

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 29/2023/DS-GĐT

Ngày 09/8/2023

Về “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất vô hiệu*”.

**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 tham gia xét xử giám đốc thẩm gồm:**

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

*Các Thẩm phán:* ông Lê Phước Thanh và ông Nguyễn Văn Tào

**- Thư ký phiên tòa:** bà Phạm Thị Tuyết - Thẩm tra viên

**- 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 09/8/2023, 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 liên quan đến yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất vô hiệu*” giữa:

Nguyên đơn: ông Nguyễn Đăng H, sinh năm 1987; địa chỉ: nhà số 92/37B đường H, phường T, quận K, thành phố Đà Nẵng.

Bị đơn: bà Phan Thị Kim C, sinh năm 1976; địa chỉ: nhà số 477, đường M, xã C, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Như H, sinh năm 1972; địa chỉ: 02/7, đường Đ, tổ 19 phường B, quận C, thành phố Đà Nẵng.

- Văn phòng Công chứng M; địa chỉ: 222, đường X, phường K, quận L, thành phố Đà Nẵng.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 21/12/2020, Đơn sửa đổi, bổ sung đề ngày 01/02/2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Đăng H trình bày: ngày 25/4/2019 bà Phan Thị Kim C lập và ký Giấy viết tay bán nhà đất tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, diện tích 210m<sup>2</sup>, địa chỉ thôn 04 (nay là thôn L), xã K, huyện V, thành phố Đà Nẵng cho ông Nguyễn Đăng H với giá 1.500.000.000

đồng; bà C đã bàn giao ngay nhà đất, ông H thanh toán ngay 1.300.000.000 đồng, còn lại cam kết thanh toán trước ngày 03/5/2019. Bà C yêu cầu ông H phải trả đủ 200.000.000 đồng thì mới đến Công chứng ký Hợp đồng bán nhà đất cho ông H, nhưng sau khi ông H giao đủ 200.000.000 đồng cho bà C vào ngày 30/4/2019 thì bà C nại lý do mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa ra Công chứng được; sau đó, qua tìm hiểu, ông H biết bà C tiếp tục bán nhà đất cho bà Nguyễn Thị Như H. Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Giấy mua bán nhà đất ngày 25/4/2019 giữa bà C với ông H có hiệu lực pháp luật, buộc bà C thực hiện hoàn tất thủ tục để sang tên nhà đất cho ông H, yêu cầu hủy *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* lập ngày 30/5/2019 tại Văn phòng công chứng M giữa bà C với bà H.

- *Bị đơn bà Phan Thị Kim C trình bày:* thừa nhận ngày 25/4/2019 đã viết giấy tay bán nhà đất tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, diện tích 210m<sup>2</sup> cho ông H với giá 1.500.000.000 đồng, đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà đất. Vì trước khi bán nhà đất cho ông H, bà C có mượn bà Nguyễn Thị Như H 800.000.000 đồng đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 64 cho bà H và ký giấy tay chuyển nhượng thửa đất cho bà H để làm tin; hai bên thỏa thuận khi bà C có tiền trả bà H thì bà H sẽ đưa lại bà C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông H khởi kiện thì bà C đề nghị bà C sẽ trả lại tiền cho bà H, bà H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 64 cho bà C để bà C làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên nhà đất cho ông H, đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/5/2019 giữa bà C với bà H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Nguyễn Thị Như H trình bày:* bà H không quen biết bà C mà khoảng tháng 05/2019 qua mạng xã hội Facebook, bà H thấy đăng thông tin bán nhà đất tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 05, diện tích 210m<sup>2</sup> nên bà H liên hệ theo số điện thoại đăng tin thì gặp bà C. Bà H cùng cháu là Đồng Văn D đi xem trên thửa đất số 64 có ngôi nhà cấp 4, bỏ hoang không ai ở và thống nhất mua nhà đất của bà C với giá 1.350.000.000 đồng, bà H đã nhờ anh D chuyển vào tài khoản của bà C 02 lần với tổng số tiền 460.000.000 đồng (lần 1 chuyển 160.000.000 đồng; lần 2 chuyển 300.000.000 đồng, nội dung chuyển khoản là đặt cọc mua đất). Ngày 30/5/2019 tại Văn phòng Công chứng M, bà C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất 64 và bà H đã chuyển đủ số tiền 890.000.000 đồng còn lại cho bà C, nhưng sau có tranh chấp nên bà H chưa được chỉnh lý, biến động đứng tên thửa đất. Nay bà H có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5491, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2019 lập tại Văn phòng Công chứng M giữa bà C với bà H có hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và bà C bị vô hiệu thì bà đề nghị Tòa án buộc bà C phải trả lại cho bà số tiền 1.350.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng M trình bày: Văn phòng lập và chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5491 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2019 giữa bà C với bà H đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

- Người làm chứng là anh Đồng Văn D xác nhận ngày 18/5/2022 anh D cùng bà H đi xem và bà H đồng ý mua nhà đất của bà C với giá 1.350.000.000 đồng, bà H đã đặt cọc 460.000.000 đồng (nhờ anh D chuyển khoản 2 lần cho bà C) và ngày 30/5/2019 tại Văn phòng Công chứng M anh D chứng kiến bà C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5491 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD chuyển nhượng nhà đất cho bà H và bà H đã giao đủ số tiền còn thiếu 890.000.000 đồng cho bà C.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DSST ngày 29/9/2022, Tòa án nhân dân huyện V, thành phố Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 122, 127, 129, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 147, 157, 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H đối với bị đơn bà Phan Thị Kim C. Công nhận Giấy mua bán nhà ngày 25/4/2019 giữa bà Phan Thị Kim C và ông Nguyễn Đăng H có hiệu lực pháp luật. Ông Nguyễn Đăng H được quyền sử dụng đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, diện tích 210m<sup>2</sup> trong đó 150m<sup>2</sup> đất ở và 60m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích xây dựng 45,5m<sup>2</sup>, diện tích sàn 45,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn 4, xã K, huyện V, thành phố Đà Nẵng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG704182 do UBND huyện V cấp ngày 09/9/2011 chính lý biến động sang tên bà Phan Thị Kim C ngày 10/4/2019.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/5/2019 được Văn phòng Công chứng M công chứng số 5491 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Phan Thị Kim C và bà Nguyễn Thị Như H vô hiệu.

- Buộc bà Phan Thị Kim C phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Như H số tiền 961.147.110 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Như H về việc yêu cầu “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Như H có nghĩa vụ trả lại ông Nguyễn Đăng H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 704182 ngày 09/9/2011, đăng ký biến động đứng tên bà Phan Thị Kim C theo hồ sơ số 011250 CN.005, ngày đăng ký 10/4/2019. Trường hợp bà Nguyễn Thị Như H không trả cho ông Nguyễn Đăng H thì ông H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất

*theo quy định của pháp luật.*

*Kiến nghị Cơ quan cấp trên có thẩm quyền xem xét hành vi của bà Phan Thị Kim C đã lừa dối trong giao dịch dân sự lập Hợp đồng chuyển nhượng công chứng cho bà Nguyễn Thị Như H vào ngày 30/5/2019, dù đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản là nhà và đất theo Giấy bán nhà ngày 25/4/2019 cho ông Nguyễn Đăng H là có dấu hiệu tội phạm của hành vi chiếm đoạt tài sản để xử lý theo quy định của pháp luật.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

- Bà H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/5/2019 giữa bà C với bà H có hiệu lực pháp luật.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 05/2023/DS-PT ngày 11/01/2023, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

*Căn cứ Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 122, Điều 127, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a, b khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:*

*1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Như H về việc không chấp nhận lấy kết quả thẩm định giá tại thời điểm xét xử để buộc bà Phan Thị Kim C phải trả tiền cho bà Nguyễn Thị Như H khi giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.*

*2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2022/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện V, thành phố Đà Nẵng.*

- *Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H đối với bị đơn bà Phan Thị Kim C.*

- *Công nhận Giấy mua bán nhà ngày 25/4/2019 giữa bà Phan Thị Kim C và ông Nguyễn Đăng H có hiệu lực pháp luật.*

- Ông Nguyễn Đăng H được quyền sở hữu, sử dụng đối với ngôi nhà cấp 4, móng đá, trụ bê tông cốt thép, tường xây gạch trát vữa sơn vôi, nền lát gạch men 60 x 60 (cm), mái lợp tôn, trần la phong, trần thả, diện tích xây dựng 73,008m<sup>2</sup>, có hiên bên 5,1615m<sup>2</sup>, hàng rào phía trước, hàng rào bên tọa lạc trên thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, diện tích còn lại 210m<sup>2</sup> (trong đó 150m<sup>2</sup> đất ở và 60m<sup>2</sup> đất trồng cây hằng năm khác) tại thôn 4, xã K, huyện V, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG704182 do UBND huyện V cấp ngày 09/9/2011 cho hộ bà Ngô Thị P, được chỉnh lý biến động sang tên bà Phan Thị Kim C do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V xác nhận ngày 10/4/2019. Có tứ cận phía đông giáp thửa đất 904; phía tây giáp thửa đất 905; phía nam giáp đường cấp phối; phía bắc giáp đất hộ dân khác.

- *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*

ngày 30/5/2019 được Văn phòng Công chứng M công chứng số 5491 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Phan Thị Kim C và bà Nguyễn Thị Như H vô hiệu.

- Buộc bà Phan Thị Kim C phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Như H số tiền 1.350.000.000 đồng. (Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị Như H phải trả cho ông Nguyễn Đăng H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 704182 do UBND huyện V cấp ngày 09/9/2011 cho hộ bà Ngô Thị P, được chỉnh lý biến động sang tên bà Phan Thị Kim C do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V xác nhận ngày 10/4/2019. Trường hợp bà H không trả cho ông Nguyễn Đăng H thì ông H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Như H về việc yêu cầu “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

- Bà H có đơn đề nghị giám đốc thẩm. Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 50/QĐ-VKS-DS ngày 28/6/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát dân cấp cao tại Đà Nẵng 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 dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DSST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện V, thành phố Đà Nẵng; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện V, thành phố Đà Nẵng xét xử lại 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 xét xử 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] Về tố tụng: đây là vụ án dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, không phải việc dân sự quy định tại Điều 27 Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định quan hệ cần giải quyết là “Yêu cầu tiếp tục hiện Hợp đồng mua bán nhà, đất; yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất vô hiệu” là không đúng, phải xác định quan hệ cần giải quyết là “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất vô hiệu” mới đúng.

Về nội dung:

[2] Xét thấy, tại các Biên bản ghi lời khai do Công an huyện V, Công an quận L tiến hành khi nhận được Đơn của ông H tố cáo bà C lừa đảo chiếm đoạt tài

sản của ông H (bút lục 160, 161, 316, 317, 322, 323, 164, 165, 168, 169, 190, 191, 193, 324, 325) thì ông H và bà C đều khai bà C nhận chuyển nhượng thửa đất số 64 của vợ chồng ông Trần Phước Nh, bà Nguyễn Thị N với giá 1.500.000.000 đồng, nhưng bà C chỉ có 200.000.000 đồng và đã đặt cọc nên ngày 09/4/2019 bà C vay ông H 1.300.000.000 đồng và giao cho vợ chồng ông Nh tại Văn phòng công chứng M khi ký vợ chồng ông Nh ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 64 cho bà C (ông H mang tiền đến Văn phòng công chứng giao cho bà C và bà C giao cho vợ chồng ông Nh). Ông H và bà C thỏa thuận khi nào bà C hoàn thành thủ tục để được đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 64 thì ông H sẽ giúp bà C vay tiền Ngân hàng trả nợ ông H. Ngày 10/4/2019 bà C được chỉnh lý, biến động đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, diện tích 210m<sup>2</sup> tại thôn L, xã K, huyện V, thành phố Đà Nẵng tại trang sau của *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số phát hành BG704182 mà trang đầu UBND huyện V ghi cấp cho “*hộ bà Ngô Thị P*” ngày 09/9/2011 (bút lục 75), nhưng do giá đất giảm nên Ngân hàng không cho vay đủ số tiền để trả nợ ông H nên ngày 25/4/2019 ông H yêu cầu bà C viết giấy bán nhà đất tại thửa đất số 64 (không có công chứng, chứng thực) cho ông H với giá 1.500.000.000 đồng. Bà C hẹn đến ngày 03/5/2019 sẽ ký Hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà đất cho ông H, nhưng bà C không thực hiện mà đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 64 cầm cố cho bà T để vay 200.000.000 đồng và nói dối ông H là mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đang xin cấp lại và đến ngày 30/5/2019 tại Văn phòng công chứng M, bà C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất số 64 cho bà Nguyễn Thị Như H với giá 1.350.000.000 đồng. Như vậy, giao dịch giữa ông H với bà C là cho vay tiền, còn Giấy mua bán nhà đất ngày 25/4/2019 là giao dịch giả tạo do ông H yêu cầu bà C ký phòng trường hợp bà C không có tiền trả nên trình bày của ông H trong vụ án này cho rằng ngày 25/4/2019 bà C thỏa thuận bán nhà đất cho ông Hùng với giá 1.500.000.000 đồng, ông H trả ngay 1.300.000.000 đồng và ngày 30/4/2019 ông H trả đủ 200.000.000 đồng còn thiếu cho bà Cúc là không đúng. Ngoài ra, trình bày của ông Hùng cho rằng ngay khi bà Cúc viết Giấy tay bán nhà đất cho ông H ngày 25/4/2019 bà C đã bàn giao nhà đất cho ông H quản lý sử dụng cũng là không đúng vì anh D và bà H khi đến xem nhà đất đã quay Video (có gửi kèm USB) ghi lại thực tế trên thửa đất 64 có một nhà cấp 4 bỏ hoang, không có người ở; ông Ngô B (Tổ trưởng tổ Dân cư số 1) và ông Phạm Thế Q (Trưởng thôn L, xã K, huyện V) đều xác nhận “*từ ngày 10/4/2019 đến ngày 30/5/2019 không có người ở trong nhà này*”.

[3] Xét thấy, ngày 30/5/2019 tại Văn phòng công chứng M bà C lập và ký *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, diện tích 210m<sup>2</sup> tại thôn L, xã K, huyện V, thành phố Đà Nẵng (bút lục 342-345) với giá ghi trên Hợp đồng là 100.000.000 đồng, nhưng hai bên đều khai giá chuyển nhượng là 1.350.000.000

đồng. Về vấn đề thanh toán tiền thì, bà H đã nhờ anh Đồng Văn D chuyển vào tài khoản của bà C 2 lần với tổng số tiền 460.000.000 đồng (nội dung chuyển khoản là đặt cọc mua thửa đất 64 - bút lục 97) và bà H khai giao cho bà C 890.000.000 đồng tiền mặt tại Văn phòng công chứng Mkhi ký Hợp đồng có anh D chứng kiến (anh D xác nhận trình bày của bà H), trong khi đó, bà C không thừa nhận có nhận của bà H 890.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng M ngày 30/5/2019 về khoản tiền bán nhà đất như bà H trình bày, nhưng lại thừa nhận có vay bà H 800.000.000 đồng. Xét, với các tài liệu, chứng cứ nêu trên, cộng với việc bà C không khiếu nại bà Hoa chưa thanh toán đủ tiền mà sau này khi ông H tố cáo bà C lừa đảo chiếm đoạt tiền của ông H thì bà C mới khai nại là chưa nhận đủ 890.000.000 đồng tiền bán nhà đất bà H còn thiếu chưa trả, nhưng lại khai vay bà H 800.000.000 đồng, vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đều xác định bà H đã thanh toán đủ tiền mua nhà đất cho bà C là có cơ sở.

[4] Từ các tài liệu, chứng cứ viện dẫn, phân tích tại các mục trên, Hội đồng giám đốc thẩm xét thấy đủ cơ sở xác định giao dịch giữa ông H với bà C giao dịch vay tiền, còn Giấy mua bán nhà đất (viết tay, không có công chứng, chứng thực) ngày 25/4/2019 giữa bà C với ông H là giao dịch giả tạo nên giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự 2015. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm nhận định mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà C với ông H chưa được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại điểm a, b khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 (còn vi phạm khoản 2 Điều 117 Bộ luật dân sự 2015), nhưng ông H đã quản lý, sử dụng nhà đất và căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 (ông H đã giao đủ tiền cho bà C) nên công nhận hiệu lực Giấy mua bán nhà đất viết tay ngày 25/4/2019 là đánh giá không đúng với các tài liệu, chứng cứ đã nêu tại các mục trên, nhằm lẫn trong việc áp dụng pháp luật vì chỉ áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 khi trong vụ án chỉ có tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà đất tại thửa đất 64 giữa ông H với bà C; còn trong vụ án này có thêm tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà đất tại thửa đất 64 giữa bà H với bà C, trong khi bà H là người ký Hợp đồng mua nhà đất với bà C tại Văn phòng công chứng M ngày 30/5/2019, đã thanh toán đủ tiền, đã nhận đất trên có nhà cấp 4 bỏ hoang nên là người thứ ba ngay tình phải được pháp luật bảo vệ. Vì các lẽ trên, cần công nhận hiệu lực của *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* ngày 30/5/2019 được Văn phòng Công chứng M công chứng số 5491 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Phan Thị Kim C và bà Nguyễn Thị Như H, tuyên bố giao dịch mua bán nhà đất theo *Giấy mua bán nhà đất* ngày 25/4/2019 giữa bà C với ông H là giao dịch giả tạo vô hiệu, giao dịch vay tiền là giao dịch bị che giấu có hiệu lực pháp luật mới đúng pháp luật; do đó, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 50/QĐ-VKS-DS ngày 28/6/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

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 2015:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 50/QĐ-VKS-DS ngày 28/6/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 05/2023/DS-PT ngày 11/01/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DSST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện V, thành phố Đà Nẵng có nguyên đơn là ông Nguyễn Đăng H, bị đơn là bà Phan Thị Kim C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Như H và Văn phòng công chứng M.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện V, thành phố Đà Nẵng để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm

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

#### **Nơi nhận:**

- TAND huyện V, thành phố Đà Nẵng  
(2 bản kèm hồ sơ vụ án);
- Vụ Giám đốc kiểm tra II – TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện V,  
thành phố Đà Nẵng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ; Phòng Giám đốc kiểm tra  
về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

**Đặng Kim Nhân**