngày 26/12/2009*”.

Ông T cho rằng ông Vũ Minh Tng (cán bộ Ngân hàng Chính sách xã hội thành phố BL, con rể của bà Y và ông Th) lừa dối gia đình ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực tế là ông ký các thủ tục để vay tiền Ngân hàng. Bà Y, ông Th cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, các bên tự nguyện và thời điểm giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

[2.2] *Về phương thức thanh toán Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2009:*

Theo “*Giấy bán đất*” ngày 26/12/2009 và theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2009 đều thể hiện ông T, bà Tr đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất là 80.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông T và bà Tr khẳng định chưa nhận khoản tiền này. Hồ sơ vụ án thể hiện lời khai của ông Trần Vĩnh Th có mâu thuẫn cụ thể: Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/3/2017 (bút lục 102), ông Th khai “*Khi mua bán, các bên có viết giấy tay và công chứng hợp đồng mua bán đúng theo quy định. Sau khi làm hợp đồng công chứng hai bên đã giao đủ tiền và đất*”. Tuy nhiên, tại Biên bản lấy lời khai ngày 06/7/2017 (bút lục 130) ông Th lại khai “*Việc nhận tiền trước đây với ông T tôi không biết, việc đó bà Y (vợ tôi) giao nhận tiền với ông T*”.

Như vậy, lời khai của ông Th “*Sau khi làm hợp đồng công chứng*” hai bên đã giao đủ tiền mâu thuẫn với “*Giấy bán đất*” đã nhận tiền ngày 26/12/2009 nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm cho đối chất làm rõ.

[2.3] *Về trình tự thủ tục công chứng:* Hộ ông T gồm có 05 thành viên (đã thành niên), Công chứng viên chỉ dựa trên Sổ tạm trú của ông T có 03 thành viên để yêu cầu 03 thành viên này ký tên, hợp đồng không có 02 thành viên còn lại trong hộ của ông T ký tên là vi phạm khoản 2 Điều 109 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tại Báo cáo xác minh ngày 21/10/2013 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LĐ ghi nhận lời thừa nhận của Công chứng viên ông Nguyễn Văn Biềng là hợp đồng

không hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm nhận định hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng theo quy định của pháp luật nên về hình thức của hợp đồng đảm bảo đúng quy định của pháp luật, Tòa án cấp phúc thẩm nhận định “ông T là chủ hộ...được quyền đại diện cho hộ chuyển nhượng đất vì lợi ích chung của cả hộ nên không vi phạm điều cấm của pháp luật” trong khi bên nguyên đơn là ông T cho rằng bị lừa dối khi ký hợp đồng vay chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng, mặt khác cấp phúc thẩm cũng không xác định rõ ông T “chuyển nhượng đất vì lợi ích chung của cả hộ” là lợi ích chung gì là không đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Về giá trị hợp đồng chuyển nhượng: ông T trình bày tại cấp sơ thẩm giá trị 03 thửa đất tổng diện tích 14.379m<sup>2</sup> tại thời điểm chuyển nhượng cho ông Th khoảng 300.000.000 đồng đến 400.000.000 đồng. Qua xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm đối với những người dân địa phương thể hiện giá trị chuyển nhượng tại thời điểm khoảng 30.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 21/12/2017 của Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá Tiên Phong xác định thời điểm tháng 12/2009 tài sản chuyển nhượng có giá trị 562.710.000 đồng. Thời điểm thẩm định giá tháng 12/2017 tài sản chuyển nhượng có giá trị 1.265.960.000 đồng.

Theo lời khai của ông Lng là người nhận chuyển nhượng 02 thửa 26 và 58 có tổng diện tích 8.984m<sup>2</sup> vào năm 2010 giá tổng cộng 135.000.000 đồng. Như vậy, chỉ trong thời gian ngắn chưa tròn 01 năm nhưng giá trị của 02 thửa đất đã chênh lệch rất lớn so với giá trị ban đầu ông T đã chuyển nhượng cho ông Th, bà Y (chưa tính giá trị thửa 03 có diện tích 5.395m<sup>2</sup>). Tòa án cấp phúc thẩm nhận định “ông T cũng thừa nhận tại thời điểm chuyển nhượng đất năm 2009 thì đường đi vào lô đất chuyển nhượng chỉ là đường đất nhỏ chỉ đi được xe máy cày vì đường dốc và xấu, nhưng sau khi xây dựng thủy điện thì Nhà nước mở đường to như hiện nay. Như vậy có căn cứ xác định giá trị đất chuyển nhượng có biến động tăng là do thời gian và Nhà nước mở đường xây dựng nhà máy thủy điện chạy qua lô đất” và “có căn cứ xác định giá chuyển nhượng đất hai bên tự nguyện thỏa thuận là 80.000.000 đồng”. Nhận định của cấp phúc thẩm như trên là chưa có căn cứ vững chắc, không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án cũng như chưa dựa vào các tài liệu đã thu thập trong hồ sơ vụ án như lời khai của đương sự, Chứng thư thẩm định giá cũng như kết quả xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm đối với những người dân địa phương.

Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần thu thập hồ sơ ông T đã thế chấp 03 quyền sử dụng đất tại Ngân hàng chính sách xã hội để tham khảo giá trị thẩm định của Ngân hàng đối với các quyền sử dụng đất này.

[2.5] Hồ sơ vụ án thể hiện ông Nguyễn Hữu T thuộc hộ nghèo, hộ cận nghèo. Theo Hợp đồng tín dụng ngày 17/9/2003 ông T vay của Chi nhánh Ngân hàng

Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Dầu tằm thị xã BL 20.000.000 đồng, thời hạn vay là 72 tháng (tính đến 17/9/2009). Theo phụ lục hợp đồng (Bút lục 13) thì tính đến 27/12/2009 ông T phải trả lãi 16.182.587 đồng. Như vậy, tổng nợ gốc và lãi ông T phải trả trên 36.000.000 đồng. Trước thời điểm 12/2009, ông T là tổ trưởng tổ vay vốn Hộ nông dân thôn 14 xã Đamb'ri, ông T có sử dụng sai mục đích số tiền vay vốn 46.000.000 đồng của Ngân hàng chính sách xã hội BL dẫn đến không có khả năng chi trả. Ông T trình bày do ông Vũ Minh Tng là cán bộ tín dụng của Ngân hàng chính sách xã hội vay giúp số tiền 80.000.000 đồng để trả khoản nợ của hai ngân hàng, biện pháp bảo đảm là ông Tng giữ 03 quyền sử dụng đất ông T đã thế chấp cho Ngân hàng, lãi suất là 5%/tháng. Ông Tng đã vay giúp cho ông T 80.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng. Đến ngày 29/12/2009 các bên ra Phòng công chứng làm hợp đồng vay, nhưng do không đọc hợp đồng nên sau đó ông mới biết hồ sơ vay mà ông cùng vợ con ký là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trên thực tế ông vẫn là người chăm sóc cà phê và chè trên đất, đến 02/9/2009 bà Y cho người vào thu hoạch cà phê và chè ông mới yêu cầu cơ quan công an bảo vệ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm mặc dù có lấy lời khai các đương sự như vợ chồng ông Th, bà Y, ông Lng, ông HU, ông Tng, tuy nhiên mỗi đương sự Tòa án chỉ lấy từ 01 đến 02 lời khai ngắn gọn với nội dung họ cho rằng mua bán, chuyển nhượng đúng quy định, đã giao đủ tiền và nhận đất hoặc vụ án không liên quan đến họ và các đương sự này xin giải quyết vắng mặt trong khi việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ để đưa ra xét xử, Tòa án hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm chỉ dựa vào hình thức của hợp đồng được lập thành văn bản, được công chứng chứng thực, đã thanh toán đủ tiền, giá tiền đúng giá trị chuyển nhượng...để công nhận hợp đồng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Theo hồ sơ thể hiện, cả 03 thửa đất các đương sự có tranh chấp đều có địa chỉ tại xã ĐB, thị xã BL. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Thế Lng (là người nhận chuyển nhượng thửa số 26) và ông Trần Thanh HU (là người nhận chuyển nhượng thửa số 03) đều trình bày đã nhận chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay và không có tranh chấp. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ ông Lng và ông HU sau khi nhận chuyển nhượng đã quản lý, sử dụng ổn định lâu dài như thế nào, hình thức quản lý, sử dụng ra sao trong khi cả 03 thửa đất đều trên địa bàn xã ĐB, lời trình bày của ông T và những người làm chứng thể hiện ông T vẫn là người quản lý, chăm sóc cây trồng trên đất. Ông T có biết ông Lng, ông HU quản lý, sử dụng đất? có tranh chấp, phản đối hay không? Lý do nào bà Y là người nhận chuyển nhượng đất nhưng không biết ranh đất, vị trí thửa đất nằm ở đâu, người dẫn đi xem đất không phải là gia đình của ông T?



[4] Từ những nhận định trên, xét thấy khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã bỏ sót người tham gia tố tụng; việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ, kết luận trong bản án không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án nên Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 295/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 23/11/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 295/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 23/11/2020 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 33/2018/DS-PT ngày 13/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh LĐ và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2017/DS-ST ngày 09/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh LĐ.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh LĐ giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

#### **Nơi nhận:**

- Chánh án TANDCC tại TP HCM (để báo cáo);
- VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
- Vụ pháp chế và QLKH TANDTC;
- TAND tỉnh LĐ;
- TAND Tp BL, tỉnh LĐ;
- Chi cục THADS Tp BL, tỉnh LĐ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng HCTP, Phòng GDKT, HSVA.

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

***Bùi Đức Xuân***