

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 86/2022/DS-GĐT

Ngày: 24/9/2022

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 HÀ NỘI**

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Nam.

Các thành viên: - Ông Thái Duy Nhiệm;

- Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Minh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Bà Trần Thị Thanh Thủy, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 24 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm vụ án “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Lưu L, sinh năm 1942; trú tại: Số 03, ngách 564/55 đường Nguyễn Văn C, tổ 11, phường GTh, quận LB, thành phố Hà Nội.

2. ***Bị đơn:*** Ông Dương Văn H; trú tại: Tập thể TThGi, phường CN 1, quận BTL, thành phố Hà Nội.

Nơi ở hiện tại: Đội 9 TrN, xã AL, thị xã ChL, tỉnh Hải Dương.

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

3.1. Bà Mạc Thị T; trú tại: Tập thể TThGi, phường CN 1, quận BTL, thành phố Hà Nội;

Nơi ở hiện tại: Đội 9 TrN, xã AL, thị xã ChL, tỉnh Hải Dương.

3.2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần P; địa chỉ: tầng 16, 23 và 24 Tòa nhà M số 229 TS, quận ĐĐ, thành phố Hà Nội.

3.3. Ủy ban nhân dân quận LB; địa chỉ: Số 01 VH, phường VH, quận LB, thành phố Hà Nội.

3.4. Văn phòng Công chứng HT (nay là Văn phòng Công chứng VD); địa chỉ: Số 47 Võ Chí C, phường XL, quận TH, thành phố Hà Nội.

3.5. Châu Lưu Th H; trú tại: Số 03 ngách 564/55 đường Nguyễn Văn C, tổ 11, phường GTh, quận LB, thành phố Hà Nội.

3.6. Bà Phạm Thị Th1; trú tại: Số 31, ngõ 108 phố NgH, phường ĐC, quận BD, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lưu L và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 15/11/2014, ông Lưu L và ông Dương Văn H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 264m² đất ở, số thửa 473, tờ bản đồ số 04 tại xã GTh, huyện GL (nay là phường GTh, quận LB), thành phố Hà Nội. Hợp đồng này được Phòng Công chứng HT chứng nhận có số công chứng 307/2014/HĐCN, quyền số 01/TP/CC-SCC/HHĐGD. Theo Hợp đồng, giá trị chuyển nhượng đất là 1.000.000.000 đồng, nhưng đến nay ông H không trả tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất cho ông L.

Theo Giấy biên nhận tiền thể hiện: Ông L bán cho ông H một ngôi nhà 02 tầng với số tiền là 3.300.000.000 đồng, số tiền này thỏa thuận được chuyển vào tài khoản của ông L mở tại Ngân hàng Quân đội (MB); thực tế chỉ có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông H với giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng, không có việc chuyển nhượng nhà và cũng không có việc ông H chuyển tiền vào tài khoản của ông L tại MB. Giấy ủy nhiệm chi đề ngày 29/11/2014 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (S bank) với số tiền 3.300.000.000 đồng do ông H xuất trình không liên quan đến giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất giữa ông L và ông H. Do ông H đơn phương vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng, gây thiệt hại cho ông L nên ông L khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngày 18/12/2017, ông L có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B959894 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03517/QSĐĐ/52CVUB do Ủy ban nhân dân huyện GL (nay là Ủy ban nhân dân quận LB) cấp ngày 03/02/1994 cho ông Lưu L và ngày 19/11/2014 sang tên cho ông H.

Quá trình giải quyết vụ án, ông L trình bày: Thực chất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là do ông L vay tiền của ông H, ông H đã yêu cầu ông L phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Do vậy, việc ký kết Hợp đồng giữa hai bên là nhằm mục đích che giấu hợp đồng vay tiền nên phải coi là Hợp đồng giả tạo và phải hủy Hợp đồng chuyển nhượng này. Ông L không yêu cầu

giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chỉ yêu cầu hủy phần sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H.

Bị đơn ông Dương Văn H trình bày:

Ngày 15/11/2014, ông H và ông L có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, giá trị Hợp đồng là 3.500.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đã được lập thành Hợp đồng tại Văn phòng Công chứng HT. Theo Hợp đồng này, hai bên thống nhất ghi trong hợp đồng giá trị chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Từ khi bắt đầu giao dịch, ông H đã chuyển 200.000.000 đồng để ông L làm các thủ tục chuyển nhượng và ứng tiền để ông L nộp tiền thuế thu nhập cá nhân (ông H chuyển thành nhiều đợt). Ngày 29/11/2014, ông H đã chuyển vào tài khoản của ông L tại MB số tiền 3.300.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền ông L nhận được từ ông H là 3.500.000.000 đồng. Việc ký kết Hợp đồng hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Ông H đã bàn giao đủ tiền cho ông L, có giấy biên nhận ông L ký tên, ông H cũng đã nhận nhà do ông L bàn giao.

Do chưa có nhà nên ông L đã đề nghị ông H cho thuê lại nhà đất. Hai bên có ký Hợp đồng thuê nhà; ông L đã trả tiền thuê nhà được vài tháng, sau đó không trả nữa. Đến tháng 12/2014, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L, ông H không đồng ý và cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý liên quan nếu Hợp đồng chuyển nhượng bị hủy. Ông H cũng không yêu cầu ông L phải trả số tiền thuê nhà còn lại.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu P, ông H đồng ý trả nợ cho Ngân hàng, nhưng đề nghị xem xét miễn, giảm tiền lãi.

Đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần xăng dầu P trình bày:

Ngày 25/11/2014, ông H và bà Mạc Thị ú ký Hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu P (P bank)- Chi nhánh Thăng Long theo Hợp đồng tín dụng số 1209.107/HĐTD-CN/P bank TL với số tiền vay là 5.500.000.000 đồng, thời hạn vay là 240 tháng, lãi suất 10,9%. Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 473, tờ bản đồ số 4, xã GTh, huyện GL, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03517/QSDĐ/52CVUB do Ủy ban nhân dân huyện GL, thành phố Hà Nội cấp ngày 03/2/1994, đăng ký sang tên ông Dương Văn H tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận LB, thành phố Hà Nội ngày 19/11/2014.

Ngày 08/12/2016, Ngân hàng Xăng dầu P có đơn yêu cầu độc lập và đề nghị: Buộc ông H, bà T thanh toán nợ gốc là 5.281.693.331 đồng và lãi phát sinh là 840.728.212 đồng, tạm tính đến ngày 08/12/2016. Lãi sẽ tiếp tục tính kể từ ngày 09/12/2016 trên tổng số tiền thực nợ Ngân hàng với mức lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng là 150% lãi suất trong hạn cho đến khi ông H,

bà T trả hết nợ. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông H, bà T không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ trên thì đề nghị Tòa án tuyên cho Ngân hàng Xăng dầu P yêu cầu cơ quan thi hành án áp dụng biện pháp cưỡng chế phát mại tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông L và ông H.

Đại diện Văn phòng Công chứng HT (nay là Văn phòng Công chứng Vũ D) trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu L và ông H được lập đúng theo quy định của pháp luật. Nội dung Hợp đồng thể hiện rõ ý chí, nguyện vọng, sự tự nguyện cam kết và sự thỏa thuận khác của các bên giao kết hợp đồng. Thủ tục công chứng được thực hiện đúng quy định của pháp luật nay xảy ra tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Ủy ban nhân dân quận LB trình bày: Việc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Ủy ban nhân dân quận LB (nay là Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- chi nhánh LB) đăng ký biến động, xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B959894 do Ủy ban nhân dân huyện GL cấp ngày 03/02/1994 đối với thửa đất số 473, tờ bản đồ số 04 tại xã GTh, huyện GL (nay là phường GTh, quận LB) thành phố Hà Nội là đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2019/DS-ST ngày 11 và ngày 15/10/2019, Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu L về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2014 giữa ông Lưu L và ông Dương Văn H được công chứng tại Văn phòng Công chứng HT (nay là Phòng Công chứng Vũ Dung).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc hủy phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đăng ký biến động vào ngày 19/11/2014 và xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất mang tên ông H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B959894, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03517/QSDĐ/52CVUB do Ủy ban nhân dân huyện GL (nay là Ủy ban nhân dân quận LB) cấp ngày 03/02/1994 cho ông Lưu L.

3. Buộc ông L phải giao lại nhà đất tại số 03 ngách 564/55 Nguyễn Văn C, tổ 11, phường GTh, quận LB, thành phố Hà Nội cho ông Dương Văn H.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu P về việc buộc ông Dương Văn H và bà Mạc Thị Tú thanh toán khoản tiền gốc và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 1209.107/2014/HĐTD-CN/P bank TL ngày 25/11/2014 ký kết giữa các bên.

Ông Dương Văn H và bà Mạc Thị Tú có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu P tổng số tiền, tạm tính đến ngày

15/10/2019 là 8.191.957.981 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (16/10/2019), ông H, bà T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1209.107/2014/HĐTD-CN/P bank TL ngày 25/11/2014 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Nếu ông H, bà T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu P có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là nhà đất và các công trình, tài sản tại địa chỉ số 03 ngách 564/55 Nguyễn Văn C, tổ 11, phường GTh, quận LB, thành phố Hà Nội.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu P về việc đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 17/10/2019, ông Lưu L có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 286/2020/DS-PT ngày 24/7/2020, Tòa án nhân thành phố Hà Nội quyết định: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Lưu L; giữ nguyên các quyết định của Bản án sơ thẩm.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Lưu L có đơn đề nghị xem xét lại Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 24/2022/KNGDĐT-DS ngày 14/6/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 286/2020/DS-PT ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân thành phố Hà Nội; Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm 286/2020/DS-PT ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân thành phố Hà Nội và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2019/DS-ST ngày 11 và ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên toà giám đốc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận toàn bộ Kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tư cách tham gia tố tụng của ông Dương Văn H:

Ông Lưu L khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dương Văn H ký ngày 15/11/2014 (sau đây viết tắt là Hợp đồng), yêu cầu hủy phần sang tên tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B959894 do Ủy ban nhân dân huyện GL cấp ngày 03/02/1994 cho ông Lưu L

sang tên ông H ngày 19/11/2014. Ông H thì khai quyền sử dụng đất nêu trên đã được ông thế chấp vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần xăng dầu P (viết tắt là Ngân hàng). Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm xác định ông Lưu L là Nguyên đơn, ông Dương Văn H là bị đơn, Ngân hàng là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng, nhưng lại xác định ông Dương Văn H đồng thời là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng.

[2] Về phạm vi xét xử:

Ông Lưu L cho rằng ông và ông Dương Văn H có nhiều giao dịch vay mượn tiền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2014 giữa ông và ông H là hợp đồng giả tạo, nên ông L đề nghị Tòa án hủy việc sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/11/2014 từ ông L sang ông H.

Ông H cho rằng đã nhận chuyển nhượng nhà đất giá là 3,5 tỷ, đã trả trước 200 triệu, tiếp đó trả nốt 3,3 tỷ thông qua chuyển khoản qua Ngân hàng. Sau khi chuyển nhượng, ông L thuê lại nhà của ông H, đã trả tiền được vài tháng; sau đó, không trả nữa. Ông H đã thế chấp nhà tại Ngân hàng, nên không đồng ý yêu cầu của ông L.

Ngân hàng thì khai cho ông H vay tiền 5,5 tỷ đồng với thời hạn 240 tháng từ ngày 25/11/2014; đề nghị ông H trả gốc và lãi. Trường hợp ông H không trả được nợ thì đề nghị Tòa án tuyên cho Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án áp dụng biện pháp cưỡng chế phát mãi tài sản thế chấp.

Như vậy, ông H không có yêu cầu phản tố buộc ông L phải trả lại nhà đất. Quan hệ vay mượn, thanh toán giữa ông H và Ngân hàng chưa đến thời hạn phải thanh toán (240 tháng kể từ ngày 25/11/2014) và thực tế thì Ngân hàng cũng chỉ tham gia vụ án này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Lê Thị Như H2 (đại diện cho ông H theo Giấy ủy quyền ngày 1/6/2020, có công chứng tại Văn phòng công chứng TrH) có lời khai là: không yêu cầu ông L trả nhà đất; khi cần sẽ khởi kiện ở vụ án khác. Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm lại buộc ông L phải giao lại nhà đất cho ông H là vượt quá phạm vi xét xử.

[3]. Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2014:

Các bên tranh chấp về việc có hay không việc chuyển nhượng? Hay bản chất là việc vay mượn tiền, còn ký hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo.

Xét “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có Bên chuyển nhượng là ông Lưu L, Bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Văn H. Đối tượng chuyển nhượng là 264 m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện GL cấp cho ông L ngày 03/02/1994; giá chuyển nhượng 1 tỷ đồng. Việc giao nhận tiền do hai bên thỏa thuận mà không có sự chứng kiến của Công chứng viên (có Công chứng ngày 15/11/2014). Ngày 19/11/2014, ông H đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận LB sang tên.

Như vậy, theo Hợp đồng này thì các bên không giao nhận tiền trước sự chứng kiến của Công chứng viên.

Lý giải về Hợp đồng này thì ông L cho rằng ông ký các loại giấy tờ đều nhằm để bảo đảm các khoản tiền mà ông vay ông H. Đồng thời, ông L cung cấp các bản sao kê của Ngân hàng MB chứng minh ông chưa được nhận tiền của ông H.

Còn ông H thì khai là nhận chuyển nhượng nhà đất giá 3,5 tỷ, đưa trước 200 triệu, còn 3,3 tỷ thì trả qua Ngân hàng Sacombank. Sau đó, ông cho ông L thuê lại nhà, ông L trả tiền thuê nhà 01 tháng sau đó thôi không trả nữa; đồng thời, ông H xuất trình các giấy tờ sau đây:

- “Giấy biên nhận tiền bán nhà” ngày 29/11/2014 có nội dung: ông L đã bán nhà đất cho ông H giá 3,5 tỷ và đã nhận đủ tiền vào tài khoản số 0670101107006 ngân hàng quân đội MB (có chữ ký của ông L).

- “Hợp đồng thuê nhà ở” ngày 29/11/2014 giữa Bên cho thuê là ông Dương Văn H với Bên thuê là ông Lưu L có nội dung: đối tượng của hợp đồng là ngôi nhà số 03 ngách 564/55 đường Nguyễn Văn C, tổ 11, phường GTh, quận LB, thành phố Hà Nội; giá thuê: 35 triệu/tháng; thời hạn thuê là 10 năm từ ngày 25/11/2014 đến 25/11/2024; có chữ ký của ông L, ông H.

- Tài liệu của Ngân hàng thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương tín có nội dung: ngày 29/11/2014 khách hàng Lưu L nhận được 3,3 tỷ đồng do “Duong Van Ha chuyen tien”.

Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chưa thu thập chứng cứ tại Ngân hàng MB để xem có đúng là ông H chuyển tiền cho ông L vào số tài khoản 0670101107006 của Ngân hàng MB hay không để làm rõ giá trị pháp lý của “Giấy biên nhận tiền bán nhà” ngày 29/11/2014 là tài liệu mà ông H xuất trình để chứng minh đã trả tiền chuyển nhượng (còn tiền chuyển tại Sacombank thì ông L cho là tiền vay). Đồng thời, cũng chưa làm rõ về việc tại sao nếu là chuyển nhượng nhà đất từ ngày 15/11/2014, đến ngày 19/11/2014 đã được sang tên, nhưng đến ngày 29/11/2014 ông L mới nhận được 3,3 tỷ đồng do “Duong Van Ha chuyen tien” theo như ông H khai. Điều này rất mâu thuẫn vì không ai bán nhà đất, đã sang tên nhà đất cho người khác mà lại chưa nhận được tiền chuyển nhượng nhà đất (14 ngày kể từ khi ký Hợp đồng mới nhận tiền chuyển nhượng)?.. Mặt khác, ông H cũng không lý giải được lý do tại sao Hợp đồng ngày 15/11/2014 ghi giá chuyển nhượng là 1 tỷ đồng, nhưng ông H lại trả ông L 3,5 tỷ đồng (trong khi không có thỏa thuận nào khác). Hơn nữa, theo định giá của Ngân hàng tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 25/11/2014 (10 ngày sau ngày các bên chuyển nhượng) thì nhà đất định giá là 7.920.000.000 đồng. Như vậy, khó có thể tin cậy lời khai của ông H và có nhiều căn cứ để tin lời khai của ông L là sự thật.

[4] Xét các tài liệu có tại hồ sơ vụ án:

- “Giấy biên nhận” ngày 15/11/2014 có nội dung ông Lưu L chuyển nhượng cho ông Dương Văn H 264 m² đất số tiền là 13.200.000.000 đồng (Mười ba tỷ hai trăm triệu đồng chẵn); ông L đã nhận đủ tiền và đồng ý để lại

200 triệu để làm thủ tục sang tên (có chữ ký của ông L, ông H). Tài liệu này có đóng dấu Bút lục số 464.

- “Biên bản thỏa thuận” ngày 29/11/2014 có nội dung: ông Dương Văn H (chủ sở hữu nhà) đồng ý chuyển nhượng cho ông Lưu L nhà đất số 03 ngách 564/55 đường Nguyễn Văn C, tổ 11, phường GTh, quận LB, thành phố Hà Nội với giá 3,5 tỷ đồng; ông H đồng ý cho ông L trả góp trong 10 năm, mỗi năm phải trả 350 triệu đồng; hình thức thanh toán mỗi tháng một lần vào ngày 25 hàng tháng. Nếu trong thời gian liên tiếp 03 tháng mà ông L không thanh toán cho ông H thì hợp đồng này không còn giá trị và ông H sẽ trả lại cho ông L số tiền mà ông L đã trả cho ông H, không được tính lãi suất. Tài liệu này đóng dấu Bút lục 463.

Trong hồ sơ vụ án không có tài liệu nào thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm thu thập các tài liệu này từ đâu? Do ai giao nộp?... Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm không thu thập chứng cứ và nhận định, đánh giá về giá trị pháp lý của các tài liệu này là thiếu sót nghiêm trọng vì từ các tài liệu này sẽ làm rõ bản chất của vụ án.

Khi chưa làm rõ các vấn đề nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm đã công nhận có việc chuyển nhượng nhà đất và buộc ông L phải trả nhà đất cho ông H (trong khi ông H không yêu cầu) là chưa có căn cứ. Trong vụ án này có dấu hiệu của hợp đồng giả tạo để che dấu giao dịch khác.

[5]. Về phần tài sản do ông L coi nói, sửa chữa thêm giá trị 157.289.040 đồng: Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm không thu thập chứng cứ xem xét ông H có tài liệu nào thể hiện sự phản đối, yêu cầu ông L đình chỉ sửa chữa, coi nói hay không? Nếu không có tài liệu mà công nhận Hợp đồng thì phải buộc ông H thanh toán giá trị cho ông L mới đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 342, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 24/2022/KNGĐT-DS ngày 14/6/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm 286/2020/DS-PT ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân thành phố Hà Nội và Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2019/DS-ST ngày 11 và ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội về vụ án “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Lưu L với bị đơn là ông Dương Văn H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội giải quyết, xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án TANDCC tại Hà Nội (để b/cáo);
- VKSNDCC tại Hà Nội (để biết);
- TAND thành phố Hà Nội;
- TAND quận Long Biên, thành phố Hà Nội (kèm hồ sơ vụ án);
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng HCTP-VT, P. GDKTIII, HSGĐT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hồng Nam