

# DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 08<sup>1</sup>

## ÁN LỆ SỐ ..../2021/AL

### Về định đoạt quyền sử dụng đất trong diện quy hoạch

*Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày tháng năm và được công bố theo Quyết định số /QĐ-CA ngày tháng năm 2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.*

#### **Nguồn án lệ:**

Quyết định giám đốc thẩm số 82/2020/DS-GĐT ngày 22/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Dương Thái S với bị đơn là bà Phan Thị Tuyết N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 04 người.

#### **Vị trí nội dung án lệ:**

Đoạn 3 phần “Nhận định của Tòa án”.

#### **Khái quát nội dung của án lệ:**

##### **- *Tình huống án lệ:***

Quyền sử dụng đất được chuyển nhượng nằm trong diện quy hoạch, chưa có quyết định thu hồi, đền bù.

##### **- *Giải pháp pháp lý:***

Trường hợp này, phải xác định người có quyền sử dụng đất hợp pháp vẫn có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó và người nhận chuyển nhượng sẽ được thế quyền và nghĩa vụ của người chuyển nhượng khi đất bị thu hồi, đền bù theo quy định của pháp luật.

#### **Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:**

- Điều 122, Điều 689, Điều 691, Điều 692, Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng với Điều 117, Điều 502, Điều 501, Điều 503, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015);

- Khoản 2 Điều 49 Luật Đất đai năm 2013.

#### **Từ khóa của án lệ:**

“Đất nằm trong quy hoạch”; “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; “Thế quyền và nghĩa vụ của người chuyển nhượng”.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Nguyên đơn ông Nguyễn Dương Thái S trình bày:

---

<sup>1</sup> Dự thảo án lệ này do PGS.TS Đỗ Văn Đại, Trưởng khoa Luật Dân sự, Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh đề xuất.

Bà Phan Thị Tuyết M và ông ký Giấy đặt tiền cọc ngày 02/11/2009, nội dung là bà M chuyển nhượng thửa đất số 85, diện tích 743m<sup>2</sup> và thửa đất có diện tích 2.660 m<sup>2</sup> (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/6/2000 và ngày 16/10/2001 được cấp cho hộ bà M) với giá 3.500.000.000 đồng; ông đã giao cho bà M số tiền đặt cọc là 3.400.000.000 đồng. Ngày 03/11/2009, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất trên tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương và ông đã thanh toán nốt số tiền 100.000.000 đồng còn lại cho bà M. Tuy nhiên, sau đó bà M ngăn cản việc đo đạc đất của cán bộ địa chính và không giao đất cho ông. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2009, buộc bà M trả lại 3.500.000.000 đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại theo lãi suất ngân hàng là 504.250.000 đồng; ông sẽ trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M.

Bị đơn bà Phan Thị Tuyết M trình bày:

Bà có vay số tiền 4.200.000.000 đồng của ông S để chữa bệnh cho con. Sau đó, bà đã trả cho ông S 2.200.000.000 đồng, còn nợ lại 2.000.000.000 đồng. Việc bà ký Giấy đặt cọc ngày 02/11/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2009 về việc chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông S với giá 3.500.000.000 đồng chỉ là hình thức để bảo đảm khoản tiền vay của ông S. Sau khi ký hợp đồng, ông S và bà Nguyễn Kiều N (người môi giới) có đưa cho bà 460.000.000 đồng. Tổng cộng, bà đã vay của ông S số tiền 2.460.000 đồng. Vì vậy, bà đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2009, trả lại cho ông S số tiền 2.460.000.000 đồng, nhưng ông S phải trả 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2014/DS-ST ngày 24/9/2014, Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Dương Thái S.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7185 ngày 03/11/2009 được xác lập tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương giữa ông Nguyễn Dương Thái S và bà Phan Thị Tuyết M.

3. Buộc bà Phan Thị Tuyết M có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Dương Thái S số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 3.500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 504.250.000 đồng.

Ông Nguyễn Dương Thái S trả cho bà Phan Thị Tuyết M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00754/QSĐĐ/AP do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An (nay là thị xã Thuận An) cấp ngày 07/6/2000 cho hộ ông/bà Phan Thị Tuyết Mai và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00589/QSĐĐ/QĐ-UB ngày 16/10/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp cho hộ bà Phan Thị Tuyết Mai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, chi phí định giá, lãi suất do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 03/11/2014, bà M có đơn kháng cáo quá hạn.

Tại Quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 01/2015/QĐ-PT ngày 27/01/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

Không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của bà Phan Thị Tuyết M đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2014/DS-ST ngày 24/9/2014 của Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Sau khi có quyết định phúc thẩm nêu trên, bị đơn bà Phan Thị Tuyết M có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm và Quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn nêu trên.

Tại Quyết định số 104/2019/KN-DS ngày 30/12/2019, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự sơ 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 sơ thẩm; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Thuận An xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

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 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng: Trước khi ký Giấy đặt tiền cọc ngày 02/11/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2009 về việc chuyển nhượng thửa đất số 85, diện tích 743 m<sup>2</sup> (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000) và thửa đất có diện tích 2.660 m<sup>2</sup> (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001) với giá 3.500.000.000 đồng, hai bên đã có giao dịch về việc chuyển nhượng thửa đất số 85 nêu trên. Cụ thể, tại Giấy đặt cọc ngày 28/8/2009, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất số 85 là 4.200.000.000 đồng (tại phần ký tên bà M ghi “đã nhận đủ bốn tỷ hai 10/9/2009”). Tại Giấy đặt tiền cọc ngày 14/10/2009, hai bên lại thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất số 85 là 2.000.000.000 đồng. Ngày 15/10/2009, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 85 với giá 2.000.000.000 đồng và ngày 03/11/2009 hai bên tiến hành hủy bỏ hợp đồng này tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Dương. Như vậy, trong khoảng thời gian hơn hai tháng, lúc đầu hai bên thỏa thuận giá thửa đất số 85 là 4.200.000.000 đồng, sau đó là 2.000.000.000 đồng và cuối cùng thỏa thuận giá thửa đất số 85 cùng thửa đất diện tích 2.660 m<sup>2</sup> là 3.500.000.000 đồng; đồng thời bà M đã nhận số tiền 4.200.000.000 đồng vào ngày 10/9/2009 (theo Giấy đặt cọc ngày 28/8/2009), nhưng hai bên vẫn tiếp tục ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2009, theo đó ông S có nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng theo giá thỏa thuận mới là 3.500.000.000 đồng, nhưng không có sự đối trừ số tiền 4.200.000.000 đồng nêu trên là mẫu thuẫn và không phù hợp với thực tế.

[2] Toàn bộ các Giấy đặt tiền cọc, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều thể hiện ông S và bà M đã thỏa thuận việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện, không có nội dung ông S đã thanh toán tiền vào thời

điểm ký kết. Ông S cho rằng đã thanh toán cho bà M 3.500.000.000 đồng, còn bà M chỉ thừa nhận tiền nợ và tiền nhận thêm, tổng cộng là 2.460.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét toàn diện các chứng cứ để đánh giá đúng bản chất vụ án. Trong trường hợp này, Tòa án phải làm rõ, nếu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có thật thì chứng cứ nào chứng minh ông S đã thanh toán tiền cho bà M và thanh toán bao nhiêu; nếu các hợp đồng này là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu Hợp đồng vay tiền giữa bà M với ông S thì Tòa án phải nhận định làm rõ và xác định đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hợp đồng vay tiền bằng một vụ án khác. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2009, lời khai của hai bên về việc đồng ý hủy hợp đồng, từ đó quyết định hủy Hợp đồng nêu trên, buộc bà M có nghĩa vụ trả 3.500.000.000 tiền nhận chuyển nhượng, quyền sử dụng đất) và 504.250.000 đồng (tiền bồi thường thiệt hại) theo yêu cầu của ông S, trong khi ông S không chứng minh được đã thanh toán đủ tiền theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2009 là không có căn cứ và không đảm bảo quyền lợi của bà M.

[3] Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn nhận định về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông S vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được, vì đó là đất nằm trong quy hoạch Việt Nam - Singapore 500 ha đầu, từ đó áp dụng Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết là không đúng, vì các bên vẫn có thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong diện quy hoạch và người nhận chuyển nhượng sẽ được thế quyền và nghĩa vụ của người chuyển nhượng khi đất bị thu hồi, đền bù theo dự án. Trong trường hợp này cần tôn trọng sự thỏa thuận của các bên về việc hủy bỏ hợp đồng (Hợp đồng hủy bỏ đã được công chứng hợp pháp). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm khi nhận định hợp đồng vô hiệu nhưng tại phần quyết định lại tuyên hủy bỏ hợp đồng là không đúng, vì hậu quả pháp lý của hai trường hợp này là khác nhau.

[4] Do bà M vắng mặt tại phiên tòa ngày 24/9/2014, nên Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành niêm yết Bản án dân sự sơ thẩm vào ngày 08/10/2014 theo quy định tại Điều 154 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011). Tại Đơn kháng cáo quá hạn đề ngày 03/11/2014, bà M xác nhận ngày 09/10/2014, bà đã nhận được Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên. Tuy nhiên, ngày 03/11/2014 bà M mới có đơn kháng cáo quá hạn là đã quá thời hạn kháng cáo quy định tại khoản 1 Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011). Mặt khác, bà M không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan làm cho bà M không thể làm đơn kháng cáo trong hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của bà M là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 2 Điều 247 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011).

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 104/2019/KN-DS ngày 30 tháng 12 năm 2019 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2014/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2014 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương về vụ án “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Dương Thái S với bị đơn là bà Phan Thị Tuyết M; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

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

### **NỘI DUNG ÁN LỆ**

*“[3] ... Bản án sơ thẩm còn nhận định về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông S vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được, vì đó là đất nằm trong quy hoạch Việt Nam - Singapore 500 ha đầu, từ đó áp dụng Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết là không đúng, vì các bên vẫn có thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong diện quy hoạch và người nhận chuyển nhượng sẽ được thế quyền và nghĩa vụ của người chuyển nhượng khi đất bị thu hồi, đền bù theo dự án. Trong trường hợp này cần tôn trọng sự thỏa thuận của các bên về việc hủy bỏ hợp đồng (Hợp đồng hủy bỏ đã được công chứng hợp pháp)...”*