

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 221/2024/DS-GĐT

Ngày: 21/8/2024

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 phiên tòa: Ông Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa

Ông Trần Văn Mười

*Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Văn Duẩn - Thẩm tra viên.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2024, 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:

1. *Nguyên đơn:* Bà Võ Mai L, sinh năm 1984; Địa chỉ: Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 23/9/2019):* Ông Võ Văn Q, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Văn M, Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn M, Đoàn Luật sư tỉnh L.

2. *Bị đơn:* Bà Đặng Thị G, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 20/02/2020):* Ông Phan Phụng Đức D, sinh năm 1985. Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đặng Văn S, sinh năm 1961. Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S (Văn bản ủy quyền ngày 02/6/2022): Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1995. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo các Đơn khởi kiện đề các ngày 22/10/2019, 12/12/2019 và ngày 16/10/2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Võ Mai L (do ông Võ Văn Q đại diện) trình bày:

Ngày 11/6/2015, bà Võ Mai L nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị G diện tích đất 1.372m<sup>2</sup>, thửa đất số 194 và 249 tờ bản đồ số 7, xã M, giá chuyển nhượng 35.000.000 đồng, bà L đã thanh toán cho bà G 26.000.000 đồng, còn lại 9.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi bà G làm thủ tục sang tên cho bà L thì bà L sẽ thanh toán. Hai bên có lập giấy sang nhượng đất, không có công chứng, chứng thực, có các anh em của bà L làm chứng. Tại thời điểm thỏa thuận, bà G vẫn chưa đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ), đất do mẹ bà G là cụ Đặng Thị S1 đứng tên. Sau đó, bà G cho rằng GCNQSDĐ của 02 thửa đất nói trên bị mất, bà G phải tiến hành thủ tục để được cấp lại GCNQSDĐ mới sang tên cho bà L được. Đến nay, bà G vẫn không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà L.

Bà L yêu cầu bà G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 11/6/2015 bằng “Giấy sang nhượng đất” đối với diện tích đất theo thực tế là 1.336m<sup>2</sup> tại thửa đất số 194, 249 và 4702, tờ bản đồ số 7, xã M; đất do bà L quản lý, sử dụng từ 11/6/2015, khi giao đất bà G đã thu hoạch tất cả cây trồng, bà Liên tiếp t chăm sóc cây trồng và đã thu hoạch cây trồng được 02 lần thì xảy ra tranh chấp. Bà L đồng ý thanh toán cho bà G số tiền 9.000.000 đồng còn lại,

Bà L không đồng ý yêu cầu phản tố của bà G về tuyên vô hiệu giấy sang nhượng đất ngày 11/6/2015, trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu “Giấy sang nhượng đất” ngày 11/6/2015, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đặng Thị G (do ông Phan Phụng Đức D đại diện) trình bày:

Ngày 11/6/2015, bà Đặng Thị G có vay của bà Võ Mai L 35.000.000 đồng, nhưng bà L chỉ giao cho bà G số tiền 26.000.000 đồng. Để đảm bảo cho giao dịch vay này, bà L yêu cầu bà G làm “Giấy sang nhượng đất” đối với 02 thửa đất số 194 và 249 tờ bản đồ số 7, xã M với tổng diện tích là 1.372m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp D, xã M cho bà L. Tại thời điểm ký “Giấy sang nhượng đất”, đất do cụ Đặng Thị S1, sinh năm 1936, chết ngày 10/5/2006 (cụ S1 là mẹ ruột của bà G) đứng tên quyền sử dụng đất. Do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn, cần tiền để trang trải cuộc sống

nên bà G đã đồng ý ký giấy sang nhượng đất theo yêu cầu của bà L. Hai bên thống nhất khi nào bà G có tiền sẽ trả lại số tiền đã vay và hai bên sẽ hủy giấy sang nhượng đất. Bà G vẫn quản lý, trực tiếp sử dụng các thửa đất này từ trước đến nay. Năm 2019, bà G làm thủ tục khai di sản thừa kế đối với toàn bộ diện tích đất nói trên và được cấp GCNQSDĐ. Bà G đã nhiều lần liên hệ bà L để trả lại số tiền đã vay nhưng bà L không đồng ý.

Bà G không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L. Thực chất số tiền bà G nhận của bà L là tiền vay và giấy sang nhượng đất được lập để làm tin, đảm bảo cho việc vay tiền. Hơn nữa, tại thời điểm ký giấy sang nhượng, quyền sử dụng đất nói trên đang đứng tên bà S1 (mất ngày 11/5/2003), chưa thực hiện thủ tục khai di sản thừa kế nên bà G không có quyền chuyển nhượng.

Bà G yêu cầu tuyên bố “*Giấy sang nhượng đất*” được lập bằng giấy tay ngày 11/6/2015 giữa bà L và bà G vô hiệu. Về việc xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, bà G sẽ trả cho bà L số tiền 26.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn S do bà Nguyễn Kim T đại diện trình bày:*

Ông Đặng Văn S và bà G là vợ chồng, chung sống từ năm 1997. Nguồn gốc các thửa đất đang tranh chấp là của cụ Đặng Thị S1 (mẹ bà G). Cụ S1 được nhà nước hỗ trợ một số tiền để xây nhà, vợ chồng ông S góp thêm một số tiền để xây nhà cho cụ S1 và cùng nhau sinh sống, quản lý, sử dụng đất. Năm 2003 cụ S1 chết, vợ chồng ông S tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất này cho đến nay. Năm 2015, gia đình gặp khó khăn nên vợ chồng ông S có vay của bà L số tiền 26.000.000 đồng và thế chấp quyền sử dụng đất của thửa 194 và 249 bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay. Thời điểm đó, quyền sử dụng đất đối 02 thửa đất này là tài sản của cụ S1, bà G chưa phải chủ sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng; Bà G ký hợp đồng chuyển nhượng với bà L là chỉ nhằm mục đích làm tin để vay tiền, không nhằm mục đích chuyển nhượng. Ông S yêu cầu tuyên bố giấy sang nhượng đất lập ngày 11/6/2015 vô hiệu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 19-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ đã quyết định (*tóm tắt*):

*Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 129, 131, 132, 357, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 167 và 168 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Mai L về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập bằng “Giấy sang nhượng đất” ngày 11/6/2015; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị G về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay “Giấy sang nhượng đất” ngày 11/6/2015.

2. Tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 11/6/2015 bằng “Giấy sang nhượng đất” đối với diện tích 1.372m<sup>2</sup> giữa bà Đặng Thị G với bà Võ Mai L vô hiệu.

2.1. Bà Đặng Thị G được tiếp tục sử dụng diện tích đất 1.274m<sup>2</sup> theo thực tế ranh cấp GCNQSDĐ do bà G đứng tên quyền sử dụng đất và đang quản lý sử dụng.

2.2. Buộc bà Đặng Thị G phải trả và bồi thường cho bà Võ Mai L 80.272.682 đồng, trong đó gồm: trả 26.000.000 đồng giá trị đất ban đầu đã nhận và bồi thường 54.272.682 đồng tiền chênh lệch giá trị đất.

Ngoài ra, án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Ngày 28/9/2022, bà Võ Mai L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 29/2023/DS-PT ngày 17/01/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định (tóm tắt):

Áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 293, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Mai L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, lãi suất chậm trả, quyền, nghĩa vụ thi hành án và hiệu lực của bản án.

Ngày 17/8/2023, bà Võ Mai L có đơn đề nghị xem xét bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại quyết định kháng nghị số 161/QĐ-VKS-DS ngày 17/6/2024, 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 xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm và hủy bản án dân sự sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An để xét xử lại theo quy định của pháp luật.

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 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] Cụ Đặng Thị S1 (sinh năm 1936, chết ngày 10/5/2006; cụ S1 là mẹ ruột của bà Đặng Thị G) được UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đất số 194, 249, 293 và 250 tờ bản đồ số 7; đất có địa chỉ tại Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Sau khi cụ S1 chết, ngày 24/12/2014 bà G có đơn có mất GCNQSDĐ do cụ S1 đứng tên và đề nghị cấp lại GCNQSDĐ. Trong số các thửa đất do cụ S1 đứng tên có thửa 194 diện tích 471m<sup>2</sup> loại đất LUC; thửa 249 diện tích 901m<sup>2</sup> loại đất ONT+HNK. Tại Quyết định số 2374/QĐ-UBND ngày 28/5/2018 của UBND huyện Đ đã thu hồi diện tích đất 98m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 249, diện tích đất còn lại của thửa 249 là 803m<sup>2</sup> (Lý do thu hồi: Người dân hiến đất mở rộng đường). Ngày 21/12/2018, bà G khai nhận thừa kế và là người thừa kế duy nhất của cụ Đặng Thị S1. Cùng ngày 22/3/2019, bà Đặng Thị G được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp 03 GCNQSDĐ (đối với các thửa đất tranh chấp với bà Võ Mai L trong vụ án) các số cụ thể:

- + Số CQ 800175 thuộc thửa 194, diện tích 471m<sup>2</sup>, loại đất LUC;
- + Số CQ 800176 thuộc thửa 4702 (tách ra từ thửa 249), diện tích 400m<sup>2</sup>, loại đất ONT;
- + Số CQ 800177, thuộc thửa 249, diện tích 403m<sup>2</sup>, loại đất HNK.

[2] Trước khi bà Đặng Thị G khai nhận di sản thừa kế của cụ S1 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp 03 GCNQSDĐ, tại “*Giấy sang nhượng đất*” viết tay ngày 11/6/2015 (có 03 người chứng kiến là Nguyễn Văn T1, Văn Văn H và Võ Văn Q) thể hiện nội dung: bà Đặng Thị G bán cho bà Võ Mai L 02 thửa đất số 194 (diện tích 471m<sup>2</sup>) và thửa 249 (diện tích 901m<sup>2</sup>) với số tiền 35.000.000 đồng, ngày 11/6/2015 bà L đưa trước 16.000.000 đồng, đến ngày 15/6/2015 đưa tiếp 10.000.000 đồng, số tiền còn lại 9.000.000 đồng đến khi chuyển quyền sử dụng đất xong bên mua sẽ giao đủ. Bà Võ Mai L khởi kiện yêu cầu bà G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/6/2015; bà Đặng Thị G không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L, cho rằng không có việc chuyển nhượng đất ngày 11/6/2015, thực chất bà vay của bà L 35.000.000 đồng, nhưng bà L chỉ đưa tiền vay 26.000.000 đồng và lập “*Giấy sang nhượng đất*” để đảm bảo cho việc vay tiền, tại thời điểm này quyền sử dụng đất do mẹ bà là cụ S1 đứng tên.

[3] Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập bằng “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 11/6/2015 giữa bà G với bà L:

*Về hình thức của hợp đồng:* Giấy sang nhượng xác lập bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực là vi phạm Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và vi phạm điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

*Về nội dung của hợp đồng:* Tại thời điểm xác lập “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 11/6/2015, bà Đặng Thị G không đứng tên GCNQSDĐ đối với các thửa đất 194 và thửa 249 nêu trên, các thửa đất này do cụ S1 đứng tên; việc bà Đặng Thị G xác lập “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 11/6/2015 để chuyển nhượng cho bà Võ Mai L phần đất nêu trên là vi phạm về “*Điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất*” quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có ....Giấy chứng nhận...*”.

Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng “*Giấy sang nhượng đất*” viết tay ngày 11/6/2015 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và vi phạm do không tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 123 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Xét nội dung Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận định cho rằng: cụ Đặng Thị S1 chết thì bà G là người thừa kế duy nhất của cụ S1, theo văn bản khai nhận di sản thừa kế năm 2018 thì bà G cũng là người thừa kế duy nhất của cụ S1. Ngày 11/6/2015 bà G chuyển nhượng cho bà L các thửa đất nêu trên với số tiền 35.000.000 đồng, bà L đã trả trực cho bà G số tiền 26.000.000 đồng còn lại số tiền 9.000.000 đồng thỏa thuận khi thực hiện xong hợp đồng sẽ trả đủ. Bà G đã giao đất cho bà L sử dụng từ khi chuyển nhượng cho đến nay nên các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên được công nhận hiệu lực của giao dịch theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Như đã phân tích ở trên, tại thời điểm chuyển nhượng bà G chưa phải là chủ sử dụng của những thửa đất nêu trên nên bà G không có quyền chuyển nhượng đất cho bà L, các bên đã thực hiện giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật. Hơn nữa, tại Biên bản kiểm tra ngày 30/12/2019, Biên bản về việc kiểm tra hiện trạng đất ngày 11/3/2020, Biên bản kiểm tra hiện trạng đất tranh chấp ngày 16/3/2020 của UBND xã M đều thể hiện phía nguyên đơn chặt cây trên đất trong thời gian sau khi xảy ra tranh chấp giữa hai bên nên không có căn cứ xác định bà G đã giao đất cho bà L sử dụng. Cũng không có căn cứ áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 khi hình thức hợp đồng “*...vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch...*”. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 11/6/2015 bằng “*Giấy sang nhượng đất*” đối với các thửa đất 194, 249 (nay là các thửa 194, 249, 4702) là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

*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 số 161/QĐ-VKS-DS ngày 15/10//2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh,

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 29/2023/DS-PT ngày 17/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Võ Mai L với bị đơn là bà Đặng Thị G.

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

#### ***Nơi nhận:***

- Chánh án TAND cấp cao tại TP.HCM;
- Vụ Pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC;
- TAND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Huệ, tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện Đức Huệ, tỉnh Long An;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (VD).

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

**Bùi Đức Xuân**