

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 71/2025/DS - GĐT

Ngày 06 - 5 - 2025

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 gồm có: 10 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 sự ủy nhiệm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án.

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

Ngày 06 tháng 5 năm 2025, 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 việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa:

Nguyên đơn:

- Ông Tô Văn T1, sinh năm 1954;
- Bà Nguyễn Thị Mỹ H1, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Số 91/2 NHD, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

- Ông Phạm Thanh T2, sinh năm 1959;
- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: Số 229/19A BTX, Phường 1, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Văn H2, sinh năm 1979;
Địa chỉ: Số 16 Tổ 41, phường DV, quận CG, thành phố Hà Nội.
- Ông Lê Văn H3, sinh năm 1978;
Địa chỉ: Hương Long, BN, VR, tỉnh Khánh Hòa.

3. Văn phòng công chứng HXN;

Địa chỉ: Số 198A TBT, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Văn phòng công chứng MVC;

Địa chỉ: Số 236 CT, Phường 10, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/05/2019, các đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Tô Văn T1, bà Nguyễn Thị Mỹ H1 trình bày:

Ngày 09/10/2009, ông Phạm Thanh T2 và bà Nguyễn Thị M có chuyển nhượng cho ông T1, bà H1 02 nền đất: Nền thứ 1 có ký hiệu C8 với diện tích 204,2m² và nền thứ 2 có ký hiệu C9 với diện tích 180m² tọa lạc tại phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc chuyển nhượng hai bên lập hợp đồng nhưng không có công chứng, chứng thực. Nền thứ nhất có diện tích 204,2m² thuộc thửa 40-7 được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận số AH 595358 số vào sổ GCN: T01385/8a ngày 29/5/2009; Nền thứ 2 thuộc thửa 40-6 diện tích 180m² được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận số AH 595359 số vào sổ GCN: T01384/8a ngày 29/5/2009.

Ngày 12/5/2010 vợ chồng ông T2, bà M viết giấy cam kết thực hiện thủ tục sang tên cho ông T1, bà H1 đối với nền đất có diện tích 180m² (ký hiệu C9). Nền đất thứ hai có diện tích 204,2m² (ký hiệu C8) phía ông T2, bà M cam kết sau 03 tháng sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông T1 bà H1. Tuy nhiên, ông T2, bà M mới thực hiện sang tên được 01 nền đất cho ông T1 bà H1 có diện tích 180m². Nền đất còn lại có diện tích 204.2m² đến nay ông T2, bà M vẫn chưa làm thủ tục sang tên.

Ngày 24/9/2010, bà M tiếp tục viết giấy cam kết sẽ thực hiện thủ tục sang tên nhưng vẫn không thực hiện.

Phía bà H1 ông T1 đã thanh toán đủ tiền mua đất cho ông T2, bà M. Ông T1 bà H1 xác định ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng năm 2009, ông T1 bà H1 đã nhận hai nền đất trên và quản lý sử dụng cho đến nay. Đối với nền đất C8, ông T1 bà H1 sử dụng làm quán kinh doanh cà phê. Trước khi ký giấy sang nhượng đất ngày 09/10/2009, hai bên đã tính toán, cộng sổ về các khoản tiền hàng, tiền nợ và tiền trả trước để mua hai nền đất này. Hai bên thống nhất trừ các khoản tiền như đã ghi sổ tiền mua hai nền đất có ký hiệu C8 và C9 thì phía ông T2 bà M còn phải trả cho vợ chồng bà H1 ông T1 số tiền là 100.000.000 đồng. Các bên thống nhất việc chuyển nhượng hai nền đất này và đồng ý ký tên. Do đó số tiền mua hai nền đất, bà H1, ông T1 đã thanh toán đủ. Lúc này có bà Nguyễn Thị D là người làm chứng cùng ký tên vào giấy sang nhượng đất ngày 09/10/2009.

Ngày 22/10/2010, ông T2 bà M mới ký hợp đồng chuyển nhượng nền đất ký hiệu C9 và vợ chồng bà H1 ông T1 được cơ quan có thẩm quyền cập nhật bổ sung tên trên giấy chứng nhận vào ngày 13/01/2011. Còn nền đất ký hiệu C8

vẫn chưa thực hiện sang tên cho bà H1, ông T1. Nhiều lần ông T1 bà H1 yêu cầu bà M ông T2 thực hiện nghĩa vụ sang tên dứt điểm nền đất ký hiệu C8 còn lại nhưng vợ chồng ông T2 bà M vẫn tiếp tục hứa hẹn mà không thực hiện, cố tình trốn tránh khi ông T1 bà H1 tìm kiếm.

Việc ông T2 tự ý chuyển nhượng nền đất ký hiệu C8, thửa 40-7 phường TT, quận TP có diện tích 204.2m² của vợ chồng ông T1 bà H1 cho ông Lê Văn H2 là trái pháp luật vì trước đó vợ chồng ông T2 bà M đã chuyển nhượng và giao thửa đất này cho vợ chồng ông T1 bà H1 quản lý sử dụng ổn định từ năm 2009 cho đến nay. Việc ông T2 và ông H2 kết hợp lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009056 ngày 21/03/2018 do Văn phòng công chứng HXN chứng nhận là nhằm chiếm đoạt tài sản của ông T1 bà H1. Ông T1, bà H1 không đồng ý với yêu cầu của phía ông T2 bà M, ông H2, ông H3 về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 bà M với ông Lê Văn H2 và công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H2 với ông Lê Văn H3.

Nay ông T1, bà H1 khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông T2 ký ngày 09/10/2009; ông T2, bà M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn thiện về mặt hình thức theo đúng quy định của pháp luật cho ông bà đối với nền đất có diện tích 204,2m² thuộc thửa 40-7 phường TT, quận TP, được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận ngày 29/5/2009 để ông T1, bà H1 được cập nhật sang tên chủ sở hữu;

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 bà M với ông Lê Văn H2; Hủy cập nhật sang tên ông Lê Văn H2;

Hủy hợp đồng tặng cho giữa ông Lê Văn H2 với ông Lê Văn H3;

Hủy cập nhật sang tên ông Lê Văn H3. Ông T1 bà H1 không yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp giữa ông Lê Văn H2 với Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Trường Sơn là vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm Thanh T2 và bà Nguyễn Thị M cùng trình bày:

Vợ chồng bà M ông T2 với ông T1 bà H1 là bạn bè có quan hệ làm ăn kinh tế với nhau nhiều năm. Hai bên có sự tin tưởng lẫn nhau. Bà M có vay tiền của ông T1, bà H1 nhiều lần. Cụ thể các lần vay tiền bà H1, ông T1 có ghi sổ, trong sổ ghi chú bà H1 tự tính lãi. Thời gian đầu vợ chồng bà M ông T2 thanh toán đầy đủ. Thực tế có sự tin tưởng nên chưa tính toán cụ thể về số tiền mà ông bà còn nợ của vợ chồng ông T1, bà H1 cũng như tiền lời lãi tính toán như thế nào.

Ông T2 bà M thừa nhận có ký hợp đồng hứa bán cho vợ chồng ông T1 và bà H1 02 nền đất tại phường TT, quận TP: 01 nền đất có ký hiệu là C9 thửa 40-6, diện tích 180m² và 01 lô có ký hiệu là C8 thửa 40-7, có diện tích là 204,2m². Hai bên thỏa thuận giá 1m² đất là 22.500.000 đồng. Tại thời điểm vợ chồng ông T2 bà M hứa bán hai nền đất nêu trên, thực tế 02 nền đất trên đang thế chấp tại

Ngân hàng Công Thương Việt Nam, sau đó thế chấp tiếp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh An Phú. Bà H1 có trao đổi với ông T2 về việc bà M vợ của ông còn nợ tiền bà H1 nên cần trừ vào tiền mua đất. Bà H1 yêu cầu ông T2 bà M phải trả tiền cho ngân hàng để lấy sổ ra làm thủ tục sang tên cho bà H1, ông T1. Số tiền mua đất bà H1 tự trừ vào tiền nợ vay của bà M, còn lại bao nhiêu thì bà H1 trả tiếp cho ông T2 bà M. Do đó, ông T2 có viết giấy cam kết bán 02 nền đất ký hiệu C9 và C8 cho bà H1 với ông T1. Ông đã đóng tiền cho ngân hàng và lấy giấy chứng nhận đối với nền đất ký hiệu C9 có diện tích 180m² và hai bên tiến hành làm thủ tục ký hợp đồng mua bán qua công chứng. Tổng cộng số tiền giao dịch đối với nền đất ký hiệu C9 là: 180m² x 22.500.000đồng = 4.050.000.000đồng. Tuy nhiên, trong hợp đồng công chứng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 1.373.000.000đồng.

Tổng cộng số tiền mà bà M vay của bà H1 là 155.065 USD và 300.000.000 đồng tiền mặt. Tại thời điểm thỏa thuận cần trừ vào tiền mua bán đất, tỷ giá đôla là 17.000 đồng nên số tiền 155.065 USD tương đương với 2.636.105.000 đồng. Như vậy, tổng cộng số tiền mà bà M còn nợ bà H1 là 2.939.105.000 đồng. Do đó, tiền nợ trên được cần trừ vào tiền mua đất là 4.050.000.000 đồng, phía bà H1 còn phải trả lại cho vợ chồng ông T2 bà M số tiền 1.120.895.000 đồng. Tuy nhiên hai bên vẫn chưa quyết toán công nợ.

Đối với nền đất ký hiệu C8 có diện tích 204,2m² vẫn đang thế chấp tại ngân hàng. Ông T2 có đề nghị với bà H1 trả nợ cho ngân hàng để lấy giấy tờ ra hai bên tiến hành làm thủ tục mua bán nhưng bà H1 không đồng ý. Đối với số tiền mà bà H1 còn nợ của nền đất ký hiệu C9 là 1.120.895.000 đồng. Ông T2 bà M không có yêu cầu phản tố trong vụ án này.

Việc cần trừ công nợ và tiền hàng phía nguyên đơn trình bày thì phải cung cấp chứng cứ chứng minh. Thực tế tại thời điểm lập giấy sang nhượng đất (viết tay), ý chí của ông T2, bà M vẫn mong muốn bán 02 nền đất cho bà H1, ông T1 với điều kiện ông T1 bà H1 phải trả tiền để ông T2 bà M giải chấp lấy sổ hồng mới làm thủ tục sang tên cho bà H1 ông T1. Tuy nhiên ông T2, bà M đã chờ đợi ông T1 bà H1 thời gian gần 10 năm để trả tiền cho ông bà để ông thanh lý hợp đồng tín dụng với ngân hàng. Phía ông T1 bà H1 vẫn không thực hiện và ngân hàng yêu cầu ông T2 bà M phải thanh toán nợ. Ông T2 bà M đã tìm được người mua khác là ông Lê Văn H2 đồng ý thanh toán khoản nợ vay thay cho ông T2, bà M tại ngân hàng để lấy giấy tờ đất ra. Sau khi tất toán khoản nợ vay với ngân hàng, hai bên tiến hành làm thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật vào năm 2018. Ông T2, bà M bàn giao đất cho ông H2 thì bà H1 cản trở, không cho. Do 02 nền đất ký hiệu C8 và ký hiệu C9 là liền nhau nên bà H1 ông T1 tự ý xây tường bao và sử dụng từ năm 2009 cho đến nay mà không chịu trả lại cho ông T2 bà M. Thực tế phía ông T2, bà M chưa bàn giao nền đất ký hiệu C9 có diện tích 180m² cho ông T1 bà H1, vì chưa thanh toán công nợ đầy đủ. Đối với nền C8 có diện tích 204,2m² phía bà H1, ông T1 chiếm dụng sử dụng từ năm 2009 đến nay. Bà H1, ông T1 chưa thanh toán tiền đối với nền đất ký hiệu C8 có diện tích 204,2m². Buổi làm việc đầu tiên tại Tòa án, lúc này có Ngân hàng

Nông nghiệp Phát triển Nông thôn, phía bà H1 ông T1 vẫn còn có ý kiến trao đổi với bà M là đồng ý trả 5.000.000.000 đồng cho ngân hàng để ông T2 bà M sang tên cho bà H1.

Phía bà M, ông T2 cho rằng nội dung cam kết năm 2010 mà bà M viết hứa sau 03 tháng sẽ sang tên chủ quyền nhưng thực tế bà M không thực hiện nhưng bên bà H1 ông T1 vẫn không có yêu cầu khởi kiện ra tòa để buộc bà M ông T2 sang tên. Vì lúc này bà H1, ông T1 vẫn chưa có tiền thanh toán cho ông T2 bà M. Đến năm 2019 ông T1, bà H1 mới khởi kiện, thể hiện bà H1 ông T1 vẫn chưa có tiền để thanh toán tiếp cho ông T2 bà M để ông T2 bà M làm thủ tục sang tên.

Việc bà H1 ông T1 cho rằng phía ông T2 bà M đã bàn giao nền đất tại thời điểm chuyển nhượng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông T2, bà M đã bàn giao đất. Ông T2 bà M thực tế chưa bàn giao đất cho bà H1 vì bà H1 ông T1 chưa thanh toán tiền đủ cho ông T2 bà M.

Ông T2 bà M xác định việc ông bà chuyển nhượng nền đất ký hiệu C8, thửa 40-7 có diện tích 204,2m² phường TT, quận TP cho ông Lê Văn H2 là phù hợp với quy định của pháp luật. Ông T2 bà M đề nghị bà H1 ông T1 là người chiếm giữ đất bất hợp pháp phải trả lại đất cho ông bà, để bàn giao cho ông Lê Văn H2. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H1, ông T1, phía ông T2 bà M và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T2 bà M không đồng ý và đề nghị ông T1, bà H1 ra khỏi khuôn viên đất nền đất C8, thửa 40-7 có diện tích 204,2m² phường TT, quận TP để ông T2 bà M bàn giao cho ông H2, ông H3.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 31/05/2021, các đơn bổ sung và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H2 trình bày:

Ông Lê Văn H2 là chủ sở hữu hợp pháp đối với thửa đất số 40-7, tờ bản đồ số 95, phường TT, quận TP với diện tích 204,2m², được Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cập nhật sang tên ngày 31/3/2018 tại trang tư của giấy chứng nhận AH 595358. Trước đây phần diện tích đất này ông T2 bà M thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh Củ Chi. Ông H2 là người mua hợp pháp đất này và việc thanh toán tiền mua được thực hiện tại ngân hàng. Ông H2 đưa tiền để ông T2, bà M trả tiền cho ngân hàng và giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để hai bên thực hiện hợp đồng mua bán có công chứng. Ông H2 với ông T2, bà M tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng HXN, số công chứng 009056 ngày 21/3/2018. Sau khi tiến hành giao dịch với ông T2, bà M, đối với thửa đất trên ông H2 có đến thửa đất cùng với ông T2, bà M để nhận bàn giao đất thì những người đang ở trong khuôn viên đất không cho vào. Lúc này, đất đã được xây dựng tường bao xung quanh. Ngày 27/10/2020, ông Lê Văn H2 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lê Văn H3 thực hiện tại Văn phòng công chứng MVC.

Nay ông H2 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh T2 với ông Tô Văn T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H1 là vô hiệu.

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/03/2018 giữa ông Phạm Thanh T2 bà Nguyễn Thị M với ông Lê Văn H2 số công chứng 0090056 tại Văn phòng công chứng HXN có hiệu lực pháp luật vì các bên thực hiện giao dịch trên đúng theo quy định.

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho số công chứng 019786 ngày 09/11/2020 tại Văn phòng công chứng MVC giữa ông Lê Văn H2 với ông Lê Văn H3 có hiệu lực pháp luật vì các bên thực hiện giao dịch trên đúng theo quy định.

Ông H2 là người mua ngay tình đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Tại thời điểm mua văn phòng công chứng đã tra cứu thông tin về tài sản thể hiện đất không có tranh chấp hay ngăn chặn hoặc bị cấm chuyển dịch, do đó đất này đủ điều kiện giao dịch. Ông T2 cũng đã cung cấp đầy đủ giấy tờ đã được ngân hàng giải chấp. Thời điểm năm 2020 ông H2 tặng cho quyền sử dụng đất trên cho ông H3, tại thời điểm giao kết hợp đồng tặng cho, văn phòng công chứng cũng đã tra cứu thông tin đối với quyền sử dụng đất mà các bên giao dịch không bị ngăn chặn hay thể hiện đất đang bị tranh chấp. Do đó hợp đồng tặng cho giữa ông H2 và ông H3 là hợp pháp. Nay ông H2 yêu cầu ông T2 bà M bàn giao nền đất mà ông T2 bà M đã chuyển nhượng. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 24/05/2021 và các đơn bổ sung và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H3 trình bày:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 595358 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh đăng ký biến động ngày 31/3/2018, ông Lê Văn H2 được xác định là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất 40-7.

Căn cứ khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai, ông H2 có quyền tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất 40-7.

Ngày 27/10/2020, ông Lê Văn H2 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng MVC, số công chứng 019786 để tặng cho thửa đất 40-7 cho ông Lê Văn H3. Sau khi ông Lê Văn H3 thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, ngày 09/11/2020, quyền sở hữu thửa đất 40-7 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận TP đăng ký biến động chuyển từ ông Lê Văn H2 sang cho ông Lê Văn H3 tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 595358. Căn cứ điểm a, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai, việc tặng cho này đã được lập thành hợp đồng công chứng nên việc tặng cho này là một giao dịch dân sự hợp pháp và ông Lê Văn H3 đã trở thành chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất 40-7.

Ông Lê Văn H3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ.

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/03/2018 giữa ông Phạm Thanh T2 bà Nguyễn Thị M với ông Lê Văn H2 số công chứng 0090056 tại Văn phòng công chứng HXN có hiệu lực pháp luật vì các bên thực hiện giao dịch trên đúng theo quy định.

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 019786 ngày 09/11/2020 tại Văn phòng công chứng MVC giữa ông Lê Văn H2 với ông Lê Văn H3 có hiệu lực pháp luật vì các bên thực hiện giao dịch trên đúng theo quy định.

Buộc bà H1 ông T1 phải bàn giao đất cho ông H3.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng HXN trình bày:

Văn phòng công chứng đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo trình tự thủ tục luật định, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Về thẩm quyền công chứng: Văn phòng công chứng HXN có thẩm quyền công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 40-7 tờ bản đồ 95 bộ địa chính phường TT, quận TP (theo tài liệu 2005), địa chỉ thửa đất phường TT, quận TP.

Tại thời điểm chuyển nhượng, ông T2 bà M xuất trình bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 595358 số vào sổ GCN: T01385/8a do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/5/2009; Thông báo giải chấp của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh Củ Chi. Quyền sử dụng đất nêu trên không có bất cứ ngăn chặn nào về việc cầm chuyển dịch tài sản hay giao dịch khác. Do đó xác định tài sản trên đủ điều kiện để tham gia giao dịch.

Điều kiện tham gia giao dịch: Ông T2 bà M là chủ sử dụng quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng chuyển nhượng, ông T2, bà M, ông Lê Văn H2 đã ký tên và ghi tôi đã đọc và đồng ý. Tại thời điểm công chứng các đương sự trên hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt và đã tự đọc lại nội dung hợp đồng, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đồng ý toàn bộ với nội dung hợp đồng và tự nguyện ký tên vào hợp đồng không cần người làm chứng.

Trình tự thủ tục công chứng: Phiếu yêu cầu công chứng; các giấy tờ tùy thân của ông T2 bà M và ông H2; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thông báo giải chấp; Thông tin tài sản không bị ngăn chặn.

Sau khi sang tên ông H2, ông H2 thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh Trường Sơn. Ông H2 đã ký tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lê Văn H3.

Văn phòng công chứng HXN gửi toàn bộ hồ sơ công chứng Hợp đồng cho Tòa án xem xét và đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng MVC trình bày:

Văn phòng công chứng MVC chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 019789 quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 và 28 tháng 10/2020 đối với thửa đất số 40-7 tờ bản đồ số 95, bản đồ địa chính phường Tây Thạnh (tài liệu 2005) số AH 595358 số vào sổ GCN: T01385/8a do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/5/2009, đăng ký sang tên ông Lê Văn H2 ngày 31/3/2018.

Hồ sơ công chứng gồm: Phiếu yêu cầu; Giấy tờ tùy thân của ông Lê Văn H2, ông Lê Văn H3; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Quá trình thực hiện chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Kiểm tra các giấy tờ do bên tặng cho và bên nhận tặng cho cung cấp; Tra cứu lịch sử giao dịch; Tra cứu thông tin ngăn chặn: Không bị ngăn chặn trên trang thông tin của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh; Gửi hợp đồng soạn thảo cho hai bên và các bên đã tự đọc toàn bộ hợp đồng; Các bên thống nhất, văn phòng công chứng in hợp đồng chính thức cho các bên ký tên điểm chỉ; Khi tiến hành công chứng công chứng viên đã kiểm tra đối chiếu các tài liệu chứng từ do hai bên cung cấp.

Ý kiến của Văn phòng công chứng MVC đã thực hiện hợp đồng tặng cho đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 478/2023/DS-ST ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Văn T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H1 về việc:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh T2 với bà Nguyễn Thị Mỹ H1, ông Tô Văn T1 lập ngày 09/10/2009;

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh T2 bà Nguyễn Thị M với ông Lê Văn H2 được công chứng tại Văn phòng công chứng HXN, số công chứng 0090056, ký ngày 21/03/2018;

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H2 với ông Lê Văn H3 lập tại Văn phòng công chứng MVC, số công chứng 019786 ngày 27 và 28/10/2020;

Hủy cập nhật bổ sung tên ông Lê Văn H2 ngày 31/03/2018, tên ông Lê Văn H3 ngày 09/11/2020 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn H2 và ông Lê Văn H3 về việc:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh T2 với ông Tô Văn T1 bà Nguyễn Thị Mỹ H1 lập ngày 09/10/2009 đối với nền đất có ký hiệu C8 có diện tích 204,2m² thuộc thửa 40-7 phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh T2 bà Nguyễn Thị M với ông Lê Văn H2 được công chứng tại Văn phòng công chứng HXN, số công chứng 0090056, ký 21/03/2018;

Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H2 với ông Lê Văn H3 lập tại Văn phòng công chứng MVC, số công chứng 019786 ký ngày 27 và 28/10/2020;

3. Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ H1, ông Tô Văn T1 phải tháo dỡ di dời các công trình trên đất và bàn giao đất trống đối với nền đất thuộc thửa 40-7 tờ bản đồ số 95, bản đồ địa chính phường Tây Thạnh (tài liệu 2005) số AH 595358 số vào sổ GCN: T01385/8a, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/5/2009; Bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh đo vẽ ngày 28/04/2004 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/10/2022 cho ông Phạm Thanh T2 bà Nguyễn Thị M để ông T2 bà M bàn giao cho ông Lê Văn H2.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 31/8/2023, ông T1, bà H1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án phúc thẩm số 25/2024/DS-PT ngày 09/01/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Tô Văn T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H1.

2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 478/2023/DS-ST ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân quận TP.

Ngoài ra bản án phúc thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, thi hành án án và hiệu lực thi hành.

Ngày 01/02/2024, ông Tô Văn T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H1 có đơn đề nghị xem xét thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm

Tại Quyết định kháng nghị số 206/QĐ-VKS-DS ngày 06/9/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị 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 và Bản án sơ thẩm nêu trên. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Tân Phú giải quyết sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, 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] Ngày 09/10/2009, ông Phạm Thanh T2 và bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho ông Tô Văn T1, bà Nguyễn Thị Mỹ H1 02 nền đất: Nền thứ 1 có ký hiệu C8 với diện tích 204,2m² và nền thứ 2 có ký hiệu C9 với diện tích 180m² tọa lạc tại phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc chuyển nhượng hai bên lập hợp đồng nhưng không có công chứng, chứng thực. Nền thứ nhất có diện tích 204,2m² thuộc thửa 40-7 được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận số AH 595358 số vào sổ GCN: T01385/8a ngày 29/5/2009; Nền thứ 2 thuộc thửa 40-6 diện tích 180m² được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận số AH 595359 số vào sổ GCN: T01384/8a ngày 29/5/2009 cho ông Phạm Thanh T2.

Nội dung giấy sang nhượng ngày 09/10/2009 giữa ông T2, bà M với ông T1, bà H1 như sau: “...Ông T2 có bán cho vợ chồng ông Tô Văn T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H1 02 lô đất: Lô số 8+9. Tổng diện tích số C8; 204,2m² và C9: 180m²; với tiền 1m: 22.500.000 đồng/m², tổng tiền 02 lô là 8.644.000.000 đồng. Sau khi thanh toán dứt điểm tiền, anh T2 trả lại cho vợ chồng anh T1 100.000.000 đồng. Hai bên đã thỏa thuận đồng ý mua bán”.

Đối với nền đất có ký hiệu C9 ông T2 thừa nhận ông T1, bà H1 đã giao tiền chuyển nhượng và nhận đất sử dụng, tuy ông cho rằng ông T1, bà H1 chưa giao đủ tiền đối với nền đất này nhưng không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết nên Tòa án hai cấp không xem xét là phù hợp. Ông T1, bà H1 đã được UBND quận TP cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận vào ngày 13/01/2011.

Đối với nền đất có ký hiệu C8 đang tranh chấp: Trước khi hai bên lập giấy sang nhượng nền đất ngày 09/10/2009 thì vào ngày 07/10/2009 Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh đã đăng ký thế chấp thửa đất nền số C8 với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Nhơn Trạch theo Hợp đồng số 0809.0025/HĐTC ngày 06/10/2009 có chứng thực số 000839 ngày 06/10/2009 của Văn phòng Công chứng TB.

[2] Như vậy, tại thời điểm các bên ký thỏa thuận, đối tượng giao dịch là quyền sử dụng đất đối với thửa đất 40-7, ký hiệu nền số C8 có diện tích 204,2m² đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch. Do đối tượng giao dịch trên đang thực hiện cho nghĩa vụ đảm bảo của giao dịch khác nên việc sang nhượng nền C8 vi phạm điều cấm nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005. Bà H1, ông T1 trình bày không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đang được thế chấp vì cho rằng ông T2 báo là chưa có sổ, nhưng theo giấy cam kết ngày 12/5/2010 ông T2 ghi sẽ chuộc giấy, điều đó thể hiện ông bà biết rõ việc thế chấp.

[3] Về hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giấy sang nhượng ngày 09/10/2009 không được công chứng, chứng thực nên không đảm

bảo quy định tại Điều 689 và Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005. Đồng thời, hai bên cũng không có biên bản bàn giao đất, không có biên bản giao nhận tiền và không có thực hiện nghĩa vụ theo quy định pháp luật về Luật Đất đai. Ông T1, bà H1 cho rằng đã nhận đất từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, đã xây dựng tường rào và kinh doanh từ trước cho đến nay. Nhưng giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do ông T1, bà H1 nộp thể hiện nguyên đơn có đăng ký kinh doanh tại địa chỉ nền đất C9, không phải là nền đất C8, nên không có cơ sở xác định việc thực tế đã nhận và sử dụng ổn định nền đất trên.

[4] Như vậy, Tòa án hai cấp tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với ông T1, bà H1 lập ngày 09/10/2009 đối với nền đất có ký hiệu C8 có diện tích 204,2m² thuộc thửa 40-7 phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005: “... thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”. Xét thấy, ông T1, bà H1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã giao đủ tiền mua nền đất có ký hiệu C8 cho ông T2, bà M, các giấy tờ về việc vay nợ chưa có đủ cơ sở xác định toàn bộ công nợ tổng tiền là bao nhiêu, cũng như giấy tờ xác nhận việc cản trừ nợ vào tiền chuyển nhượng hay tiền trả trước theo nguyên đơn trình bày nên không có căn cứ buộc bị đơn hoàn trả tiền mua đất cho nguyên đơn.

Căn cứ văn bản trả lời của Phòng quản lý đô thị quận TP cho biết tại thửa 40-7 tờ bản đồ số 95, bản đồ địa chính phường TT, quận TP (tài liệu 2005) số AH 595358 số vào sổ GCN: T01385/8a, từ ngày 29/5/2009 đến nay chưa được cấp phép xây dựng. Như vậy, ông T1, bà H1 tự xây dựng tường rào bao bọc quanh đất khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng và không có sự đồng ý của ông T2, bà M. Nên những công trình ông T1, bà H1 tự xây dựng trái phép trên đất đã được Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh đo vẽ hiện trạng theo bản vẽ ngày 28/04/2004 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/10/2022 thì ông bà phải tự tháo dỡ và bàn giao đất trống cho ông T2, bà M.

[6] Ngày 21/3/2018, ông T2, bà M đã chuyển nhượng thửa đất ký hiệu nền C8 cho ông Lê Văn H2. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2, bà M với ông Lê Văn H2 được công chứng tại Văn phòng công chứng HXN, số công chứng 009056 ngày 21/3/2018, tại thời điểm công chứng không có ngăn chặn về việc cầm chuyển dịch tài sản hay giao dịch khác, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo đúng trình tự, thủ tục luật định, không vi phạm điều cấm của pháp luật và hoàn thành nghĩa vụ thuế. Việc chuyển nhượng trên phù hợp quy định tại Điều 166, Điều 167, Điều 170 khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013, Điều 5 Luật Công chứng.

[7] Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H2 với ông Lê Văn H3 được lập tại Văn phòng công chứng MVC, số công chứng 019786 ký ngày 28/10/2020 đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất 40-7, tờ bản đồ số 95, diện tích 204,2m², ký hiệu nền C8, tọa lạc tại phường TT, quận TP,

Thành phố Hồ Chí Minh. Nhận thấy, Hợp đồng tặng cho được thực hiện theo đúng quy định pháp luật, được công chứng theo đúng trình tự, thủ tục luật định, không vi phạm điều cấm của pháp luật.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông T2, bà M với ông H2; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H2 với ông Lê Văn H3 là phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức, chủ thể giao dịch và được Văn phòng công chứng chứng nhận. Quyền sử dụng đất tại thửa đất 40-7, tờ bản đồ số 95, diện tích 204,2m², ký hiệu nền C8, tọa lạc tại phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh đã được UBND quận TP cập nhật sang tên cho ông Lê Văn H3 theo đúng quy định của pháp luật.

[8] Do giao dịch giữa ông T2, bà H1, ông T1 vô hiệu nên ông T1, bà H1 phải bàn giao nền đất trống tại thửa đất 40-7, tờ bản đồ số 95, diện tích 204,2m², ký hiệu nền C8 cho ông T2, bà M để ông T2 bà M bàn giao cho ông H2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2, bà M với ông H2 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 206/QĐ-VKS-DS ngày 06 tháng 9 năm 2024 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 25/2024/DS-PT ngày 09/01/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Tô Văn T1, bà Nguyễn Thị Mỹ H1 và bị đơn là ông Phạm Thanh T2, bà Nguyễn Thị M cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật 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 Hồ Chí Minh (để biết);
- TAND quận TP (để biết);
- CTHADS quận TP (để biết);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng GDKTII, HSVA, THS.

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

Võ Văn Cường