

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 68/2021/DS-GĐT

Ngày 09/9/2021

Vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho và  
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 ĐÀ NẴNG**

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

Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Minh Tuấn - Thẩm phán

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Anh Tiến; ông Trương Minh Tuấn.

**- Thư ký phiên tòa:** bà Hà Thị Mỹ Châu - Thẩm tra viên.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên  
tòa:** ông Lê Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng  
mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự: “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho  
và hợp đồng chuyển nhượng quyền đất*” giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Bùi Mạnh T và bà Ngô Thị Ánh H; địa chỉ: tổ dân phố Đ,  
phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Ngọc V; địa chỉ: L,  
Phường X, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy uỷ quyền lập ngày  
07/10/2020).

**2. Bị đơn:** Ông Bùi Thanh T1; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường A, thị xã B, tỉnh  
Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh B; địa chỉ: Q,  
phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy uỷ quyền lập ngày  
30/9/2020).

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

- Ông Lê Văn H; địa chỉ: C, Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Tanaka E (tên gọi khác Trần Thị Đ); địa chỉ: C, Phường N, Quận T,  
Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn H và bà Tanaka E: Bà Đặng Thanh Q; địa chỉ: N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Theo giấy ủy quyền ngày 27/10/2020).

- Ông Bùi Minh T2; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.
- Ông Bùi Danh T3; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường A, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Danh T3 là ông Bùi Minh T2.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại đơn khởi kiện ngày 20/11/2019, và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Mạnh T và bà Ngô Thị Ánh H trình bày:*

Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 38, diện tích 6.807m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 2.210 m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Bùi Mạnh T và bà Ngô Thị Ánh H ngày 30/12/2014.

Ngày 31/12/2014, ông T và bà H góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên cho Công ty TNHH H T do bà Ngô Thị Ánh H làm đại diện để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông để bổ sung vốn đầu tư xây dựng “Nhà hàng tiệc cưới H T”. Do kinh doanh thua lỗ, ông T, bà H đã vay của bà Tanaka E (Trần Thị Đ) số tiền 14.000.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng.

Ông T, bà H đã bị nợ xấu, không thể tiếp tục vay vốn tại Ngân hàng, nên ngày 01/6/2018, ông T, bà H lập Hợp đồng tặng cho con trai là Bùi Thanh T1 nhà, đất nêu trên để anh T1 thành lập pháp nhân mới, vay vốn trả nợ cho ông T, bà H. Anh T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 07/6/2018. Khi tặng cho anh T1 nhà và đất, ông T, bà H chưa chấm dứt hợp đồng góp vốn với Công ty TNHH H T và chưa được sự đồng ý của anh Bùi Minh T2, anh Bùi Danh T3 (con ông T, bà H).

Do ông Lê Văn H (chồng bà Tanaka Eilco) có khả năng vay vốn tại các Ngân hàng, nên anh Bùi Thanh T1 nhờ ông H vay tiền. Ngày 25/4/2019, ông H đã buộc anh T1 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất nêu trên cho ông H. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ, ghi giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng, nhưng ông T, bà H và anh T1 không nhận số tiền nào từ ông H hoặc khấu trừ các khoản nợ liên quan.

Ông Bùi Mạnh T và bà Ngô Thị Ánh H khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa ông T, bà H với anh T1 ngày 01/6/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở

hữu nhà ở giữa anh T1 với ông H ngày 25/4/2019 vô hiệu.

*- Bị đơn anh Bùi Thanh T1 trình bày:*

Ông T và bà H đã tặng cho anh Bùi Thanh T1 tài sản chung của gia đình là thửa đất số 13, tờ bản đồ số 38, diện tích 6.807m<sup>2</sup> với mục đích thay thế tư cách pháp nhân để vay vốn của các tổ chức tín dụng và trả nợ cho bà Tanaka E (Trần Thị Đ) và một số cá nhân khác.

Mục đích anh T1 làm thủ tục chuyển nhượng nhà, đất cho ông Lê Văn H là anh T1 nhờ ông H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở để ông H thuận lợi vay tiền của các tổ chức tín dụng và sẽ trả số tiền nợ cho bà Tanaka E (Trần Thị Đ). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa anh T1 và ông H ngày 25/4/2019 chỉ ghi giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng trên giá trị nhà, đất là 45.000.000.000 đồng. Anh T1 không nhận tiền chuyển nhượng từ ông H, nhưng ông H đã chiếm đoạt toàn bộ tài sản của nhà hàng tiệc cưới H T. Anh T1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà H.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Danh T3 và Bùi Minh T2 trình bày:*

Anh T3 và anh T2 là con của ông T và bà H. Đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 38, diện tích 6.807m<sup>2</sup> là tài sản chung của các thành viên trong gia đình. Ông T và bà H tự ý tặng cho nhà, đất cho anh Bùi Thanh T1. Còn anh T1 tự ý chuyển nhượng nhà, đất cho ông Lê Văn H với giá 0 đồng mà không có ý kiến của các Anh là không đúng. Anh T3 và anh T2 đề nghị hủy Hợp đồng tặng cho ngày 01/6/2018 giữa ông T, bà H với anh T1 và Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/4/2019 giữa anh T1 với ông H.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H và bà Tanaka Eiko(Trần Thị Đ) trình bày:*

Ông Lê Văn H và bà Tanaka E (Trần Thị Đ) là vợ chồng. Ngày 25/4/2019, ông H nhận chuyển nhượng thửa đất số 13, tờ bản đồ số 38, diện tích 6.807m<sup>2</sup>; nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 2.210m<sup>2</sup> của anh Bùi Thanh T1. Ông H đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Đắk Lắk chỉnh lý sang tên ngày 26/4/2019. Việc chuyển nhượng được thực hiện đúng quy định của pháp luật nên ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 31/7//2020, Tòa án nhân dân thị xã B đã quyết định:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Mạnh T và bà Ngô Thị Ánh H về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với:

*- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công chứng*

số 00000666, quyền số: 06/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01-6-2018 của Văn phòng Công chứng Tây nguyên, giữa ông Bùi Mạnh T, bà Ngô Thị Ánh H với ông Bùi Thanh T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 033789 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/12/2014 mang tên ông Bùi Mạnh T, bà Ngô Thị Ánh H.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo hợp đồng công chứng số 004280, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/4/2019 của Văn phòng công chứng Đ theo quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 383000 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/6/2018 mang tên ông Bùi Thanh T1.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên phần án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/8/2020, nguyên đơn ông Bùi Mạnh T và bà Ngô Thị Ánh H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

-Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 211/2020/DS-PT ngày 16/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

*Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;*

*Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Mạnh T, bà Ngô Thị Ánh H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hoàng Ngọc Tưu, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Xuân Bốn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 32/2020/DS - ST ngày 31/7/2020, của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.*

-Ngày 19/01/2021, ông Bùi Minh T và bà Ngô Thị Ánh H có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 65/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 17/5/2021, Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự thẩm số 211/2020/DS-ST ngày 16/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Theo các tài liệu chứng cứ tại hồ sơ thấy rằng: Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 38, diện tích 6 807 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 033789, được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 30/12/2014 cho ông Bùi Mạnh T, bà Ngô Thị Ánh H có nguồn gốc là ông T và bà H nhận chuyển nhượng lại của bà Trịnh Thị Mộng Lê. Tại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSD đất tại mục kê của người sử dụng đất chỉ có tên ông T và bà H. Điều này khẳng định đây là tài sản của ông T và bà H; cho nên các thành viên trong gia đình ông T bà H cho rằng đây là tài sản của các thành viên trong gia đình là không có cơ sở.

Ngày 01/6/2018, ông T và bà H lập hợp đồng tặng cho thửa đất trên con trai là Bùi Thanh T1, hợp đồng được công chứng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ngày 07/6/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông T1.

Ngày 25/4/2019, ông Bùi Thanh T1 lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Lê Văn H, được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ. Ngày 26/4/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B đã chỉnh lý biến động sang tên cho ông Lê Văn H.

Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên thấy rằng: Tại khoản 1 Điều 7 Luật Công chứng năm 2014 quy định: *“Người yêu cầu công chứng là cá nhân phải có năng lực hành vi dân sự. Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đầy đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó”*, như vậy việc chứng nhận hợp đồng nêu trên được công chứng viên Phòng công chứng Đ thực hiện đúng trình tự theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu của các bên tham gia hợp đồng và theo các giấy tờ hợp lệ do người tham gia hợp đồng xuất trình hợp đồng tặng cho giữa ông T, bà H với anh T1 và hợp đồng chuyển nhượng giữa anh T1 với ông H là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên được công nhận. Ông T, bà H và ông T1 đều cho rằng việc chuyển nhượng là nhằm mục đích nhờ ông H đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất để ông H giao dịch vay vốn Ngân hàng để trả số tiền ông T, bà H nợ vợ chồng ông H, tuy nhiên các bên không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì chứng minh thể hiện việc ông T1 nhờ ông H đứng tên vay vốn, hơn nữa về phía ông H cũng không thừa nhận vấn đề này. Hiện nay thửa đất trên đã chỉnh lý sang tên ông Lê Văn H đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại Điều 124 của Bộ luật dân sự quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo như sau: *Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực....*Như vậy, căn cứ các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ

vụ án thể hiện ông T, bà H và ông T1 đã thực hiện ý chí quyền năng chủ sở hữu tài sản theo Bộ luật dân sự một cách tự nguyện, nên việc ông T, bà H và ông T1 cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng mà họ thực hiện là giả tạo là không thể chấp nhận được. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Về tố tụng:

Bị đơn ông Bùi Thanh T1, bà Trần Thị Đ (vợ ông H) ở nước ngoài là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhưng Tòa án nhân dân thị xã B thụ lý giải quyết là có vi phạm điểm c khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, xét thấy nội dung vụ án cơ bản Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm xét xử là có căn cứ nên mặc dù có vi phạm thủ tục tố tụng nhưng không gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự nên không cần thiết phải kháng nghị đối với bản án nêu trên.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy Quyết định kháng nghị số 65/2021/ QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 17/5/2021 của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là không có căn cứ;

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 337, khoản 1 Điều 343 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 65/QĐKNGĐTVKS-DS ngày 17/5/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 211/2020/DS-PT ngày 16/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Bản án dân sự phúc thẩm số 211/2020/DS-PT ngày 16/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiếp tục được thi hành.

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

#### **Nơi nhận:**

- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Tòa án nhân dân thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

**Trần Minh Tuấn**

