

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 230/2022/DS-GĐT

Ngày: 30/8/2022

Về vụ án: “*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**

***Thành phần Ủy ban Thẩm phán xét xử giám đốc thẩm gồm có:***

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Võ Văn Cường

***Các Thẩm phán:***

Ông Bùi Đức Xuân

Bà Huỳnh Thanh Duyên

***Thư ký ghi biên bản phiên tòa:*** Bà Lê Thị Mai Phương, Thẩm tra viên.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Thanh Hoa, Kiểm sát viên.

Ngày 30/8/2022 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 “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thanh H; sinh năm 1957; địa chỉ: Số 287, ấp N, xã NT, thành phố T, tỉnh Long An.

**2. Bị đơn:** Ông Phan Văn N, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số 430, ấp N, xã NT, thành phố T, tỉnh Long An.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị L; sinh năm 1961;

3.2. Anh Phan Quang T1, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: Số 430, ấp N, xã NT, thành phố T, tỉnh Long An.

3.3. Chị Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 336/1, ấp B, huyện T, tỉnh Long An.

3.4. Ngân hàng Thương mại Cổ phần AC – Chi nhánh Tiền Giang; địa chỉ: Số 139 NKKK, Phường 4, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.5. Ủy ban nhân dân xã NT, thành phố T, tỉnh Long An; người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn R, chức vụ: Chủ tịch.

3.6. Văn phòng công chứng LVH nay là Văn phòng công chứng VMT; địa chỉ: Số 12, đường BCN, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

3.7. Sở TN và MT tỉnh Long An; địa chỉ: Số 137, Quốc lộ 1, Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh H trình bày: Năm 1997, ông Phan Văn N cho ông mượn đất để sản xuất lúa, phần đất có diện tích 1.659m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 161, tờ bản đồ số 01, ấp N, xã NT, thành phố T, tỉnh Long An với giá 02 lượng vàng 24K, thời hạn mượn là khi nào ông N có 02 lượng vàng đưa lại cho ông thì ông N lấy ruộng lại. Đến năm 1998, ông N nói ông bán luôn thửa đất này với giá là 25 chỉ vàng 24K, do giá cao nên ông không mua. Sau đó, Ngân hàng NN và PTNT Long An đến báo cho ông biết là ông N đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng NN và PTNT Long An vay 6.000.000 đồng đến hạn chưa trả, nếu để Ngân hàng khởi kiện bán đấu giá, trừ tiền vay 6.000.000 đồng và tiền lãi thì số còn lại khoảng 01 lượng vàng, ông N không đủ để trả lại cho ông.

Sau đó giữa ông, ông N, Ngân hàng và Ủy ban nhân dân xã NT, thành phố T có bàn bạc thống nhất: Ngân hàng NN và PTNT Long An lấy số tiền gốc vay 6.000.000 đồng, không tính lãi, ông N bán phần đất cho ông với giá chuyển nhượng là 25 chỉ vàng 24K gồm: 02 lượng vàng ông đã đưa ông N vào năm 1997 và 6.000.000 đồng tiền ông N vay Ngân hàng, tổng cộng 20 chỉ vàng 24K và 6.000.000 đồng. Cán bộ địa chính xã có làm văn bản xác nhận việc mua bán, ông và ông N đến Ngân hàng trả 6.000.000 đồng, sau đó hai bên về Ủy ban nhân dân xã NT làm hợp đồng mua bán, làm hồ sơ khai thuế. Lúc này ông không có tiền để đóng thuế chuyển quyền và thuế trước bạ nên ông đã để hồ sơ tại nhà. Đến năm 2010, ông N mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất nêu trên để làm hộ khẩu cho con rồi ông N giữ luôn từ đó đến nay, nhiều lần ông yêu cầu ông N đưa lại cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông N không đưa, đến ngày 24/4/2019 thì xảy ra tranh chấp, ông N không cho ông gieo xạ lúa.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 11 năm 1998 giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn N và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh H đối với thửa đất số 161 tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại xã NT, thành phố T, tỉnh Long An; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn N và anh Phan Quang T1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở TN và MT tỉnh Long An cấp cho anh Phan Quang T1;

Ông không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bị đơn; yêu cầu ông Phan Văn N và anh Phan Quang T1 có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông trong trường hợp hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn là ông Phan Văn N trình bày: Năm 1998, ông có thiếu ông H số tiền 6.000.000 đồng và 05 lượng vàng, do cần tiền nên ông N nói với ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích khoảng 1,6 công đất thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 01, ấp N, xã NT, thành phố T, tỉnh Long An với giá là 04 lượng vàng nhưng ông H chưa thanh toán đủ tiền cho ông N. Thửa đất nêu

trên là tài sản chung của vợ chồng ông, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ có mình ông ký tên, vợ ông là bà L không ký tên. Ông lấy tiền của ông H sử dụng cá nhân. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, vì năm 2018 vợ chồng ông đã tặng cho con là anh Phan Quang T1 phần đất nêu trên. Ông có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Nguyễn Thanh H đối với thửa đất nêu trên. Ông đồng ý trả lại số tiền 6.000.000 đồng và 02 lượng vàng cho ông H mà ông đã nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà là vợ ông N. Phần đất có diện tích khoảng 1,6 công thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 01, ấp N, xã NT, thành phố T, tỉnh Long An là tài sản chung của vợ chồng. Việc ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H bà hoàn toàn không biết, vì nghĩ rằng ông N cho ông H mượn đất. Đối với số tiền và vàng ông N nhận từ ông H bà L cũng không biết ông N sử dụng vào mục đích gì, bà L không sử dụng số tiền trên. Nay ông H khởi kiện ông N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà L không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phan Quang T1 trình bày: Thửa đất số 161, tờ bản đồ số 01, ấp N, xã NT, thành phố T, tỉnh Long An là do cha mẹ tặng cho anh năm 2018. Anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Hiện tại phần đất này anh đang thế chấp tại Ngân Hàng TMCP AC - Chi Nhánh Tiền Giang. Nay ông H khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Phan Văn N, anh không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân Hàng Thương mại Cổ phần AC – Chi Nhánh Tiền Giang do bà Nguyễn Thị Thanh P đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 30/01/2019, ông Phan Quang T1 đã thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa 161, tờ bản đồ số 01 nêu trên tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần AC – Chi nhánh Tiền Giang theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TIG.BĐCN.319.290119 và Ngân hàng có đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T, tỉnh Long An để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Phan Quang T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc C. Ngân Hàng TMCP AC - Chi Nhánh Tiền Giang không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn vì giữa Ngân hàng và ông T1 đã thực hiện đúng việc cho vay theo luật định.

Văn phòng công chứng VMT trình bày: Việc chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn N, bà Nguyễn Thị L với ông Phan Quang T1 là thực hiện đúng theo quy định của Luật Công chứng. Văn Phòng công chứng không có yêu cầu gì khác.

Ủy ban nhân dân xã NT và Sở TN và MT tỉnh Long An không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2020, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn N.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/1998, được Ủy ban nhân dân xã NT xác nhận ngày 11/11/1998 giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn N và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh H đối với thửa đất số 161 tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã NT, thành phố T, tỉnh Long An.

Buộc ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thanh H tiền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/1998 là 02 lượng vàng 24k và 6.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại là 213.614.500 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Thanh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2021/DS-PT ngày 06/01/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thanh H, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H đối với ông Phan Văn N.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/1998, được Ủy ban nhân dân xã NT xác nhận ngày 11/11/1998 giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn N và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh H đối với thửa đất số 161 tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã NT, thành phố T, tỉnh Long An.

Buộc ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thanh H tiền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/1998 là 02 lượng vàng 24k và 6.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại là 299.060.000 đồng. Tổng cộng là 02 lượng vàng 24k và 305.060.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và việc thi hành án.

Ngày 29/3/2021, ông Nguyễn Thanh H có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại quyết định số 97/QĐ-VKS-DS ngày 25/5/2022, 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 hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2021/DS-PT ngày 06/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An để 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 toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ông H và ông N thống nhất ngày 05/11/1998 hai bên có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.659m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 161, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã NT, thành phố T, tỉnh Long An, được Ủy ban nhân dân xã NT xác nhận ngày 11/11/1998. Hợp đồng không thể hiện giá và hai bên cũng không thống nhất về giá chuyển nhượng, nhưng ông N xác định đã nhận 02 lượng vàng 24k và 6.000.000 đồng từ ông H, điều này phù hợp với trình bày của ông H về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 02 lượng vàng 24k và 6.000.000 đồng. Thực tế ông N đã giao đất cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H quản lý, sử dụng từ năm 1998.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng quyền sử dụng đất nêu trên là của vợ chồng ông N và bà L, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có ông N ký tên chuyển nhượng mà không thể hiện ý kiến của bà L nên xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu là chưa phù hợp. Bởi lẽ, trong quá trình giải quyết vụ án, ông N thừa nhận do hoàn cảnh khó khăn nên có mượn của ông H 6.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng NN và PTNT, sự việc này cũng được Ủy ban nhân dân xã NT xác nhận vào ngày 06/11/1998 làm cơ sở để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 161 nêu trên khi ông H thanh toán phần nợ Ngân hàng thay ông N. Số tiền 6.000.000 đồng này là tiền vay chung của vợ chồng ông N và bà L, việc ông H trả nợ thay 6.000.000 đồng cho vợ chồng ông N và bà L, nhưng bà L trình bày ông N sử dụng số tiền trên vào mục đích cá nhân và bà L không biết là không hợp lý. Mặt khác, vợ chồng bà L, ông N vẫn ở gần khu đất tranh chấp, bà L cho rằng ông H thuê đất nêu trên nhưng hơn 20 năm ông H không thanh toán tiền thuê đất cho bà L, ông N là không phù hợp với thực tế. Do đó, có cơ sở xác định ông N đã chuyển nhượng đất với giá hai lượng vàng lúc cầm cố năm 1997 và 6.000.000 đồng đã lấy trả nợ ngân hàng vào năm 1998. Ông N đã nhận đủ số vàng, tiền nêu trên và giao đất cho ông H trực tiếp sản xuất hơn 20 năm, nên căn cứ điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 thì cần công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông N.

[3] Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/4/2018 giữa vợ chồng ông N, bà L với con trai là anh Phan Quang T1, thấy rằng năm 1998 ông N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông H, thực tế ông H đã nhận đất sử dụng từ năm 1998, đến ngày 20/4/2018 ông N và bà L lại xác lập hợp đồng tặng cho anh T1 cũng chính quyền sử dụng phần đất nêu trên là không đúng với quy định của pháp luật. Anh T1 được Sở TN và MT tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần AC – Chi nhánh Tiền Giang để vay tiền. Căn cứ Công văn

số 4814/CV-QLN.20 ngày 02/12/2020 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần AC thì thửa đất 161, tờ bản đồ số 01 nêu trên hiện không còn thể chấp, không còn liên quan đến quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần AC. Như vậy, cần hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở TN và MT tỉnh Long An cấp cho anh T1.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm quyết định hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông H ngày 05/11/1998 được Ủy ban nhân dân xã NT xác nhận ngày 11/11/1998 là chưa đánh giá khách quan, toàn diện các chứng cứ, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm có những sai sót làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, nên cần chấp nhận Kháng nghị số 97/QĐ-VKS-DS ngày 25/5/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 342; Điều 343 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 97/QĐ-VKS-DS ngày 25/5/2022 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 07/2021/DS-PT ngày 06/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh H với bị đơn là ông Phan Văn N.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An xét xử lại sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

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

#### **Nơi nhận:**

- Chánh án TANDCC (để báo cáo);
- VKSNDCC tại TP. HCM (kèm hồ sơ vụ án);
- Vụ pháp chế VKHXX TANDTC;
- TAND tỉnh Long An;
- TAND thành phố Tân An, tỉnh Long An;
- Chi cục THADS thành phố Tân An, tỉnh Long An;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, Phòng HCTP, Phòng GDKT.II; HSVA (MP).

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

**Võ Văn Cường**