TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Quyết định giám đốc thẩm số: 05/2024/DS-GĐT Ngày 14-3-2024 V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất	

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: Bà Đào Thị Minh Thủy - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tiến Hùng;

Ông Lê Văn Minh;

Ông Trần Hồng Hà;

Bà Lương Ngọc Trâm.

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

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

Ngày 14 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1973; cư trú tại: Ấp 5, xã Hưng H, huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958; cư trú tại: Ấp 5, xã Hưng H, huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương.

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

1. Ông Lê Văn C, sinh năm 1957; cư trú tại: Ấp 5, xã Hưng H, huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1972; cư trú tại: Ấp 5, xã Hưng H, huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Trần Ngọc Đ, sinh năm 1975; cư trú tại: Ấp 1, xã Hưng H, huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương.

4. Ủy ban nhân dân xã Hưng H, huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã Hưng H: Ông Nguyễn Thanh T2; chức vụ: Chủ tịch.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 01/12/2019 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 10/10/2008, ông tặng cho bà Nguyễn Thị T diện tích 294m^2 đất vườn thuộc một phần thửa đất số 01, diện tích 889m^2, tờ bản đồ số 04 tại Ấp 5, xã Hưng H, huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Bến C, tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/12/2003. Ông Lê Văn C (chồng bà T) là người điền các nội dung, thông tin trên hợp đồng theo mẫu; riêng phần mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất và giá trị quyền sử dụng đất để trống. Tuy nhiên, bà T không tiến hành thực hiện các thủ tục theo quy định để tách thửa, sang tên đối với diện tích đất được ông tặng cho. Năm 2012, bà T có giao cho ông một bản Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng ông không đọc kỹ nên không phát hiện có nội dung được viết thêm vào, cụ thể: phần mục đích sử dụng: ONT 100m^2 + HNK 194m^2; thời hạn sử dụng ONT lâu dài + HNK tháng 7 năm 2045; nguồn gốc sử dụng: đổi GCN số D0606459, ông không biết ai viết thêm nội dung trên. Riêng nội dung giá trị quyền sử dụng đất viết thêm là "70.000.000 đồng" thì ông biết do ông C tự ý viết vào.

Cùng năm 2012, ông thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00730/QSDĐ/4415.QĐ-UB cấp ngày 30/12/2003 tại Ngân hàng để vay số tiền 125.000.000 đồng, khi bà T đề nghị làm thủ tục tách thửa đất ông không có tiền trả Ngân hàng nên bà T đã trả hộ ông khoản vay 125.000.000 đồng để giải chấp, lấy lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, Giấy chứng minh nhân dân của ông hết hạn nên không thực hiện được việc sang tên và bà T giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông từ đó đến nay. Thời điểm ông tặng đất cho bà T, ông cho rằng 294m^2 đất nằm trong diện tích 1.720m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông được cấp lần đầu năm 1995, ông không biết diện tích đất trên nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đổi ngày 30/12/2003. Năm 2018, vợ chồng bà T xây nhà ông mới phát hiện bị thiếu đất nên đã phát sinh tranh chấp với gia đình bà T.

Ông cho rằng bà T không có thiện chí tiếp tục thực hiện thủ tục tách thửa sang tên theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, thường xuyên gây gổ với ông nên tình cảm chị em ngày càng rạn nứt. Ông yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/10/2008 giữa ông và bà T.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị T trình bày:

Năm 2002, bà nhận chuyển nhượng của ông H diện tích 294m^2 đất thuộc thửa số 01 tọa lạc tại Ấp 5, xã Hưng H, huyện Bàu B giá 70.000.000 đồng, ông H đã nhận đủ tiền, đã giao đất cho bà sử dụng từ năm 2002 cho đến nay. Ngày 10/10/2008, bà và ông H ký hợp đồng chính thức để làm thủ tục sang tên đất, vì bà và ông H là chị em ruột nên ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để giảm tiền thuế. Mẫu hợp đồng là loại in sẵn do cán bộ tư pháp xã Hưng H cấp, chồng bà viết tay điền thông tin cá nhân các bên, nội dung hợp đồng sau đó bà và ông H ký hợp đồng tại Ủy ban nhân dân xã Hưng H theo quy định. Bà sử dụng đất liên tục từ năm 2002 và đã xây hàng rào kiên cố, trồng cây, làm cổng, làm sân xi măng. Năm 2012, hai bên làm thủ tục, đã trích đo thửa đất để tách thửa nhưng Giấy chứng minh nhân dân của ông H hết hạn nên không thực hiện được.

Một thời gian sau, ông H mượn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền Ngân hàng. Năm 2016, bà phải ứng tiền trả khoản vay cho ông H để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục tách thửa; cùng thời gian trên vợ ông H là bà Nguyễn Thị T1 muốn vay 150.000.000 đồng nhưng bà không đồng ý nên vợ chồng ông H không muốn làm thủ tục tách thửa đất cho bà và các bên phát sinh tranh chấp.

Bà xác định trong hợp đồng có hai loại chữ viết tay, ông C viết những nội dung, thông tin các bên giao kết hợp đồng; đối với 3 dòng thông tin về thửa thửa đất do ông Trần Ngọc Đ là cán bộ tư pháp xã Hưng H viết khi các bên thực hiện ký hợp đồng và chứng thực. Lý do ông C không viết hết nội dung hợp đồng vì nội dung trên thuộc chuyên môn của địa chính xã nên để cán bộ địa chính viết. Bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Ông Trần Ngọc Đ trình bày:* Ông là cán bộ tư pháp xã Hưng H, ông có thực hiện nhiệm vụ chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T. Hợp đồng theo mẫu, có các mục in sẵn, phần nội dung thông tin do đương sự viết tay, riêng phần mục đích sử dụng đất ông thấy chưa viết, ông có hướng dẫn các đương sự viết thêm để hoàn thiện hợp đồng nhưng các đương sự nhờ ông viết. Ông xác định 3 dòng về mục đích sử dụng đất trong hợp đồng do ông viết theo ý chí của ông H và bà T, ông có đọc lại nội dung và các bên thống nhất ký tên tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã Hưng H, được chứng thực đúng quy định của pháp luật.

- *Bà Nguyễn Thị T1 trình bày:* Bà thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Văn H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho ngày 10/10/2008.

- *Ông Lê Văn C trình bày:* Ông thống nhất với ý kiến của bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Ủy ban nhân dân xã Hưng H trình bày:* Ngày 10/10/2008, Ủy ban nhân dân xã Hưng H chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Trong

vụ án này, Ủy ban nhân dân xã Hưng H không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 24/12/2021, Tòa án nhân dân huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/10/2008 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T.

Ông Nguyễn Văn H được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 294m^2 thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại Ấp 5, xã Hưng H, huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00730 QSDĐ/4415 QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Bến C (nay là thị xã Bến C), tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H ngày 30/12/2003 (có sơ đồ, tứ cận kèm theo bản vẽ) .

Ông Nguyễn Văn H được quyền sở hữu tài sản trên đất do bà T, ông C xây dựng và trồng gồm 01 cánh cổng phía trước giáp đường; 01 trụ cổng thể tích 0,55m^3, 01 hàng rào khung sắt, trụ gạch xây có móng diện tích 18m^2; 01 hàng rào lưới B40 hướng Tây Bắc diện tích 95,4m^2; 01 sân bê tông diện tích 61,75m^2; 01 gốc cây vú sữa trên 10 năm tuổi; 01 cây mai Thái Lan; 01 cây mai trên 10 năm tuổi và 01 cây me.

Ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T và ông Lê Văn C số tiền 45.168.600 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/01/2022, bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 91/2022/DS-PT ngày 06/5/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương như sau: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/10/2008 giữa bên tặng cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T1 với bên được tặng cho bà Nguyễn Thị T có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Hưng H.

Ngày 30/5/2022, ông Nguyễn Văn H có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 157/QĐ-VKS-KDTM ngày 10/8/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 260/2022/DS-GĐT ngày 27/9/2022, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận Quyết định kháng nghị số 157/QĐ-VKS-KDTM ngày 10/8/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương.

Ngày 24/11/2022, bà Nguyễn Thị T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 61/2023/KN-DS ngày 26/10/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Quyết định giám đốc thẩm số 260/2022/DS-GĐT ngày 27/9/2022 của Ủy ban Thẩm phán 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, hủy Quyết định giám đốc thẩm số 260/2022/DS-GĐT ngày 27/9/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 91/2022/DS-PT ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Nguyễn Văn H cho rằng ngày 10/10/2008 vợ chồng ông H thống nhất tặng cho bà Nguyễn Thị T (chị ông H) 294m^2 đất nông nghiệp thuộc một phần diện tích 889m^2, thửa số 01, tờ bản đồ số 4 tại xã Hưng H, huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương. Ông H yêu cầu huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/10/2008 với lý do cho đến ngày 01/12/2019 (ngày khởi kiện) bà T không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng, không làm thủ tục đăng ký đối với diện tích đất được tặng cho. Sau đó, ông H lại cho rằng do bà T tự ý viết thêm nội dung tại các phần mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng, giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tặng cho như: "ONT 100m^2, HNK 194m^2, ONT lâu dài, HNK tháng 7/2045, giá 70.000.000 đồng" là không đúng ý chí của vợ chồng ông H khi ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

[2] Bà T cho rằng năm 2002 vợ chồng ông H chuyển nhượng 294m^2 đất nêu trên cho vợ chồng bà với giá 70.000.000 đồng. Vợ chồng bà T đã giao đủ tiền và nhận đất, xây hàng rào, trồng cây, làm sân, cổng để sử dụng ổn định đến nay. Do bà T, ông H là chị em ruột nên ngày 10/10/2008 hai bên đến Uỷ ban nhân dân xã Hưng H ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng diện tích đất nêu trên, mục đích là để giảm thuế. Các thông tin của hai bên, diện tích, số thửa, địa chỉ, giá trị quyền sử dụng đất do ông Lê Văn C (chồng bà T) điền, còn thông tin mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng, nguồn gốc sử dụng do Cán bộ tư pháp xã điền vào hợp đồng trước khi hai bên yêu cầu Uỷ ban nhân dân xã chứng thực. Bà T chưa làm được thủ tục sang tên đối với diện tích đất nêu trên là do ông H thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất tại Ngân hàng để vay tiền và Giấy chứng minh nhân dân của ông H đã hết hạn sử dụng.

[3] Thực tế, năm 2012 và năm 2016 (sau khi bà T cho ông H vay 126.000.000 đồng để giải chấp việc thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H tại Ngân hàng), hai bên đã làm thủ tục sang tên diện tích 294m^2 đất theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên, nhưng không thực hiện được do Giấy chứng minh nhân dân của ông H đã hết hạn sử dụng. Do đó, ông H cho rằng bà T không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng, không làm thủ tục đăng ký đối với diện tích đất được tặng cho là không có căn cứ chấp nhận. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/10/2008 là Hợp đồng mẫu in sẵn, các nội dung viết tay trong hợp đồng này là các thông tin cần phải điền theo quy định của Hợp đồng mẫu in sẵn. Theo Công văn số 46/UBND ngày 16/4/2021 của Uỷ ban nhân dân xã Hưng H, lời khai của ông Trần Ngọc Đ (Cán bộ tư pháp xã Hưng H) và Hồ sơ đo đạc tách thửa đất của hai bên vào các năm 2012, năm 2016 (gồm Hợp đồng trích đo ngày 28/11/2012, Bản trích đo địa chính ngày 21/12/2012, Phiếu yêu cầu cung cấp dữ liệu đất đai ngày 18/8/2016, Phiếu hẹn đo đạc ngày 22/8/2016) thì việc ông H cho rằng bà T đã tự viết thêm các nội dung tại Hợp đồng tặng cho ngày 10/10/2008 là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Tại Biên bản hòa giải ngày 12/11/2016 của Hội đồng hòa giải xã Hưng H thể hiện ông H, bà T thống nhất hủy bỏ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/10/2008, bà T cam kết không đòi lại 70.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, ông H cam kết trả lại số tiền vay là 126.000.000 đồng (ông H ký tên có ý kiến thống nhất theo các ý kiến của Hội đồng hòa giải và bà T). Tại đơn khởi kiện ngày 01/12/2019, ông H cho rằng hai bên có ký Hợp đồng tặng cho diện tích 294m^2 đất, giá trị 70.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21/12/2021, ông Nguyễn Thành V (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông H), bà Nguyễn Thị Mỹ D (người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H) đều thừa nhận thực chất vợ chồng ông H chuyển nhượng diện tích 294m^2 đất cho bà T, nhưng hai bên ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhằm mục đích giảm thuế. Ngoài ra, bà T còn cung cấp bản photocopy Đơn xin xác nhận ngày 13/9/2016 có nội dung ông H trình bày năm 2008 có bán cho bà T diện tích 294m^2 đất vườn tạp, không có đất thổ cư (ONT); đề nghị Uỷ ban nhân dân xã Hưng H, Ban địa chính xã xác nhận cho ông H chỉ bán đất vườn tạp cho bà T là đúng. Các tình tiết nêu trên hoàn toàn phù hợp với lời khai bà T về việc vợ chồng ông H chuyển nhượng 294m^2 đất với giá 70.000.000 đồng, nhưng hai bên là chị em ruột nên lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhằm mục đích giảm thuế. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm và Uỷ ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đều nhận định hai bên tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là xác định không đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và không đúng bản chất vụ án.

[5] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng song vụ có đền bù, còn Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là hợp đồng đơn vụ không đền bù. Bản chất tranh chấp giữa ông H với bà T là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất. Do xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm và Uỷ ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/10/2008, ông H được quyền sử dụng 294m^2 đất, mà không phải đền bù cho bà T là không đúng và gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi của vợ chồng bà T. Mặt khác, thửa đất số 01, diện tích 889m^2 (trong đó có 294m^2 đất đang tranh chấp), tờ bản đồ số 4 tại xã Hưng H, huyện Bến C, tỉnh Bình Dương đã được điều chỉnh, thay đổi ngày 14/9/2016 thành thửa số 02, tờ bản đồ số 16 tại xã Hưng H, huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm và Uỷ ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh lại tuyên ông H được quyền quản lý, sử dụng diện tích 294m^2 đất thuộc thửa số 1, tờ bản đồ số 4 toạ lạc tại xã Hưng H, huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương là không chính xác. Hơn nữa, ông H và bà T đều không thực hiện cam kết tại Biên bản hòa giải ngày 12/11/2016. Ông H khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/10/2008 trong vụ án này, còn bà T đã khởi kiện yêu cầu ông H trả số tiền 126.000.000 đồng bằng một vụ án khác. Tuy nhiên, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh lại nhận định các bên thể hiện ý chí hủy bỏ hợp đồng, ông H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, từ đó quyết định hủy Bản án dân sự phúc thẩm, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm là cũng không đúng với các tình tiết có trong hồ sơ vụ án.

[6] Thực tế, ngày 10/11/2022, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 294m^2 đất tranh chấp theo quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 91/2022/DS-PT ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Ngày 22/11/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 236/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn H đối với Quyết định giám đốc thẩm số 260/2022/DS-GĐT ngày 27/9/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Chi cục Thi hành án huyện Bàu B đã tiến hành cưỡng chế giao diện tích 294m^2 đất và các tài sản trên đất cho ông H theo Thông báo về việc cưỡng chế chuyển giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 83/TB-THADS ngày 13/6/2023 và Biên bản về việc chuyển giao quyền sử dụng đất ngày 30/6/2023. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bàu B đã ban hành Quyết định số 101/QĐ-CNVPĐKĐĐ ngày 06/6/2023 hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số vào sổ CS 04236 cấp ngày 10/11/2022 cho bà Nguyễn Thị T và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN04940 ngày 02/10/2023 cho ông Nguyễn Văn H đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên. Sau khi có Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đối với Quyết định giám đốc thẩm số 260/2022/DS-GĐT ngày 27/9/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tranh chấp nêu trên cho ông Lê Thành T3 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng T, ông H đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất. Vì vậy, cần hủy Quyết định giám đốc thẩm của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân

cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; hủy Bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; hủy Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cần đưa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương và ông Lê Thành T3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 61/2023/KN-DS ngày 26/10/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 260/2022/DS-GĐT ngày 27/9/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 91/2022/DS-PT ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương về vụ án *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H với bị đơn là bà Nguyễn Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSND tối cao;
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TAND cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương (kèm theo hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Thẩm phán chủ tọa, Vụ GĐKT II (3b), hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đào Thị Minh Thủy