

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 153/2024/DS-GĐT

Ngày: 11/6/2024

V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sở hữu nhà; hợp đồng vay tài sản và hợp đồng tín dụng.*

**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 Phan Thanh Tùng.

Bà Trần Thị Thu Thủy.

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Trịnh Xuân Luyện - Thẩm tra viên chính.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Đỗ Xuân Lượng - Kiểm sát viên.

Ngày 11/6/2024, 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, sở hữu nhà; hợp đồng vay tài sản và hợp đồng tín dụng*”, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông **Trần Văn S**, sinh năm 1976. Địa chỉ: Tổ 13, khóm MP, thị trấn MT, huyện L, tỉnh T.

**2. Bị đơn:** Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1961. Địa chỉ: Đường 3/2, khóm TM, thị trấn MT, huyện L, tỉnh T.

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

**3.1.** Bà Phan Thị Cẩm **P**, sinh năm 1977. Địa chỉ: Tổ 13, khóm MP, thị trấn MT, huyện L, tỉnh T.

**3.2.** Anh Phan Hữu **D**, sinh năm 1983. Địa chỉ: khóm TM, thị trấn MT, huyện L, tỉnh T.

**3.3.** Ngân hàng TMCP CD Việt Nam. Địa chỉ: Số 22 NQ, phường T.T, quận K, thành phố H.

Người được ủy quyền: Ngân hàng TMCP CD Việt Nam - Chi nhánh T.

Người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Long Trung **T1**; Chức vụ: Trưởng phòng KHCN. Địa chỉ: Số 83-85, đường N.H, Phường 1, thành phố L, tỉnh T.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại Đơn khởi kiện ngày 08/6/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Trần Văn S (có người đại diện theo ủy quyền là bà Bùi Thanh Thúy) trình bày:*

Ngày 19/12/2015, ông S có thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất của bà Lê Thị T thửa số 148, tờ bản đồ số 21, diện tích 74,1m<sup>2</sup>, đất ở đô thị và căn nhà khung bê tông cốt thép, nền lát gạch men, vách tường, mái sàn bê tông cốt thép, một trệt, một lầu, diện tích xây dựng 71m<sup>2</sup>, diện tích sàn 172,18m<sup>2</sup> và thửa số 153, tờ bản đồ số 21, diện tích 65,6m<sup>2</sup>, đất ở đô thị và căn nhà khung bê tông cốt thép, nền lát gạch men, vách tường, mái sàn bê tông cốt thép, một trệt, một lầu, diện tích xây dựng 65,6m<sup>2</sup>, diện tích sàn 136,94m<sup>2</sup>. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, thỏa thuận thanh toán làm hai lần.

Ngày 31/12/2015, hai bên làm biên nhận ông S trả cho bà T số tiền 1.210.000.000 đồng (có làm biên nhận để vay tiền Ngân hàng).

Sau đó bà T, ông S tiếp tục ra công chứng làm thủ tục sang tên nhà và đất và ông S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận*) vào ngày 18/01/2016. Ngày 25/01/2016, ông S đem thế chấp 02 Giấy chứng nhận cho Ngân hàng TMCP CD Việt Nam - Chi nhánh T để vay tiền. Sau khi vay tiền, ngày 28/01/2016 ông S trả cho bà T số tiền 1.790.000.000 đồng.

Do đây là căn nhà duy nhất của bà T nên bà T có hỏi ở lại một thời gian. Ông S chưa có nhu cầu sử dụng nhà ở và tin tưởng bà T nên ông S đồng ý cho bà T ở tiếp trong nhà một thời gian, việc thỏa thuận cho bà T ở tiếp trong nhà chỉ nói miệng chứ không có làm văn bản. Nay có nhu cầu sử dụng nhà đất, ông S yêu cầu bà T giao nhà đất nhiều lần nhưng bà T không giao.

Ngoài ra vào ngày 30/01/2016, bà T có hỏi vay của ông S số tiền 50.000.000 đồng, khi vay có làm biên nhận, thời hạn vay đến cuối năm 2016 sẽ trả. Đến hạn, ông S có đòi nhiều lần nhưng bà T cứ hứa hẹn, đến nay vẫn chưa trả.

Đối với anh Phan Hữu D, sinh năm 1983 là con của bà T đã chuyển hộ khẩu chuyển đi nơi khác vào ngày 14/9/2014. Năm 2015, bà T mới chuyển nhượng đất cho ông S, anh D không liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất và nhà nên phía nguyên đơn không yêu cầu đưa anh Phan Hữu D vào tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Nay, ông S kiện yêu cầu các vấn đề sau:

Buộc bà T giao cho ông S: Thửa đất số 148, tờ bản đồ số 21, diện tích 74,1m<sup>2</sup>, đất ở đô thị và căn nhà khung bê tông cốt thép, nền lát gạch men, vách tường, mái sàn bê tông cốt thép, một trệt, một lầu, diện tích xây dựng 74,1m<sup>2</sup>, diện tích ban công là 25,3m<sup>2</sup>, diện tích sàn 99,4m<sup>2</sup>. Thửa đất số 153, tờ bản đồ số 21, diện tích 65,6m<sup>2</sup>, đất ở đô thị và căn nhà khung bê tông cốt thép, nền lát gạch men, vách tường, mái sàn bê tông cốt thép, một trệt, một lầu, diện tích xây dựng 65,6m<sup>2</sup>, diện tích ban công là 6,0m<sup>2</sup> diện tích sàn 71,6m<sup>2</sup>.

Toàn bộ tài sản khác trong nhà phía ông S yêu cầu bà T tự di dời, không yêu cầu giải quyết; nếu sau này phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S đã trả cho bà T được số tiền là 1.790.000.000 đồng, số tiền còn nợ bà T là 1.210.000.000 đồng; ông S đồng ý trả tiếp số tiền còn lại là 1.210.000.000 đồng cho bà T.

Đối với giá trị 06 phòng karaoke (phần trang trí thêm) là 180.000.000 đồng; 06 cửa gỗ của 6 phòng karaoke là 39.900.000 đồng phát sinh sau khi xem xét thẩm định tại chỗ bỏ S, ông S đồng ý trả giá trị cho bà T.

Buộc bà Lê Thị T trả cho ông S số tiền 50.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

*Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Thị T trình bày:*

Vào ngày 19/12/2015, bà T và ông Trần Văn S có ký hợp đồng thỏa thuận (viết tay) mua bán căn nhà đôi, có 02 Giấy chứng nhận như trong hợp đồng thỏa thuận đã nêu, giá tiền bán căn nhà đôi thông vách của bà T là 4.500.000.000 đồng, bà T nhận trước số tiền 1.790.000.000 đồng tại quầy chi tiền của Ngân hàng mà ông S vay bằng thế chấp tài sản; số tiền còn lại phía bên mua phải trả hết trong vòng một tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng. Đồng thời, trong ngày 19/12/2015 bà T và ông S thỏa thuận với nhau, bà T và ông S ký kết hợp đồng theo mẫu của Phòng Công chứng để chuyển nhượng căn nhà đôi của bà T để ông S làm thủ tục vay Ngân hàng để trả tiền cho bà T.

Do vậy, hợp đồng mua bán theo mẫu của Phòng Công chứng để sang tên ghi số tiền 3.000.000.000 đồng là không có giá trị thực hiện mà thực hiện theo hợp đồng viết tay ngày 19/12/2015 và ngày 05/02/2016 có chính quyền địa phương xác nhận và có nội dung phù hợp hợp đồng công chứng.

Sau khi bà T làm thủ tục sang tên căn nhà đôi cho ông S đứng tên xong thì ngày 22/01/2016, ông S mang đến đưa cho bà T 03 tờ biên nhận thanh toán không đề ngày, tháng, năm nói là của Ngân hàng yêu cầu bà T ký để chứng tỏ khi mua nhà thể hiện có thanh toán được số tiền ghi sẵn là 1.210.000.000 đồng số còn lại Ngân hàng xem xét để cho vay và như vậy thì mới vay được. Bà T đồng ý ký biên nhận thanh toán theo yêu cầu của ông S và đưa lại ông S 02 tờ, bà T giữ 01 tờ. Tờ biên nhận bà T giữ ông S có ghi biên bản xác nhận phía sau lưng với nội dung “*Bà T không có nhận của ông S số tiền là 1.210.000.000 đồng vì giấy này Ngân hàng làm thủ tục cho hợp lệ*”.

Như vậy, hợp đồng sang tên theo mẫu qua Phòng Công chứng thì ông S chưa thanh toán tiền, vì hợp đồng này không có giá trị thực hiện và bị phủ định bởi hợp đồng thỏa thuận viết tay ngày 19/12/2015 và hợp đồng thỏa thuận viết tay ngày 05/02/2016. Số tiền ông S vay đưa cho bà T 1.790.000.000 đồng là số tiền đưa trước để mua căn nhà đôi thông vách theo hợp đồng thỏa thuận viết tay nêu trên.

Do vậy, theo ông S nói rằng bà T hỏi mượn nhà ở một thời gian là không đúng. Bà T không đồng ý theo yêu cầu của ông S. Đối với số tiền 50.000.000 đồng bà vay của ông S thì yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với anh Phan Hữu D là con của bà T nên bà T yêu cầu đưa anh Phan Hữu D vào tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Nay, bà T yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông S gồm:

Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 01/8/2016 có Phòng Công chứng số 1 công chứng gồm 02 hợp đồng (giá 350.000.000 đồng và giá 700.000.000 đồng).

Hợp đồng thỏa thuận ngày 19/12/2015 ghi giá bán là 3.000.000.000 đồng, không chứng thực.

Hợp đồng thỏa thuận ngày 19/12/2015 ghi giá bán là 4.500.000.000 đồng, có chứng thực của Ủy ban nhân dân (*sau đây viết tắt là UBND*) thị trấn MT.

Hợp đồng thỏa thuận ngày 05/02/2016 ghi giá bán là 4.500.000.000 đồng, có chứng thực của UBND thị trấn MT.

Bà T yêu cầu ông S phải trả lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, ông S làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà gắn liền với đất cho bà T thuộc thửa 148, 153 cùng tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khóm TM, thị trấn MT. Bà T đồng ý trả lại cho ông S số tiền 1.790.000.000 đồng mà bà T đã nhận của ông S.

Nếu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S thì bà T yêu cầu ông S, bà P liên đới trả cho bà T số tiền chuyển nhượng nhà đất còn nợ là 2.710.000.000 đồng (4.500.000.000 đồng -1.790.000.000 đồng); tiền lãi chậm trả của số tiền 2.710.000.000 đồng kể từ ngày 28/02/2016 với mức lãi suất là 0,833%/tháng, tạm tính tiền lãi từ ngày 28/02/2016 đến ngày 28/4/2021 là 5 năm 02 tháng là 1.399.606.600 đồng; giá trị 06 phòng karaoke (phần trang trí thêm) là 180.000.000 đồng; 06 cửa gỗ của 6 phòng karaoke là 39.900.000 đồng.

Đối với bảng hiệu Karaoke tên Anh D, nếu chấp nhận yêu cầu của ông S thì bà T tự nguyện tháo dỡ, di dời không yêu cầu giải quyết.

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

*Ngân hàng TMCP CD Việt Nam - Pbank chi nhánh T (có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Long Trung Thành) trình bày:*

Vào ngày 25/01/2016, Ngân hàng TMCP CD Việt Nam – PBank (sau đây viết tắt là Ngân hàng) với ông Trần Văn S, bà Phan Thị Cẩm P cùng ký hợp đồng tín dụng cho vay số 1501/2016/HĐTD/PVB-CNĐT, theo đó PBank cho ông S, bà P vay số tiền là 1.790.000.000 đồng, thời hạn vay là 180 tháng, mục đích vay tiền là để mua bất động sản.

Tài sản đảm bảo khoản vay là bất động sản theo Giấy chứng nhận số BL 259878, số vào sổ cấp CH 01779 và Giấy chứng nhận số BL 259879, số vào sổ cấp CH 01780 do UBND huyện L cấp cho bà Lê Thị T, cập nhật thay đổi biên động chủ sở hữu cho ông Trần Văn S ngày 18/01/2016. Các bên đã ký hợp đồng thế chấp tại Văn phòng Công chứng số 1 T và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Khi nhận tài sản thế chấp là bất động sản nêu trên, ông S, bà T đã thế chấp và Ngân hàng nhận thế chấp đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện L xác lập quyền sở hữu cho ông Trần Văn S vào ngày 18/01/2016 nên có hiệu lực pháp luật đầy đủ và phát sinh hiệu lực với bên thứ ba. Nay, Ngân hàng yêu cầu: Công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp số 1501/2016/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 25/01/2016 đã ký giữa PBank với ông Trần Văn S, bà Phan Thị Cẩm P. Buộc ông Trần Văn S, bà Phan Thị Cẩm P thanh toán nợ vay, lãi, phí có liên quan theo hợp đồng cho vay số 1501/2016/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 25/01/2016 đã ký với PBank với số tiền là 1.073.600.000 đồng và lãi suất là 8.724.790 đồng tính đến ngày hôm nay.

*Bà Phan Thị Cẩm P trình bày:* Bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông S, không bổ S gì thêm.

*Anh Phan Hữu D trình bày:* Anh không đồng ý cho bà T bán nhà cho ông Trần Văn S yêu cầu xem xét giải quyết theo pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 21/02/2022, Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh T quyết định (tóm tắt):

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Văn S. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn S với bà Lê Thị T.*

*Buộc bà T giao cho ông S thửa đất số 148, tờ bản đồ số 21, diện tích 74,1m<sup>2</sup>, đất ở đô thị và căn nhà khung bê tông cốt thép, nền lát gạch men, vách tường, mái sàn bê tông cốt thép, một trệt, một lầu, diện tích xây dựng 74,1m<sup>2</sup> diện tích ban công và diện tích sàn là 99,4m<sup>2</sup> và thửa đất số 153, tờ bản đồ số 21, diện tích 65,6m<sup>2</sup>, đất ở đô thị và căn nhà khung bê tông cốt thép, nền lát gạch men, vách tường, mái sàn bê tông cốt thép, một trệt, một lầu, diện tích xây dựng 65,6m<sup>2</sup>, diện tích ban công và diện tích sàn là 71,6m<sup>2</sup>. Buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ di dời bảng hiệu karaoke Anh D.*

*Bà Lê Thị T được quyền lưu cư 04 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.*

*Ông Trần Văn S có nghĩa vụ thanh toán bà Lê Thị T số tiền còn lại là 1.210.000.000 đồng; giá trị 06 phòng karaoke phân trang trí thêm là 180.000.000 đồng; 06 cửa gỗ của 6 phòng karaoke là 39.900.000 đồng. Tổng cộng là 1.429.900.000 đồng.*

*Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.*

*Công nhận sự thỏa thuận của ông Trần Văn S với bà Lê Thị T. Buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn S số tiền 50.000.000 đồng.*

*Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị T.*

*Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng. Công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp số 1501/2016/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 25/01/2016 đã ký giữa PBank với ông S, bà P. Buộc ông S và bà P có trách nhiệm liên đới thanh toán nợ vay, lãi, phí có liên quan theo hợp đồng cho vay số 1501/2016/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 25/01/2016 đã ký với PBank số tiền là 1.073.600.000 đồng và lãi suất là 8.724.790 đồng.*

*Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận (ghi trong hợp đồng tín dụng ngày 25/01/2016), nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.*

*Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.*

Ngày 02/3/2022, bà Lê Thị T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Bà T yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông S và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T.

Tại Bản dân sự phúc thẩm số 360/2022/DS-PT ngày 10/8/2022, Tòa án nhân dân tỉnh T quyết định (tóm tắt):

*Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị T. Sửa một phần bản án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn S. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn S với bà Lê Thị T.*

*Buộc bà T giao cho ông S thửa đất số 148, tờ bản đồ số 21, diện tích 74,1m<sup>2</sup>, đất ở đô thị và căn nhà khung bê tông cốt thép, nền lát gạch men, vách tường, mái sàn bê tông cốt thép, một trệt, một lầu, diện tích xây dựng 74,1m<sup>2</sup>, diện tích ban công và diện tích sàn là 99,4m<sup>2</sup> và thửa đất số 153, tờ bản đồ số 21, diện tích 65,6m<sup>2</sup>, đất ở đô thị và căn nhà khung bê tông cốt thép, nền lát gạch men, vách tường, mái sàn bê tông cốt thép, một trệt, một lầu, diện tích xây dựng 65,6m<sup>2</sup>, diện tích ban công và diện tích sàn là 71,6m<sup>2</sup>. Buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ di dời bảng hiệu karaoke Anh D. (Vị trí theo Biên bản thẩm định tại chỗ và Sơ đồ đo đạc ngày 06/7/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh T).*

*Bà Lê Thị T được quyền lưu cư 04 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.*

*Ông Trần Văn S có nghĩa vụ thanh toán bà Lê Thị T số tiền chuyển nhượng đất, nhà là 1.210.000.000 đồng, giá trị 06 phòng karaoke phân trang trí thêm là 180.000.000 đồng; 06 cửa gỗ của 6 phòng karaoke là 39.900.000 đồng. Tổng cộng là 1.429.900.000 đồng.*

*Công nhận sự thỏa thuận của ông Trần Văn S với bà Lê Thị T.*

*Buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn S số tiền 50.000.000 đồng.*

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

*Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị T.*

*Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng. Công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp số 1501/2016/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 25/01/2016 đã ký giữa PBank với ông S, bà P. Buộc ông S và bà P có trách nhiệm liên đới thanh toán nợ vay, lãi, phí có liên quan theo hợp đồng cho vay số 1501/2016/HĐTD/PVB-CNĐT*

ngay 25/01/2016 đã ký với PBank đến ngày 21/02/2022 số tiền là 1.073.600.000 đồng và lãi suất là 8.724.790 đồng.

Kể từ ngày 22/2/2022 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng số 1501/2016/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 25/01/2016.

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

Ngày 06/10/2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T có Thông báo số 187/TB-VKS-DS, đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án số 360/2022/DS-PT ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh T.

Ngày 07/10/2022, bà Lê Thị T có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 360/2022/DS-PT ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh T.

Tại Quyết định số 65/QĐKNGĐT-VC3-DS ngày 26/02/2024, 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 số 360/2022/DS-PT ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh T và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 21/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh T để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa, 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] Tại Giấy chứng nhận số BL 259878 ngày 27/3/2013 của UBND huyện L, tỉnh T đã cấp cho bà Lê Thị T diện tích 74,1m<sup>2</sup> đất tại thửa số 148, tờ bản đồ số 21, đất tại địa chỉ Khóm TM, thị trấn MT, huyện L; trên đất có nhà ở Cấp 4, số tầng: 02; diện tích xây dựng 74,1m<sup>2</sup>, diện tích sàn 172,18m<sup>2</sup>. Tại Giấy chứng nhận số BL 259879 ngày 27/3/2013 của UBND huyện L đã cấp cho bà Lê Thị T diện tích 65,6m<sup>2</sup> đất tại thửa số 153, tờ bản đồ số 21, đất tại địa chỉ Khóm TM, thị trấn MT, huyện L; trên đất có nhà ở Cấp 4, số tầng: 02; diện tích xây dựng 65,6m<sup>2</sup>, diện tích sàn 136,94m<sup>2</sup>.

[2] Theo “Hợp đồng thỏa thuận” viết tay photo đề ngày 19/12/2015 có chữ ký của bà T và ông T2 nhưng không có dấu lăn tay (có xác nhận cùng ngày của Trưởng khóm TM là ông Lê Như T2, bà T trình bày thực tế không có mặt ông T2, sau khi hai bên viết hợp đồng xong ông S mới đem đi ký) thể hiện nội dung: Bà Lê Thị T (Bên A) là bên bán và ông Trần văn S (Bên B) là bên mua. Bên A



bán cho Bên B căn nhà đôi thông vách gồm: căn nhà diện tích xây dựng 65,6m<sup>2</sup> (một trệt một lầu; căn nhà diện tích xây dựng 74,1m<sup>2</sup> (một trệt một lầu)... “Giá bán là 3.000.000.000 đ (ba tỷ đồng), Bên bán được nhận trước số tiền là 1.500.000.000 đ (một tỷ năm trăm triệu đồng) tại quầy chi tiền của ngân hàng mà Bên B vay bằng thẻ chấp tài sản trên vay vốn tại Pbank. Phía Bên B tức bên mua phải trả hết số tiền còn lại trong 1 tháng kể từ ngày ký hợp đồng vay vốn tại ngân hàng Pbank”.

[3] Tại “Biên nhận thanh toán” ngày 31/12/2015 giữa bà T (Bên A) và ông S (Bên B) có nội dung: “Căn cứ Hợp đồng - Thỏa thuận ngày 19/12/2015...Bên A đã nhận đủ số tiền 1.210.000.000 đồng (Bằng: Một tỷ hai trăm mười triệu đồng) từ Bên B, đây là số tiền mua nhà và đất theo Hợp đồng - Thỏa thuận ngày 19/12/2015 nêu trên. Bên A đồng ý gia hạn thời hạn trả nợ đối với khoản tiền Bên B chưa thanh toán cho Bên A là 1.790.000.000 đ (Bằng chữ: Một tỷ bảy trăm chín mươi triệu đồng) này ngay khi được ngân hàng của Bên B đang vay vốn tức Pbank Chi nhánh T giải ngân, số tiền này phải được chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản của Bên A mở tại Pbank - Chi nhánh T”.

[3] Ngày 08/01/2016, tại Văn phòng Công chứng Số 1, tỉnh T, bà Lê Thị T ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với toàn bộ nhà đất tại thửa số 148 và thửa số 153 cho ông Trần Văn S. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng được công chứng nhà đất thửa 148 là 350.000.000 đồng; nhà đất thửa 153 là 350.000.000 đồng. Cùng ngày 18/01/2016, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện L đã cập nhật, chỉnh lý sang tên ông Trần Văn S trên 02 quyền sử dụng đất mà trước đó bà T đã chuyển nhượng cho ông S.

[4] Theo “Hợp đồng cho vay” số 2501/HĐTD/PVB-CNĐT ngày 25/01/2016 thể hiện Ngân hàng TMCP CD Việt Nam - Chi nhánh T cho ông Trần Văn S vay số tiền 1.790.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng, mục đích vay: mua bất động sản. Tài sản đảm bảo là nhà, đất tại hai thửa đất 148 và 153 mà bà T đã chuyển nhượng cho ông S. Theo Báo cáo kết quả định giá tài sản bảo đảm ngày 08/12/2015 của Ngân hàng, tài sản thế chấp (ngày khảo sát 01/12/2015) quyền sử dụng đất có giá trị 2.117.000.000 đồng; giá trị tài sản gắn liền với đất còn lại 1.279.756.800. Tổng trị giá nhà đất 3.396.756.800 đồng.

[5] Tại “Biên nhận thanh toán” ngày 28/01/2016 được lập tại Ngân hàng giữa bà T (Bên A) và ông S (Bên B) có nội dung: “Căn cứ Hợp đồng - Thỏa thuận đã được ký kết ngày 19/12/2015 đã ký kết giữa bà Lê Thị T và ông Trần Văn S, Căn cứ Biên nhận thanh toán ngày 31/12/2015...Bên A đã nhận đủ số tiền 1.790.000.000đ (Bằng: Một tỷ bảy trăm chín mươi triệu đồng) từ Bên B, đây là số tiền mua nhà và đất theo Hợp đồng - Thỏa thuận ngày 19/12/2015 và Biên

*nhận thanh toán ngày 31/12/2015 đã được ký kết giữa bà Lê Thị T và ông Trần Văn S”.*

[6] Quá trình giải quyết vụ án, ông S trình bày đã nhận chuyển nhượng nhà, đất của bà T tổng trị giá 3.000.000.000 đồng, ông đã được cập nhật, chỉnh lý sang tên và ông đã thế chấp ngân hàng; ông đã thanh toán được 1.790.000.000 đồng, chỉ còn nợ 1.210.000.000 đồng và đồng ý trả cho bà T số tiền này. Ông yêu cầu bà T giao nhà đất đã chuyển nhượng cho ông. Ngoài ra, ngày 30/01/2016, bà T có vay của ông 50.000.000 đồng, ông yêu cầu bà T trả lại. Bà T trình bày bà chuyển nhượng nhà đất giá 4.500.000.000 đồng, ông S mới trả 1.790.000.000 đồng. Bà T đồng ý trả lại cho ông S 1.790.000.000 đồng, ông S phải trả lại quyền sử dụng đất cho bà. Trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, bà yêu cầu ông S phải trả tiếp số tiền còn lại 2.710.000.000 đồng và lãi xuất chậm trả.

[7] Xét nội dung tranh chấp của các đương sự thấy rằng:

[7.1] *Về yêu cầu của bà Lê Thị T đề nghị hủy các Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà với ông Trần Văn S, bà trả lại cho ông S số tiền đã nhận 1.790.000.000 đồng:*

Quá trình giải quyết vụ án, bà T trình bày bà và ông S là bạn bè rất thân, bà và ông S đều thừa nhận việc hai bên có chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên hai thửa 148 và thửa 153 là có thật. Hồ sơ vụ án thể hiện việc chuyển nhượng các đương sự đều có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp giao dịch chuyển nhượng, các bên tham gia chuyển nhượng là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội; việc chuyển nhượng đều ra công chứng, chứng thực và thực tế ông S đã được cơ quan có thẩm quyền cập nhật, chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận. Các Văn bản thỏa thuận đều thể hiện ý chí của bà T đồng ý để ông S sang tên, thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng để lấy tiền thanh toán việc chuyển nhượng. Ngân hàng là bên ngay tình trong việc thế chấp tài sản do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng thế chấp tài sản của ông S là có căn cứ, đúng pháp luật. Yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà T với ông S, bà trả lại cho ông S số tiền đã nhận 1.790.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận. Trong vụ án này chỉ xem xét tổng giá trị của 02 quyền sử dụng nhà đất các đương sự đã chuyển nhượng thực tế là bao nhiêu, đã thanh toán bao nhiêu tiền và số tiền còn lại phải thanh toán là phù hợp.

[7.2] *Về giá trị chuyển nhượng thực tế đối với 02 quyền sử dụng nhà, đất giữa các bên đương sự:*

[7.2.1] Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 26/02/2021 của Công ty TNHH định giá Châu Á tại thời điểm tháng 12/2015, giá trị thị trường quyền sử dụng

đất của 02 thửa 148, 149 và công trình trên đất tổng trị giá là 2.871.071.000 đồng. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 03/12/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá Tây Nam tại thời điểm tháng 12/2020, giá trị thị trường quyền sử dụng đất của 02 thửa 148, 149 và công trình trên đất tổng trị giá là 4.563.551.000 đồng.

[7.2.2] Quá trình giải quyết vụ án, bà T cung cấp hai “*Hợp đồng thỏa thuận*” viết tay cùng ngày 19/12/2015 giữa bà với ông S đều có chứng thực, xác nhận của UBND thị trấn MT, huyện L vào ngày 25/01/2016, nhưng giá chuyển nhượng ghi trong hai Hợp đồng này là 4.500.000.000 đồng. Cả hai hợp đồng đều có ký tên và có dấu lấn tay của bà T và ông T2, trong đó có 01 hợp đồng có xác nhận cùng ngày 19/12/2015 của Trưởng khóm TM là ông Lê Như T2, còn 01 hợp đồng không có xác nhận của ông Lê Như T2 cụ thể như sau:

- Theo “*Hợp đồng thỏa thuận*” viết tay ngày 19/12/2015 giữa bà T với ông S (có xác nhận của ông Lê Như T2) thể hiện bà T bán cho ông S (là các tài sản các bên đang tranh chấp trong vụ án) giá 4.500.000.000 đồng, “*bên bán được nhận trước số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) tại quầy chi tiền của ngân hàng mà bên B vay bằng thế chấp tài sản. Phía bên mua tức bên B phải trả hết số tiền còn lại trong một tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Hợp đồng này cả hai bên mua và bán không được giao dịch với hợp đồng nào khác. Bên mua trả tiền cho bên bán theo hợp đồng này, số tiền đã ký hợp đồng không lấn tay là hình thức giảm thuế và hợp đồng công chứng cũng để giảm thuế. Bên mua cam kết trả (bốn tỷ năm trăm triệu chẵn. Nếu một trong hai tức mua và bán có vi phạm hợp đồng thì sẽ bồi thường thiệt hại bằng giá trị tài sản*”.

- Theo “*Hợp đồng thỏa thuận*” viết tay ngày 19/12/2015 giữa bà T với ông S (không có xác nhận của ông Lê Như T2) thể hiện bà T bán cho ông S (là các tài sản các bên đang tranh chấp trong vụ án) giá 4.500.000.000 đồng, “*bên bán được nhận trước số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) tại quầy chi tiền của ngân hàng mà bên B vay bằng thế chấp tài sản. Phía bên bán có trách nhiệm kí tên chuyển quyền khi bên mua có nhu cầu. Tất cả chi phí bên bán khi chuyển quyền chịu trách nhiệm. Trong một tháng bên B không trả hết số tiền còn lại thì chịu mất (một tỷ năm trăm triệu) đưa trước và còn phải chuyển quyền sử dụng đất và nhà trả lại cho bà T. Hợp đồng này cả hai bên mua và bán không được giao dịch với hợp đồng nào khác...nội dung trên là thật do hai bên tự nguyện không có sự ràng buộc nếu sai phạm thì phải chịu trách nhiệm. Tất cả hợp đồng thỏa thuận trước đây không còn giá trị kể cả hợp đồng thỏa thuận với NH. Chỉ tính hợp đồng này*”.

[7.2.3] Ngoài ra, bà T còn cung cấp “*Biên nhận thanh toán*” photo không ngày, tháng, năm 2015 được lập tại Tổ 11 ấp Hưng Lợi, xã Thanh Mỹ, huyện Tháp Mười, tỉnh T giữa bà T (Bên A) và ông S (Bên B) có nội dung: “*Căn cứ*

*Hợp đồng - Thỏa thuận đã được ký kết ngày 19/12/2015 được ký kết giữa bà Lê Thị T và ông Trần Văn S, Căn cứ Biên nhận thanh toán ngày 31/12/2015... Bên A đã nhận đủ số tiền 1.210.000.000 đồng từ Bên B, đây là số tiền mua nhà và đất theo Hợp đồng - thỏa thuận ngày 19/12/2015 nêu trên. Bên A đồng ý gia hạn trả nợ đối với Bên B khoản tiền Bên B chưa thanh toán cho Bên A khoản tiền 1.790.000.000đ (Bằng: Một tỷ bảy trăm chín mươi triệu đồng) này ngay khi được ngân hàng của Bên B đang vay vốn tức Pbank - Chi nhánh T giải ngân...".* Phía sau "Biên nhận thanh toán" không ngày, tháng, năm 2015 này có chữ viết của ông S với nội dung: "*...Thật chất biên bản thanh toán - giấy chánh tờ photo này + cùng giấy này bà T không có nhận của ông S số tiền 1.210.000.000 đồng vì giấy này ngân hàng làm thủ tục cho hợp lệ*". Bà T trình bày việc bà có ký nhận số tiền 1.210.000.000 đồng giúp ông S vay tiền ngân hàng; ông S thừa nhận bà T có ký nhưng chưa nhận khoản tiền này. Đối với hợp đồng có ghi số tiền chuyển nhượng 4.500.000.000 đồng do bà T có nợ nhiều người bên ngoài để chủ nợ của bà T tin tưởng còn khả năng trả nợ, tuy nhiên ông S không cung cấp được chứng cứ chứng minh lời trình bày này là có căn cứ. Bà T cũng không thừa nhận lời trình bày này của ông S.

[7.2.4] Xét thấy quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ dẫn đến việc ra quyết định không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án, cụ thể:

Hồ sơ vụ án thể hiện có 03 "*Hợp đồng thỏa thuận*", trong đó có 02 Hợp đồng bản gốc viết tay ghi giá bán 4.500.000.000 đồng và 01 bản hợp đồng Photocopy ghi giá bán 3.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, cả 03 Hợp đồng này phần đầu ghi nội dung giống nhau, nhưng phần cuối cùng của mỗi Hợp đồng lại ghi có nội dung khác nhau. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm không thu thập bản chính của Hợp đồng ghi giá bán 3.000.000.000 đồng để so sánh, đối chiếu bản Photocopy các thỏa thuận giữa hai bên tại phần cuối cùng của các Hợp đồng như thế nào; theo lời trình bày của bà T thì tại thời điểm xác lập hợp đồng không có mặt ông Lê Minh Trung là Trưởng Khóm, Tòa án hai cấp cũng không thu thập chứng cứ xác minh đối với ông Lê Minh Trung về việc ông đã ký tên vào từng "*Hợp đồng thỏa thuận*" ra sao? Hợp đồng nào ông T2 ký trước, hợp đồng nào ký sau? Lý do nào cả hai "*Hợp đồng thỏa thuận*" đề ngày 19/12/2015 ghi giá bán 4.500.000.000 đồng, nhưng chứng thực của UBND thị trấn MT lại vào ngày 25/01/2016 (trong chứng thực UBND ghi rõ ông S và bà T "*Cam đoan đã hiểu, tự chịu trách nhiệm về nội dung của giấy tờ, văn bản này đã ký tên vào giấy tờ, văn bản này trước mặt của tôi*").

Mặt khác, trong khi ông S là người mua nhà của bà T còn đang thiếu nợ tiền mua nhà, nhưng bà T lại là người mượn 50.000.000 đồng của ông S, vấn đề này cũng cần làm rõ khi giải quyết lại vụ án.

Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào Hợp đồng ghi giá bán 3.000.000.000 đồng (trong khi đây chỉ là bản Photocopy, phần cuối cùng của Hợp đồng này có nội dung ghi khác với các Hợp đồng ghi giá bán 4.500.000.000 đồng) cũng như thu thập chứng cứ chưa đầy đủ để kết luận giá thỏa thuận bán nhà, đất của các đương sự là 3.000.000.000 đồng là chưa có căn cứ vững chắc.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị số 65/QĐKNGĐT-VC3-DS ngày 26/02/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 360/2022/DS-PT ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh T và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 21/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh T giữa nguyên đơn là ông Trần Văn S với bị đơn là bà Lê Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh T giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

#### **Nơi nhận:**

- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh T;
- TAND huyện L, tỉnh T;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GDKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

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

**Bùi Đức Xuân**