

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 63 /2017/ DS - GĐT

Ngày 03/8/2017

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 gồm có:*  
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự;  
Và các Thẩm phán: Ông Hồ Ngọc Bích và ông Phạm Tấn Hoàng.
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lữ Thị Hằng - Thư ký 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.

Ngày 03 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* - Ông Lê P, sinh năm 1976  
- Bà Võ Thị Hồng G, sinh năm 1979  
Địa chỉ: Thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.
- *Bị đơn:* - Ông Lê T, sinh năm 1968;  
- Bà Đặng Thị Thanh H, sinh năm 1969  
Địa chỉ: Thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Lô đất diện tích 10.880m<sup>2</sup> gồm thửa đất số 94 và thửa đất số 98, tờ bản đồ số 12 tại thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk của vợ chồng ông Lê P và bà Võ Thị Hồng G được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 290393 ngày 13/3/2007.

Ngày 30/11/2007, ông P và bà G chuyển nhượng cho vợ chồng anh trai của ông là ông Lê T và bà Đặng Thị Thanh H hai thửa đất số 94, số 98 diện tích 10.880m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản có trên đất với giá 50.000.000đ.

Ông Lê P và bà Võ Thị Hồng G cho rằng: Năm 2007, do kinh doanh thua lỗ, lo sợ những chủ nợ đến xiếc nợ nên vợ chồng ông bà đã lập hợp

đồng chuyên nhượng nói trên. Trên thực tế thì vợ chồng ông bà không nhận bất cứ khoản tiền nào về việc sang nhượng đất, nên hợp đồng trên là giả tạo.

Ngày 18/11/2009, ông P và bà G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 30/11/2007, yêu cầu ông T và bà H trả lại diện tích đất 10.880m<sup>2</sup> và tài sản trên đất cho vợ chồng ông.

Ông T và bà H trình bày: Năm 2007 do làm ăn thua lỗ nên vợ chồng em trai ông là ông P, bà G đã chuyên nhượng cho vợ chồng ông lô đất diện tích 10.880m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản có trên đất với giá 350.000.000đ, tiền đã được trả cho ông P, bà G 2 lần, lần 1 trả 150.000.000đ, lần 2 trả 200.000.000đ, việc trả tiền hai bên không làm giấy tờ, biên nhận với nhau, nhưng giá tiền chuyên nhượng ghi trong hợp đồng là 20.000.000đ, để tránh tiền thuế đất. Vợ chồng ông là người nộp thuế chuyên nhượng quyền sử dụng đất và đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất mới được UBND huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK. 574481 ngày 25/01/2008 đối với thửa đất số 98 tờ bản đồ số 12, diện tích 8.300m<sup>2</sup>; và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK574403 ngày 25/01/2008 đối với thửa đất số 94, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.580m<sup>2</sup>.

Vì vậy, hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất trên là hợp pháp nên không chấp nhận hủy hợp đồng theo yêu cầu của ông P, bà G.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2011/DS-ST ngày 10/01/2011, Tòa án nhân dân huyện C quyết định:

*“Tuyên bố hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/11/2007 giữa vợ chồng ông Lê P, bà Võ Thị Hồng G với ông Lê T, bà Đặng Thị Thanh H vô hiệu.*

*Ông Lê P, bà Võ Thị Hồng G thanh toán cho ông Lê T, bà Đặng Thị Thanh H 25.000.000đ (giá trị tài sản trên đất)”*

Ngày 21/01/2011 Ông Lê P, bà Võ Thị Hồng G kháng cáo.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 66/2011/DS-PT ngày 10/5/2011, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

*“Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/2011/DS-ST ngày 10/01/2011 của Tòa án nhân dân huyện C”*

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2013/DS-ST ngày 04/01/2013, Tòa án nhân dân huyện C quyết định:

*“Tuyên bố hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/11/2007 giữa vợ chồng ông Lê P, bà Võ Thị Hồng G với ông Lê T, bà Đặng Thị Thanh H đối với 02 thửa đất số 94, diện tích 2.580m<sup>2</sup> và thửa đất số 98 diện tích 8.300m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 12 tại thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là hợp đồng vô hiệu do giả tạo.*

*- Buộc vợ chồng ông Lê T, bà Đặng Thị Thanh H phải trả lại cho vợ chồng ông Lê P, bà Võ Thị Hồng G thửa đất số 94, diện tích 2.580m<sup>2</sup> và thửa đất số 98 diện tích 8.300m<sup>2</sup> cùng tài sản có trên đất là 643 cây cà phê đang thời kỳ kinh doanh, 62 cây gió trầm, 63 cây điều và 01 căn nhà xây cấp 4.*

*Buộc vợ chồng ông Lê P, bà Võ Thị Hồng G phải trả cho vợ chồng ông Lê T, bà Đặng Thị Thanh H giá trị căn nhà xây cấp 4 là 25.000.000 đồng.”*

Ngày 14/01/2013 ông Lê T, bà Đặng Thị Thanh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 16/01/2013, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 25/2013/QĐKN -DS, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm vì “...Toà án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 30/11/2007 giữa ông Lê P, bà Võ Thị Hồng G với ông Lê T, bà Đặng Thị Thanh H là hợp đồng vô hiệu do giả tạo là không chính xác”.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 81/2013/DS-PT ngày 31/5/2013, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, sửa bản án sơ thẩm; quyết định:

*“Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 30/11/2007. Buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng trên, ông Lê T và bà Đặng Thị Thanh H có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền của hợp đồng chuyển nhượng là 386.000.000 đồng”.*

Ngày 15/5/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 37/2017/KN-DS-VC2, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy hai bản án sơ, phúc thẩm; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm lại, với nhận định:

*“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2007 giữa vợ chồng ông P, bà G với vợ chồng ông T, bà H là hợp đồng giả tạo, nhằm trốn tránh nợ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ sau:*

- Giấy cam đoan do ông P, bà G viết ngày 06/9/2009 có nội dung: "Tôi tên Lê P, sinh năm 1976. Nay tôi làm giấy này cam đoan rằng tôi sẽ đưa với số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng chẵn) để trả nợ cho anh, chị là Lê T, sinh năm 1968; Đặng Thị Thanh H, sinh năm 1969, với điều kiện phải rút số tiền từ Ngân hàng về và tự sang tên lại cho vợ chồng tôi". Giấy cam đoan, ông T, bà H viết thêm: (người sẽ được nhận tiền) và ký tên.

- Lời khai của nhân chứng Huỳnh Thị Thu H: "...Hôm đó chị H gọi điện nói tôi và chị Long đến chơi cùng nấu ăn có cả vợ chồng G về. Ngày đó khi ăn uống xong chị H và thím G nói là hai chị em mình tính số nợ... chị H nói chị L tính giúp em... Thím G nói đau đầu lắm, Chị với chị H ghi giùm em đi. Liền lúc đó chị L đọc cho tôi là H ghi sổ công nợ, thời gian từ ngày chị G, P ra đi đến nay... "

*Bản án dân sự phúc thẩm số 81/2013/DS-PT ngày 31/5/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk sửa bản án sơ thẩm; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/11/2007, buộc ông T, bà H có nghĩa vụ thanh toán tiền của hợp đồng chuyển nhượng là 386.000.000 đồng cho ông P, bà G, là không có căn cứ.”*

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 30/11/2007 giữa ông Lê P, bà Võ Thị Hồng G với ông Lê T, bà Đặng Thị Thanh H được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không có sự cưỡng ép hoặc đe dọa.

[2] Tại Công văn số 2709/UBND-TNMT ngày 07/11/2012, Ủy ban nhân dân huyện C xác định: “Ông Lê T và bà Đặng Thị Thanh H là chủ sử dụng thửa đất số 94, 98 tờ bản đồ số 12, tổng diện tích 10.880m<sup>2</sup>, đã được UBND huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 574481 và AK 574403 ngày 25/01/2008, có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Lê P, bà Võ Thị Hồng G và được UBND xã Q chứng thực ngày 30/11/2007, số 157 quyền số 01/07TP/CC-SCC/HĐGD, qua kiểm tra hồ sơ thì đây là hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hồ sơ được lập và giải quyết theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật đất đai”.

[3] Ông P, bà G cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ký ngày 30/11/2007 là hợp đồng giả tạo với mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho người khác, nhưng không có chứng cứ để chứng minh. Mặt khác, tại thời điểm ký hợp đồng, chưa có ai làm đơn gửi đến các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu giải quyết về nợ nần liên quan đến ông P, bà G, và cũng chưa có chủ nợ nào gửi đơn yêu cầu xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ký ngày 30/11/2007 với lý do ông P, bà G tẩu tán tài sản.

[4] Giấy cam đoan do ông P, bà G viết ngày 06/9/2009 có nội dung cam kết trả cho ông T, bà H số tiền nợ 100.000.000đ, với điều kiện ông T, bà H rút số đó từ Ngân hàng về sang tên lại cho vợ chồng ông P, bà G. Nội dung của giấy cam đoan không thể hiện việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ký ngày 30/11/2007 nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba.

[5] Lời khai của người làm chứng Huỳnh Thị Thu H trình bày có vấn đề nợ nần giữa bà Hằng và bà G. Nội dung lời khai không đề cập đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng không thể hiện việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ký ngày 30/11/2007 nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Lời khai của người làm chứng Huỳnh Thị Thu H không có ý nghĩa chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ký ngày 30/11/2007 là giả tạo.

[6] Như vậy, không có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ký ngày 30/11/2007 giữa ông P, bà G với ông T, bà H được xác lập là giả tạo nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba.

[7] Do đó, Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

dựa vào Giấy cam đoan do ông P, bà G viết ngày 06/9/2009 và lời khai của người làm chứng để kết luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vô hiệu do giả tạo là chưa chính xác, không phù hợp với qui định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo:

*“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này.*

*Trong trường hợp xác lập giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch đó vô hiệu”*

Tuy nhiên:

[8] Bản án sơ thẩm căn cứ Giấy cam đoan do ông P, bà G viết ngày 06/9/2009 và lời khai của người làm chứng Huỳnh Thị Thu H tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ký ngày 30/11/2007 do giả tạo là không đúng, như đã phân tích trên.

[9] Bản án phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 30/11/2007 hợp pháp là có cơ sở. Nhưng Tòa án cấp phúc thẩm buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông T và bà H có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền của hợp đồng chuyển nhượng 386.000.000 đồng, là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 qui định: *“Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó”*. Bởi vì, ông P, bà G chỉ khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ký ngày 30/11/2007 vì cho rằng hợp đồng giả tạo và yêu cầu ông T, bà H trả lại đất rẫy trồng cà phê có diện tích 10.880m<sup>2</sup>. Ông P, bà G không có yêu cầu ông T, bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán. Lẽ ra, nếu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 30/11/2007 là hợp pháp thì Tòa án cấp phúc thẩm tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[10] Mặt khác, bản án phúc thẩm áp dụng khoản 2, Mục 2, Phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 18/10/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao để buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông T, bà H phải thanh toán cho ông P, bà G 386.000.000đ, là không đúng, vì trong vụ án này hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 30/11/2007, các bên không tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng. Tiểu mục 2.3, Mục 2, Phần II của Nghị quyết hướng dẫn việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập sau ngày 15/10/1993 chỉ qui định các điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[11] Do bản án sơ thẩm kết luận không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án, bản án phúc thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; nên chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

[12] Bản án dân sự phúc thẩm số 81/2013/DS-PT ngày 31/5/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã được thi hành. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần giải quyết hậu quả của việc thi hành án theo qui định tại khoản 4 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

*Bởi các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 334; điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

**1-** Hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 81/2013/DS-PT ngày 31/5/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và bản án dân sự sơ thẩm số 01/2013/DS-ST ngày 04/01/2013 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk về vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa nguyên đơn là ông Lê P, bà Võ Thị Hồng G với bị đơn là ông Lê T, bà Đặng Thị Thanh H.

**2-** Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

***Nơi nhận:***

- TAND huyện C, tỉnh Đắk Lắk
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Vụ II - Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS huyện C, tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng GDKT II.

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

**Lê Tự**