

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 174/2023/DS-GĐT

Ngày: 10/8/2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng và hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất.

**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 Khoa.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Thiện.

Ông Tô Chánh Trung.

Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Xuân Luyến - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mậu Hưng – Kiểm sát viên.

Ngày 10/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đồng Thị T, sinh năm 1932; Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Đồng Minh Đ, sinh năm 1956;

2.2. Ông Đồng Minh M, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ông Đồng Văn Đ1, sinh năm 1935; Địa chỉ: Ấp S, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.2. Bà Nguyễn Thị Bé T1, sinh năm 1956; Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Đồng Thị T có người đại diện theo ủy quyền và đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đồng Văn Đ1 trình bày:

Trước đây, bà Đồng Thị T có canh tác, quản lý, sử dụng các phần đất thuộc thửa 128 tờ bản đồ số 3, diện tích 1.230m²; thửa 113, diện tích 2.997,9m²; thửa 132, diện tích 112,8m²; thửa 112, diện tích 469,4m², cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc phần đất này là của cha mẹ để lại cho bà T và ông Đ1 nhưng ông Đ1 để cho bà T kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1990. Bà T sử dụng đất đến ngày 31/3/2015 thì lập di chúc cho ông Đ1 các thửa 113, 132, 112, 128 nêu trên. Di chúc được công chứng tại Văn phòng C1 tỉnh Bến Tre.

Đến ngày 29/12/2015, bà T và ông Đ1 thấy ông Đồng Minh Đ (cháu con người em trai thứ 5) nợ nần, không còn tài sản nên mới kêu về ở chung và cho ông Đ khoảng 2.000m² đất tại thửa 128, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.230m² và thửa 112, tờ bản đồ số 11, diện tích 469,4m² với điều kiện ông Đ phải nuôi bà T đến cuối đời. Lúc ra làm thủ tục tại xã thì thửa đất 128 đang tranh chấp với ông Nguyễn Văn T2 nên bà T kêu ông Đ đóng án phí làm thủ tục, nhưng ông Đ không làm. Do đó, bà T kêu ông Đ1 làm thủ tục khởi kiện để đòi lại phần đất đó, nếu đòi lại được thì cho ông Đ1 như tờ di chúc, chỉ cho ông Đ phần đất mộ thuộc thửa 112. Tuy nhiên, không biết bằng cách nào ông Đ đã làm thủ tục để bà T ký chuyển toàn bộ phần đất thửa 113, 132, 112 cho ông Đ. Bà T xác định bà không có ý định chuyển cho ông Đ các thửa 113 và 132, phần đất này bà T để di chúc lại cho ông Đ1.

Đến năm 2018, ông Đ nói với người khác là các phần đất này đã chuyển nhượng cho ông Đ hết rồi nên bà T mới nhờ ông Đ1 tìm hiểu. Đến năm 2020, bà T phát hiện ra chính xác các thửa đất này đã sang tên qua ông Đ và ông Đ đã sang tên qua ông M nên bà buồn và qua nhà ông Đồng Văn Đ1 ở.

Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2015 giữa bà Đồng Thị T và ông Đồng Minh Đ, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/7/2019 giữa ông Đồng Minh Đ và ông Đồng Minh M đối với các thửa đất 112, 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, yêu cầu ông Đ và ông M phải trả lại nhà, đất cho bà T. Người đại diện theo ủy quyền của bà T xác định thì bà T không có lẫn tay trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2015.

Tuy nhiên, sau đó bà T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2015 giữa bà Đồng Thị T và ông Đồng Minh Đ, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/7/2019 giữa ông Đồng Minh Đ và ông Đồng Minh M đối với các thửa đất 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, buộc ông Đ và ông M trả lại các thửa đất 113, 132, rút yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất 112, bà T đồng ý cho ông Đ thửa 112.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ:

Thửa đất 132, diện tích 112,8m², thuộc tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, hiện do ông Đồng Minh M đứng tên quyền sử dụng đất và quản lý sử dụng. Trên đất có 01 cây dừa, 01 cây xoài Đài Loan, 06 cây mít, 02 cây chôm chôm, 02 cây nhãn da bò, 02 bụi có 02 cây chôm chôm của bà T trồng, còn các cây còn lại là ông Đ trồng.

Thửa đất 113, diện tích 2.954,1m², thuộc tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, hiện do ông Đồng Minh M đứng tên quyền sử dụng đất và quản lý sử dụng. Trên đất có: 54 cây chôm chôm loại 1, 24 cây chôm chôm loại 3, 59 cây mít, 02 cây nhãn, 357 cây ổi, 03 cây bưởi, 08 cây mai và một ngôi nhà do bà T xây dựng. Trong đó, 10 cây chôm chôm loại 1, 01 cây nhãn, 02 cây bưởi và 10 cây mai do bà T trồng. Đối với nhà thì nhà chính, nhà phụ 1, nhà vệ sinh, nhà tắm, nhà phụ 2 là do bà T xây dựng, sau khi ông Đ vào ở thì có tu bổ mới lại tắm và nhà phụ 2. Ngoài ra, trên phần đất này trước đây còn có 100 cây nhãn trên 2 năm tuổi, 06 cây dừa 30 năm tuổi, 11 cây sầu riêng 15 năm tuổi, 06 cây chôm chôm 25 năm tuổi, 03 cây chùm ruột 06 năm tuổi. Tuy nhiên, sau khi ông Đ vào canh tác đã đốn những cây trồng này. Do đó, bà T yêu cầu ông Đ phải di dời các cây ổi ra khỏi phần đất để trả đất lại cho bà T, còn các cây trồng và các tài sản khác thì để lại, không bồi hoàn. Bà T không yêu cầu bồi thường giá trị những cây trồng mà ông Đ đã đốn mà bù qua giá trị các cây ông Đ để lại.

Bị đơn ông Đồng Minh Đ trình bày:

Vào ngày 07/12/2015, bà Đồng Thị T chuyển nhượng cho ông Đ phần đất thuộc thửa 113, diện tích 2.997,9m²; thửa 132, diện tích 112,8m²; thửa 112 diện tích 469,4m², cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre với giá tiền 115.000.000 đồng, ông Đ đã giao tiền trực tiếp cho bà T (không có ai chứng kiến). Trong quá trình hòa giải, ông Đ khai số tiền mua bán đất là tài sản chung của ông và vợ là bà Nguyễn Thị Bé T1. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông thay đổi lời khai số tiền mua đất là của ông Đồng Minh M. Sau khi giao tiền, bà T và ông Đ ra Ủy ban nhân dân xã P để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định và ông Đ đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/12/2015. Lúc chuyển nhượng phần đất này các bên có thỏa thuận chuyển đất và toàn bộ tài sản trên đất. Sau đó, ông vào canh tác phần đất này, bà T vẫn tiếp tục ở cùng gia đình ông. Đến ngày 29/7/2019, ông Đ lập hợp đồng tặng cho phần đất này cho con là Đồng Minh M. Hợp đồng đúng theo quy định và ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/8/2019. Bà T sống cùng gia đình ông từ năm 2015 đến năm 2020, thì ông Đồng Văn Đ1 ly gián, nói ra nói vào làm cho bà T bỏ đi không ở cùng ông nữa và khởi kiện đòi lại đất.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2015 giữa bà Đồng Thị T và ông Đồng Minh Đ, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/7/2019 giữa ông Đồng Minh Đ và ông Đồng Minh M đối với các thửa đất 112, 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã

P, huyện C, tỉnh Bến Tre là ông không đồng ý. Vì ông đã được bà T chuyển nhượng hợp pháp.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ:

Thửa đất 132, diện tích 112,8m², thuộc tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, hiện do ông Đồng Minh M đứng tên quyền sử dụng đất và quản lý sử dụng. Trên đất có 01 cây dừa, 01 cây xoài Đài Loan, 06 cây mít, 02 cây chôm chôm, 02 cây nhãn da bò, 02 bụi tre, 01 cây Sake. Trong đó, có 02 cây chôm chôm của bà T trồng, còn các cây còn lại là ông Đ trồng.

Thửa đất 113, diện tích 2954,1m², thuộc tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, hiện do ông Đồng Minh M đứng tên quyền sử dụng đất và quản lý sử dụng. Trên đất có: 54 cây chôm chôm loại 1, 24 cây chôm chôm loại 3, 59 cây mít, 02 cây nhãn, 357 cây ổi, 03 cây bưởi, 08 cây mai và một ngôi nhà. Trong đó có 10 cây chôm chôm loại 1, 01 cây nhãn, 02 cây bưởi do bà T trồng, 8 cây mai có sẵn trên đất ông Đ bứng vào chăm sóc và sửa chữa lại, còn lại là các cây trồng khác do ông Đ trồng. Còn ngôi nhà thì nhà chính, nhà phụ 1 và sân nước do bà T xây dựng, nhà phụ 2, nhà tắm, nhà vệ sinh là do ông Đ xây dựng.

Nguyên đơn nói ông đã đốn 100 cây nhãn trên 2 năm tuổi, 06 cây dừa 30 năm tuổi, 11 cây sầu riêng 15 năm tuổi, 06 cây chôm chôm 25 năm tuổi, 03 cây chùm ruột 06 năm tuổi là không đúng, các cây này có một số do bà T đốn bán lấy củi, một số tự chết do nước ngập, ông Đ chỉ đốn có 1 cây sầu riêng bí.

Bị đơn ông Đồng Minh M trình bày:

Vào ngày 29/7/2019, ông Đồng Minh Đ có tặng cho ông phần đất thuộc thửa 113, diện tích 2997,9m²; thửa 132, diện tích 112,8m²; thửa 112, diện tích 469,4m², cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng tặng cho được lập theo quy định của pháp luật và ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/8/2019, lúc này không có ai tranh chấp. Sau khi lập hợp đồng thì ông M canh tác và sử dụng ổn định cho đến nay. Số tiền 115.000.000 đồng mà ông Đ mua đất của bà T là của ông đưa ra, đây là tiền ông dành dụm trong thời gian đi làm.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2015 giữa bà Đồng Thị T và ông Đồng Minh Đ, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/7/2019 giữa ông Đồng Minh Đ và ông Đồng Minh M đối với các thửa đất 112, 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre ông không đồng ý. Vì lời nói của ông Đồng Văn Đ1 người đại diện theo ủy quyền của bà T là không đúng sự thật và không có căn cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé T1 trình bày:

Bà là vợ ông Đồng Minh Đ, bà có cùng ông Đ canh tác, cải tạo trên các phần đất mà bà T đã chuyển nhượng. Còn các vấn đề khác thì bà thống nhất với lời trình bày của ông Đ, không có ý kiến, yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2021/DS-ST ngày 28/9/2021, Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre quyết định:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đồng Thị T đối với ông Đồng Minh Đ, ông Đồng Minh M về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 07/12/2015 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/7/2019 đối với thửa 112, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Đồng Minh M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có họa đồ kèm theo).

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đồng Thị T đối với ông Đồng Minh Đ, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đồng Thị T đối với ông Đồng Minh M.

Giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2015 giữa bà Đồng Thị T với ông Đồng Minh Đ và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/7/2019 giữa ông Đồng Minh Đ với ông Đồng Minh M đối với thửa 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Đồng Minh Đ phải hoàn trả lại cho bà Đồng Thị T 1/3 giá trị quyền sử dụng đất thửa 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre với số tiền là 438.920.000 đồng và 1/3 giá trị nhà, cây trồng của bà T là 43.697.000 đồng, tổng cộng là 482.617.000 đồng.

Ông Đồng Minh M được toàn quyền sử dụng đối với thửa 113, tờ bản đồ số 11, diện tích 2954,1m² tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, có tứ cận như sau:

Đông giáp đường.

Nam giáp thửa 133 của Đồng Văn S và 134 của Trần Thị V.

Tây giáp thửa 136 của Đồng Văn C.

Bắc giáp thửa 114 của Nguyễn Văn T3 và thửa 115 của Nguyễn Văn L (Có họa đồ kèm theo).

Ông Đồng Minh M được toàn quyền sử dụng đối với thửa đất số 132, tờ bản đồ số 11, diện tích 112,8m², tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, có tứ cận như sau:

Nam giáp thửa 155 của Đồng Văn S.

Tây giáp đường.

Đ2 và B giáp R (Có họa đồ kèm theo).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/10/2021, bà Đồng Thị T kháng cáo toàn bộ Bản án.

Ngày 11/10/2021, ông Đồng Minh Đ kháng cáo toàn bộ Bản án.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 247/2021/DS-ST ngày 24/12/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đồng Thị T.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đồng Minh Đ.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách.

Tuyên xử: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đồng Thị T đối với ông Đồng Minh Đ, ông Đồng Minh M về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 07/12/2015 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/7/2019 đối với thửa 112, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Đồng Minh M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có họa đồ kèm theo).

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đồng Thị T đối với ông Đồng Minh Đ, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đồng Thị T đối với ông Đồng Minh M.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2015 giữa bà Đồng Thị T với ông Đồng Minh Đ và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/7/2019 giữa ông Đồng Minh Đ với ông Đồng Minh M đối với thửa 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Đồng Minh Đ, ông Đồng Minh M phải hoàn trả lại cho bà Đồng Thị T quyền sử dụng đất thửa 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Bà Đồng Thị T được toàn quyền sử dụng đối với thửa 113, tờ bản đồ số 11, diện tích 2954,1m² tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, có tứ cận như sau:

Đông giáp đường.

Nam giáp thửa 133 của Đồng Văn S và 134 của Trần Thị V.

Tây giáp thửa 136 của Đồng Văn C.

Bắc giáp thửa 114 của Nguyễn Văn T3 và thửa 115 của Nguyễn Văn L (Có họa đồ kèm theo).

Bà Đồng Thị T được toàn quyền sử dụng đối với thửa đất số 132, tờ bản đồ số 11, diện tích 112,8m², tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, có tứ cận như sau:

Nam giáp thửa 155 của Đồng Văn S.

Tây giáp đường.

Đ2 và B giáp R (Có họa đồ kèm theo).

Buộc bà Đồng Thị T phải hoàn trả cho ông Đồng Minh Đ, bà Nguyễn Thị Bé T1, anh Đồng Minh M giá trị cây trồng và tài sản trên đất số tiền 203.845.926 đồng.

Bà Đồng Thị T được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng, căn nhà và vật kiến trúc trên thửa 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Đồng Minh Đ, ông Đồng Minh M, bà Nguyễn Thị Bé T1 giao cho Đồng Thị T thửa đất số 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre cùng toàn bộ cây trồng, căn nhà và vật kiến trúc trên đất.

Ông Đồng Minh Đ, ông Đồng Minh M, bà Nguyễn Thị Bé T1 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre đã cấp cho ông Đồng Minh M ngày 13/8/2019 để cấp lại quyền sử dụng đất cho bà Đồng Thị T khi các đương sự có yêu cầu.

Bà Đồng Thị T có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sở hữu nhà và có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất 113, 132, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và án phí.

Ngày 11/11/2022, ông Đồng Minh Đ và ông Đồng Minh M có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 40/2023/KN-DS ngày 08/6/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 247/2021/DS-PT ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 247/2021/DS-PT ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre giữa nguyên đơn bà Đồng Thị T với bị đơn ông Đồng Minh Đ, ông Đồng Minh M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đồng Văn Đ1, bà Nguyễn Thị Bé T1.

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 cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Bà Đồng Thị T đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 113 diện tích 2.997,9m²; thửa 132 diện tích 112,8m² và thửa 112 diện tích 469,4m² cùng tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Ngày 07/12/2015, bà Đồng Thị T lập hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông Đồng Minh Đ. Ngày 29/7/2019, ông Đồng Văn Đ3 lập hợp đồng tặng cho lại toàn bộ các thửa đất trên cho ông Đồng Minh M1. Bà Đồng Thị T cho rằng ông Đ3 có ý thức gian dối trong việc

bà ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì bà không chuyển nhượng các thửa đất này cho ông Đ3 nên khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, sau đó bà T rút yêu cầu khởi kiện tranh chấp đối với thửa đất 112, chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa 113 và thửa 132.

[2]. Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2015 giữa bà Đồng Thị T và ông Đồng Minh Đ được lập thành văn bản, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã P. Bên nhận chuyển nhượng là ông Đồng Minh Đ đã được cập nhật biến động sang tên quyền sử dụng đất. Tài liệu do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện có dấu lấn tay của bà T, mặc dù bà T cho rằng dấu vân tay không phải của bà nhưng lại không yêu cầu giám định nên không có cơ sở xem xét.

Tại Biên bản hòa giải ngày 23/4/2020, bà T trình bày: *“vào khoảng năm 2016 bà có đến UBND xã P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đồng Minh Đ, diện tích 2997,9m² thuộc thửa 113, 112,8m² thửa 132 và 469,4m² thửa 112 với điều kiện nuôi bà đến trăm tuổi già và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến cuối đời mới được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác”*.

Như vậy, có cơ sở xác định bà T có tới Ủy ban nhân dân xã P thực hiện thủ tục pháp lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, việc bà cho rằng bị lừa dối ký tên, lấn tay vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2015 là không đúng thực tế.

[3]. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi giá trị chuyển nhượng 03 thửa đất là 115.000.000 đồng nhưng giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng theo xác minh là khoảng từ 884.075.000 đồng đến 1.060.890.000 đồng là có sự chênh lệch lớn. Mặt khác, ông Đ cũng không chứng minh được đã giao số tiền 115.000.000 đồng cho bà T. Vì vậy, có cơ sở xác định thực chất của việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm mục đích hợp thức hóa tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T với ông Đ, điều này phù hợp với lời khai của bà T tại Biên bản hòa giải ngày 23/4/2000 nêu trên.

[4]. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T cho rằng bà không chuyển nhượng đất cho ông Đ mà bà chỉ cho ông Đ thửa 128 và 112 với điều kiện ông Đ phải nuôi dưỡng bà và thờ cúng tổ tiên. Như vậy, có căn cứ xác định bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thực chất là hợp đồng tặng cho ông Đ các thửa đất trên là để ông Đ chăm sóc bà T và thờ cúng tổ tiên. Trên thực tế, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ thì bà T cũng đã về ở cùng gia đình ông Đ từ đó cho tới năm 2019 bà T dọn ra ở nơi khác với lý do ông Đ đối xử không tốt. Tuy nhiên, không có căn cứ xác định ông Đ đối xử không tốt với bà T.

[5]. Xét quá trình sử dụng đất và nhu cầu về chỗ ở của các bên: Tòa án cấp sơ thẩm chia toàn bộ phần đất mà bà T đã cho ông Đ làm 3 phần, chia cho ông Đ được hưởng 2 phần do có công sức cải tạo, đóng góp làm tăng giá trị đất, nuôi dưỡng bà T từ năm 2015 đến năm 2019 và thờ cúng ông bà, còn bà T được nhận 01 phần là hợp tình, hợp lý. Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2015 giữa bà T với ông Đ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2019 giữa ông Đ với ông M và buộc ông Đ phải trả lại cho bà T 1/3 giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 482.617.000 đồng là phù hợp.

[6]. Tòa án cấp phúc thẩm mặc dù nhận định cho rằng thực chất của việc lập các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên giữa bà T và ông Đ là nhằm hợp thức hóa cho việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên là đúng nhưng lại xác định ông Đ không thực hiện nghĩa vụ nuôi dưỡng bà T, từ đó hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 113 và 132 giữa bà T với ông Đ là không có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ luật tố tụng Dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị số 40/2023/KN-DS ngày 08/6/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 247/2021/DS-PT ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre giữa nguyên đơn bà Đồng Thị T với bị đơn ông Đồng Minh Đ, ông Đồng Minh M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đồng Văn Đ1, bà Nguyễn Thị Bé T1.

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

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Chợ Lách;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GDKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

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

Võ Văn Khoa