

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 22/2024/DS-GĐT

Ngày 09-5-2024

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 ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* ông Nguyễn Cường.

*Các Thẩm phán:* ông Đặng Kim Nhân và ông Nguyễn Tấn Long.

**- Thư ký phiên tòa:** bà Trịnh Thị Hằng - Thẩm tra viên chính.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** ông Trần Việt Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** ông Nguyễn Đ, bà Trần Thị H; địa chỉ: số D, đường C, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng

**- Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Đức H1, bà Huỳnh Thị L; địa chỉ: số C, đường P, hường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

2. Bà Nguyễn Thị C (chết).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị C:* ông Võ Thạch N, chị Võ Thị Thúy H2, anh Võ Thành H3; địa chỉ: số E, đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

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

1. Ông Võ Thạch N; địa chỉ: số E, đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

2. Ông Võ Văn L1, bà Lê Phương T; địa chỉ: C, đường T, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

3. Ông Nguyễn Văn H4, bà Huỳnh Thị Hồng T1; địa chỉ: số 59, đường Trần Phú, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai

4. Bà Nguyễn Thị Thanh B; địa chỉ: tổ 18, khu vực 4, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

5. Chị Võ Thị Thúy H2; địa chỉ: số E, đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Nguyên đơn ông Nguyễn Đ, bà Trần Thị H trình bày:

Bà Nguyễn Thị C, ông Võ Thạch N là chị ruột và anh rể của ông Đ. Khoảng năm 2000 vợ chồng ông Đ có nhu cầu mua đất ở thành phố Q, nhưng do vợ chồng Ông ở xa và bà C đang mua bán bất động sản nên vợ chồng Ông có nhờ bà C mua giúp một lô đất. Khi nhờ mua đất ông Đ và bà C chỉ thỏa thuận miệng không lập văn bản ủy quyền, cũng không thỏa thuận mua lô đất nào. Năm 2001, ông Đ gửi tiền cho bà C để mua đất tổng cộng 220.000.000đồng (ngày 30-11-2000 gửi 12.000.000đồng, ngày 02-6-2001 gửi 15.000.000đồng, ngày 14-6-2001 gửi 15.000.000đồng, ngày 18-6-2001 gửi 40.000.000đồng, ngày 18-6-2001 gửi 50.000.000đồng, ngày 05-7-2001 gửi 40.000.000đồng, ngày 21-7-2001 gửi 20.000.000đồng, ngày 24-7-2001 gửi 8.000.000đồng, ngày 09-11-2001 gửi 20.000.000đồng), bà C yêu cầu ông Đ chuyển tiền qua Bưu điện cho chị H2 (con gái bà C) nhận thay vì chị H2 lúc đó làm Bưu điện nhận tiền sẽ thuận tiện hơn. Năm 2004, bà C nhận chuyển nhượng thửa đất số 252, diện tích 80m<sup>2</sup> tại đường T, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định của bà Nguyễn Thị Thanh B và ông Đ đã gửi chứng minh nhân dân cho bà C để làm thủ tục sang tên, trước bạ cho Ông. Đến ngày 16-3-2004, biến động sang tên Ông trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì tin tưởng bà C là chị ruột nên Ông để bà C giữ giúp Giấy chứng nhận gốc còn ông giữ bản photo.

Năm 2014, Ông đến phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q xin giấy phép xây dựng thì mới biết vợ chồng ông N, bà C đã giả chữ ký của ông để sang nhượng cho ông Nguyễn Đức H1 và bà Huỳnh Thị L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 573/CN ngày 17-10-2004.

Năm 2014, tại tòa án vợ chồng ông C, bà N thừa nhận lô đất này là của ông Đ và ông N giả chữ ký ông Đ để chuyển nhượng cho ông H1, bà L. Nên ông H4, bà T1, bà C, ông N đồng ý hủy hợp đồng trả lại đất cho ông Đ theo Quyết định công nhận ngày 10-12-2014 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn. Ngoài ra ngày 21-7-2014 tại nhà bà C, ông Đ có ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông và bà C có đoạn “ông Đ hỏi bà C giải quyết lô đất Trần Nhật D đang tranh chấp thì bà C trả lời đã bán lô đất của cậu (ông Đ) với giá 300.000.000 đồng để chơi chứng khoán lên thành 400.000.000 đồng. Cuối năm nay lô đất đường T giải tòa bà C sẽ trả ông Đ bằng đất tái định cư nhưng ông Đ không đồng ý vì đất giải tòa chưa chuyển mục đích”.

Việc vợ chồng ông N, bà C tự ý giả mạo chữ ký, chuyển nhượng đất của Ông là vi phạm điều cấm của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng Ông nên Ông khởi kiện yêu cầu Tòa hủy hợp đồng chuyển nhượng đất số 573/CN ngày 17-10-2004 để vợ chồng ông nhận lại đất. Về hậu quả của việc hủy hợp đồng thì vợ chồng bà C phải chịu theo quy định pháp luật.

- *Chị Võ Thị Thúy H2 đại diện cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 252, diện tích 80m<sup>2</sup> tại đường T, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định là do bà Nguyễn Thị C và ông Võ Thạch N mua của bà Nguyễn Thị Thanh B với giá tiền 250.000.000 đồng, bà C là người trực tiếp trả tiền. Do thời điểm đó bà C làm nghề mua bán bất động sản nên đứng tên cùng lúc nhiều bất động sản thì bị đóng thuế nên nhờ ông Nguyễn Đ đứng tên dù chữ đất này không phải của ông Đ. Năm 2001 chị H2 làm ăn thua lỗ có mượn tiền của ông Đ nhiều lần với tổng số tiền 220.000.000 đồng, số tiền này không phải tiền ông Đ chuyển cho bà C nhờ mua đất.

Năm 2014 ông N, bà C khai đất đang tranh chấp là của ông Đ do bà C mua dùm và tại đĩa CD ông Đ cung cấp cho tòa, bà C cũng thừa nhận đất của ông Đ vì bà C muốn cho ông Đ lô đất Trần Nhật D nhưng bà C muốn làm tốt trước mặt ông N và ông Đ nên bà C nói dối ông N là lô đất mua dùm cho ông Đ. Do đó, Giấy chứng nhận đứng tên ông Đ nhưng là tài sản của bà C nên ông N, bà C giả chữ ký ông Đ chuyển nhượng thửa đất cho ông H1 và bà L theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 573/CN ngày 17-10-2004 là đúng, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 95.000.000 đồng nhưng thực tế là 500.000.000 đồng, vợ chồng bà C, ông N đã nhận đủ tiền 500.000.000 đồng do vợ chồng ông H4 giao. Bà C yêu cầu Tòa công nhận Hợp đồng chuyển nhượng số 573 là đúng, bà không đồng ý hủy hợp đồng theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/8/2022 bà Nguyễn Thị C chết, bà C có cha là ông Nguyễn Đ1, sinh năm 1922, (đã chết ngày 23-10-1962), mẹ là bà Ngô Thị H5, sinh năm 1924, (đã chết ngày 14-7-2013), có chồng là ông Võ Thạch N và 02 người con là Võ Thị Thúy H2, sinh năm 1977 và Võ Thành H3, sinh năm 1979. Bà C không còn con riêng, con nuôi nào khác.

- *Bị đơn ông Nguyễn Đức H1, bà Huỳnh Thị L trình bày:*

Ngày 18-10-2004 vợ chồng ông Nguyễn Đức H1, bà Huỳnh Thị L và vợ chồng ông Nguyễn Văn H4, bà Huỳnh Thị H6 thống nhất góp tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 252, diện tích 80m<sup>2</sup> tại đường T, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định đứng tên ông Nguyễn Đ. Do ông H1 bị bệnh và bà L chăm ông H1 nên ủy quyền bằng lời nói cho vợ chồng ông H4, bà T1 ký thay cho ông H1, bà L vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 573/CN ngày 17-10-2004 với bên bán là ông Nguyễn Đ. Khi xảy ra tranh chấp tại tòa ông mới biết ông Võ Thạch N ký hợp đồng chuyển nhượng không phải ông Nguyễn Đ k,

giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng, vợ chồng ông góp  $\frac{1}{2}$  là 250.000.000 đồng, vợ chồng ông H4 bà T1 góp  $\frac{1}{2}$  là 250.000.000 đồng, bên nhận chuyển nhượng đại diện vợ chồng ông H4 đã giao đủ tiền cho bà C, ông N, nhưng trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 95.000.000 đồng vì hai bên muốn đóng thuế chuyển nhượng thấp, từ năm 2005 đến năm 2013 vợ chồng ông và vợ chồng ông H4 đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đầy đủ với số tiền 1.477.520 đồng. Nay ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất số 573 ngày 18-10-2004 thì vợ chồng ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nếu có căn cứ hủy hợp đồng thì vợ chồng ông yêu cầu vợ chồng bà Nguyễn Thị C và ông Võ Thạch N trả lại tiền cho vợ chồng ông tương đương với giá trị lô đất theo giá thị trường hiện nay. Hiện nay ông H4, bà T1 đã thôi xong phần tiền ông H1, bà L góp mua đất nên quyền lợi thừa đất sau này là của ông H4 và bà T1 không còn liên quan đến ông H1, bà L.

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

+ Ông Nguyễn Văn H4, bà Huỳnh Thị Hồng T1 trình bày:

Năm 2004 vợ chồng ông, bà góp tiền cùng với vợ chồng ông H1, bà L nhận chuyển nhượng thửa đất số 252, diện tích 80m<sup>2</sup> tại đường T, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định của ông Nguyễn Đ với giá 500.000.000 đồng, vợ chồng ông góp  $\frac{1}{2}$  là 250.000.000 đồng vợ chồng ông H1 bà L góp 250.000.000 đồng, vợ chồng ông H4 đại diện đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông N, bà C, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng là 95.000.000 đồng vì hai bên muốn đóng thuế chuyển nhượng thấp, từ năm 2005 đến năm 2013 vợ chồng ông và vợ chồng ông H1 đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đầy đủ với số tiền 1.477.520 đồng. Ngày 17-10-2004, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 573/CN có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Q. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thì ông H1 bị bệnh và bà L chăm ông H1 nên không có mặt nhờ vợ chồng Ô ký thay bên mua, ông Võ Thạch N tự nhận mình là ông Nguyễn Đồng k bên bán. Lúc ký hợp đồng Ông không biết mặt ông N và ông Đ nên ông tin ông N là ông Đ, đến khi tòa triệu tập làm việc năm 2014 thì ông mới biết ông N không phải là ông Đ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất xong, vợ chồng ông đã thôi lại toàn bộ tiền góp nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông H1, bà L nên hiện nay thửa đất số 252, diện tích 80m<sup>2</sup> là của vợ chồng ông không còn liên quan đến vợ chồng ông H1, bà L. Nay ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất thì vợ chồng Ông yêu cầu Tòa giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Trước tiên vợ chồng ông vẫn có nguyện vọng được nhận đất, nếu có căn cứ hủy hợp đồng thì vợ chồng ông đồng ý nhận lại giá trị lô đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử (việc giao tiền và giấy chứng nhận phải thực hiện cùng lúc) và ai là người có nghĩa vụ trả tiền cho vợ chồng ông thì do Tòa quyết định.

+ Ông Võ Thạch N trình bày: ông N thống nhất với lời trình bày chị H2 và không có bổ sung gì thêm.

+ Ông Võ Văn L1, bà Lê Phương T thống nhất trình bày:

Do không có chỗ để xe ô tô nên vợ chồng Ông, B1 có hỏi ý kiến và được sự đồng ý của ông H4, ông Đ nên tháng 6/2018 vợ chồng Ông, Bà có lắp khung sắt, lợp tole và lán nền xi măng trên thửa đất số 252 đường T dùng để xe ô tô. Do đó, vợ chồng Ông, Bà bà tự nguyện nếu sau này Tòa án xét xử xong vụ án thì sẽ tháo dỡ toàn bộ nhà để xe để giao lại lô đất cho chủ sở hữu theo bản án và không yêu cầu bồi thường thiệt hại bất cứ khoản nào liên quan đến công trình nhà để xe. Do đó vợ chồng ông bà không yêu cầu tòa giải quyết tài sản trên đất đang tranh chấp.

+ Chị Võ Thị Thúy H2 trình bày:

Chị làm nhân viên Bru Đ2 từ năm 1999 đến nay, chị có nhận 220.000.000 đồng do ông Đ gửi cho chị nhưng số tiền này là cá nhân chị mượn của ông Đ, không liên quan đến mẹ chị là bà C. Chị có nhận chứng minh nhân dân của ông Đ gửi cho bà C và chị có gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất photo cho ông Đ.

+ Bà Nguyễn Thị Thanh B đã được Toà tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án và triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng bà B không đến Toà án để tham gia tố tụng.

- Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 223/2014/QĐST-DS ngày 10-12-2014, Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn công nhận:

*Ông Đ, bà H, ông N, bà C, ông H1, bà L, ông H4 và bà T1 thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-10-2004.*

*Bà C, ông N tự nguyện giao cho ông H1, bà L, ông H4 và bà T1 số tiền 1.600.000.000 đồng.*

*Ông H1, bà L tự nguyện làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà H.*

Ngày 10-7-2015, ông H1 và bà L có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 890/2015/KN-DS ngày 19-10-2015, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

- Tại Quyết định giám đốc thẩm số 33/2016/DS-GĐT ngày 18-8-2016, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

*Hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 223/2014/QĐST-DS ngày 10-12-2014 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.*

- Bản án dân sự sơ thẩm số: 183/2020/DS-ST ngày 06-11-2020, Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định quyết định:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 573/CN đề ngày 17-10-2004 giữa ông Nguyễn Đ với ông Nguyễn Đức H1, bà Huỳnh Thị L vô hiệu.

2. Buộc ông Võ Thạch N, bà Nguyễn Thị C phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H4, bà Huỳnh Thị Hồng T1 5.220.000.000đồng (Năm tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng).

3. Buộc ông Nguyễn Văn H4, bà Huỳnh Thị Hồng T1 phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00056 QSDĐ do UBND thành phố Q cấp ngày 25-01-2002 và trả lại thửa đất số thửa 252, diện tích 80m<sup>2</sup> đường T, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định cho ông Nguyễn Đ và bà Trần Thị H.

Ông Nguyễn Đ và bà Trần Thị H có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của tòa án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09-11-2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H4 và bà Huỳnh Thị Hồng T1 kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đ và bà Trần Thị H.

Ngày 02-12-2020, chị Võ Thị Thúy H2 là người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Thạch N, bà Nguyễn Thị C kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đ và bà Trần Thị H.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 137/2023/DS-PT ngày 26-9-2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị C, ông Võ Thạch N.

2. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H4 và bà Huỳnh Thị Hồng T1. Sửa bản án sơ thẩm về phần án phí và nghĩa vụ về tài sản của bà Nguyễn Thị C.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 573/CN đề ngày 17-10-2004 giữa ông Nguyễn Đ với ông Nguyễn Đức H1, bà Huỳnh Thị L vô hiệu.

4. Buộc ông Võ Thạch N, bà Nguyễn Thị C phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H4, bà Huỳnh Thị Hồng T1 5.220.000.000đồng (Năm tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng). Bà Nguyễn Thị C đã chết nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C là ông Võ Thạch N, chị Võ Thị Thúy H2, anh Võ Thành H3 có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ hoàn trả về tài sản của bà Nguyễn Thị C trong phạm vi di sản do bà C để lại.

5. Buộc ông Nguyễn Văn H4, bà Huỳnh Thị Hồng T1 phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00056 QSDĐ do UBND thành phố Q cấp ngày 25/01/2002 và trả lại thửa đất số thửa 252, diện tích 80m<sup>2</sup>, đường T, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định cho ông Nguyễn Đ và bà Trần Thị H.

Ông Nguyễn Đ và bà Trần Thị H có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của tòa án.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

- Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án phúc thẩm số 563/2024/QĐ-SCBSBA ngày 15-02-2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định:

*Sửa chữa bản án dân sự số 137/2023/DS-PT ngày 26-9-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định như sau:*

*Tại dòng thứ 03 từ trên xuống trang 01 của bản án nêu trên đã ghi:*

*Bản án số 180/2023/DS-PT*

*Nay được sửa chữa như sau:*

*Bản án số 137/2023/DS-PT*

Ngày 15-12-2023, ông Nguyễn Văn H4 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 19/QĐ-VKS-DS ngày 19-02-2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

*Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, sửa Bản án dân sự phúc thẩm số 137/2023/DS-PT ngày 26-9-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà H.*

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Thửa đất số 252, diện tích 80m<sup>2</sup> tại đường P, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00056 QSDĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp ngày 25-01-2002 đứng tên bà Nguyễn Thị Thanh B (bút lục 380-381).

[2]. Ngày 01-3-2004, bà B chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường N chứng thực và Ủy ban nhân dân thành phố Q xác nhận. Ngày 16-3-2004, Ủy ban nhân dân thành phố Q đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Đ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục 384-385).

[3]. Quá trình giải quyết vụ án, bà C và ông N thừa nhận giả chữ ký của ông Đ chuyển nhượng thửa đất nêu trên vào ngày 17-10-2004 cho ông Nguyễn

Đức H1, bà Nguyễn Thị L2 (bút lục 382-383). Ngày 29-10-2004 biến động sang tên ông H1, bà L2.

[4]. Ông Đ cho rằng do có nhu cầu mua đất tại thành phố Q nhưng vì vợ chồng Ông ở xa nên năm 2001, Ông đã chuyển tiền cho bà C tổng số tiền 220.000.000 đồng thông qua con gái bà C là chị Võ Thị Thúy H2 nhờ bà C mua đất giúp và cung cấp chứng cứ 09 lần chuyển tiền, 01 đĩa CD ghi âm cuộc nói chuyện giữa Ông và bà C. Vì tin tưởng bà C là chị gái ruột nên Ông để bà C giữ giúp bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2014, Ông đến phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q xin giấy phép xây dựng thì mới biết ông N, bà C giả chữ ký của Ông chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông H1, bà L2.

[5]. Năm 2014 (khi giải quyết vụ án lần đầu), bà C thừa nhận mua giúp ông Đ thửa đất nêu trên nhưng sau khi giải quyết lại vụ án, bà C thay đổi lời khai và cho rằng chỉ nhờ ông Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn B1 là người bỏ tiền mua đất.

[6]. Chị Võ Thị Thúy H2 cho rằng số tiền 220.000.000 đồng mà chị đã nhận từ ông Đ là khoản tiền Chị mượn của ông Đ chứ không phải là tiền ông Đ gửi cho bà C nhờ mua đất như ông Đ trình bày.

[7]. Như vậy, có cơ sở xác định số tiền 220.000.000 đồng ông Đ chuyển cho chị H2 con gái bà C là để nhờ bà C mua đất. Quá trình giải quyết vụ án lần đầu vào năm 2014, bà C thừa nhận mua giúp ông Đ thửa đất nêu trên nhưng sau khi giải quyết lại vụ án, bà C thay đổi lời khai và cho rằng chỉ nhờ ông Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn B1 là người bỏ tiền mua đất nhưng Bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, ông Đ cung cấp chứng cứ nhiều lần gửi tiền cho bà C thông qua chị H2 với tổng số tiền là 220.000.000 đồng để nhờ bà C mua đất cho Ông và 01 đĩa CD ghi âm có cuộc nói chuyện giữa ông Đ và bà C về việc hỏi bà C giải quyết lô đất Trần Nhật D đang tranh chấp thì bà C trả lời đã bán lô đất của ông Đ với giá 300.000.000 đồng để chơi chứng khoán lên thành 400.000.000 đồng. Cuối năm nay lô đất đường T giải tỏa bà C sẽ trả ông Đ bằng đất tái định cư nhưng ông Đ không đồng ý vì đất giải tỏa chưa chuyển mục đích; chứng cứ ông Đ cung cấp phù hợp với lời khai ban đầu của bà C về việc mua đất giúp ông Đ. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định thửa đất nêu trên của ông Đ là có căn cứ.

[8]. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 573 thì bên chuyển nhượng ông Đ và bên nhận chuyển nhượng ông H1 bà L2 đều không có mặt, nhưng ông N (chồng bà C) đã giả chữ ký của ông Đ để ký vào bên chuyển nhượng còn ông H4, bà T1 giả chữ ký ông H1, bà L2 ký bên nhận chuyển nhượng là vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 1995; hành vi cố ý lừa dối của ông C, bà N vi phạm Điều 142 của Bộ luật dân sự năm 1995. Hơn



nữa, việc ký chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên khi không có mặt đầy đủ bên chuyển nhượng là ông Đ và bên nhận chuyển nhượng là ông H1, bà L2 là vi phạm quy định tại mục 2, phần I Thông tư số 03/2001/TT-BTP-CC ngày 14-3-2001 của Bộ tư pháp hướng dẫn thi hành Điều 11 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08-12-2000 của chính phủ về công chứng, chứng thực.

Ngoài ra, các bên đương sự đều thừa nhận giá chuyển nhượng thửa đất thực tế là 500.000.000 đồng nhưng để nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với Nhà nước nên hai bên thống nhất ghi giá chuyển nhượng là 95.000.000 đồng; như vậy nội dung thỏa thuận giá chuyển nhượng của các bên tại hợp đồng là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 573/CN ngày 17-10-2004 vô hiệu là có cơ sở.

[9]. Tại khoản 2 Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*” và Theo Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình thì việc xác định thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu được căn cứ trên số tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xác lập hợp đồng với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử. Quá trình giải quyết vụ án, các bên thống nhất giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế là 500.000.000 đồng, giá trị đất tại thời điểm xét xử là 6.400.000.000 đồng. Do đó giá trị thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là  $6.400.000.000 \text{ đồng} - 500.000.000 \text{ đồng} = 5.900.000.000 \text{ đồng}$ . Vợ chồng ông N bà C và ông H4 bà T1; ông H1, bà L2 đều có lỗi. Trong đó ông N bà C có hành vi lừa dối làm cho ông H4, bà T1 lầm tưởng ông N là ông Đ nên ông H4, bà T1 mới ký kết hợp đồng và giao đủ tiền cho ông N, bà C nên ông N, bà C chịu 80% lỗi, tương ứng với số tiền là  $5.900.000.000 \text{ đồng} \times 80\% = 4.720.000.000 \text{ đồng}$ . Ông H4 bà T1 và ông H1 bà L2 cùng nhau góp tiền mua đất. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H1, bà L2 là người đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có mặt mà ông H4 bà Thu n là ông H1, bà L2 để ký hợp đồng và khi ký hợp đồng cũng không kiểm tra, đối chiếu giấy chứng minh nhân dân của người ký hợp đồng và người có tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có phải một người hay không; đồng thời các bên cũng tự nguyện thỏa thuận hạ thấp số tiền chuyển nhượng từ 500.000.000 đồng xuống còn 95.000.000 đồng nhằm mục đích trốn thuế, nên ông H1, bà L2; ông H4 bà T1 phải chịu 20% lỗi.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H1 bà L2 và ông H4 bà T1 thống nhất thỏa thuận ông H4 bà T1 thôi lại cho ông H1, bà L2 số tiền góp vốn và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1, bà L2 giữ, quyền lợi thừa đất sau này là của ông H4 và bà T1, không còn liên quan đến ông H1, bà L2. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 573/CN ngày 17-10-2004 giữa ông Nguyễn Đ với ông Nguyễn Đức H1, bà Huỳnh Thị L vô hiệu và tuyên buộc ông Nguyễn Văn H4, bà Huỳnh Thị Hồng T1 phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00056 QSDĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp ngày 25-01-2002 và trả lại thửa đất số thửa 252, diện tích 80m<sup>2</sup> tại đường T, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định cho ông Nguyễn Đ và bà Trần Thị H. Buộc ông Võ Thạch N, bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H4, bà Huỳnh Thị H6 5.220.000.000 đồng (trong đó có 500.000.000đ tiền chuyển nhượng, 4.720.000.000 đồng tiền thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất) là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[10]. Theo quy định tại khoản 1 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự : *“Trường hợp đương sự là cá nhân đang tham gia tố tụng chết mà quyền, nghĩa vụ về tài sản của họ được thừa kế thì người thừa kế tham gia tố tụng”* và khoản 1 Điều 615 của Bộ luật Tố tụng dân sự về thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại quy định *“Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*; khoản 1 Điều 651 của Bộ luật dân sự năm 2015 định người thừa kế theo pháp luật bao gồm: Hàng thừa kế thứ nhất gồm: vợ, chồng, cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi của người chết. Trích lục khai tử ngày 27-8-2022 (bút lục 784) thể hiện bà C chết ngày 11-8-2022, người thừa kế của bà C là ông Võ Thạch N, chị Võ Thị Thúy H2 và anh Võ Thành H3; do đó ông N, chị H2, anh H3 có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản của bà C trong phạm vi di sản do người chết để lại.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử cấp giám đốc thẩm xét thấy Bản án dân sự phúc thẩm số 137/2023/DS-PT ngày 26-9-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã xét xử vụ án có căn cứ, đúng pháp luật; Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 38/QĐ-VKS-DS ngày 26/4/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Vi các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 1 Điều 343 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 19/QĐ-VKS-DS ngày 19-02-2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 137/2023/DS-PT ngày 26-9-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

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

**Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Q;
- TANDTC - Vụ II;
- Chi cục THADS Tp. Q (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: H/sơ vụ án, Phòng GDKT II, LTHS.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Cường**

