

**Quyết định Giám đốc thẩm**

Số: 97 /2022/DS-GĐT

Ngày: 05/4/2022

*V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, mua  
bán nhà và vay tài sản*

**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 Phạm Hồng Phong

Ông Tô Chánh Trung

***Thư ký - phiên tòa:*** Ông Giáp Mạnh Huy - 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 05 tháng 4 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 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà và vay tài sản*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Số nhà 260, đường Hùng Vương, Khóm 3, Phường 1, thành phố S, tỉnh D.

2. *Bị đơn:* Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1949;

Địa chỉ: Số nhà 165, đường Lê Duẩn, Khóm 2, Phường 2, thành phố S, tỉnh D.

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

3.1. Ông Dương Hữu K, sinh năm 1979;

3.2 Bà Huỳnh Thị Mỹ L, sinh năm 1979;

3.3 Chị Dương Huỳnh Yến N, sinh năm 2006;

3.4 Anh Dương Huỳnh Ngọc Tr, sinh năm 2014;

Cùng địa chỉ: Số nhà 32, đường Đinh Công Tráng, khóm Tân Thuận, phường An Hòa, thành phố S, tỉnh D.

3.5 Ngân hàng;

Địa chỉ: Phòng giao dịch S, chi nhánh D, Số A24 –A26, đường Hùng Vương, Phường 2, thành phố S, tỉnh D.

3.6 Phòng Công chứng.

3.7 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại Đơn khởi kiện ngày 24/12/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T trình bày:***

Bà Nguyễn Thị T và bà Trần Thị H quen biết nhau, bà H có chị chồng là bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1941 (bà L có diện tích đất 7.497 m<sup>2</sup>, đã được Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) thị xã S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ), trên đất có cất 01 căn nhà cấp 4 giáp ranh với nhà bà Th). Bà L không có chồng, con; anh Nguyễn Phước Tấn, sinh năm 1971 là con ruột bà Trần Thị H chung sống với bà L từ nhỏ; anh Tấn không có vợ, con. Ngày 02/01/2006, bà L bị tai nạn giao thông đường bộ chết nên toàn bộ diện tích đất và nhà của bà L do anh Nguyễn Phước Tấn quản lý và sử dụng. Ngày 24/11/2009, anh Tấn xin mở thừa kế để sở hữu toàn bộ nhà đất của bà L để lại, tuy nhiên do bị bệnh nặng, chưa hoàn tất thủ tục thừa kế thì anh Tấn chết ngày 10/3/2010.

Sau khi anh Tấn chết, do bà L không có bà con thân thuộc và bà H là người thừa kế nên bà H gặp bà Th trao đổi việc mua bán đất của bà L để lại. Thời điểm này, nhà đất vẫn do bà L đứng tên; bà Th đồng ý mua toàn bộ diện tích nhà đất của bà L để lại giá 1.700.000.000 đồng, bà H yêu cầu bà Th đưa trước 800.000.000 đồng. Ngày 26/4/2010, hai bên cùng ra Văn phòng công chứng (sau đây gọi tắt là VPCC) số 2 làm thủ tục chuyển nhượng nhưng VPCC từ chối vì bà H chưa làm thủ tục thừa kế, chưa đứng tên trên GCNQSDĐ nên bà H làm hợp đồng công chứng vay bà Th 800.000.000 đồng. Hợp đồng vay thể hiện “*Tài sản đảm bảo trả nợ vay là tài sản hiện có như: Nhà ở, đất ở và tài sản được phân chia thừa kế.*”.

Quá trình bà H gửi đơn đến UBND có thẩm quyền làm thủ tục hưởng thừa kế xảy ra tranh chấp quyền thừa kế với bà Lê Ngọc A, vụ việc tranh chấp được Tòa án nhân dân (sau đây gọi tắt là TAND) thành phố S thụ lý, giải quyết ngày 27/4/2011. Ngày 15/5/2012, bà H ủy quyền cho bà Th tham gia tố tụng tại Tòa án giải quyết tranh chấp với bà A. Ngày 08/3/2013, bà H và bà A làm “*Tờ thỏa thuận*” với nội dung mẹ con bà H đang làm thủ tục xin nhận thừa kế của bà L, do con bà H là anh Tấn bị bệnh nặng không có tiền chữa trị, bà H và anh Tấn nợ nhiều người bên ngoài nên thỏa thuận bán hết nhà đất cho bà Th giá 1.700.000.000 đồng và chỉ yêu cầu nhận trước 800.000.000 đồng, khi làm giấy tờ xong sẽ trả hết. Khi anh Tấn chết, do bà A có tranh chấp ra Tòa án nên chưa làm giấy tờ chuyển nhượng cho bà Th, do cần tiền nên bà H nhận tiếp của bà Th thêm 500.000.000 đồng, tổng cộng nhận 1.300.000.000 đồng. Khi Tòa án giải quyết xong sẽ giao toàn bộ nhà và đất cho bà Th làm chủ sở hữu, số tiền còn lại bà Th tiếp tục trả đủ theo thỏa thuận. Ngày 26/11/2014, bà H chấm dứt việc ủy quyền cho bà H.

Tại Quyết định số 17/2015/QĐST-DS ngày 22/01/2015 của TAND thành phố S đã đình chỉ giải quyết vụ án dân sự về việc tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà giữa các nguyên đơn Lê Ngọc A và bị đơn Trần Thị H với lý do bà A rút yêu cầu khởi kiện. Ngày 22/11/2016, bà Trần Thị H được cập nhật chỉnh lý thừa kế toàn bộ di sản của bà L.

Ngày 24/11/2016, tại VPCC số 2, tỉnh D, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 7.497 m<sup>2</sup> đất nêu trên cho ông Dương Hữu K giá 1.000.000.000 đồng. Ông K được cập nhật chỉnh lý trên GCNQSDĐ ngày 30/11/2016. Năm 2018, ông K làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ và đổi số thửa thành thửa 615 (diện tích 800 m<sup>2</sup> đất thổ) và thửa 616, diện tích 5.114,5m<sup>2</sup> đất lúa cùng tờ bản đồ số 43. Ngày 18/4/2018, ông K thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất để vay Ngân hàng tổng số tiền 2.000.000.000 đồng.

Bà Th yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà theo “*Tờ thỏa thuận*” ngày 08/3/2013; Yêu cầu bà H, ông K, bà L di dời tài sản của mình để giao cho bà nhà và diện tích đất 7.497 m<sup>2</sup>; Bà đã giao cho bà H nhận 1.300.000.000 đồng và giao tiếp cho bà H số tiền còn lại là 400.000.000 đồng; Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2016 giữa bà H với ông K là vô hiệu; thu hồi GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh D cấp cho ông Dương Hữu K ngày 13/3/2018.

Trường hợp bà H không giao được nhà, đất cho bà thì đối với số tiền 1.300.000.000 đồng bà đã giao, yêu cầu bà H trả lại tiền, yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng theo quy định pháp luật.

***Quá trình cung cấp chứng cứ, bị đơn là bà Trần Thị H trình bày:***

Bà với bà Th là chỗ quen biết từ lâu, ngày 26/4/2010 bà mượn của bà Th số tiền 30.000.000 đồng để trị bệnh cho con là Nguyễn Phước Tấn. Hai bên đến VPCC số 2, tỉnh D làm hợp đồng vay tiền. Bà Th giao cho bà số tiền 30.000.000 đồng, do tin tưởng bà Th nên bà không đọc lại hợp đồng, không biết trong hợp đồng ghi số tiền 800.000.000 đồng, bà cũng không giữ hợp đồng vay tiền.

Khoảng năm 2011, bà có ủy quyền cho bà Th đến Tòa án tham gia giải quyết vụ án tranh chấp thừa kế với bà Lê Ngọc A. Trong thời gian này bà Th đưa cho bà ký tên nhiều giấy tờ để nộp cho Tòa án, nhưng bà Th lại đưa cho bà ký “*Tờ thỏa thuận*” ngày 08/3/2013 nội dung bà nợ bà Th số tiền 500.000.000 đồng bà không biết. Bà xác định chỉ vay tiền của bà Th 30.000.000 đồng ngày 26/4/2010. Bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bán nhà cho bà Th, Từ trước đến giờ bà không nhận của bà Th số tiền 1.300.000.000 đồng.

Đối với phần đất 7.497 m<sup>2</sup> cùng căn nhà cấp 4 tại phường An Hòa, thành phố S do bà thừa kế hợp pháp của bà L. Ngày 24/11/2016, bà đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Dương Hữu K đúng quy định pháp luật với giá 1.000.000.000 đồng, bà đã nhận tiền và giao nhà, đất cho ông K sử dụng.

Bà H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo yêu cầu của bà Th; không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông K. Bà đồng ý trả cho bà Th số tiền vốn 30.000.000 đồng và lãi theo quy định của pháp luật. Trường hợp yêu cầu giao nhà, đất của bà Th được Tòa án chấp nhận thì giữa bà và vợ chồng ông K, bà L sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả trong vụ án này.

***Quá trình cung cấp chứng cứ, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

Ông Dương Hữu K (đồng thời là người đại diện cho vợ, con ông K là bà Huỳnh Thị Loan, và các chị Dương Huỳnh Yến N, Dương Huỳnh Ngọc Tr): Phần đất 7.497 m<sup>2</sup> cùng căn nhà cấp 4 tại phường An Hòa, thành phố S do ông nhận chuyển nhượng hợp pháp của bà Trần Thị H theo hợp đồng ngày 24/11/2016 giá 1.000.000.000 đồng. Ông đã giao tiền cho bà H xong và bà H đã giao nhà, đất cho ông quản lý, sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông có xây dựng 11 phòng, xây 01 căn nhà bán tạp hóa, cùng nhiều loại cây trồng như Tòa án xem xét thẩm định, định giá.

Năm 2018, ông làm thủ tục cấp đổi thành GCNQSDĐ số CM 7852 thửa 615, diện tích 800 m<sup>2</sup> và giấy số CM 78521 thửa 616, diện tích 5.114,5 m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 43, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh D cấp cho ông ngày 13/3/2018. Hiện hai GCNQSDĐ của ông đã thế chấp để vay 2.000.000.000 đồng tại Ngân hàng - Chi nhánh D - Phòng giao dịch S.

Ông và bà L không đồng ý cùng với bà H giao nhà và đất cho bà Th; không đồng ý tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với bà H theo yêu cầu của bà Th. Trường hợp phải giao nhà, đất cho bà Th thì giữa ông, bà L và bà H sẽ tự thỏa thuận giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

*Ngân hàng (sau đây gọi tắt là Ngân hàng):* Ngày 18/4/2018, Ngân hàng có cho ông K, bà L vay số tiền 2.000.000.000 đồng. Ông K, bà L có thế chấp 02 GCNQSDĐ thửa 615 và 616 do ông K đứng tên cho Ngân hàng để đảm bảo số tiền vay. Hiện hợp đồng vay ông K, bà L thực hiện đóng lãi đầy đủ nên Ngân hàng không khởi kiện ông K, bà L và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án. Trường hợp có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

*Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai:* Trình tự, thủ tục chỉnh lý thay đổi nội dung cơ sở pháp lý ngày 30/11/2016 chuyển nhượng từ bà Trần Thị H cho ông Dương Hữu K khi hồ sơ đã được thẩm định đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

*Phòng Công chứng:* Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông K thực hiện đảm bảo đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 07/9/2019, Tòa án nhân dân thành phố S đã quyết định (tóm tắt):

*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị H*

*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà (theo Tờ thỏa thuận ngày 08/3/2013) giữa bà Nguyễn Thị T với bà Trần Thị H vô hiệu.*

*Buộc bà Trần Thị H trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 1.300.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu số tiền là 628.380.000 đồng, tổng cộng: 1.928.380.000 đồng.*

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án*

*theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468, Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.*

*Ông Dương Hữu K được quyền quản lý, sử dụng căn nhà và phần đất thửa 615 và 616 (hiện nhà đất ông K đang quản lý, sử dụng)*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 18/9/2020 và ngày 21/9/2020, bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 18/9/2020, bà Trần Thị H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Ngày 21/9/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố S kháng nghị đối với bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 142/2021/DS-PT ngày 23/4/2021, TAND tỉnh D đã quyết định:

*Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố S.*

*Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 07/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố S.*

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền nghĩa vụ các bên khi thi hành án theo quy định pháp luật.

Tại Quyết định số 267/QĐKNGĐT-VKS-VP ngày 04/11/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị Giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 142/2021/DS - PT ngày 23/4/2021 của TAND tỉnh D, 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 nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 07/9/2020 của TAND thành phố S, tỉnh D; Giao hồ sơ vụ án cho TAND thành phố S, tỉnh D 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 kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét thấy quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc thu thập chứng cứ chưa đầy

đủ, việc áp dụng pháp luật về nội dung không đúng dẫn đến việc ra quyết định không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án cụ thể như sau:

[1] *Về tính có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng nhà, đất bà H được thừa kế cho bà Th:*

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định giữa bà Th và bà H có giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất bà H sẽ được hưởng thừa kế của bà L sau khi bà H làm thủ tục nhận chuyển quyền sở hữu tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; bà H đã nhận của bà Th số tiền 1.3000.000.000 đồng như Tòa án hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã xác định. Xét thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông K giao dịch bằng giấy tay không có công chứng, chứng thực; thỏa thuận khi chuyển nhượng trong khi tài sản còn đứng tên bà L và thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khi bà A đang khởi kiện tranh chấp thừa kế nên Tòa án hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

Thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và bà H là giao dịch dân sự có điều kiện theo quy định tại Điều 125 Bộ luật dân sự năm 2005. Sau khi giải quyết tranh chấp, bà H đã đứng tên trên GCNQSDĐ nhưng không thực hiện đúng cam kết mà chuyển nhượng cho ông K. Tòa án các cấp xác định bà H có lỗi nhiều hơn bà Th là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu để buộc bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường tương ứng mức độ lỗi bằng cách tính lãi xuất chậm trả của số tiền bà H đã nhận 1.300.000.000 đồng là không đúng với quy định tại Phần II, mục 2 điểm D Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Trong trường hợp này, việc xác định lỗi để bồi thường phải tính theo giá đất thực tế trên thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

[2] *Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông K:*

[2.1] Tại Thông báo số 88 ngày 11/02/2015 về kết quả giải quyết tố giác, tin báo về tội phạm của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố S (do bà Nguyễn Thị T tố cáo bà Trần Thị H có hành vi lừa đảo chiếm đoạt số tiền 1.300.000.000 đồng) đã thông báo không có sự việc phạm tội để khởi tố vụ án hình sự. Tại Văn bản số 125/PC45 ngày 30/6/2016 của Phòng Cảnh sát hình sự Công an tỉnh D đã chuyển đơn yêu cầu xử lý hình sự đề ngày 21/6/2016 của bà Nguyễn Thị T cho Công an thành phố S đối với bà Trần Thị H về hành vi chuyển nhượng nhà đất nhưng không giao tài sản, không trả tiền. Ngày 04/10/2016, Công

an thành phố S có văn bản trả lời bà H xác định không có dấu hiệu của tội phạm hình sự.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, bà H trình bày do bà Th kéo dài việc bà được hưởng thừa kế nên không đồng ý bán nhà, đất cho bà Th. Bà H và ông K thống nhất trình bày giá thực tế toàn bộ nhà đất tại thời điểm hai bên chuyển nhượng 24/11/2016 là 1.000.000.000 đồng, trong trường hợp bà Th khởi kiện được Tòa án chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng, giao nhà, đất tranh chấp cho bà Th thì bà H và ông K đều thống nhất trình bày tự giải quyết với nhau, không yêu cầu giải quyết về hậu quả trong vụ án này.

[2.3] Tại cơ quan điều tra, bà H có nhiều lời khai mâu thuẫn, không thống nhất về mối quan hệ cũng như việc thanh toán số tiền chuyển nhượng đất giữa bà với ông K chưa được Tòa án hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm làm rõ cụ thể:

Có lúc khai bà là dì ruột của ông K (lời khai ngày 23/3/2017), có lúc khai không có quan hệ bà con ruột với nhau, ông K và con bà là Tấn là bạn thân với nhau, năm 2010 khi anh Tấn chết bà nhận ông K làm con nuôi đến nay (lời khai ngày 02/5/2017). Lời khai ngày 16/5/2017 bà H lại khai năm 2016, ông K gọi bà là mẹ nuôi. Tại Tòa án, bà H lại khai bà nhận ông K là mẹ con nuôi từ năm 2008. Tại Cơ quan điều tra, lời khai ngày 27/01/2015 ông K trình bày *“mới quen biết bà H khoảng 03 năm trở lại đây”* do chơi chung với anh Nguyễn Phước Tấn là con bà H.

Trước khi bán nhà, đất cho ông K, bà có vay mượn tiền 03 lần của ông K (đều ra VPCC số 2 chứng thực), không tính lãi xuất cụ thể: Lần thứ nhất vào đầu 2016 vay mượn 300.000.000 đồng; Lần thứ hai khoảng tháng 3 sau tiếp tục vay mượn 170.000.000 đồng; Lần thứ ba vào cuối 2016 vay mượn 80.000.000 đồng. Tổng cộng 03 lần vay mượn là 550.000.000 đồng.

Lời khai bà H tại Cơ quan điều tra ngày 02/5/2017: bà chuyển nhượng nhà đất cho ông K giá 1.000.000.000 đồng, trừ số nợ 03 lần trước ông K đưa tiền mặt cho bà 450.000.000 đồng. Đến ngày 23/3/2017 bà H lại khai *“Nhưng thực tế tôi không có nhận tiền của Dương Hữu K và chỉ khi nào tôi cần tiền sài thì đến gặp Khổ để lấy tiền tiêu sài. Lúc trước khi chuyển nhượng nhà đất cho Khổ thì tôi có mượn của Khổ số tiền 190 triệu đồng để lo tiền làm thủ tục giấy tờ hưởng thừa kế và từ lúc chuyển nhượng nhà, đất cho Khổ thì tôi đã lấy của Khổ số tiền 60 triệu đồng để sửa chữa nhà và tiêu sài cá nhân”*. Tuy nhiên, ngày 16/5/2017 bà H lại khai khi nhận của ông K số tiền 450.000.000 đồng, có làm biên nhận giao nhận tiền nhưng bà không còn quản lý do bị thất lạc.

[2.4] Hồ sơ vụ án thể hiện: Tại Hợp đồng vay tiền ngày 31/8/2015, bà H có vay của ông K 300.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi xuất hai bên tự thỏa thuận. Tại Hợp đồng vay tiền ngày 22/12/2015, bà H có vay của ông K 170.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi xuất hai bên tự thỏa thuận. Cả 02 Hợp đồng này đều có chứng nhận của VPCC số 2 tỉnh D. Ngày 22/6/2016, tại VPCC số 2, bà H và ông K ký hợp đồng chấm dứt 02 hợp đồng vay tiền ngày 31/8 và 22/12/2015.

[2.5] Tại Văn bản số 120/PCC Số 2, ngày 19/5/2017 của VPCC số 2 phúc đáp Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh D thể hiện Phòng Công chứng có công chứng các hợp đồng vay tiền và hợp đồng chấm dứt hợp đồng vay tiền giữa bà H và ông K: Hợp đồng vay tiền vào các ngày 31/8/2015, 22/12/2015; Hợp đồng ngày 22/6/2016 về việc chấm dứt hợp đồng vay tiền của 02 hợp đồng ngày 31/8/2015, 22/12/2015; Hợp đồng cùng ngày 22/6/2016 bà H vay của ông K 550.000.000 đồng.

[2.6] Hồ sơ vụ án không thể hiện Tòa án hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm có thu thập chứng cứ là hợp đồng vay số tiền 550.000.000 đồng ngày 22/6/2016; không làm rõ có hay không có hợp đồng vay số tiền 80.000.000 đồng như lời khai của bà H; không lấy lời khai của ông K để làm rõ việc thanh toán số tiền chuyển nhượng như thế nào trong khi lời trình bày của bà H có nhiều mâu thuẫn; chưa làm rõ lý do bà H đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th năm 2010 giá 1.700.000.000 đồng, nhưng đến ngày 24/11/2016 chỉ chuyển nhượng cho ông K giá rất thấp là 1.000.000.000 đồng, chưa làm rõ giá trị thực tế quyền sử dụng đất thời điểm chuyển nhượng đất cho ông K tháng 11/2016 tăng hay giảm so với thời điểm chuyển nhượng cho bà Th? Các đương sự có dấu hiệu xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba hay không; Việc thế chấp quyền sử dụng nhà đất cho Ngân hàng có đúng quy định của pháp luật hay không để giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 348 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;*

1/ Chấp nhận kháng nghị số 267/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 04/11/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy toàn bộ Bản án Dân sự phúc thẩm số 142/2021/DS-PT ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh D và hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 07/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh D xét xử vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà và vay tài sản*” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T với bị đơn là bà Trần Thị H (và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan).

2/ Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh D giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Quyết định Giám đốc thẩm có hiệu lực kể từ ngày ra quyết định ./.

***Nơi nhận:***

- Chánh án TANDCC tại TP.HCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TAND TC
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh D;
- TAND thành phố S;
- Chi cục THADS thành phố S;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GDKT II, HS; THS (GMH).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

***Bùi Đức Xuân***

