

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 290/2022/DS-GĐT
Ngày: 24/11/2022
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

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

Thẩm phán - Chủ tọa: Ông Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Thủy

Bà Huỳnh Thanh Duyên

- 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:** Ông Nguyễn Hữu Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 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 “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

- Ông **Phạm Văn C**, sinh năm 1957;
- Bà **Lý Ngọc T**, sinh năm 1959;
- Anh **Phạm Văn H**, sinh năm 1977
- Chị **Cao Thị Thu H**, sinh năm 1979.

Cùng ngụ tại địa chỉ: 44/8 Khu vực 3, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố.

- Bị đơn:

- Ông **Đặng Văn N**, sinh năm 1961;
- Bà **Nguyễn Thị Huỳnh G**, sinh năm 1976.

Cùng ngụ tại địa chỉ: 50/3 Đồng Khởi, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. UBND quận.

2. Chi cục THADS quận (Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Văn Thêm - Phó Chi cục trưởng).

3. Ông Trần Phước Ch, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số 390H/14B, đường Nguyễn Văn Cừ, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố.

4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1951. Địa chỉ: Khu vực Thới Nguơn A, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố.

5. Bà Đặng Thị H, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số 50/3A đường Đồng Khởi, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22/10/2007 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T, anh Nguyễn Văn H, chị Cao Thị Thu H trình bày:

Khoảng tháng 8/2007, ông C, bà T, anh H nhờ ông Trần Phước Ch làm môi giới chuyển nhượng phần đất cấp đường Nguyễn Văn Trường, phường L, thành phố, có tổng diện tích 7.856m², với giá chuyển nhượng 230.000.000 đồng/1.000m², tổng giá trị chuyển nhượng là 1.806.880.000 đồng. Hai bên thỏa thuận miệng ông Ch chịu trách nhiệm làm thủ tục và nguyên đơn trả huê hồng cho ông Ch 10.000.000 đồng. Ngày 11/8/2007 ông Ch dẫn ông Đặng Văn N đến xem đất, làm giấy đặt cọc 5.000.000 đồng. Ngày 14/8/2007, ông Ch hẹn đến Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) phường L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là HĐCNQSDĐ) và làm thủ tục. Ông Ch yêu cầu bên chuyển nhượng ký vào hợp đồng chuyển nhượng và ký tên vào biên nhận nhận tiền. Sau đó ông N giao tiền cho ông Ch nhận. Ông Ch hẹn bên chuyển nhượng về nhà ông Ch nhận tiền nhưng ông Ch chỉ giao 230.000.000 đồng nên nguyên đơn không nhận và cho rằng ông Ch lừa nguyên đơn.

Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng và trả lại 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ), nguyên đơn đồng ý trả lại cho ông N 5.000.000 đồng đã nhận đặt cọc.

Ngày 11/9/2015 anh Nguyễn Văn H, chị Cao Thị Thu H rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất tại thửa số 565, diện tích 2.434m².

Ngày 23/12/2020 ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu thu hồi GCNQSDĐ số H06340/LT do UBND quận Bình Thủy cấp ngày 02/10/2009, chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H ngày 26/11/2009.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị Huỳnh G trình bày:

Do có nhu cầu sử dụng đất nên ông N, bà Giao có nhờ ông Trần Phước Ch tìm đất giúp. Ngày 10/8/2007, ông Ch báo với ông N có khoảng 08 công đất chuyển nhượng với giá 300.000.000 đồng. Ông N đồng ý nhận chuyển nhượng nên ngày 11/8/2007, ông Ch dẫn ông N và 02 người bạn của ông N đi xem đất, ông C và anh H là người chỉ ranh đất, ông N đã đặt cọc cho ông C, anh H 5.000.000 đồng. Ngày 14/8/2007, ông C, bà T, ông Hiệp và ông N đến UBND phường L ký hợp đồng chuyển nhượng, cùng ngày ông N đã giao 295.000.000 đồng cho ông Ch trực tiếp nhận, gia đình ông C đã giao cho ông N 06 GCNQSDĐ nên ông N không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Phước Ch trình bày: ông thừa nhận có làm môi giới trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà T và anh H, chị Hai với ông N, bà Giao. Sau khi các bên đến UBND phường L ký hợp đồng chuyển nhượng, ông là người nhận tiền từ ông N 295.000.000 đồng vì ông N đã giao cho ông C 5.000.000 đồng tiền cọc, tiền huê hồng của ông 10.000.000 đồng nên ông giao cho ông C 215.000.000 đồng, nhưng gia đình ông C không nhận vì cho rằng chuyển nhượng 01 công với giá 230.000.000 đồng chứ không chuyển nhượng 7.856m² với giá 230.000.000 đồng. Ông Ch đồng ý trả cho gia đình ông C 215.000.000 đồng, số tiền 70.000.000 đồng là tiền phụ trội do ông Ch có được.

2. Bà Nguyễn Thị H trình bày: Phần đất của bà Nguyễn Thị H đang quản lý do bà nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Huỳnh G vào ngày 02/11/2009 diện tích 4.398m² đất tọa lạc tại khu vực Bình Thường A, phường L, quận Bình Thủy theo GCNQSDĐ số AO 151331, sổ vào sổ H06340/LT, giá trị nhận chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, bà đã thanh toán đủ cho ông N, bà Giao. Sau đó, bà đã hoàn thành các thủ tục và nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Bình Thủy xác nhận đã hoàn thành thủ tục sang tên vào ngày 26/11/2009. Nay bà yêu cầu công nhận cho bà được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 4.398m², tọa lạc tại khu vực Bình Thường A, phường L, quận Bình Thủy.

3. Bà Đặng Thị H trình bày: Vào năm 2009, bà có nhận chuyển nhượng một phần đất ở khu vực 3, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố giá 100.000.000 đồng từ ông Trần Phước Ch. Do ông Ch có nợ của ông N, bà Giao một số tiền nên bà, ông Ch, ông N, bà Giao có thỏa thuận bà trực tiếp giao tiền nhận chuyển nhượng đất giá 100.000.000 đồng cho ông N, bà Giao. Khi làm thủ tục chuyển nhượng xong, bà đã trả đủ tiền cho ông N, bà Giao số tiền 100.000.000 đồng. Việc cản trở nghĩa vụ thi hành án của ông Ch với ông N, bà Giao, bà có nghe nói nhưng cụ thể thế nào bà không rõ. Bà xác nhận bà đã thanh toán đủ 100.000.000 đồng cho ông N, bà Giao tiền nhận chuyển nhượng phần đất nói trên.

4. UBND quận: không có ý kiến đối với vụ án.

5. Chi cục THADS quận - ông Lê Văn Thêm đại diện trình bày: Căn cứ Bản án phúc thẩm số 135/2008/DSPT ngày 31/5/2008 của TAND thành phố, Chi cục THADS quận đã ra Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 774/QĐ-THADS ngày 01/7/2008 với nội dung: Buộc ông Phạm Văn C và bà Lý Ngọc T phải bồi thường cho ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị Huỳnh G số tiền 629.960.000 đồng. Ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị Huỳnh G phải trả cho ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T 05 GCNQSDĐ. Quá trình thi hành án ông C, bà T không tự nguyện thi hành án nên Chi cục Thi hành án đã kê biên bán phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất có tổng diện tích 5.105,2m² thuộc 05 GCNQSDĐ của ông C, bà T nêu trên để thi hành án

Tài sản được thẩm định bán đấu giá theo quy định của pháp luật có giá khởi điểm là 930.253.000 đồng và thông báo bán đấu giá theo quy định pháp luật. Do không có khách hàng tham gia đấu giá, trả giá, tài sản được giảm giá 02 lần giá khởi điểm còn lại là 753.504.930 đồng vẫn không có khách hàng tham gia đấu giá, trả giá. Người được thi hành án có đơn xin nhận tài sản để trừ vào nghĩa vụ thi hành án, Hội đồng giao tài sản Chi cục THADS quận thống nhất giao tài sản cho người được thi hành án tương ứng với nghĩa vụ thi hành án và chi phí phát sinh là 4.398m² (đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị Huỳnh G), phần diện tích đất còn lại là 707,20m² giao trả lại cho ông C, bà T khai thác và sử dụng cho đến nay. Hồ sơ thi hành bản án nêu trên đã kết thúc tháng 6/2009.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 25/5/2021, TAND quận đã quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T.

- Hủy 05 HĐCNQSDĐ giữa ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T với ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Huỳnh G do vô hiệu; Ông C, bà T có trách nhiệm bồi thường cho ông N, bà Giao số tiền 355.023.650 đồng; Ông C, bà T có trách nhiệm trả lại cho ông N, bà Giao số tiền 5.000.000 đồng đã nhận đặt cọc và 1% tiền lãi từ ngày 11/8/2007 đến ngày xét xử sơ thẩm 25/5/2021 là 13.273.000 đồng.

- Ông Trần Phước Ch có trách nhiệm bồi thường cho ông N, bà Giao số tiền 355.023.650 đồng.

- Kiến nghị UBND quận Bình Thủy thu hồi GCNQSDĐ ngày 02/10/2009 đã được chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H ngày 26/11/2009. Bà Nguyễn Thị H có quyền khởi kiện yêu cầu ông N, bà Giao bồi thường bằng vụ kiện khác.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn H và chị Cao Thị Thu H đối với thửa đất số 565, tờ bản đồ số 09, tại ấp Bình Thường A (nay là khu vực Bình Thường A), phường L do đương sự rút yêu cầu khởi kiện.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/6/2021, ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị Huỳnh G kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C, bà Lý Thị Tâm. Ngày 01/6/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C, bà Lý Thị Tâm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 23/2022/DS-PT ngày 16/02/2022, TAND thành phố đã quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị Huỳnh G. Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 25/5/2021 của TAND quận như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Hủy 05 HĐCNQSDĐ đã ký ngày 14/8/2007 giữa ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T với ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Huỳnh G do vô hiệu; Nguyên đơn ông C, bà T có trách nhiệm bồi thường thiệt hại và cho ông N, bà Giao số tiền 355.105.000 đồng.

- Bị đơn ông N, bà Giao có nghĩa vụ trả giá trị đất cho nguyên đơn ông C, bà T số tiền 772.962.000 đồng.

Ngày 26/4/2022, ông Phạm Văn C có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 25/5/2021 của TAND quận, thành phố và Bản án dân sự phúc thẩm số 23/2022/DS-PT ngày 16/02/2022 của TAND thành phố.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 147/QĐ-VKS-DS ngày 27/7/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 23/2022/DSPT ngày 16/02/2022 của TAND thành phố, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DSST ngày 25/5/2021 của TAND quận, thành phố. Giao hồ sơ cho TAND quận 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 theo hướng hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 23/2022/DSPT ngày 16/02/2022 của TAND thành phố, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DSST ngày 25/5/2021 của TAND quận, thành phố.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Phạm Văn C được UBND thành phố, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp 05 GCNQSDĐ, các quyền sử dụng đất đều tọa lạc tại Tờ bản đồ số 09 thuộc ấp Bình Thường A, phường L, thành phố. Cùng ngày 14/8/2007, tại UBND phường L, ông C cùng vợ là bà Lý Ngọc T ký HĐCNQSDĐ toàn bộ 05 quyền sử dụng đất trên có tổng diện tích 5.422m^2 cho vợ chồng ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị Huỳnh G; Tổng giá trị tiền chuyển nhượng theo 05 hợp đồng là 240.000.000 đồng.

[2] Ngoài ra, tại GCNQSDĐ số 03125 ngày 16/9/2002, UBND thành phố đã cấp cho anh Phạm Văn H (con ruột ông C, bà T) diện tích 2.434m^2 đất tại thửa 565, tờ bản đồ số 09 ấp Bình Thường A, phường L, thành phố. Tại HĐCNQSDĐ số 2.400/07 cùng ngày 14/8/2007 tại UBND phường L, vợ, chồng anh H, chị Cao Thị Thu H chuyển nhượng cho vợ, chồng ông N, bà Giao giá 60.000.000 đồng.

[3] Nguyên đơn là vợ, chồng ông C, bà T và bị đơn là vợ, chồng ông N, bà Giao đều thừa nhận thông qua ông Trần Phước Ch là người môi giới nhờ chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất do ông C, anh H đứng tên. Ông C, bà T trình bày thỏa thuận trả cho ông Ch 10.000.000 đồng hoa hồng sau khi chuyển nhượng đất. Giá chuyển nhượng 230.000.000 đồng/ 1.000m^2 , tổng giá trị toàn bộ quyền sử dụng đất là 1.806.880.000 đồng.

[4] Ông Ch thừa nhận có làm môi giới chuyển nhượng đất giữa vợ, chồng ông C với vợ, chồng ông N; ông C nhờ chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất gần 8.000m^2 do ông C và anh H đứng tên GCNQSDĐ giá toàn bộ chỉ có 230.000.000 đồng. Ông bán cho vợ chồng ông N 300.000.000 đồng. Số tiền 300.000.000 đồng - 230.000.000 đồng = 70.000.000 đồng là tiền ông bán phụ trội nên ông được hưởng. Số tiền 230.000.000 đồng còn lại trừ hoa hồng 10.000.000 đồng và trừ 5.000.000 đồng ông C đã nhận cọc, ông đưa cho ông C 215.000.000 đồng nhưng ông C không nhận vì cho rằng bán 230.000.000 đồng/ 1.000m^2 .

[5] Tại 06 HĐCNQSDĐ nêu trên ghi tổng giá trị quyền sử dụng đất là 300.000.000 đồng; ông C, bà T và anh H đều ký vào HĐCNQSDĐ, ký vào biên nhận tiền ghi đã nhận đủ tiền, nhưng người nhận tiền là ông Ch; cùng ngày, ông Ch yêu cầu ông C, bà T và anh H về nhà ông Ch nhận tiền và tại nhà ông Ch, khi ông Ch giao 215.000.000 đồng thì ông C, bà T và anh H cho rằng bị lừa nên không đồng ý nhận tiền.

[6] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2008/DSST ngày 19/3/2008, TAND quận, thành phố đã quyết định (*tóm tắt*):

Hủy 06 hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu toàn bộ do bị lừa dối, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông Ch có trách nhiệm hoàn trả cho ông N, bà Giao 295.000.000 đồng. Ông C, bà T có trách nhiệm trả cho ông N, bà Giao 5.000.000 đồng. Ông N, bà Giao có trách nhiệm trả cho ông C, bà T, anh H các GCNQSDĐ.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí giám định, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

[7] Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 135/2008/DSPT ngày 31/5/2008, TAND thành phố đã quyết định (*tóm tắt*):

Chấp nhận kháng cáo của ông N, bà Giao. Không chấp nhận kháng cáo của ông Ch, sửa Bản án sơ thẩm: tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa ông Hiệp, bà Hai với ông N, bà Giao vô hiệu; ông N, bà Giao phải trả lại cho anh H GCNQSDĐ; Hủy 05 HĐCNQSDĐ giữa vợ chồng ông C với vợ chồng ông N; Ông C, bà T phải bồi thường cho vợ chồng ông N 629.960.000 đồng. Ông Ch phải trả cho ông N, bà Giao 295.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí theo luật định.

[8] Tại Quyết định số 02/QĐ-THA ngày 10/6/2009 của Cơ quan Thi hành án dân sự quận Bình Thủy đã giao cho vợ, chồng ông N, bà Giao diện tích 4.398m² theo các GCNQSDĐ của ông C cho người được thi hành án có giá trị 649.149.200 đồng vào ngày 19/6/2009. Ngày 02/11/2009, tại Phòng Công chứng 24h, thành phố, vợ, chồng ông N, bà Giao chuyển nhượng toàn bộ 4.398m² cho bà Nguyễn Thị H giá 200.000.000 đồng. Bà Hai đã được chỉnh lý sang tên sử dụng ngày 26/11/2009.

[9] Tại Quyết định giám đốc thẩm số 464/2011/DS-GĐT ngày 21/6/2011, Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định: hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 135/2008/DSPT ngày 31/5/2008 của TAND thành phố và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2008/DSST ngày 19/3/2008 của TAND quận, với lý do: *Tòa án hai cấp chưa làm rõ giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng 8/2007, nhưng đã xác định HĐCNQSDĐ vô hiệu do bị lừa dối là chưa đủ căn cứ vững chắc; chính ông Ch thừa nhận khi lập hợp đồng để ông C, bà T và anh H ký tên ông không ghi cụ thể giá trị chuyển nhượng và ông tự ghi sau này.*

[10] Tại Chứng thư thẩm định số 131208/VIETTIN JSC-HCM ngày 31/10/2013 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Việt Tín đã xác định giá trị tài sản tranh chấp tại thời điểm tháng 8/2007 là: Quyền sử dụng đất do anh H đứng

tên trị giá 177.682.000 đồng; 05 quyền sử dụng đất do ông C đứng tên giá 539.478.000 đồng. Tổng giá trị 06 quyền sử dụng đất là 717.000.000 đồng.

[11] Xét thấy: Giao dịch chuyển nhượng 05 quyền sử dụng đất diện tích $5.422m^2$, tổng giá trị là 240.000.000 đồng giữa vợ, chồng nguyên đơn là ông C, bà T với bị đơn là vợ, chồng ông N, bà Giao thông qua ông Ch làm môi giới. Theo Chứng thư thẩm định của Công ty Cổ phần thẩm định giá Việt Tín phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định giá trị tài sản tranh chấp tại thời điểm chuyển nhượng tháng 8/2007 của 05 quyền sử dụng đất do ông C đứng tên trị giá 539.478.000 đồng (cao hơn giá trị ông Ch đã ghi trong HĐCNQSDĐ $539.478.000 \text{ đồng} - 240.000.000 \text{ đồng} = 299.478.000 \text{ đồng}$). Phía nguyên đơn và bị đơn đều có nhu cầu chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng, nhưng không trực tiếp gặp nhau để thỏa thuận về giá cả rõ ràng mà giao cho người môi giới là ông Ch thỏa thuận. Nguyên đơn là người chuyển nhượng đất nhưng không trực tiếp nhận tiền, không đọc kỹ nội dung hợp đồng mà tin tưởng vào người môi giới và ký vào hợp đồng trong khi ông Ch là người môi giới có hành vi gian dối về giá trị tài sản chuyển nhượng; chính ông Ch cũng thừa nhận khi lập hợp đồng để ông C, bà T và anh H ký, ông không ghi cụ thể giá trị quyền sử dụng, vì nếu ghi cụ thể thì sợ gia đình ông C biết sẽ không đồng ý chuyển nhượng. Bị đơn là người nhận chuyển nhượng có gặp nguyên đơn để xem đất, nhưng lại không trực tiếp thỏa thuận giá cả với nguyên đơn, không trả tiền cho nguyên đơn trong khi nguyên đơn và ông Ch chỉ thỏa thuận miệng, không có văn bản ủy quyền việc chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định các HĐCNQSDĐ giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu do bị lừa dối và xác định lỗi của các bên, ai có lỗi phải bồi thường thiệt hại để giải quyết theo quy định của pháp luật là có căn cứ, đúng pháp luật.

[12] Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể như sau:

[12.1] *Về thủ tục tố tụng trong định giá tài sản tranh chấp:*

Tại khoản 5 Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “*Việc định giá lại tài sản được thực hiện trong trường hợp có căn cứ cho rằng kết quả định giá lần đầu không chính xác hoặc không phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm giải quyết vụ án dân sự.*”.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 20/02/2008, Hội đồng định giá đã tiến hành định giá tài sản tranh chấp đối 06 phần đất tranh chấp cụ thể: Quyền sử dụng đất của anh H đứng tên giá Nhà nước 181.819.800 đồng, giá thị trường 292.080.000 đồng. Đối với 05 quyền sử dụng đất do ông C đứng tên giá Nhà nước 505.134.600 đồng, giá thị trường 914.960.000 đồng.

Bản án số 33/2021/DSST ngày 25/5/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm lấy giá trung bình của giá Nhà nước và giá thị trường ($914.960.000 \text{ đồng} + 505.134.600$

đồng) : 2 = 710.047.300 đồng để buộc ông C, bà T có trách nhiệm bồi thường $\frac{1}{2}$ giá trị đất cho ông N, bà Giao là 355.023.650 đồng; Ông Ch có trách nhiệm bồi thường $\frac{1}{2}$ giá trị đất cho ông N, bà Giao là 355.023.650 đồng. Việc Tòa án xét xử tại thời điểm tháng 5/2021 nhưng lại lấy giá trị quyền sử dụng đất năm 2008 để giải quyết vụ án là không đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông C, bà T trả số tiền cọc 5.000.000 đồng và tính lãi suất từ ngày nhận cọc đến khi xét xử sơ thẩm là không đúng pháp luật.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 11/9/2020, Hội đồng định giá đã tiến hành định giá tài sản tranh chấp (đối với quyền sử dụng đất đã chính lý sang tên bà Hai) đã căn cứ Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố quy định bảng giá đất định kỳ 05 năm (2020-2024) đối với phần đất tranh chấp tại thửa 259, 714 Tờ bản đồ số 17, khu vực Bình Thường A, phường L là 772.692.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không phát hiện ra việc định giá tài sản của Hội đồng định giá *“không phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm giải quyết vụ án dân sự”* đã không định giá lại tài sản mà dùng kết quả định giá này để giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Việc định giá tài sản không phù hợp với giá thị trường làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của một trong các bên đương sự khi nhận tài sản bằng hiện vật và hoàn trả cho bên kia giá trị tài sản được hưởng; ảnh hưởng đến nghĩa vụ nộp án phí đối với Nhà nước.

[12.2] Về việc cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị H:

Tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005 *“Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu.”* (có hiệu lực tại thời điểm bà Hai được chính lý, sang tên quyền sử dụng đất quy định:

2. Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”.

Tại khoản 3 Điều 135 Luật Thi hành án dân sự 2008 quy định:

“3. Đối với phần bản án, quyết định của Tòa án hủy, sửa bản án, quyết định của Tòa án cấp dưới mà đã thi hành được một phần hoặc đã thi hành xong thì đương sự có thể thỏa thuận với nhau về việc hoàn trả tài sản, phục hồi lại quyền tài sản...”

Trường hợp tài sản đã được chuyển dịch hợp pháp cho người thứ ba

chiếm hữu ngay tình thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa hoặc tài sản thi hành án đã bị thay đổi hiện trạng thì chủ sở hữu tài sản ban đầu không được lấy lại tài sản nhưng được bồi hoàn giá trị của tài sản.”.

Tại khoản 1 Điều 136 Luật Thi hành án dân sự 2008 quy định:

“1. Trường hợp quyết định giám đốc thẩm, tái thẩm tuyên hủy bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật để xét xử sơ thẩm lại hoặc xét xử phúc thẩm lại thì việc thi hành án được thực hiện theo bản án, quyết định sơ thẩm mới có hiệu lực pháp luật hoặc bản án phúc thẩm mới.”.

Căn cứ vào các quy định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Nguyễn Thị H không thuộc trường hợp người thứ ba nhận được tài sản *“thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định đã bị hủy, sửa”* là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho bà Hai để trả lại đất cho nguyên đơn và bà Hai khởi kiện ông N, bà Giao bồi thường bằng vụ án khác mà không giải quyết luôn trong vụ án này là giải quyết chưa triệt để vụ án.

Tòa án cấp phúc thẩm xác định: *“bà Hai nhận chuyển nhượng từ ông N và vì ông N có được phần đất này thông qua việc cản trở nghĩa vụ thi hành án mà ông C, bà T có nghĩa vụ phải thi hành...giao dịch giữa ông N và bà Hai là không vô hiệu”* là không đúng quy định của pháp luật.

[12.3] *Về việc xác định lỗi, thiệt hại và trách nhiệm bồi thường của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Như phần mục [11] đã nhận định, giao dịch chuyển nhượng 05 quyền sử dụng đất giữa vợ, chồng ông C, bà T với vợ, chồng ông N, bà Giao thông qua ông Ch làm môi giới. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm xác định lỗi của các nguyên đơn là ông C, bà T, anh H, chị Hai và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Ch nhưng không xác định lỗi của bên bị đơn là ông N, bà Giao là chưa phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án.

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 một phần Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 147/QĐ-VKS-DS ngày 27/7/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 23/2022/DS-PT ngày 16/02/2022 của TAND thành phố và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DSST ngày 25/5/2021 của TAND quận, thành phố về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn là ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T, ông Phạm Văn H, bà Cao Thị Thu H, bị đơn là ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Huỳnh G, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được liệt kê tại trang 2 của Quyết định này.

3. Giao hồ sơ vụ án cho TAND quận, thành phố xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Chánh án (để báo cáo);
 - Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
 - VKSNDCC tại TP.HCM (để biết);
 - TAND thành phố ;
 - TAND quận;
 - Chi cục THADS quận;
 - Cục THADS thành phố;
 - Các đương sự (theo địa chỉ);
 - Lưu VP, Phòng HCTP, Phòng GDKTIII, HSVA.
- VPg

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

Bùi Đức Xuân