

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 04/2023/DS-GĐT

Ngày: 06/02/2023

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 Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:* 11 (mười một) thành viên tham gia xét xử, do ông Trần Văn Châu, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, làm Chủ tọa phiên tòa.

- *Thư ký phiên tòa:* ông Huỳnh Ngọc Trí, Thẩm tra viên.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* ông Nguyễn Kim Đoàn, Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm để xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Tổ 5, khu vực 4, phường K1, quận K2, thành phố Cần Thơ.

2/ *Bị đơn:* ông Trần Trọng T2, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số 106A đường K3, phường K4, quận K5, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1/ Ông Nguyễn Minh Đ1, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Tổ 5, khu vực 4, phường K1, quận K2, thành phố Cần Thơ.

3.2/ Văn phòng Công chứng H1;

Địa chỉ: Số 383B K8, phường K9, quận K6, thành phố Cần Thơ.

4/ *Người làm chứng:* Bà Võ Thị Đ2, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số 58/8 khu vực K11, phường K10, quận K7, thành phố Cần Thơ.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1/ *Nguyên đơn là ông Nguyễn Minh T1 trình bày như sau:*

Tháng 06/2013, do cần tiền (để trả nợ cho mẹ), ông Nguyễn Minh T1 (ông T1) vay 400.000.000 đồng của ông Trần Trọng T2 (ông T2), lãi suất 03%/tháng nhưng với điều kiện là phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm khoản tiền vay. Hai bên thỏa thuận rằng ông T2 sẽ đứng tên quyền sử dụng đất và sẽ chuyển trả lại khi ông T1 trả hết nợ.

Vào ngày 04/06/2013, ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 180,9 m<sup>2</sup> thuộc thửa 283, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại đường 917 (nay là đường Nguyễn Chí Thanh), phường K12, quận K2, thành phố Cần Thơ (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01947 cấp ngày 08/8/2012) cho ông T2; hợp đồng được công chứng theo quy định của pháp luật. Ngoài hợp đồng công chứng, hai bên còn ký kết thêm một hợp đồng khác, ghi cùng ngày với những nội dung tương tự nhưng có thêm Điều 7 “Điều khoản khác” có nội dung như sau: *“Hai bên thống nhất khi nào bên A trả đủ số tiền đã vay của bên B thì bên B có trách nhiệm ký sang tên cho bên A. Số tiền vay là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) lãi suất 03%/tháng (ba phần trăm một tháng”*; hợp đồng này có người làm chứng là bà Võ Thị Đ2.

Vì trên phần đất chuyển nhượng, người cha của ông T1, là ông Nguyễn Minh Đ1 (ông Đ1), đang kinh doanh chợ (cho thuê lô sạp). Vì vậy, vào ngày 15/08/2013, ông T2 ký văn bản ủy quyền cho ông Đ1 được quyền quản lý, sử dụng kinh doanh trên phần đất chuyển nhượng, cho đến nay.

Từ khi vay tiền cho đến nay, ông T1 chỉ trả tiền lãi của 03 tháng, rồi không trả nữa vì lãi suất cao và gặp nhiều khó khăn về đời sống bản thân.

Ông T1 khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 295, quyền số 02/2013/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2013 tại Văn phòng Công chứng H1; đồng ý trả lại cho ông T2 số tiền vay 400.000.000 đồng cùng với tiền lãi theo quy định của pháp luật.

*2/ Bị đơn là ông Trần Trọng T2 trình bày ý kiến như sau:*

Ông T2 thừa nhận rằng đương sự có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất nói trên của ông T1 theo hợp đồng công chứng vào ngày 04/06/2013; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dựa trên sự tự nguyện, không phải là giao dịch vay tiền. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T2 ký hợp đồng, ủy quyền cho ông Đ1 (là người cha của ông T1) được quản lý, sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không lập tại trụ sở văn phòng công chứng, mà do Công chứng viên đến Thành phố Hồ Chí Minh để đổi chiếu giấy tờ pháp lý và lập hợp đồng ngoài trụ sở. Sau khi hai bên đồng ký hợp đồng thì Công chứng viên mang hợp đồng về Cần Thơ để ký tên, đóng dấu. Vài ngày sau đó, ông T2 mới nhận được hợp đồng. Trong thời gian chờ hoàn tất việc

công chứng, ông T1 đã tự ý lấy một bản hợp đồng có sẵn chữ ký của ông T2 và tự ý ghi thêm vào Điều 7 có nội dung thể hiện là việc vay tiền ; chữ viết và chữ ký tên người làm chứng là do ông T1 tự làm ra và đưa cho bà Võ Thị Đ2 ký tên (làm chứng) mà ông T2 không biết.

Hiện nay hai bên xảy ra tranh chấp, ông T2 đồng ý chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông T1 với giá bằng 80% giá thị trường.

*3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày ý kiến như sau:*

3.1/ Ý kiến của ông Đ1: phần đất tranh chấp, trước đây thuộc quyền sử dụng của ông Đ1, sau đó sang tên cho ông T1. Ông Đ1 đang kinh doanh (cho thuê lô sạp bán hàng) trên đất từ năm 2012 cho đến nay.

Ông Đ1 có cùng ý kiến như nguyên đơn.

3.2/ Ý kiến của Văn phòng Công chứng H1: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông T1 và ông T2 vào ngày 04/06/2013, được công chứng theo quy định của pháp luật; văn phòng xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

3.3/ Ý kiến của người làm chứng là bà Võ Thị Đ2:

Do ông T1 cần vay tiền (để giải quyết công việc gia đình) nên bà Đ2 giới thiệu với ông T2 để cho vay số tiền 400.000.000 đồng, lãi suất 03%/tháng. Để đảm bảo khoản tiền vay, ông T2 yêu cầu ông T1 phải sang tên phần đất có diện tích 180,9 m<sup>2</sup> thuộc thửa 283, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại đường 917 (nay là đường Nguyễn Chí Thanh), phường K12, quận K2, thành phố Cần Thơ, cho ông T2. Vì vậy, hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/06/2013 tại Văn phòng Công chứng H1, bà Đ2 là người làm chứng trong phần viết tay tại Điều 7 của hợp đồng. Bà Đ2 xác định rằng hai bên đương sự chỉ vay tiền, không phải là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong thời gian vừa qua, ông T1 đã đóng tiền lãi được 03 tháng, do bà Đ2 trực tiếp giao cho ông T2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 15/12/2020, Tòa án nhân dân quận K2, thành phố Cần Thơ xét xử như sau:

*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

*Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2013 giữa ông Nguyễn Minh T1 với ông Trần Trọng T2, được công chứng tại Văn phòng Công chứng H1, số công chứng 295, quyển số 02/2013/CC-SCC-HĐGD là vô hiệu do giả tạo.*

*Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận K2, thành phố Cần Thơ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 811498 do Ủy ban nhân dân quận K2 cấp cho ông Trần Trọng T2 ngày 20/6/2013. Ông Nguyễn Minh T1 được quyền thực*

*hiện các thủ tục đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.*

*Buộc ông Nguyễn Minh T1 có nghĩa vụ trả cho ông Trần Trọng T2 tổng số tiền gốc và lãi là 909.494.000 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 phải thi hành án theo mức lãi suất 20%/năm.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo.

Vào ngày 23/12/2020, ông Trần Trọng T2 kháng cáo bản án sơ thẩm;

Vào ngày 25/12/2020, ông Nguyễn Minh T1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 105/2021/DS-PT ngày 02/6/2021, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử như sau:

*Chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm:*

*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 295, quyền số 02/2013/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2013 ngày 04/6/2013 tại Văn phòng Công chứng H1 và đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền 400.000.000 đồng, cùng lãi suất cơ bản theo quy định của pháp luật.*

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, định giá, giám định chữ viết và án phí.

Ngày 09/8/2021, ông Nguyễn Minh T1 có đơn đề nghị kháng nghị đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại quyết định số 43/QĐ-VKS-DS-VKS-V4 ngày 24/02/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm, yêu cầu Ủy ban Thẩm phán - Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án dân sự phúc thẩm và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân quận K2, thành phố Cần Thơ; với lý do như sau:

- Bên cạnh bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào ngày 04/06/2013 có công chứng, thì phía ông T1 xuất trình một bản hợp đồng khác ghi cùng ngày 04/06/2013, có chữ ký của ông T2 (người nhận chuyển nhượng đất) và của bà Đ2 (người làm chứng), thể hiện rằng giao dịch giữa hai bên đương sự là giao dịch vay tiền (400.000.000 đồng). Ông T2 phủ nhận chứng cứ này nhưng đương sự không có bằng chứng để chứng minh. Vì vậy, việc xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, 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 như đã nói ở phần trên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Hai bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi cùng ngày 04/06/2013 và có cùng nội dung: ông Nguyễn Minh T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Trọng T2 đối với diện tích đất 180,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 283, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại Đường 917 (nay là đường Nguyễn Chí Thanh), phường K12, quận K2, thành phố Cần Thơ (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01947 cấp ngày 08/08/2012 cho ông T1), hợp đồng có cả chữ ký của hai bên. Điểm khác nhau hai hợp đồng trên là một bản được công chứng tại Văn công chứng 24h; bản hợp đồng còn lại không có công chứng và tại bản hợp đồng này có thêm nội dung ghi tại điều 7 “*Hai bên thống nhất khi nào Bên A trả đủ số tiền đã vay thì bên B có trách nhiệm ký sang tên cho bên A. Số tiền vay là: 400.000.000 đ (Bốn trăm triệu đồng) lãi suất 3%/tháng (Ba phần trăm tháng)*”, ngoài chữ ký của ông T1 và ông T2 còn có thêm chữ ký của người làm chứng là bà Võ Thị Đ2.

[2] Ông T2 cho rằng: ông T1 viết thêm nội dung điều 7 của hợp đồng mà ông ký nháp, lúc cho là ký thừa nhưng không có cơ sở thuyết phục. Xem xét ở góc độ khác, các bản dự thảo của hợp đồng sau khi các bên ký trước mặt công chứng thì được công chứng quản lý từ đó đến khi phát hành mỗi bên một bản. Ngoài ra, quan sát và so sánh các dòng chữ tại đoạn cuối trang 3: “*Bên A*”, “*Bên B*” đến các dòng chữ, chữ ký về cuối bản hợp đồng cũng như các chữ ký của các đương sự ở cuối từng trang hợp đồng thì vị trí, khoảng cách khác nhau giữa hai bản hợp đồng, cho thấy không có khả năng ông T1 phô tô lại bản hợp đồng có công chứng để ghi thêm vào nội dung tại điều 7. Nên có cơ sở xác định cả hai bên ông T1 và ông T2 cùng thống nhất sử dụng thêm một bản phô tô hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ghi nội dung vay tiền và điều kiện ông T2 sang tên lại cho ông T1 vào điều 7 của bản hợp đồng không có công chứng. Mặt khác, ông T2 không chứng minh giá thực tế chuyển nhượng cũng như việc giao nhận tiền cho ông T1.

[3] Bà Võ Thị Đ2 là người trung gian cho hai bên ông T1 và ông T2 trong việc ký bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bản không có công chứng), ông T1 và ông T2 đều xác nhận bà Đ2 không có mâu thuẫn với các bên nên có cơ sở cho rằng lời khai của bà Đ2 về việc ông T1 vay tiền ông T2 theo nội dung ghi tại điều 7 và bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có

công chứng chỉ nhằm đảm bảo điều kiện vay giữa ông T1 với ông T2 là khách quan.

[4] Từ những cơ sở trên xác định: tuy là bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng nhưng ông T2 thừa nhận đã ký vào bản hợp đồng này có nội dung ghi tại điều 7 nêu trên chứng minh ở hai bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bản có công chứng và không có công chứng) các bên ký cùng thời điểm ngày 04/6/2013 khi đó hai bên thỏa thuận với nhau việc ông T2 cho ông T1 vay tiền 400 triệu đồng, đồng thời xác nhận một điều kiện khi nào ông T1 trả hết tiền cho ông T2 thì ông T2 ký sang tên lại thửa đất số 283 cho ông T1. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông T2 chỉ là điều kiện để ông T2 cho ông T1 vay tiền, thực chất không có việc chuyển nhượng xảy ra trong thời điểm này. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng số 295, quyền số 02/2013/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2013 tại Văn phòng Công chứng H1 vô hiệu do giả tạo là có căn cứ.

[5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn được trả lại số tiền vay 400 triệu đồng cho bị đơn. Xét thấy, về chứng cứ như đã phân tích trên đây có đủ cơ sở xác định ông T1 có vay ông T2 400 triệu đồng, ông T1 không chứng minh đã trả 03 tháng lãi. Mặc dù, ông T2 không thừa nhận quan hệ vay tiền giữa ông với ông T1 nhưng ông T1 có yêu cầu được trả lại ông T2 400 triệu đồng và lãi theo quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm áp dụng Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2005: *“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,…”* để buộc ông T1 trả cho ông T2 tổng số tiền vốn và lãi 909.494.000 đồng là có căn cứ đúng quy định và giải quyết triệt để vụ án đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ các bên.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: khoản 2 Điều 343 và Điều 344 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 43/QĐ-VKS-DS-V4 ngày 24/02/2022 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 105/2021/DS-PT ngày 02/06/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân quận K2,

thành phố Cần Thơ về vụ án “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Minh T1 với bị đơn là ông Trần Trọng T2; cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án.

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

**Nơi nhận:**

- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- TAND quận K2;
- Chi cục THADS quận K2;
- Các đương sự (*theo địa chỉ*);
- Lưu Phòng HCTP-VP, HS; THS.

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

**Trần Văn Châu**

**THÀNH PHẦN ỦY BAN THẨM PHÁN**

**CÁC THẨM PHÁN**

**CHÁNH ÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

1/ Võ Văn Cường.....

**Trần Văn Châu**

2/ Phan Thanh Tùng.....

3/Bùi Đức Xuân.....

4/ Nguyễn Xuân Thiện.....

5/ Lê Thành Văn.....

6/ Tô Chánh Trung.....

7/ Hoàng Thanh Dũng.....

8/ Huỳnh Thanh Duyên.....

9/ Trần Thị Thu Thủy.....

10/ Võ Văn Khoa.....