

**TÒA ÁN NHÂN 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: 92/2021/DS-GĐT

Ngày: 18/3/2021

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**

***Với thành phần Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm có:***

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đức Xuân

Ông Phan Thanh Tùng

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đỗ Vũ Phương - Thẩm Tra viên.

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

Ngày 18 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã 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:** Ông Vũ Văn L, sinh năm 1965;

Bà Trần Thị N, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Thôn 3, xã M, huyện H, tỉnh Đ.

**2. Bị đơn:** Bà Trần Thị H, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Tổ dân phố Đông Anh 1, thị trấn N, huyện H, tỉnh Đ.

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

3.1. Ông Đỗ Văn U, sinh năm 1973;

3.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Thôn 3, xã M, huyện H, tỉnh Đ.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Nguyên đơn ông Vũ Văn L, bà Trần Thị N trình bày :*

Ngày 22/01/2014, ông, bà nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H phần đất có diện tích 620m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 400, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn 3, xã M, huyện H, tỉnh Đ với giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, chuyển nhượng

bằng giấy tay. Ông, bà đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà H và đã nhận đất, canh tác từ thời điểm chuyển nhượng cho đến nay. Ông bà có yêu cầu bà H làm thủ tục sang tên nhưng bà H không đồng ý làm thủ tục.

Ông L, bà N khởi kiện yêu cầu bà H phải tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà bà H đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà.

Ông, bà không đồng ý với yêu cầu của bà H về việc buộc vợ chồng ông bà phải trả số tiền là 180.000.000 đồng là tiền thuê đất từ tháng 01/2014 đến nay.

*Bị đơn bà Trần Thị H trình bày:*

Ngày 22/01/2014, bà có thỏa thuận miệng là bà sẽ chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà N phần diện tích đất như ông L, bà N đề cập ở trên với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Ông L, bà N đưa trước cho bà số tiền 20.000.000 đồng. Cùng ngày, ông L, bà N đến nhà ép bà viết giấy sang nhượng đất với giá 250.000.000 đồng, để nhằm mục đích trốn thuế. Ngày 20/11/2014, ông L, bà N trả tiếp cho bà 80.000.000 đồng, việc chuyển nhượng cũng như giao tiền không có làm giấy tờ gì. Sau đó ông L, bà N không trả thêm khoản tiền nào khác cho bà.

Do ông L, bà N không thanh toán cho bà đầy đủ số tiền như đã thỏa thuận, nên ngày 19/5/2017 bà đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông U, bà N với giá 1.000.000.000 đồng (trước khi chuyển nhượng cho ông U, bà N thì bà có nói cho ông L, bà N biết), ông U, bà N mới trả cho bà được 50.000.000 đồng tiền đặt cọc thì ông L, bà N khởi kiện nên ngày 07/12/2017, bà và ông U, bà N đã thống nhất hủy hợp đồng. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà N về việc tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng mà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với ông L, bà N lập ngày 22/01/2014.

Ngoài ra, bà còn yêu cầu ông Vũ Văn L, bà Trần Thị N phải trả cho bà số tiền là 188.000.000 đồng là tiền thuê đất từ tháng 01/2014 đến nay.

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

*Ông Đỗ Văn U, bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Năm 2017, ông, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 620m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 400, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn 3, xã M, huyện H, tỉnh Đ của bà Trần Thị H với giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Ông, bà mới đặt cọc cho bà H 50.000.000 đồng thì xảy ra tranh chấp như trên nên ông, bà và bà H đến Văn phòng công chứng Ngô Văn T tiến hành hủy hợp đồng. Bà H đã hoàn trả lại cho vợ chồng ông, bà số tiền là 50.000.000 đồng..

Ông, bà không liên quan gì đến diện tích đất trên, không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này. Yêu cầu Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng và

không triệu tập ông bà nữa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 27/02/2019, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng quyết định:

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

*Tiếp tục duy trì “Đơn sang nhượng lại đất” ngày 22/01/2014 giữa bà Trần Thị H với ông L, bà N về việc chuyển nhượng diện tích 620m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 400, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn 3, xã M, huyện H, tỉnh Đ, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 258236 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 17/06/2013 đứng tên bà Trần Thị H.*

*Ông L, bà N được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản trên đất và cây trồng trên đất diện tích 620m<sup>2</sup> thuộc thửa số 400, tờ bản đồ số 5 tại thôn 3, xã M, huyện H, tỉnh Đ.*

*Ông L, bà N có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đất đai và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.*

*Buộc bà Trần Thị H có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật cho ông L, bà N.*

*Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị H.*

Ngoài ra, Tòa án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau xét xử sơ thẩm, bà H kháng cáo quá hạn.

Tại Quyết định số 03/2019/QĐ-ST ngày 16/4/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng không chấp nhận kháng cáo quá hạn của bà H.

Ngày 09/10/2019, bà Trần Thị H có đơn đề nghị xem xét bản án sơ thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 322/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 30/11/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án sơ thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 27/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng để xét xử sơ thẩm lại.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử 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] Ngày 22/01/2014, bà Trần Thị H lập “Đơn sang nhượng lại đất”, chuyển nhượng cho vợ chồng ông Vũ Văn L, bà Trần Thị N phần đất có diện tích 620m<sup>2</sup>, thuộc thửa 400, tờ bản đồ số 5 tại thôn 3, xã M, huyện H, tỉnh Đ với giá 250.000.000 đồng. Sau khi thanh toán xong, ông L, bà N đã tiếp quản và sử

dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng. Bà H thừa nhận lời trình bày của ông L, bà N là đúng. Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[2]. Ngày 09/10/2019, kèm theo đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm, bà H cung cấp tài liệu “Giấy biên nhận trả tiền đặt cọc mua đất” ngày 22/01/2014 (AL) thể hiện bà H có chuyển nhượng thửa đất số 400 cho ông L, bà N với số tiền 400.000.000 đồng và vào lúc 8 giờ ngày 22/01/2014 Ông L, bà N có đặt cọc 20.000.000 đồng, còn lại số tiền 380.000.000 đồng, bà H cho ông L, bà N trả dần đến tháng 11/2015. Giấy biên nhận này hai bên bà H và ông L, bà N đều ký tên.

Kháng nghị cho rằng cùng trong ngày 22/01/2014, một giấy khẳng định ông L, bà N đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng đất, còn một giấy thì nêu rõ thời gian vào lúc 08 giờ ông L, bà N mới đặt cọc 20.000.000 đồng và số tiền chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, tài liệu do bà H cung cấp là chứng cứ mới, do đó cần phải đánh giá khách quan toàn diện vụ án mới đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự. Từ đó đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không phù hợp, bởi lẽ “Giấy biên nhận trả tiền đặt cọc mua đất” ngày 22/01/2014 do bà H tự cung cấp, có nội dung không phù hợp với các chứng cứ khác có trong vụ án, không đủ căn cứ xác định là chứng cứ để xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm, cũng không phải là tình tiết mới để xem xét giải quyết theo thủ tục tái thẩm.

[3]. Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án, bà H không thừa nhận chữ ký bên bán “Trần Thị H” trong “đơn sang nhượng lại đất” ngày 22/01/2014 là do bà ký và viết ra. Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành làm việc và thông báo kết quả của Kết luận giám định số 1181/GĐ-PC54 ngày 22/9/2017 của Phòng kỹ thuật hình sự, Công an tỉnh Đ có nội dung: chữ ký trong tờ “Giấy biên nhận trả tiền” là do một người viết ra thì bà H lại thừa nhận đúng là chữ ký và chữ viết của bà. Ngoài ra, bà H đã thừa nhận có việc sang nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà N (em gái bà H) và bà N không ký vào “giấy biên nhận trả tiền” ghi ngày 20/11/2014 mà do bà H ký và viết ra. Qua đó cho thấy, tài liệu chứng cứ bà H xuất trình là không trung thực, đều do bà H tự viết và tự ký, không phải là sự thỏa thuận của các bên.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;*

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 322/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 30/11/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 27/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Vũ Văn L, bà Trần Thị N với bị đơn bà Trần Thị H.

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

**Nơi nhận:**

- Đ/c Chánh án;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng GDKT III,  
HS; THS (ĐVP).

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN**  
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
**(Đã ký)**  
**Vũ Văn Cường**