TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 27/2023/DS-GĐT
Ngày 20-7-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy quyết định cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà ở

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có.

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Du - Thẩm phán, Phó Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Minh;

Ông Ngô Tiến Hùng;

Ông Trần Hồng Hà;

Ông Nguyễn Văn Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thái - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Hùng - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 20 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy quyết định cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà ở"* giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1953; cư trú tại: Số 29 SKSApr Apt # 70, Hll, HI 96826 - 3552, USA; địa chỉ tạm trú tại: Số 58 T, Khu phố 6, phường Phủ H, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Bà Nguyễn Thị Thúy P, sinh năm 1982; cư trú tại: Số 58 Trần P, Khu phố 6, phường Phủ H, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 05/7/2019).

Người đại diện hợp pháp của bà P: Ông Phạm Phú C, sinh năm 1981; cư trú tại: Số 56, đường Nguyễn Đình C, Phường B, Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 18/12/2019).

2. Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1963; bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1969; cùng cư trú tại: Thôn Gò Đ, xã Tân H, huyện Ninh H, tỉnh Ninh Thuận.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1965;

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1969;

Cùng cư trú tại: Thôn Gò G, xã Hộ H, huyện Ninh H, tỉnh Ninh Thuận.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn D, sinh năm 1948; cư trú tại: Số 29 SKStreet Apr Apt # 70, Hllu, HI 96826 - 3552, USA.

Người đại diện hợp pháp của ông D: Bà Nguyễn Thị Thúy P, sinh năm 1982; cư trú tại: Số 58 Trần P, Khu phố 6, phường Phủ H, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận (văn bản ủy quyền ngày 31/5/2019).

2. Ông Nguyễn H2, sinh năm 1973; cư trú tại: Thôn Gò G, xã Hộ H, huyện Ninh H, tỉnh Ninh Thuận.

3. Ông Nguyễn Thanh H3, sinh năm 1987; cư trú tại: Thôn Gò G, xã Hộ H, huyện Ninh H, tỉnh Ninh Thuận.

4. Ủy ban nhân dân huyện Ninh H, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện Ninh H: Ông Nguyễn Thành P1 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Ninh H.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Ninh H: Ông Võ T2 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Ninh H (Văn bản ủy quyền ngày 22/5/2020).

Địa chỉ: Số 3, đường Trường C, khu phố Khánh C, thị trấn Khánh H, huyện Ninh H, tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/10/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ông Nguyễn D và bà là vợ chồng, quá trình chung sống vợ chồng bà tạo lập được 03 căn nhà trên diện tích 210m2 đất thuộc thửa số 269, tờ bản đồ 8c, tọa lạc tại thôn Gò G, xã Hộ H, huyện Ninh H, tỉnh Ninh Thuận. Năm 2008, vợ chồng bà

xuất cảnh sang Mỹ, nên giao nhà đất cho các con là vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T1 (con rể), ông Nguyễn H2, ông Nguyễn Thanh H3 và ông Nguyễn C1 quản lý, sử dụng. Sau khi xuất cảnh, vợ chồng bà đã nhiều lần gửi tiền về để cho các con sửa chữa lại 03 căn nhà nêu trên.

Tuy nhiên, cho đến năm 2018 bà được biết năm 2009-2010, vợ chồng ông T1, bà L đăng ký, kê khai và đã được Ủy ban nhân dân huyện Ninh H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà không được sự đồng ý của vợ chồng bà.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông T1, bà L trả lại nhà, đất cho bà; đồng thời yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện Ninh H cấp cho vợ chồng ông T1, bà L đối với nhà, đất nêu trên.

Theo đơn khởi kiện ngày 12/11/2019, nguyên đơn là vợ chồng ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Ngày 26/7/2018, ông, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T1 căn nhà gắn liền với thửa đất số 269, tờ bản đồ 8c, diện tích 210m2, tọa lạc tại thôn Gò G, xã Hộ H, huyện Ninh H, tỉnh Ninh Thuận, giá 1.600.000.000 đồng, hai bên có làm giấy viết tay, ông, bà đã giao đủ tiền, còn vợ chồng ông T1 đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất. Hai bên chưa lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại văn phòng công chứng là vì con của ông T1, bà L đang ở Thành phố Hồ Chí Minh không về kịp, nên hẹn ngày hôm sau. Tuy nhiên, sau đó con của ông T1, bà L không đồng ý để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông, bà và vụ việc kéo dài cho đến khi tranh chấp giữa bà H với vợ chồng ông T1 xảy ra.

Do vợ chồng ông T1 chưa có chỗ ở, nên ông, bà cho vợ chồng ông T1 tiếp tục ở trong căn nhà đến 18/8/2019 phải bàn giao nhà. Khi ông, bà nhận nhà thì ông Nguyễn H2 (em của bà L) đã tự ý lấy lại nhà và thay toàn bộ các ổ khóa trong nhà. Hiện nay nhà, đất do ông H2 quản lý, sử dụng.

Vì vậy, ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, đất. Nếu Tòa án hủy hợp đồng mua, bán nhà giữa vợ chồng ông T1 với ông, bà thì ông, bà yêu cầu vợ chồng ông T1 phải trả lại số tiền nhận chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng và 350.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ba căn nhà trên thửa đất số 269, tờ bản đồ 8c, diện tích 210m2, tọa lạc tại thôn GG, xã HH, huyện NH có nguồn gốc của là ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị H (cha mẹ của bà L).

Năm 1990, ông D, bà H tặng cho ông, bà toàn bộ nhà, đất. Việc tặng cho không làm giấy tờ mà chỉ nói miệng, không có người làm chứng; đồng thời ông, bà phải có trách nhiệm trả nợ thay cho ông D, bà H số tiền hơn 500.000.000 đồng.

Năm 2008, ông D, bà H xuất cảnh và định cư tại Mỹ, nên nhà đất nêu trên do ông, bà và ba người em quản lý, sử dụng. Năm 2009, ông, bà đã được Ủy ban nhân dân huyện Ninh H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 663231 ngày 14/9/2010. Từ năm 2009 đến nay, ông bà có bỏ tiền ra sửa chữa tolet, làm vách ngăn phòng, làm mái hiên, xây nhà bếp, tổng số tiền là 86.000.000 đồng.

Tháng 7/2018, ông, bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T nhà, đất, giá 1.600.000.000 đồng. Ông, bà đã nhận đủ tiền và đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho vợ chồng ông T, nhưng hai bên chưa lập hợp đồng chuyển nhượng đối với nhà, đất nêu trên.

Do ông, bà đã được tặng cho nhà, đất, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H; trường hợp bà H muốn nhận lại nhà, đất thì phải trả cho ông, bà số tiền 1.600.000.000 đồng. Ông, bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, đất với vợ chồng ông T, nhưng nếu Tòa án buộc ông, bà trả lại nhà, đất cho bà H thì ông, bà đồng ý trả lại số tiền 1.600.000.000 đồng cho vợ chồng ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn D (do bà Nguyễn Thị Thúy P là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ông D xác nhận toàn bộ lời trình bày của bà H về nội dung vụ kiện là đúng sự thật. Ông D đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Ông D tặng cho bà H toàn bộ nhà, đất nêu trên.

2. Ông Nguyễn H2, ông Nguyễn Thanh H3 trình bày:

Các ông là con của ông D và bà H, còn bà L là chị gái. Ông H2 và ông H3 thống nhất với toàn bộ lời trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của bà H. Năm 2008, ông D và bà H xuất cảnh định cư tại Mỹ, nên giao nhà, đất cho các con quản lý, sử dụng, nhưng khi phát hiện ông T1, bà L chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng ông T thì ông H3 không đồng ý và đã tiến hành thay mới toàn bộ các ổ khóa. Hiện nay, ông H3 là người trực tiếp quản lý nhà, đất.

Từ năm 2008 đến nay, ông T1 và bà L chỉ sửa mái che, còn tiền sữa chữa nhà bếp, phòng tắm, phòng ngủ là do ông D và bà H gửi tiền về.

3. Ủy ban nhân dân huyện Ninh H (do ông Võ T2 là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 19/8/2020, Tòa án nhân dân tỉnh NT quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L phải trả lại thửa số 269, tờ bản đồ 8c, thôn Gò G, xã Hộ H, huyện Ninh H, tỉnh Ninh Thuận và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền số BB 663231 ngày 14/9/2010 do Ủy ban nhân dân huyện Ninh H cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L.

Buộc ông Nguyễn H3 phải có nghĩa vụ giao trả toàn bộ thửa đất số 269, tờ bản đồ số 8c, thôn Gò G, xã Hộ H, huyện Ninh H, tỉnh Ninh Thuận và tài sản gắn liền trên đất cho bà Nguyễn Thị H gồm:

- Căn nhà cấp 2B cao 02 tầng, móng đá chẻ, tường xây gạch, mái tone kẽm, nền gạch ceramic, cửa nhôm kính.

- Căn nhà cấp 4B, cao 1 tầng, móng đá chẻ, tường gạch, nền gạch ceramic, cửa gô, trần laphong nhựa, hiện đã bong tróc, cong vênh, hư hỏng nặng, mái ngói.

- Căn nhà cấp 2B (gắn liền lối đi chung), cao 2 tầng, diện tích 80,7m2.

- Sân gạch hoa có diện tích 20m2.

- Hàng rào song sắt cao 1,4m, dài 12,4m2.

- 01 Đồng hồ nước.

- 01 Đồng hồ điện.

Buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L phải di dời tài sản gồm 01 tủ kính khung nhôm cao 2m, rộng 1,2m, 01 mái che tole, kẽm kèo sắt, trụ bê tông, diện tích 63,63m2.

Buộc bà Nguyên Thị H phải trả cho ông Nguyên Văn T1, bà Nguyễn Thị L 100.000.000 đồng tiền công bảo quản, duy trì tài sản.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền số BB 663231 ngày 14/9/2010 do Ủy ban nhân dân huyện Ninh H cấp cho hộ ông Nguyên Văn T1, bà Nguyên Thị L.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Thu H1 về việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại "Giấy sang nhượng nhà" ngày 26/7/2018 giữa ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Thu H1 với ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 269, tờ bản đồ 8c, diện tích 210m2, tọa lạc tại thôn Gò G, xã Hộ H, huyện Ninh H, tỉnh Ninh Thuận.

Buộc ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Thu H1 phải giao trả lại cho bà Nguyễn Thị H 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản gắn liền số BB 663231 ngày 14/9/2010 do Ủy ban nhân dân huyện Ninh H cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L.

Buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L phải trả 1.600.000.000 đồng cho ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Thu H1.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/8/2020, ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Thu H1 có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 248/2021/DS-PT ngày 10/5/2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L phải trả lại thửa số 269, tờ bản đồ 8c, thôn Gò G, xã Hộ H, huyện Ninh H, tỉnh Ninh Thuận và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền số BB 663231 ngày 14/9/2010 do Ủy ban nhân dân huyện Ninh H cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Thu H1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại "Giấy sang nhượng nhà" ngày 26/7/2018 giữa ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Thu H1 với ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 269, tờ bản đồ 8c, diện tích 210m2, tọa lạc tại thôn Gò G, xã Hộ H, huyện Ninh H, tỉnh Ninh Thuận.

Ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Thu H1 được quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện Ninh H để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (có trích lục bản đồ kèm theo).

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về án phí và thi hành án.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Nguyễn Thị H có đơn đề nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 06/3/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 248/2021/DS-PT ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 19/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận Quyết định kháng

nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao. Tuy nhiên, sau khi nghe Hội đồng xét xử phân tích, đánh giá thì đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí và đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 248/2021/DS-PT ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 19/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào lời khai của các đương sự cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định nhà, đất đang tranh chấp có diện tích 210m2, thuộc thửa đất số 269, tờ bản đồ số 8c, toạ lạc tại thôn Gò G, xã Hộ H, huyện Ninh H, tỉnh Ninh Thuận có nguồn gốc là của vợ chồng ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị H tạo lập được trong thời kỳ hôn nhân. Ngày 31/5/2019, ông D đã lập Hợp đồng tặng cho bà H nhà, đất nêu trên. Do đó, có căn cứ xác định nhà, đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà H.

[2] Vợ chồng ông T1, bà L cho rằng được cha mẹ là ông D, bà H cho nhà, đất từ năm 1990, nhưng không có chứng cứ chứng minh; còn ông D, bà H không thừa nhận có việc tặng cho. Ngoài ra, ông T1 và bà L cho rằng sau khi ông D, bà H xuất cảnh sang Mỹ (năm 2008) ông Th, bà L phải trả các khoản nợ thay cho ông D, bà H. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã lấy lời khai của những người mà ông T1, bà L cho rằng đã trả nợ thay cho ông D, bà H như ông Nguyễn Thanh S, bà Trần Thị T3, bà Nguyễn Thị Mỹ D1, bà Lưu Hồ Ngọc D2... thì những người này đều xác nhận ông D, bà H không nợ bất cứ khoản nợ nào đối với họ. Do đó, chưa có căn cứ xác định ông D, bà H tặng cho ông T1, bà L nhà, đất đang tranh chấp nhưng tại *"Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* và *"Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư"* cùng ngày 08/12/2008 của ông T1, bà L đều ghi về nguồn gốc và thời điểm sử dụng nhà, đất *"ông Nguyễn D cho con năm 1990"* là không có cơ sở. Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện Ninh H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất ngày 14/9/2010 cho ông T1, bà L là không đúng.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhà, đất là của ông D, bà H, nên buộc ông Th, bà L phải trả lại cho ông D, bà H và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số BB 663231 ngày 14/9/2010 do Ủy ban nhân dân huyện Ninh H cấp cho hộ ông Th là có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm công nhận việc tặng cho giữa ông D, bà H với ông T1, bà L đối với nhà, đất nêu trên là không đúng.

[4] Ngày 26/7/2018, ông T1, bà L lập "Giấy sang nhượng nhà" để chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho vợ chồng ông T, giá 1.600.000.000 đồng, vợ chồng ông T1 đã nhận đủ tiền và giao cho vợ chồng ông T Giấy chứng nhận quyền sửu

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 122 Luật nhà ở và trên thực tế bên bán vẫn ở trên nhà, đất; do đó không thuộc trường hợp ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015. Mặt khác, nhà, đất không thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông T1, bà L, nên việc chuyển nhượng nhà, đất là trái quy định của pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng nhà" ngày 26/7/2018 giữa ông T1, bà L với ông T, bà H là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng ông T1 với vợ chồng ông T vô hiệu là đúng.

[5] Tuy nhiên, Hội đồng định giá của Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng giá đất theo giá của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận quy định là 262.000 đồng/m2. Sau khi có kết quả định giá, ngày 16/7/2020 người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà H1 có văn bản đề nghị Tòa án áp dụng giá đất theo giá thị trường là 6.700.000 đồng/m2, nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận. Trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải áp dụng quy định tại khoản 5 Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là *"Việc định giá lại tài sản được thực hiện trong trường hợp có căn cứ cho rằng kết quả định giá lần đầu không chính xác hoặc không phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm giải quyết vụ án dân sự"* để định giá lại. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Biên bản định giá ngày 05/6/2020 để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông T1 trả cho vợ chồng ông T số tiền 1.600.000.000 đồng là chưa đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng ông T.

[6] Như vậy, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu vợ chồng ông T1 trả lại nhà, đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền khác gắn liền với đất; công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng ông T1 với vợ chồng ông T là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là đúng; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng ông T1 với vợ chồng ông T vô hiệu là đúng, nhưng giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, Điều 342, khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 348 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 06/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 248/2021/DS-PT ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ

thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 19/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận về vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy quyết định cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà ở" giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Thu H1 với bị đơn là ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L và 04 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC;
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (để biết);
- TAND tỉnh Ninh Thuận (kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự trong vụ án (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, PCA, Vụ GĐKT II (03 bản), HS vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Du