

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 66/2021/DS-GĐT

Ngày 07-12-2021

V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy
giấy chứng nhận 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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Ngọc Trâm

Các Thẩm phán:

- Ông Lê Văn Minh
- Ông Trần Hồng Hà
- Ông Nguyễn Văn Dũng
- Bà Đào Thị Minh Thủy

- 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 07 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nay Văn T, sinh năm 1966; cư trú tại: Tổ dân phố số 3, thị trấn CS, huyện CS, tỉnh Gia Lai.

- **Bị đơn:** Cụ Nay Văn K (chết ngày 05/11/2018).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn: Bà Nay Thị Kim S, sinh năm 1964; cư trú tại: Thôn HT, thị trấn NH, huyện CP, tỉnh Gia Lai.

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

1. Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1968; cư trú tại: Tổ dân phố số 3, thị trấn CS, huyện CS, tỉnh Gia Lai.

2. Bà Nay Thị Kim S, sinh năm 1964 và ông Phạm Lưu V, sinh năm 1949; cùng cư trú tại: Thôn HT, thị trấn NH, huyện CP, tỉnh Gia Lai.

3. Bà Nay Thị R, sinh năm 1950;

4. Bà Nay Thị X, sinh năm 1954;

Cùng cư trú tại: Thôn HP, thị trấn NH, huyện CP, tỉnh Gia Lai.

5. Bà Nay Thị L, sinh năm 1956; cư trú tại: Làng LTA, thị trấn NH, huyện CP, tỉnh Gia Lai.

6. Bà Nay Thị Kim H, sinh năm 1962; cư trú tại: Thôn HT, thị trấn NH, huyện CP, tỉnh Gia Lai.

7. Bà Ksor H1, anh Nay Văn C, chị Huỳnh Thị Tố L, chị Nay Thị Huyền T1, chị Nay Thị Huyền T2, chị Nay Thị Huyền Th.

Cùng cư trú tại: Thôn HH, thị trấn NH, huyện CP, tỉnh Gia Lai.

8. Ủy ban nhân dân thị trấn NH, huyện CP, tỉnh Gia Lai.

9. Ủy ban nhân dân huyện CP, tỉnh Gia Lai.

10. Văn phòng Công chứng XT; địa chỉ: Số 664 PVD, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

11. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai; địa chỉ: Số 17 THĐ, phường TS, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

12. Ngân hàng Thương mại AC; địa chỉ: Số 442 Nguyễn Thị MK, Phường 5, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng Thương mại AC: Ông Đỗ Minh T3 - Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Xuân X1 - Chức vụ: Nhân viên (Văn bản ủy quyền ngày 14/11/2019).

13. Ngân hàng Thương mại CT; địa chỉ: Số 108 THĐ, thành phố Hà Nội.

14. Ngân hàng Thương mại TT; địa chỉ: Số 266-268 đường N, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng TT: Bà Nguyễn Đức Thạch D - Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H2 - Chức vụ Trưởng phòng Phòng giao dịch CS (Văn bản ủy quyền ngày 10/12/2018).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 15/01/2018, đơn bổ sung ngày 20/8/2018 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Nay Văn T trình bày:

Cha mẹ của ông là cụ Nay Văn K (chết năm 2018) và cụ Huỳnh Thị V1 (chết năm 1992). Hai cụ có 07 người con chung gồm: Bà Nay Thị R, bà Nay Thị X, bà Nay Thị L, ông Nay Văn Q (chết năm 2006), bà Nay Thị Kim H, bà Nay Thị Kim S và ông. Khi còn sống hai cụ tạo lập được thửa đất diện tích 300m² (đo thực tế là 890m²), thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại thôn HP, thị trấn NH, huyện CP, tỉnh Gia Lai, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp tạm thời ngày 23/10/1987 đứng tên cụ K.

Cụ V1 chết không để lại di chúc, khi còn sống cụ K và cụ V1 đã thống nhất một phần đất để làm nhà từ đường, còn lại chia cho ông và ông Q, mỗi người ½ diện tích đất. Năm 2006, ông Q chết (vợ là bà Ksor H1 và các con là anh Nay Văn C, chị Nay Thị Huyền T1, chị Nay Thị Huyền T2, chị Nay Thị Huyền Th), khi còn sống ông Q giao toàn bộ 266m² đất (ngang 7m, dài 38m) cho con là anh

C quản lý, sử dụng. Năm 2010, anh C chuyển nhượng cho ông diện tích đất 114m² (ngang 3m dài 38m) giá 500.000.000 đồng, ông đã trả đủ tiền cho anh C. Việc chuyển nhượng đất có lập thành văn bản có bà R, bà X, bà L, bà H và bà S ký xác nhận.

Ngày 25/01/2011, cụ K lập giấy ủy quyền giao cho ông được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 300m², có xác nhận của chính quyền. Năm 2012, bà S xúi giục cụ K làm đơn báo mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời, nhưng thực tế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời ông cất giữ. Ngày 22/10/2013, Ủy ban nhân dân huyện CP cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 890m² đứng tên cụ K. Sau khi cụ K đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà S xúi giục cụ K tặng cho đất vợ chồng anh C, chị L1 và ngày 01/11/2013 cụ K lập hợp đồng tặng cho vợ chồng anh C diện tích đất 180,4m²; ngày 24/02/2014, cụ K lập hợp đồng tặng cho vợ chồng bà S, ông V diện tích đất 233,5m², việc tặng cho đều có chứng thực của chính quyền thị trấn NH; ngày 28/9/2017, cụ K lập hợp đồng tặng cho riêng bà S 476m², hợp đồng có công chứng. Các diện tích đất cụ K tặng cho thì anh C, chị L1, vợ chồng bà S, ông V và tặng cho riêng bà S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc chính quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cụ K ông đã khiếu nại, vì quyền sử dụng đất là tài sản chung của cha mẹ, cụ K không có quyền định đoạt toàn bộ diện tích đất, việc cụ K tặng cho vượt quá tài sản của cụ K là không đúng pháp luật, xâm phạm đến quyền thừa kế tài sản của các đồng thừa kế khác. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cụ K ngày 22/10/2013;
- Tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ K với anh C, giữa cụ K với vợ chồng bà S, ông V và hợp đồng tặng cho riêng bà S đều vô hiệu;
- Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho những người được tặng cho là anh C, vợ chồng bà S và bà S.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông T trình bày không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu, vì các tài sản vẫn do ông đang quản lý, sử dụng. Ông T không yêu cầu bên tặng cho và bên được tặng cho trả lại đất hay bồi thường thiệt hại gì, chỉ yêu cầu trả lại tình trạng pháp lý ban đầu là tài sản chung của cha mẹ đứng tên từ năm 1987.

Bị đơn là cụ Nay Văn K (đã chết). Người kế thừa quyền, nghĩa vụ là bà Nay Thị Kim S trình bày:

Về quan hệ huyết thống và ngày chết của cha mẹ như ông T trình bày là đúng. Bà là con út trong gia đình, khi cha bà là cụ K còn sống các anh chị em không ai chăm sóc cụ K, một mình bà là người nuôi dưỡng chăm sóc cụ K hơn 10 năm cho đến khi cụ K chết. Cụ K đã giao cho bà bán 5m ngang đất để lo thuốc men cho cụ vì không ai lo chu cấp tiền thuốc men cho cụ. Thực tế cụ K có cho bà 10m ngang đất còn lại, các diện tích đất cụ K tặng cho bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ K

với bà là đúng quy định của pháp luật, bà không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Phạm Lưu V (chồng của bà S): Nhất trí như bà S trình bày.

- Bà Nguyễn Thị S1 (vợ của ông T): Nhất trí như ông T trình bày.

- Bà Nay Thị R trình bày: Khi cha mẹ bà là cụ K và cụ V1 chết thì gia đình có hợp và thống nhất cho ông Q và ông T mỗi người 7m đất mặt ngang, còn lại 6m ngang cho các bà là con gái. Khi ông Q chết thì anh C chuyển nhượng cho ông T 3m mặt ngang. Đối với việc ông T khởi kiện cụ K yêu cầu hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với vợ chồng bà S và anh C bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

- Bà Nay Thị Kim H trình bày: Bà Nhất trí như bà R trình bày. Tuy nhiên, việc cụ K lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà S, ông V và tặng cho riêng bà S thì bà không đồng ý, bà đề nghị Tòa án hủy các hợp đồng tặng cho này. Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ K với anh C (con ông Q) thì bà đồng ý vì trước đó các anh em trong gia đình đã hợp thống nhất tặng cho anh C.

- Bà Nay Thị X trình bày: Nhất trí như bà H trình bày.

- Bà Ksor H1 (vợ của ông Q) trình bày: Khi cụ K còn sống và còn minh mẫn thì các anh em trong gia đình đã có văn bản thống nhất cho anh C con của bà 132m² đất (ngang 4m, dài 33m, thực tế dài hết thửa đất là 44m) nên cụ K mới lập hợp đồng tặng cho anh C, chị L1 180m². Vì vậy, bà đề nghị công nhận hợp đồng tặng cho này. Đối với hợp đồng tặng cho đất giữa cụ K với vợ chồng bà S, ông V và giữa cụ K với riêng bà S, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

- Ngân hàng Thương mại TT do ông Nguyễn Văn H2 đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngân hàng Thương mại TT (Sau đây viết tắt là Ngân hàng TT) có ký Hợp đồng tín dụng số LD1734600426 và Hợp đồng thế chấp tài sản cùng ngày 12/12/2017 với vợ chồng bà S, ông V; theo đó, ông V và bà S thế chấp diện tích đất 476,1m² để vay của Ngân hàng số tiền là 1.800.000.000 đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 02/11/2017 đứng tên bà S. Ngân hàng TT nhận thế chấp quyền sử dụng đất của bà S, ông V là ngay tình, vì quyền sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà S. Theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Ngân hàng là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ. Vì vậy, Ngân hàng TT không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà S.

- Ngân hàng Thương mại AC do ông Võ Xuân X1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngân hàng Thương mại AC (sau đây viết tắt là Ngân hàng AC) và vợ chồng bà S, ông V có ký Hợp đồng tín dụng số GLL.CN.651.300816 và Hợp đồng thế chấp tài sản cùng ngày 31/8/2016; theo đó, ông V và bà S thế chấp diện tích đất 233,5m² để vay của Ngân hàng số tiền 3.050.000.000 đồng. Diện tích đất

thế chấp bà S, ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/3/2014 nên Ngân hàng AC không đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S và ông V.

- *Ngân hàng Thương mại CT do ông Hoàng Anh Q1 - Phó giám đốc trình bày:* Ngân hàng Thương mại CT (sau đây viết tắt là Ngân hàng CT) và vợ chồng anh C, chị L1 có ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản; theo đó, anh C thế chấp 180,4m² đất để vay của Ngân hàng số tiền 1.200.000.000 đồng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh C, chị L1 cấp ngày 03/12/2013. Việc Ngân hàng CT ký kết hợp đồng với anh C, chị L1 là người thứ 3 ngay tình được pháp luật bảo vệ. Ngân hàng CT từ chối tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

- *Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai do ông Phạm Duy D1 - Giám đốc trình bày:* Theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/10/2017 giữa cụ K và bà S thì cụ K tặng cho bà S 476,1m² đất; trong đó 158m² đất ở và 291m² đất trồng cây lâu năm. Vì vậy, chính quyền đã chỉnh lý biên động diện tích đất sang tên bà S ngày 17/10/2017. Ngoài ra, cụ K lập hợp đồng tặng cho vợ chồng bà S 233,5m² đất và tặng cho anh C 180,4m² đất, theo hợp đồng tặng cho chính quyền đã sang tên đất cho vợ chồng bà S và vợ chồng anh C. Việc chỉnh quyền chỉnh lý các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà S, vợ chồng ông V, bà S và vợ chồng anh C là đúng quy định.

- *Phòng Công chứng XT do ông Đặng Minh K - Trưởng văn phòng trình bày:* Việc công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/9/2017 giữa cụ K và bà S là đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 26/8/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

1. *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nay Văn T.*

- *Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là cụ Nay Văn K với bên nhận tặng cho là ông Phạm Lưu V, bà Nay Thị Kim S được Ủy ban nhân dân thị trấn NH chứng thực ngày 24/02/2014 vô hiệu.*

- *Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ K với bên nhận tặng cho bà Nay Thị Kim S được Văn phòng công chứng XT công chứng số 1834, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2017 vô hiệu.*

- *Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn NH chứng thực ngày 01/11/2013, giữa bên tặng cho là cụ Nay Văn K với bên nhận tặng cho anh Nay Văn C, chị Huỳnh Thị Tổ L1 vô hiệu một phần đối với phần đất có kích thước chiều ngang giáp quốc lộ 14 dài 0,1m, chiều dài hết đất - 44m, có từ cận: Phía Đông giáp quốc lộ 14 dài 0,1m; phía Tây giáp đất ông Huỳnh Văn B dài 0,1m; phía Nam giáp đất ông Ngô Văn D2 dài 44m; phía Bắc giáp phần đất đã tặng cho anh C, chị L1 dài 44m.*

- *Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 446284 do Ủy ban nhân dân huyện CP, tỉnh Gia Lai cấp ngày 22/10/2013 cho người sử dụng đất là cụ K.*

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nay Văn T về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 878567 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 02/11/2017 cho người sử dụng đất là bà S.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nay Văn T về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 439474 do Ủy ban nhân dân huyện CP, tỉnh Gia Lai cấp ngày 03/12/2013 cho anh C, chị L1.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nay Văn T về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 446967 do Ủy ban nhân dân huyện CP, tỉnh Gia Lai cấp ngày 31/3/2014 cho người sử dụng đất là ông V, bà S.

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

Ngày 30/8/2019, ông Nay Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2020/DS-PT ngày 24/02/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định: *Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.*

Sau khi xét xử phúc thẩm, ngày 27/8/2020 vợ chồng ông T, bà S 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 kháng nghị giám đốc thẩm số 63/2021/KN-DS ngày 30/9/2021, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2021/DS-PT ngày 24/02/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

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] Cụ Nay Văn K và cụ Huỳnh Thị V1 là vợ chồng (cụ K chết ngày 05/11/2018, cụ V1 chết năm 1992). Hai cụ có 07 người con chung là ông Nay Văn T, bà Nay Thị R, bà Nay Thị X, bà Nay Thị L, ông Nay Văn Q (chết năm 2006, vợ là bà Ksor H1, có 04 người con chung là anh Nay Văn C, chị Nay Thị Huyền T1, chị Nay Thị Huyền T2, chị Nay Thị Huyền Th), bà Nay Thị Kim H và bà Nay Thị Kim S. Cụ K và cụ V1 chết không để lại di chúc, hai cụ khi còn sống tạo lập được khối tài sản là 300m² đất thổ cư (đo thực tế là 890m²), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp tạm thời ngày 23/10/1987 đứng tên cụ K. Quá trình sử dụng đất, ngày 15/7/2013 cụ K có đơn báo cáo chính quyền Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời bị thất lạc và xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 22/10/2013, Ủy ban nhân dân huyện CP cấp lại Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất tên cụ K diện tích là 890m²; trong đó, 300m² là đất thổ cư và 590m² là đất trồng cây lâu năm.

[2] Tại “Hợp đồng tặng, cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 01/11/2013, cụ K tặng cho vợ chồng anh Nay Văn C (con của ông Q) và chị Huỳnh Thị Tố L1 diện tích đất 180,4m²; ngày 03/12/2013, anh C, chị L1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trong đó 65m² là đất thổ cư và 115,4m² là đất trồng cây lâu năm. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 971/HĐTC ngày 20/7/2016, anh C, chị L1 đã thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên tại Ngân hàng CT vay số tiền là 1.200.000.000 đồng.

[3] Tại “Hợp đồng tặng, cho quyền sử dụng đất” ngày 24/02/2014, cụ K tặng cho vợ chồng bà Nay Thị Kim S, ông Phạm Lưu V diện tích đất là 233,5m²; ngày 31/3/2014, bà S và ông V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trong đó 50m² là đất thổ cư và 183,5m² là đất trồng cây lâu năm. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số GIL.BĐCN.231.300816 ngày 30/8/2016 bà S, ông V thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên tại Ngân hàng AC vay số tiền là 3.050.000.000 đồng.

[4] Tại “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” ngày 28/9/2017, cụ K tặng cho bà Nay Thị Kim S diện tích đất 476,1m²; ngày 02/11/2017, bà S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trong đó 185m² là đất thổ cư và 291,1m² là đất trồng cây lâu năm. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1729/2017/PGD-CS ngày 12/12/2017, bà S, ông V thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TT vay số tiền là 1.800.000.000 đồng.

[5] Như vậy, diện tích đất 890m² là tài sản chung của vợ chồng cụ V1 và cụ K. Cụ V1 chết, di sản thừa kế của cụ V1 để lại là $\frac{1}{2}$ diện tích đất (445m²) còn lại $\frac{1}{2}$ diện tích đất (445m²) là tài sản của cụ K (trong đó có 150m² là đất thổ cư và 295m² là đất trồng cây lâu năm). Do $\frac{1}{2}$ diện tích đất là di sản thừa kế của cụ V1 chưa chia nên là tài sản chung theo phần của các đồng thừa kế của cụ V1, trong đó có cụ K và 07 người con. Việc cụ K đứng tên kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với toàn bộ diện tích đất 890m² nhưng chưa có ý kiến của những người thừa kế khác của cụ V1 là không đúng. Trong trường hợp này tài sản của cụ K là diện tích đất 445m² và $\frac{1}{8}$ kỷ phần là 55,6m² đất cụ K hưởng quyền thừa kế di sản của cụ V1. Theo quy định của pháp luật, cụ K chỉ có quyền định đoạt khối tài sản là 500,6m² (445m² + 55,6m²). Vì vậy, ngày 01/11/2013 cụ K lập Hợp đồng tặng cho anh C, chị L1 diện tích đất 180,4m² và ngày 24/02/2014 lập Hợp đồng tặng cho bà S, ông V diện tích đất 233,5m² là nằm trong khối tài sản của cụ K có quyền định đoạt; do đó các hợp đồng tặng cho này có hiệu lực pháp luật. Do các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ K với anh C, chị L1 và giữa cụ K với bà S, ông V có hiệu lực pháp luật, nên các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh C, chị L với Ngân hàng CT ngày 20/7/2016 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà S và ông V với Ngân hàng AC ngày 30/8/2016 là đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng diện tích đất 233,5m² giữa cụ K với bà S, ông V ngày 24/02/2014 vô hiệu là không đúng.

[6] Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ K với bà S ngày 28/9/2017, theo đó cụ K tặng cho bà S 476,1m² đất, bà S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/11/2017 là vượt quá tài sản của cụ K có quyền định đoạt, ảnh hưởng đến quyền hưởng thừa kế của các đồng thừa kế khác nên vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định hợp đồng này vô hiệu là có căn cứ. Mặt khác, diện tích đất cụ K tặng cho bà S nêu trên, ngày 12/12/2017 bà S thế chấp tại Ngân hàng TT để vay tiền, nhưng thực tế ông T là người đang quản lý, sử dụng đất và trên đất có các tài sản của ông T. Do đó, khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án cần làm rõ quá trình lập hồ sơ tín dụng thì Ngân hàng TT có thẩm định tài sản thế chấp không. Và làm rõ các tài sản trên đất là của ông T hay của bà S. Trong khi chưa làm rõ các nội dung nêu trên, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã xác định giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà S và ông V với Ngân hàng TT ngày 12/12/2017 ngay tình là chưa đủ căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343 và khoản 2 Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 63/2021/KN-DS ngày 30/9/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2020/DS-PT ngày 24/02/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai về vụ án “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Nay Văn T với bị đơn là cụ Nay Văn K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- VKSNDTC - Vụ 9;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai (kèm theo hồ sơ vụ án);
- Vụ pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, Vụ GDKTII (02 bản), Hồ sơ vụ án,

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

Lương Ngọc Trâm

