

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 117/2023/DS-GĐT

Ngày: 13/6/2023

V/v Tranh chấp đòi tài sản, HĐ thuê nhà, HĐ vay tài sản, HĐ mua bán nhà ở và chuyển nhượng QSD đất ở, yêu cầu hủy cập nhật biến động.

**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 Võ Văn Cường;

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng;

Bà Huỳnh Thanh Duyên.

*Thư ký phiên tòa:* Bà Phan Thị Lí – Thẩm tra viên.

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

Ngày 13 tháng 6 năm 2023, 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 đòi tài sản, HĐ thuê nhà, HĐ vay tài sản, HĐ mua bán nhà ở và chuyển nhượng QSD đất ở, yêu cầu hủy cập nhật biến động*” giữa:

1. *Nguyên đơn:* ông Trần Quốc K, sinh năm 1962;

Địa chỉ: số 50/3 LLQ, Phường 3, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Thu S1, sinh năm 1962;

Địa chỉ: 36C/41 đường 762 HB, Phường 1, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* ông Trần Kim T1, sinh năm 1961;

Địa chỉ: 61/1C ấp ĐL, xã BĐ, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. anh Trần Phú C1, sinh năm 1979;

Địa chỉ: 61/1C ấp ĐL, xã BĐ, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1974;

Địa chỉ: 482/52A NTL, Phường 13, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị X - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường;

Cùng địa chỉ: số 1 LNĐ, thị trấn HM, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: số 94-96 NQ, Phường 7, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Công ty TNHH KPH;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Hồng S2 - Giám đốc;

Cùng địa chỉ: 61/1C ấp ĐL, xã BĐ, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. bà Võ Thị L1, sinh năm 1964;

3.7. bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1957;

3.8. ông Huỳnh Hải B, sinh năm 1979;

3.9. ông Trần Hải Kim T3, sinh năm 2003;

3.10. ông Trần Quang T4, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: 61/1C ấp ĐL, xã BĐ, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. bà Nguyễn Thị Xuân M, sinh năm 1966;

Địa chỉ: số 50/3 LLQ, Phường 3, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.12. ông Trần Ngọc C2, sinh năm 1970;

Địa chỉ: số 1Q ĐBL, Phường 15, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.13. ông Vũ C3, sinh năm 1989;

Địa chỉ: số 5/66E NTL, Phường 7, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.14. ông Nguyễn Bảo Q, sinh năm 1970;

Địa chỉ: số 67/11B đường 100 BT, Phường 14, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.15. ông Tạ Quang T5, sinh năm 1969;

Địa chỉ: 61/1C ấp ĐL, xã BĐ, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.16. Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện HM;

Địa chỉ: 36/2A NVB, ấp 2, xã XTS, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 09/6/2015 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Trần Quốc K trình bày:*

Thửa đất số 602, tờ bản đồ số 40, diện tích 241,6m<sup>2</sup>, trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 101,3m<sup>2</sup>, tọa lạc tại địa chỉ 61/1C ấp ĐL, xã BĐ, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh do anh Trần Phú C1 được cập nhật tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 09/01/2013.

Ngày 20/5/2014, anh Trần Phú C1 chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nêu trên cho ông. Hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực. Ngày 22/5/2014, anh C1 và ông ký hợp đồng mua bán nhà đất nêu trên tại Phòng Công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo yêu cầu của anh C1, giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/5/2014 là 3.000.000.000 đồng, giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/5/2014 là 1.000.000.000 đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng, ông đã thanh toán đủ số tiền 7.000.000.000 đồng, trong đó anh C1 nhận 3.000.000.000 đồng và ông Trần Kim T1 (cha ruột của anh C1) nhận 4.000.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền có lập biên bản, đồng thời anh C1 cũng đã giao cho ông các giấy tờ liên quan đến nhà đất nêu trên.

Ngày 27/6/2014, ông được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện HM cập nhật biến động đứng tên trên giấy chứng nhận. Sau khi bán nhà, do chưa tìm được chỗ ở mới nên cha con ông T1 đề nghị thuê lại căn nhà từ ngày 01/7/2014 đến ngày 01/01/2015, giá thuê 30.000.000 đồng/tháng. Các bên có lập hợp đồng thuê nhà, người ký hợp đồng thuê nhà là ông T1. Ông T1 có đặt cọc cho ông 30.000.000 đồng và đã thanh toán trước 06 tháng tiền thuê nhà là 180.000.000 đồng.

Khi hết thời hạn hợp đồng, ông T1 xin gia hạn đến ngày 01/4/2015 và cam kết sẽ giao trả nhà cho ông vì chưa tìm được mặt bằng mới để di dời, nếu sai hẹn, ông T1 chấp nhận để ông cưỡng chế vô điều kiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Sau đó, ông T1 vẫn không thực hiện cam kết giao trả nhà cho ông. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông T1 và những người đang sinh sống trong nhà đất nêu trên có nghĩa vụ trả lại nhà đất cho ông; buộc ông T1 thanh toán tiền thuê nhà tạm tính

từ ngày 01/02/2015 đến ngày 31/12/2021 là: 83 tháng x 30.000.000 đồng/tháng = 2.490.000.000 đồng.

Ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T1 và yêu cầu độc lập của anh C1, ông Nguyễn Hữu T2.

Đối với việc Ủy ban nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi một phần nhà đất và số tiền bồi thường, hỗ trợ 3.841.737.210 đồng đang gửi tại Kho Bạc huyện HM, nguyên đơn sẽ tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được nhận số tiền bồi thường này, nếu yêu cầu khởi kiện được Tòa án chấp nhận.

*Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Kim T1 trình bày và có yêu cầu phản tố như sau:*

Trước đây ông là chủ sở hữu nhà đất nêu trên. Vào năm 2012, ông đã tặng cho căn nhà này cho con trai là anh Trần Phú C1, anh C1 được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận ngày 09/01/2013.

Tháng 7/2013, ông Trần Ngọc C2 giới thiệu cho ông và anh C1 vay tiền của ông Trần Quốc K. Anh C1 vay của ông K số tiền 3.000.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm, lãi suất 3,5%/tháng. Để đảm bảo việc trả nợ, theo yêu cầu của ông K, ông T1 và anh C1 phải ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Do đó, ngày 07/3/2013, anh C1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông Vũ C3 (người quen của ông K) tại Phòng Công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 14/01/2014, theo yêu cầu của ông K, anh C1 đã đến Phòng Công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/7/2013 với ông Vũ C3, ký lại hợp đồng với ông Nguyễn Bảo Q, rồi sau đó lại hủy hợp đồng chuyển nhượng với ông Q và ký hợp đồng chuyển nhượng nhà với chính ông K vào ngày 22/5/2014. Việc ký hợp đồng thuê nhà ngày 01/7/2014 cũng là do ông K buộc ông phải ký. Số tiền 30.000.000 đồng mà hàng tháng cha con ông chuyển vào tài khoản của ông C2 chính là tiền lãi vay. Gia đình ông đã trả cho ông K tổng số tiền lãi là 735.000.000 đồng. Ông ký nhận số tiền 4.000.000.000 đồng tại biên nhận ngày 22/5/2014 cũng là do ông K ép buộc, đe dọa gây áp lực, nhưng thực tế ông không nhận bất kỳ khoản tiền nào của ông K. Do đó, ông T1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K và có yêu cầu phản tố:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ngày 20/5/2014, giữa anh Trần Phú C1 với ông Trần Quốc K; hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 011651, ngày 22/5/2014 tại Phòng Công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa anh Trần Phú C1 và ông Trần Quốc K đối với nhà đất nêu trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Phú C1 trình bày và có yêu cầu độc lập như sau:*

Anh thống nhất với lời trình bày của ông Trần Kim T1, đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 011651 ngày 22/5/2014 tại Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh, giữa anh và ông Trần Quốc K;

Hủy cập nhật biên động sang tên cho ông Trần Quốc K ngày 27/6/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện HM tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 290944 do UBND huyện HM cấp cho ông Trần Kim T1 ngày 14/8/2012 (đại diện của những người được thừa kế của bà Trần Thị B1), cập nhật sang tên ông Trần Kim T1 ngày 23/10/2012, cập nhật sang tên anh Trần Phú C1 ngày 09/01/2013;

Hủy Hợp đồng thuê nhà ngày 01/7/2014, giữa ông Trần Kim T1 và ông Trần Quốc K;

Anh C1 đồng ý trả lại cho ông K số tiền đã vay là 3.000.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật, tính từ ngày vay là ngày 22/5/2014 đến ngày xét xử.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T2 trình bày:*

Ngày 30/4/2013, anh C1 lập hợp đồng thỏa thuận bán cho ông căn nhà số 61/1C ấp ĐL, xã BĐ, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 3.500.000.000 đồng. Ông đã đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận số tiền còn lại sẽ thanh toán hết ngay sau khi ký hợp đồng công chứng. Tuy nhiên, anh C1 lấy lý do giấy tờ nhà có sai sót, phải điều chỉnh lại nên hai bên chưa thực hiện được.

Ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 30/4/2013 giữa ông và anh C1, buộc anh C1 tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng căn nhà trên cho ông.

(Ngày 26/02/2021 ông T2 có đơn xin rút yêu cầu độc lập trên với lý do ông T2 và anh C1 đã tự thỏa thuận được với nhau).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:*

Ngày 14/8/2012, ông Trần Kim T1 (người đại diện những người thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Trần Thị B1) được cấp Giấy chứng nhận số CH00902 phần đất diện tích

241,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 602, tờ bản đồ số 40, xã BĐ và căn nhà trên đất tại địa chỉ 61/1C ấp ĐL, xã BĐ, huyện HM.

Sau đó ông T1 nhận thừa kế toàn bộ phần nhà đất trên theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 01/10/2012 tại Văn phòng công chứng LTNH, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất HM cập nhật biến động ngày 23/10/2012.

Ngày 20/12/2012, ông T1 tặng cho anh Trần Phú C1 nhà trên đất, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất HM cập nhật biến động ngày 09/01/2013.

Ngày 22/5/2014, anh C1 chuyển nhượng nhà đất trên cho ông K theo Hợp đồng số 011651 ngày 22/5/2014 tại Phòng Công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất HM cập nhật biến động sang tên ông K ngày 27/6/2014.

Việc Ủy ban nhân dân huyện HM cấp giấy chứng nhận cho ông Trần Kim T1 là đúng trình tự, thủ tục của Luật Đất đai tại thời điểm cấp giấy. Việc cập nhật sang tên ông Trần Quốc K cũng hoàn toàn đúng pháp luật. Các vấn đề khác liên quan đến vụ án, Ủy ban nhân dân huyện HM không có ý kiến.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:*

Căn cứ Quyết định số 3768/QĐ-UBND ngày 28/9/2018 của Ủy ban nhân dân huyện HM, thì phần đất bị thu hồi tổng cộng là 142,7m<sup>2</sup>, trong đó bao gồm 140,3m<sup>2</sup> do ông Trần Quốc K sử dụng theo giấy chứng nhận số BL 290944 thuộc một phần thửa 602, tờ bản đồ số 40, tọa lạc xã BĐ, huyện HM; 1,8m<sup>2</sup> ngoài ranh giấy chứng nhận BL290944 thuộc một phần thửa 13, 602; diện tích 0,6m<sup>2</sup> là đường a theo tài liệu 2005. Diện tích, vị trí và ranh giới khu đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 01/2017-18/ĐĐXDHM ngày 03/01/2018 do Công ty CP đo đạc xây dựng HM lập.

Căn cứ Công văn số 124/BBT ngày 09/3/2021 của Ban bồi thường giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân huyện HM thì hiện nay số tiền bồi thường hỗ trợ do thu hồi đất tổng cộng là 3.841.737.210 đồng đã được gửi vào tài khoản tạm giữ tại Kho bạc huyện HM. Khi có kết quả giải quyết vụ án, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng sẽ thực hiện chi trả cho người có quyền sử dụng đất, nhà, tài sản theo quy định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh xác định:*

Việc công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 22/5/2014, giữa anh Trần Phú C1 và ông Trần Quốc K, được thực hiện đúng với quy định tại Điều 35 Luật công chứng năm 2006. Căn cứ vào

yêu cầu công chứng hợp pháp và sự tự nguyện của các bên, công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng hợp đồng trên theo đúng trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH KPH do ông Tô Hồng S2 đại diện theo pháp luật trình bày:*

Từ tháng 7/52017, công ty có thuê mặt bằng căn nhà số 61/1C ấp ĐL, xã BĐ, huyện HM để làm văn phòng đại diện của Công ty. Do được chủ nhà thông báo là khu vực sắp bị giải tỏa mặt bằng nên ông Sơn chỉ ký hợp đồng ngắn hạn, trả tiền thuê theo tháng. Trong vụ án này, ông Sơn không có tranh chấp gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị L1 trình bày:*

Bà là vợ của ông Trần Kim T1, bà thống nhất với ý kiến của ông T1. Gia đình bà chỉ vay tiền của ông K và đã đóng lãi. Sự việc bán nhà bà hoàn toàn không biết và không biết ông K là ai.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L2, ông Huỳnh Hải B, ông Trần Hải Kim T3, ông Trần Quang T4 trình bày:*

Các ông, bà thống nhất với lời trình bày của ông T1 và không có ý kiến gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Xuân M trình bày:*

Bà là vợ của ông Trần Quốc K, bà hoàn toàn đồng ý với yêu cầu và ý kiến trình bày của ông K.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tạ Quang T5 trình bày:*

Ông là người thuê nhà của ông T1. Ông không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 12/01/2022, Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

*1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc K, cụ thể:*

*1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc K về việc buộc ông Trần Kim T1 và những người đang sinh sống tại thửa đất số 602, TĐĐ số 40, và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ 61/1C, ấp ĐL, xã BĐ, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả lại nhà đất trên cho ông Trần Quốc K (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 290944 do UBND huyện HM cấp cho ông Trần Kim T1 (đại diện của những người được thừa kế của bà Trần Thị B1) ngày 14/8/2012, cập nhật sang tên ông Trần Kim T1 ngày 23/10/2012, cập nhật sang tên anh*

*Trần Phú C1 ngày 09/01/2013, cập nhật sang tên ông Trần Quốc K ngày 27/6/2014) và Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số hợp đồng 107004/TTĐDBĐ-CNHM ngày 16/11/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).*

*1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc K về việc buộc ông Trần Kim T1 trả số tiền thuê nhà là 2.490.000.000 đồng.*

*2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Kim T1 về việc:*

*2.1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 20/5/2014 giữa anh Trần Phú C1 và ông Trần Quốc K đối với thửa đất số 602, TĐĐ số 40, diện tích 241,6m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 diện tích 101,3m<sup>2</sup>, tọa lạc tại địa chỉ 61/1C ấp ĐL, xã BĐ, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.*

*2.2. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 011651 ngày 22/5/2014 tại Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh giữa anh Trần Phú C1 và ông Trần Quốc K đối với nhà đất tại địa chỉ 61/1C ấp ĐL, xã BĐ, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh nói trên.*

*3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Trần Phú C1 về việc:*

*3.1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 011651 ngày 22/5/2014 tại Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh giữa anh Trần Phú C1 và ông Trần Quốc K đối với nhà đất tại địa chỉ 61/1C ấp ĐL, xã BĐ, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh nói trên.*

*3.2. Hủy cập nhật biến động sang tên ngày 27/6/2014 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HM từ anh Trần Phú C1 sang tên ông Trần Quốc K trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 290944 do UBND huyện HM cấp cho ông Trần Kim T1 (đại diện của những người được thừa kế của bà Trần Thị B1) ngày 14/8/2012, cập nhật sang tên ông Trần Kim T1 ngày 23/10/2012, cập nhật sang tên anh Trần Phú C1 ngày 09/01/2013, cập nhật sang tên ông Trần Quốc K ngày 27/6/2014).*

*3.3. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thuê nhà ngày 01/7/2014 giữa ông Trần Quốc K và Trần Kim T1.*

*4. Buộc anh Trần Phú C1 có nghĩa vụ trả cho ông Trần Quốc K số tiền 5.688.750.000 đồng (trong đó nợ gốc là 3.000.000.000 đồng và nợ lãi là 2.688.750.000 đồng).*



5. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Trần Kim T1 về việc yêu cầu hủy các hợp đồng sau:

5.1. Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 018896 ngày 03/7/2013 tại Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh giữa anh Trần Phú C1 với ông Vũ C3.

5.2. Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 001130 ngày 14/01/2014 tại Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh giữa anh Trần Phú C1 với ông Nguyễn Bảo Q.

5.3. Hợp đồng ủy quyền số 011652 ngày 22/5/2014 tại Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh giữa anh Trần Phú C1, ông Trần Quốc K với ông Trần Ngọc C2.

5.4. Hợp đồng ủy quyền số 00028098 ngày 24/9/2014 giữa ông Trần Quốc K, bà Nguyễn Thị Xuân M với ông Nguyễn Bảo Q và ông Trần Ngọc C2.

6. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu T2 về việc công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 30/4/2013 giữa anh Trần Phú C1 với ông Nguyễn Hữu T2.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 20/01/2022, ông Trần Quốc K kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 359/2022/DS-PT ngày 06/7/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - ông Trần Quốc K.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc K:

1.1. Chấm dứt "Hợp đồng thuê nhà" ngày 01/7/2014 giữa ông Trần Kim T1 và ông Trần Quốc K.

1.2. Buộc ông Trần Kim T1 và những người đang thực kế cư trú tại căn nhà, giao trả căn nhà số 611C ấp ĐL, xã BĐ, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 290944 do UBND huyện HM cấp cho ông Trần Kim T1 ngày 14/8 2012 (đại diện của những người được thừa kế của bà Trần Thị B1), cập nhật sang tên ông Trần Kim T1 ngày 23/10/2012, cập nhật sang tên anh Trần Phú C1 ngày 09/01/2013, cập nhật sang tên ông Trần Quốc K ngày 27/6 2014.

1.3. Buộc ông Trần Kim T1 thanh toán cho ông K số tiền thuê nhà 2.490.000.000 (Hai tỷ bốn trăm chín mươi triệu) đồng.

Đồng thời kể từ ngày 01/01/2022 đến khi giao trả nhà, bị đơn - ông Trần Kim T1 phải tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn Trần Quốc K, theo giá thuê đã thỏa thuận tại Điều 1 của hợp đồng thuê nhà ngày 01/7/2014.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Kim T1 về việc hủy các hợp đồng sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 20/5/2014 giữa anh Trần Phú C1 và ông Trần Quốc K đối với thửa đất số 602, TĐĐ số 40, diện tích 241,6m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 diện tích 101,3m<sup>2</sup>, tọa lạc tại địa chỉ 61/1C ấp ĐL, xã BĐ, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 011651 ngày 22/5/2014 tại Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh giữa anh Trần Phú C1 và ông Trần Quốc K đối với nhà đất tại địa chỉ 61/1C ấp ĐL, xã BĐ, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Trần Phú C1 về việc hủy các hợp đồng sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 20/5/2014 giữa anh Trần Phú C1 và ông Trần Quốc K đối với thửa đất số 602, TĐĐ số 40, diện tích 241,6m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 diện tích 101,3m<sup>2</sup>, tọa lạc tại địa chỉ 61/1C ấp ĐL, xã BĐ, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Hủy cập nhật biến động sang tên ngày 27/6/2014 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HM từ anh Trần Phú C1 sang tên ông Trần Quốc K trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 290944 do UBND huyện HM cấp cho ông Trần Kim T1 (đại diện của những người được thừa kế của bà Trần Thị B1) ngày 14/8/2012, cập nhật sang tên ông Trần Kim T1 ngày 23/10/2012, cập nhật sang tên anh Trần Phú C1 ngày 09/01/2013, cập nhật sang tên ông Trần Quốc K ngày 27/6/2014).

3.3. Hợp đồng thuê nhà ngày 01/7/2014 giữa ông Trần Quốc K và Trần Kim T1.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Trần Kim T1 về việc yêu cầu hủy các hợp đồng sau:

4.1. Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 018896 ngày 03/7/2013 tại Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh giữa anh Trần Phú C1 với ông Vũ C3.

4.2. Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 001130 ngày 14/01/2014 tại Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh giữa anh Trần Phú C1 với ông Nguyễn Bảo Q.

4.3. Hợp đồng ủy quyền số 011652 ngày 22/5/2014 tại Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh giữa anh Trần Phú C1, ông Trần Quốc K với ông Trần Ngọc C2.

4.4. Hợp đồng ủy quyền số 00028098 ngày 24/9/2014 giữa ông Trần Quốc K, bà Nguyễn Thị Xuân M với ông Nguyễn Bảo Q và ông Trần Ngọc C2.

5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu T2 về việc công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 30/4/2013 giữa anh Trần Phú C1 với ông Nguyễn Hữu T2.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm thi hành án, quyền, nghĩa vụ thi hành án, hiệu lực của bản án.

Ngày 26/7/2022, ông Trần Kim T1 có đơn đề nghị kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 74/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 31/3/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 359/2022/DS-PT ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, 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 nêu trên; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán 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] Thừa đất số 602, tờ bản đồ số 40, diện tích 241,6m<sup>2</sup>, trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 101,3m<sup>2</sup>, tọa lạc tại địa chỉ 61/1C ấp ĐL, xã BD, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của vợ chồng ông Trần Kim T1, bà Nguyễn Thị B1 (đã chết). Ngày 01/10/2012, hàng thừa kế của bà B1 lập văn bản thỏa thuận để cho ông T1 được hưởng toàn bộ di sản thừa kế của bà B1. ông T1 đã được cập nhật đứng tên trên giấy chứng nhận ngày 23/10/2012. Ngày 20/12/2012, ông T1 lập hợp đồng tặng cho con trai là anh Trần Phú C1 nhà đất

nêu trên. Anh C1 đã được cập nhật biên động đứng tên trên giấy chứng nhận ngày 09/01/2013. Ngày 20/5/2014, anh C1 thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông K với giá 3.000.000.000 đồng, hợp đồng này không có công chứng, chứng thực. Ngày 22/5/2014, anh C1 lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Trần Quốc K, hợp đồng có công chứng của Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 1.000.000.000 đồng. Theo đó, ông K đã được cập nhật đứng tên trên giấy chứng nhận ngày 27/6/2014.

[2] Mặc dù Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 011651 ngày 22/5/2014 tại Phòng Công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh, ký kết giữa anh Trần Phú C1 và ông Trần Quốc K do sự tự nguyện giữa hai bên, nhưng có căn cứ pháp luật để xác định rằng giao dịch dân sự này là giao dịch dân sự giả tạo để che dấu giao dịch dân sự vay tài sản giữa họ với nhau, lý do như sau:

Vào ngày 03/7/2013, anh C1 đã ký kết hợp đồng để chuyển nhượng nhà đất số 61/1C nêu trên cho ông Vũ C3, với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng. Ngày 14/01/2014, anh C1 và ông C3 thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng này. Ngày 14/01/2014, anh C1 tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 61/1C cho ông Nguyễn Bảo Q với giá 3.000.000.000 đồng. Ngày 22/5/2014, anh C1 và ông Q thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng này. Ngày 24/9/2014, ông K và vợ là bà Nguyễn Thị Xuân M ký hợp đồng ủy quyền có công chứng của Văn phòng Công chứng ĐS để ủy quyền cho ông Q và ông Trần Ngọc C2 quản lý, sử dụng cho thuê...đối với nhà đất số 61/1C. Từ ngày 02/8/2013 đến ngày 10/4/2014, ông T1 và anh C1 đều trả tiền lãi vào số tài khoản của ông C2 với tổng số tiền là 361.000.000 đồng. Những tài liệu, chứng cứ nêu trên cho thấy giữa ông C2, ông Q và ông K có sự quen biết, liên hệ với nhau trong việc thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng, cho vay tài sản với ông T1 và anh C1.

Ông K cho rằng ông nhận chuyển nhượng nhà đất của anh C1 với giá 7.000.000.000 đồng, trong đó ông đã giao cho anh C1 3.000.000.000 đồng, giao cho ông T1 4.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, anh C1 chỉ thừa nhận có nhận 3.000.000.000 đồng; còn ông T1 cho rằng số tiền 4.000.000.000 đồng ông ký nhận là do bị ép buộc. Quá trình giải quyết vụ án, ông K không chứng minh được giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 7.000.000.000 đồng, cũng không chứng minh được anh C1 đồng ý để ông T1 nhận thay số tiền 4.000.000.000 đồng. Như vậy, chỉ có căn cứ xác định giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 3.000.000.000 đồng. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 15/8/2017 của Công ty Cổ phần tư vấn và thẩm định giá ĐN thì giá thị trường đối với nhà đất số 61/1C tại thời điểm tháng 5/2014 là 9.515.685.000 đồng. So sánh với giá các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng thì có căn cứ xác định số tiền đã giao nhận với

nhau (3.000.000.000đ) không phải là giá trị thực của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà, mà số tiền này là đối tượng của một loại giao dịch khác là hợp đồng vay tài sản.

Sau khi ông K đã được đứng tên trên giấy chứng nhận, ông K không nhận nhà đất mà thỏa thuận cho ông T1 thuê lại với giá 30.000.000đ/tháng. Căn cứ Chứng thư thẩm định giá ngày 10/01/2019 của Công ty Cổ phần tư vấn và thẩm định giá ĐN thì giá cho thuê nhà đất số 61/1C tại thời điểm năm 2014 là 8.528.000đ/tháng. So sánh với giá thuê nhà mà các bên thỏa thuận thì có căn cứ số tiền các bên thỏa thuận (30.000.000đ/tháng) không phải giá trị thực của giao dịch thuê nhà mà là tiền lãi phát sinh từ hợp đồng vay tài sản.

Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở khẳng định hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 20/5/2014 và 22/5/2014 là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tiền giữa ông K và anh C1.

[3] Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ngày 20/5/2014; hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 22/5/2014 giữa anh C1 và ông K; hợp đồng thuê nhà ngày 01/7/2014 giữa ông K và ông T1 bị vô hiệu do giả tạo và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng. Tòa án cấp phúc thẩm xác định anh C1 đã chuyển nhượng nhà đất số 61/1C cho ông K với giá 7.000.000.000 đồng. Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng được thực hiện đúng quy định, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực là chưa xem xét, đánh giá đúng, đầy đủ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án.

[4] Do đó, Ủy ban Thẩm phán chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án dân sự phúc thẩm; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

[5] Giải quyết hậu quả của việc thi hành án

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Kim T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM đã hoàn trả xong cho ông T1 toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 46.000.000 đồng và 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0004222 và AA/2019/0004224 cũng ngày 14/6/2019.

Ông Trần Quốc K phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu đòi tài sản, 81.800.000 đồng đối với yêu cầu đòi tiền thuê nhà không được chấp nhận, 900.000 đồng đối với các hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu. Ông K đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm là 28.050.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2012/03909 ngày 24/6/2015 và AA/2017/0018364 ngày 22/5/2018. Ngày

24/8/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM đã thi hành bản án phúc thẩm hoàn trả xong cho ông K số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 28.050.000 đồng theo phiếu chi số 0845 ngày 24/8/2022. Do đó, ông K phải nộp lại toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm, tổng cộng là 83.000.000 đồng .

Anh Trần Phú C1 phải chịu 128.887.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh C1 đã thi hành được 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, còn lại là 128.287.500 đồng, khấu trừ vào số tiền 20.400.000 đồng tạm ứng án phí còn lại mà anh C1 đã nộp theo theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0030800 ngày 15/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM. Anh C1 còn phải nộp 107.887.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ủy ban thẩm phán hủy bản án dân sự phúc thẩm, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nên ông Trần Quốc K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM đã thi hành trả cho ông Trần Quốc K 300.000 đồng tạm ứng án phí theo phiếu chi số 0845 ngày 24/8/2022. Do đó, ông K phải nộp lại số tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Các phần khác của bản án dân sự phúc thẩm đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh tạm đình chỉ thi hành án hoặc chưa ra quyết định thi hành án do chưa có đơn yêu cầu thi hành án.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342; Điều 343 và Điều 348 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;*

1. Chấp nhận kháng nghị số 74/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 31/3/2023 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 359/2022/DS-PT ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về giải quyết hậu quả thi hành án:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Kim T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM đã hoàn trả xong cho ông T1 toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 46.000.000 đồng và 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0004222 và AA/2019/0004224 cùng ngày 14/6/2019.

- Ông Trần Quốc K phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu đòi tài sản, 81.800.000 đồng đối với yêu cầu đòi tiền thuê nhà không được chấp nhận, 900.000 đồng đối với các hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu, tổng cộng là 83.000.000 đồng .

- Anh Trần Phú C1 phải chịu 128.887.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh C1 đã thi hành được 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, còn lại là 128.287.500 đồng, khấu trừ vào số tiền 20.400.000 đồng tạm ứng án phí còn lại mà anh C1 đã nộp theo theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0030800 ngày 15/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM. Anh C1 còn phải nộp 107.887.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

### 3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Quốc K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

4. Ngoài những phần đã được thi hành, những phần khác của Bản án sơ thẩm chưa thi hành hoặc thi hành chưa xong thì tiếp tục căn cứ Bản án sơ thẩm để thi hành.

Trường hợp, quyết định giám đốc thẩm được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

### 5. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực kể từ ngày ra quyết định.

#### **Nơi nhận:**

- Chánh án TAND cấp cao tại TP.HCM;
- Vụ Pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND huyện HM, TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện HM, TP.HCM;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (NL).

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

**Võ Văn Cường**