

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 246/2024/DS-GĐT

Ngày: 10/9/2024

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:*  
10/11 thành viên tham gia xét xử, do ông Võ Văn Cường – Phó Chánh án Tòa  
án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm chủ tọa phiên tòa, theo ủy  
nhiệm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Huy Kỳ - Thẩm tra viên.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh  
tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Gia Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 10/9/2024, 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 “*Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

1.1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1951

1.2. Bà Lê Thị M, sinh năm 1952

Cùng địa chỉ: ấp LD, xã LVL, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

*2. Bị đơn:*

2.1. Bà Dương Thị C, sinh năm 1980

Địa chỉ: số 278, ấp MĐ, xã TAK, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

2.2. Ông Lê Thanh P, sinh năm 1970

Địa chỉ: ấp XL, xã LVL, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

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

3.1. Bà Phạm Thị Tuyết N, sinh năm 1963

Địa chỉ: ấp XL, xã LVL, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

3.2. Bà Huỳnh Quý L, sinh năm 1974

3.3. Ông Trần Hồng G, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: nhà không số, đường NTT, khóm 1, Phường T, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị M do ông Trương L làm đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Khoảng tháng 07/2018, ông B và bà M thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông P và bà C diện tích 500m<sup>2</sup> đất, tọa lạc tại ấp LD, xã LVL, thành phố CM, với giá 480.000.000 đồng. Ông P và bà C thanh toán được 105.000.000 đồng, số tiền còn lại 375.000.000 đồng hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Ngày 31/8/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố CM thực hiện việc đo đạc hiện trạng, cùng ngày hai bên bàn giao đất và đến Văn phòng Công chứng TMH ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Để giảm tiền thuế, hai bên thống nhất ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 50.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông B giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P để làm thủ tục tách thửa. Do chờ đợi quá lâu, không thấy ông P và bà C thanh toán số tiền còn lại và trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 03/02/2019 (âm lịch), ông B hỏi ông P và bà C về sự việc trên, cùng ngày ông P và bà C viết tờ cam kết hẹn trong thời gian 02 tháng sẽ thanh toán đủ số tiền còn nợ lại. Tuy nhiên, đến hạn cam kết ông P và bà C vẫn không thực hiện. Ngày 07/6/2019, ông B làm đơn tố cáo ông P và bà C đến Công an thành phố CM. Sau đó, Công an mời ông B đến trụ sở làm việc và giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời hướng dẫn ông B khởi kiện đến Tòa án để giải quyết đối với số tiền ông P và bà C chưa thanh toán. Trong thời gian chuẩn bị hồ sơ khởi kiện thì đến tháng 03/2022, ông Phan Văn T (đại diện cho ông Trần Hồng G và bà Huỳnh Quý L) đến gặp vợ chồng ông B yêu cầu chỉ ranh đất (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 920705 ngày 31/10/2018 đứng tên bà Phạm Thị Tuyết N, đã được ghi nhận biến động qua tên ông G và bà L vào ngày 02/10/2019) thì vợ chồng ông B không đồng ý.

Nay, ông B và bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà M với ông P và bà C, được công chứng ngày 31/8/2018; ông B và bà M sẽ trả lại cho ông P và bà C số tiền 105.000.000 đồng.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà C với bà N.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông G và bà L.

- Yêu cầu vợ chồng ông P hoàn trả lại cho ông B và bà M với số tiền chi phí đo đạc và thẩm định giá là 16.220.920 đồng.

*Bị đơn là bà Dương Thị C trình bày:*

Bà và ông Lê Thanh P là vợ chồng, đã sống ly thân từ năm 2019 đến nay, hiện ông P ở đâu thì bà không biết và cũng không liên lạc được.

Bà khẳng định bà không có chuyên nhượng đất cho bà N, bà chỉ ủy quyền cho ông Võ Chí D để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà, không ủy quyền cho ông D chuyển nhượng cho bất kỳ ai. Nay, ông B và bà M khởi kiện yêu cầu hủy tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và đồng ý trả lại số tiền cọc 105.000.000 đồng cho vợ chồng bà thì bà đồng ý. Bà xin Tòa án cho bà vắng mặt trong quá trình xét xử.

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

- Bà Phạm Thị Tuyết N trình bày: ngày 10/9/2018, vợ chồng ông P vay của bà số tiền 400.000.000 đồng, lãi suất 3,5%/tháng, thời hạn vay 24 tháng (khi vay hai bên có làm hợp đồng vay tiền). Do vợ chồng ông P không có tiền trả nên đã thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 500m<sup>2</sup> đất, tọa lạc tại ấp LD, xã LVL, thành phố CM cho bà để trừ vào số tiền vay. Sau khi thỏa thuận, vợ chồng ông P ủy quyền cho ông Võ Chí D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà như thỏa thuận nêu trên, ông D có đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông P và bà C cho bà để làm thủ tục sang tên. Ngày 31/10/2018, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đến vị trí đất để cắm mốc thì ông B ngăn cản. Khoảng thời gian sau, do cần tiền nên bà chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Trần Hồng G, bà Huỳnh Quý L với số tiền 400.000.000 đồng; vợ chồng ông G đã trả đủ tiền cho bà và bà đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông G để làm thủ tục sang tên. Bà xác định 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng ông P, giữa bà với vợ chồng ông G là hợp pháp, đúng quy định pháp luật nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Trần Hồng G và bà Huỳnh Quý L do ông Phan Văn T làm đại diện theo ủy quyền trình bày: vợ chồng ông G, bà L nhận chuyển nhượng diện tích 500m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 170 của bà Phạm Thị Tuyết N, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN920705 ngày 31/10/2018). Vợ chồng ông G đã trả đủ tiền cho bà N, bà N đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông G để làm thủ tục sang tên. Ngày 02/10/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật biến động qua tên vợ chồng ông G. Sau đó, vợ chồng ông G đến yêu cầu ông B chỉ ranh để cắm mốc thì bị ông B ngăn cản. Ông G, bà L khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với vợ chồng ông G, bà L là hợp pháp, đúng quy định pháp luật nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 15/02/2023, Tòa án nhân dân thành phố CM quyết định:

*1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị M.*

*- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị M với ông Lê Thanh P, bà Dương Thị C được công chứng vào ngày 31/8/2018.*

*- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh P, bà Dương Thị C do ông Võ Chí D đại diện ký kết với bà Phạm Thị Tuyết N được công chứng vào ngày 09/10/2018.*

*- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Tuyết N với ông Trần Hồng G, bà Huỳnh Quý L được công chứng vào ngày 07/11/2018.*

*Ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị M có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 500m<sup>2</sup> đất, tọa lạc tại ấp LD, xã LVL, thành phố CM, tỉnh Cà Mau, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.*

*2. Ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị M có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lê Thanh P, bà Dương Thị C số tiền đã nhận là 105.000.000 đồng.*

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

Ngày 24/2/2023, ông Trần Hồng G và bà Huỳnh Quý L kháng cáo.

Ngày 03/3/2023, bà Phạm Thị Tuyết N kháng cáo.

Tại Bản án phúc thẩm số 189/2023/DS-PT ngày 22/6/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau quyết định:

*Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Hồng G, bà Huỳnh Quý L và bà Phạm Thị Tuyết N.*

*Sửa bản án sơ thẩm như sau:*

*1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị M về việc yêu cầu:*

*- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 500m<sup>2</sup> tại ấp LD, xã LVL, thành phố CM giữa ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị M với ông Lê Thanh P, bà Dương Thị C được công chứng vào ngày 31/8/2018.*

*- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 500m<sup>2</sup> tại ấp LD, xã LVL, thành phố CM giữa ông Lê Thanh P, bà Dương Thị C do ông Võ Chí D đại diện ký kết với bà Phạm Thị Tuyết N được công chứng vào ngày 09/10/2018.*

- *Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 500m<sup>2</sup> tại ấp LD, xã LVL, thành phố CM giữa bà Phạm Thị Tuyết N với ông Trần Hồng G, bà Huỳnh Quý L được công chứng vào ngày 07/11/2018.*

2. *Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 500m<sup>2</sup> tại ấp LD, xã LVL, thành phố CM giữa bà Phạm Thị Tuyết N với ông Trần Hồng G, bà Huỳnh Quý L được công chứng vào ngày 07/11/2018.*

*Buộc ông Lê Thanh P, bà Dương Thị C có trách nhiệm tiếp tục trả cho ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị M số tiền 489.745.000 đồng.*

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá, án phí, tiền lãi nếu chậm thi hành án.

Ngày 06/8/2023, ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị M có đơn đề nghị giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 166/QĐVK-DS ngày 19/6/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm số 189/2023/DS-PT ngày 22/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử hủy bản án phúc thẩm nêu trên, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 15/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố CM.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ngày 31/8/2018 tại Văn phòng Công chứng TMH, ông B và bà M lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông P và bà C diện tích 500m<sup>2</sup> đất, tọa lạc tại ấp LD, xã LVL, thành phố CM. Hai bên đã tiến hành việc đo vẽ, ký giáp ranh, cắm mốc, bàn giao đất; ông B và bà M đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P và bà C để thực hiện việc tách thửa. Ngày 17/9/2018, ông P và bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng thì giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, nhưng giá chuyển nhượng thực tế được hai bên xác nhận là 480.000.000 đồng. Ông P và bà C đã thanh toán được 105.000.000 đồng, số tiền còn lại chưa thanh toán là 375.000.000 đồng. Ngày 03/02/2019 (âm lịch), ông P và bà C viết tờ cam kết hẹn trong thời gian 02 tháng sẽ thanh toán đủ số tiền còn nợ lại thì được ông B đồng ý. Trong điều khoản thanh toán của hợp đồng, cũng như trong nội dung của tờ cam kết không thể hiện hai bên có thỏa thuận nếu vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì sẽ hủy hợp đồng. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông B và bà M với ông P và bà C là hợp pháp nên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông P và bà C (do ông Võ Chí D đại diện

ủy quyền ký kết) với bà Phạm Thị Tuyết N, giữa bà N với ông Trần Hồng G và bà Huỳnh Quý L cũng được xem là hợp pháp.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử hủy tất cả hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, buộc ông B và bà M trả cho ông P và bà C số tiền đã nhận 105.000.000 đồng là không có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm đã sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền chưa thanh toán 375.000.000 đồng và tiền lãi do chậm thanh toán 114.745.000 đồng, tổng cộng 489.745.000 đồng là có căn cứ, bảo đảm quyền lợi của các bên.

[3] Vì vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị huỷ bản án phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có cơ sở nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 325, điểm b khoản 1 Điều 337, khoản 1 Điều 343, Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 116/QĐ-VKS-DS ngày 19/6/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Giữ nguyên Bản án phúc thẩm số 189/2023/DS-PT ngày 22/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau về vụ “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị M với bị đơn là ông Lê Thanh P, bà Dương Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Tuyết N, bà Huỳnh Quý L, ông Trần Hồng G.

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

#### **Nơi nhận:**

- Chánh án TANDCC tại TPHCM (để b/c);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- TAND thành phố CM;
- Chi cục THADS thành phố CM;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Phòng GDKT 2, HSVA, THS vụ án.

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

**Võ Văn Cường**