

Quyết định giám đốc thẩm

Số 26/2025/DS-GĐT

Ngày 13/6/2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Thành viên tham gia xét xử gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Tào và ông Nguyễn Tấn Long.

- Thư ký phiên tòa: bà Lưu Thị Hương - Thẩm tra viên Tòa án.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:*** bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 13 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”, giữa:

Nguyên đơn: bà Cao Thị Minh N, sinh năm 1968 và ông Trần Ngọc Á, sinh năm 1961; nơi thường trú: nhà số H đường C, phường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định; địa chỉ liên hệ: 100 N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Ông Ảnh ủy quyền cho bà Cao Thị Minh N tham gia tố tụng theo Văn bản ủy quyền ngày 06/3/2023.

Bị đơn: ông Đỗ Quang T, sinh năm 1975 và bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1975; nơi thường trú: 164 D, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Phòng C1 tỉnh Bình Định; địa chỉ: A L, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Ngân hàng TMCP N2; địa chỉ: A T, quận H, thành phố Hà Nội. Đại diện theo Văn bản ủy quyền số 526/UQ-BDI-KHBL ngày 14/8/2023 là ông Nguyễn Tấn K (Phó trưởng phòng khách hàng bán lẻ Ngân hàng TMCP N2 – chi nhánh tỉnh B; địa chỉ: F lê D, thành phố Q, tỉnh Bình Định).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện đề ngày 31/01/2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Cao Thị Minh N đồng thời là đại diện theo ủy quyền của chồng là ông Trần Ngọc A trình bày:*

Nhà và đất thuộc thửa đất số 232, tờ bản đồ số 8, diện tích 60,87m² tọa lạc tại số H đường C thàng C, phường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định được Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 457753 ngày 23/8/2005 cho ông Trần Văn C, ngày 22/11/2006, nhà đất được chỉnh lý biến động sang tên vợ chồng ông Trần Ngọc A, bà Cao Thị Minh N. Tháng 3/2015, ông A, bà N thế chấp nhà đất tại Ngân hàng S - Chi nhánh tỉnh B để vay tiền, đến hạn tất toán, bà N vay vợ chồng ông Đỗ Quang T bà Trần Thị Thu H 2.700.000.000 đồng mục đích đáo hạn, nhưng Ngân hàng không đồng ý cho đáo hạn nên bà N không có tiền trả lại ông T, bà H; do đó, ông T, bà H yêu cầu vợ chồng bà N phải ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông T, bà H. Ngày 20/3/2015, ông A, bà N và ông T, bà H ký *Văn bản thỏa thuận*, nội dung ông T đồng ý cho bà N vay 3.000.000.000 đồng, để đảm bảo khoản vay, vợ chồng bà N phải ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông T, hàng tháng vợ chồng bà N phải trả lãi 15.000.000 đồng, nếu trong vòng 24 tháng mà vợ chồng bà N thanh toán hết nợ thì ông T có trách nhiệm làm thủ tục sang tên lại nhà đất lại cho vợ chồng bà N. Ngày 21/3/2015, hai bên đến Phòng C1 tỉnh Bình Định ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất để làm tin nên giá chuyển nhượng chỉ ghi 500.000.000 đồng và thực tế vợ chồng bà N vẫn quản lý, sử dụng nhà đất. Bà N1 trả lãi đầy đủ cho vợ chồng ông T cho đến năm 2016 thì bà N1 đề nghị trả tiền vay để ông T làm thủ tục sang tên lại nhà đất cho vợ chồng bà N1, nhưng ông T, bà H yêu cầu phải chuộc 12 tỷ đồng nên vợ chồng bà N1 không đồng ý.

Đối với hợp đồng thuê nhà ký ngày 26/3/2015 tại Phòng C1 tỉnh Bình Định, bà N1 đã được xem bản chính và thống nhất đó là chữ ký của vợ chồng bà N1, nhưng đó chỉ là hợp đồng giả tạo. Bà N1 đã nghe băng ghi âm do bà H nộp và thừa nhận là lời nói của bà N1, nhưng đây là trao đổi do bị đe dọa sẽ khóa cửa nhà không cho gia đình bà N1 ở.

Nay bà N1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 21/3/2015 tại Phòng C1 tỉnh Bình Định giữa hai bên vì đây là hợp đồng giả tạo, yêu cầu được chỉnh lý đứng tên lại nhà đất, vợ chồng bà N1 sẽ trả nợ cho ông T, bà H.

** Bị đơn ông Đỗ Quang T, bà Trần Thị Thu H trình bày:*

Ông Bà và bà N1 quen biết nhau. Vợ chồng bà N1 thế chấp nhà đất vay tiền Ngân hàng S - chi nhánh tỉnh B, đến hạn trả nợ bà N1 thỏa thuận với Ông Bà vay tiền Ông Bà mục đích làm đáo hạn Ngân hàng nên ngày 15/3/2015, Ông Bà

nộp vào Ngân hàng 1.000.000.000 đồng, nhưng Ngân hàng thu hồi nợ mà không đồng ý cho đáo hạn. Vì vậy, vợ chồng bà N1 và Ông B thỏa thuận Ông B nộp tiếp vào Ngân hàng 1.650.000.000 đồng để tất toán khoản vay, rút Giấy chứng nhận nhà đất, đồng thời, Ông B đưa tiếp cho bà N1 350.000.000 đồng và hai bên sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với giá 3.000.000.000 đồng. Ngày 21/3/2015, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại Phòng C1 tỉnh Bình Định. Sau khi chuyển nhượng, bà N1 có nhu cầu ở nhà nên hai bên ký hợp đồng thuê nhà ngày 26/3/2015 cũng tại Phòng C1 tỉnh Bình Định với thời hạn thuê 24 tháng, giá thuê 15.000.000 đồng/tháng, bà N1 trả đủ tiền thuê nhà hàng tháng và khi nhận tiền thuê nhà Ông B đều viết biên nhận. Theo thỏa thuận thì bà N1 được quyền chuộc lại nhà trong thời hạn 02 năm, quá hạn không chuộc thì nhà đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Ông B và vợ chồng bà N1 phải bàn giao nhà đất, nhưng hết hạn 24 tháng, vợ chồng bà N1 không chuộc nhà.

Vì vậy, Ông B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà N1, nếu vợ chồng bà N1 muốn mua lại nhà đất thì Ông B sẽ bán với giá 12.000.000.000 đồng, hiện nay Ông B đã thế chấp nhà đất tại Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh B để vay tiền theo hợp đồng số 132/NHNT-BĐ ngày 31/01/2023.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C1 tỉnh Bình Định trình bày:* ngoài hồ sơ lưu trữ về việc công chứng mua bán nhà thì không còn thông tin khác để cung cấp vì Công chứng viên thực hiện hợp đồng công chứng đã chuyển công tác, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N2 do ông Nguyễn Tấn K là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ngày 25/3/2016, ông T và bà H dùng tài sản hợp pháp của mình là nhà đất tại thửa đất số 232, tờ bản đồ số 08, đường 31 tháng 3, phường L, thành phố Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 457753 cấp ngày 26/3/2015 thế chấp tại Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh B theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 837/2016 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 2458/2020 ngày 01/10/2020 để vay tiền. Thủ tục nhận thế chấp Ngân hàng thực hiện theo đúng quy định, giá trị thế chấp là 5.994.000.000 đồng, hiện tại, ông T và bà H nợ Ngân hàng 4.150.000.000 đồng theo hợp đồng số 132/NHNT-BĐ ngày 31/01/2023 nên đề nghị Tòa giải quyết theo pháp luật.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 170/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023, Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định quyết định “Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc A và bà Cao Thị Minh N về yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 21/3/2015 giữa ông Trần Ngọc A, bà Cao Thị Minh N và ông Đỗ Quang T được công chứng tại Văn phòng C2 tỉnh Bình Định”; ngoài ra, bản án sơ thẩm còn có quyết định về án phí.*

* Ngày 24/8/2023, bà N kháng cáo.

* Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 128/2024/DS-PT ngày 31/12/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định: “*Không chấp nhận kháng cáo của bà Cao Thị Minh N, giữ nguyên bản án sơ thẩm*”, ngoài ra, bản án phúc thẩm còn có quyết định về án phí, chi phí tố tụng.

* Ngày 07/02/2015, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận được đơn của ông Trần Ngọc A, bà Cao Thị Minh N đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án phúc thẩm.

* Tại Quyết định số 37/QĐ-VKS-DS ngày 09/5/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án phúc thẩm, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án phúc thẩm và Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

* Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nhà, đất tại số H đường C, phường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định, diện tích 60,87m² được UBND thành phố Q, tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/8/2005 đứng tên ông Trần Văn C, ngày 22/11/2006 nhà đất được chỉnh lý biến động sang tên ông Trần Ngọc A và bà Cao Thị Minh N. Tháng 3/2015, ông A, bà N thế chấp nhà đất vay tiền Ngân hàng S - Chi nhánh tỉnh B. Do cần tiền đáo hạn ngân hàng nên ngày 20/3/2015 bà N và bà Trần Thị Thu H (vợ ông Đỗ Quang T) lập **Văn bản thỏa thuận** nội dung: “*Bên A (ông A, bà N) là chủ sở hữu bất động sản (nhà, đất) tại số H đường C phường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định; bất động sản đã được UBND tỉnh B cấp GCNQSDĐ số H00084 ngày 23/6/2005. Bên A có nhu cầu về vốn làm ăn nên đã đề nghị và được bên B đồng ý cho bên A vay số tiền 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng V), trong thời hạn tối đa 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày giao kết Văn bản này, với những điều kiện sau: - Để bảo đảm việc cho vay, bên B yêu cầu bên A làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại số H đường C phường L, thành phố Q cho bên B, nhưng việc quản lý, sử dụng nhà đất này bên B vẫn giao quyền quản lý, sử dụng cho bên A. Hằng tháng bên A có nghĩa vụ thanh toán cho bên B số tiền lãi 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng); trong thời hạn 24 tháng, bất kỳ lúc nào bên A có đủ khả năng thanh toán toàn bộ*

số tiền vay cho bên B thì bên B sẽ có trách nhiệm ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất cho bên A; - Nếu như hết thời hạn 24 tháng mà bên A không thanh toán hết số tiền vay cho bên B thì đương nhiên bất động sản tại số H đường C phường L, thành phố Q thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bên B, và bên A có nghĩa vụ bàn giao nhà đất lại cho bên B quản lý, sử dụng và sở hữu”.

[2] Ngày 21/3/2015, tại Phòng C1 tỉnh Bình Định, ông A, bà N ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 232, tờ bản đồ số 8 cho ông Đỗ Quang T và ngày 26/3/2015, ông T được chỉnh lý, biên động đứng tên nhà đất. Cùng ngày 26/3/2015, tại Phòng C1 tỉnh Bình Định ông T ký hợp đồng cho ông A, bà N thuê đất tại số H đường C, phường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định, thời hạn thuê 02 năm, giá thuê 15.000.000đ/tháng. Hai bên đều thừa nhận bà N trả tiền lãi (tiền thuê) đầy đủ hàng tháng. Ngày 22/9/2016 bà N nhắn tin cho ông T: “*Anh T mấy tháng trước em có nói với H về việc trả lại tiền lấy tại nhà. H nói để bàn với anh, anh coi tạo điều kiện giúp em*”; ông T nhắn tin trả lời: “*Chị muốn lấy thì em sang lại theo giá thị trường*”. Ngày 11/5/2018, bà N tiếp tục nhắn tin muốn lấy lại nhà, nhưng ông T và bà H yêu cầu bà N phải mua lại nhà đất theo giá thị trường 12.000.000.000 đồng.

[3] Xét, với các tài liệu, chứng cứ nêu tại các mục trên có đủ cơ sở xác định việc hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/3/2015, Hợp đồng thuê nhà ngày 26/3/2015 chỉ là các giao dịch dân sự giả tạo, nhằm che dấu giao dịch vay và trả lãi cho khoản tiền 3.000.000.000 đồng nên theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng thuê nhà vô hiệu, giao dịch bị che dấu (vay tiền) có hiệu lực; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên lập ngày 21/3/2015 là không có căn cứ, không đúng pháp luật. Nhà đất nêu trên hiện ông T và bà H đang thế chấp vay tiền Ngân hàng TMCP N2 – chi nhánh B nên Hội đồng giám đốc thẩm xét chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng để hủy toàn bộ Bản án phúc thẩm và Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số

37/QĐ-VKS-DS ngày 09/5/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 128/2024/DS-PT ngày 31/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định và Bản án dân sự sơ thẩm số 170/2023/DS-ST ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” giữa nguyên đơn bà Cao Thị Minh N, ông Trần Ngọc A với bị đơn ông Đỗ Quang T, bà Trần Thị Thu H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C1 tỉnh Bình Định và Ngân hàng TMCP N2.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định (để biết);
- TAND thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Vụ GĐT-TT, Phòng HC-TP.

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

(đã ký)

Đặng Kim Nhân