

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 23/2020/DS-GĐT

Ngày 23-4-2020

V/v tranh chấp Hợp đồng tặng
cho bất động sản

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: Ông Tống Anh Hào.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thúy Hiền;

Ông Chu Xuân Minh;

Ông Lê Văn Minh;

Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh.

- 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 Việt Hùng - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 23 tháng 4 năm 2020, 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 bất động sản”, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hồng D, sinh năm 1950; cư trú tại: Số 340 TL, khu phố BB, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1956; cư trú tại: Số 33/2 TT, phường MH, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960; cư trú tại: Số 33/2 TT, phường MH, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1962;

3. Chị Phạm Phương L, sinh năm 1997;

Cùng cư trú tại: Số 03 VT, tổ B, khu phố B, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Anh Phạm Thành L1, sinh năm 1993; cư trú tại: D308 Chung cư ĐDT, phường MB, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Nguyễn Ngọc Thương T1, sinh năm 1991; cư trú tại: Căn hộ 304B Chung cư QK, phường TMT, quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Nguyễn Thành P, sinh năm 1971;

7. Bà Võ Thị Kim T2, sinh năm 1972;

8. Chị Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 2000;

9. Chị Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 2010;

Cùng cư trú tại: Số 340 TL, khu phố B, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ông Nguyễn Trung H2, sinh năm 1963; cư trú tại: Số 316 TL 15, ấp BC, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Bà Nguyễn Thị Kim H3, sinh năm 1972; cư trú tại: Số 140 NVK, tổ N, khu phố B, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Bà Nguyễn Thị L2 (L2), sinh năm 1957; cư trú tại: Khu phố B, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Ủy ban nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện CC: Ông Nguyễn VD (Văn bản ủy quyền ngày 22/5/2017).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 01/7/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/01/2017 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Nguyễn Hồng D trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tại số 340 TL, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh là của cha mẹ ông (cụ Nguyễn Văn M, chết năm 1988 và cụ Nguyễn Thị G, chết năm 2001); lúc còn sống, cụ M và cụ G có nói cho ông Nguyễn Thành P ở để thờ cúng ông bà và yêu cầu ông đăng ký đứng tên, vì ông P không minh mẫn, không biết chữ. Trong thời gian ông đứng tên, ông Nguyễn Hồng T (em của ông) xin ông sang nhượng lại nhà đất nêu trên cho ông T để ông T có giấy tờ nhà thế chấp vay tiền Ngân hàng đổi xe cầu mới. Ông đồng ý sang tên lại cho ông T vì nghĩ đó là nhà của cha mẹ nên ai đứng tên cũng được, tuy nhiên ông T đã bán căn nhà đó cho người khác. Ông yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho ngày 03/10/2006 giữa ông và bà Nguyễn Thị L2 tặng cho ông T quyền sử dụng đất đối với thửa 511, tờ bản đồ 21 tại khu phố 4, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 262,9m² để sang tên lại cho ông hoặc ông P, vì ông T không giữ lời hứa ban đầu, căn nhà là nhà thờ cúng ông bà nên không ai được quyền bán; đồng thời, ông yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 23/5/2011 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho ông T.

Bị đơn là ông Nguyễn Hồng T trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tại số 340 TL, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh là của cha mẹ ông là cụ Nguyễn Văn M (chết năm 1988) và cụ Nguyễn Thị G (chết năm 2001). Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D vì nhà đất nêu trên vợ chồng ông D đã ký hợp đồng tặng cho ông, ông đã đứng tên chủ quyền từ năm 2006, nay ông cũng đã bán cho bà Nguyễn Ngọc Thương T1. Đề nghị Tòa án giải quyết để ông giao nhà đất cho bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Ngọc Thương T1 trình bày:

Ngày 25/8/2016, bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị H diện tích 262,9m² đất, trên đất có căn nhà 100m² thuộc thửa 511, tờ bản đồ 21 tại khu phố B, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2.400.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ, bà đã được Ủy ban nhân dân huyện CC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Bà yêu cầu buộc vợ chồng ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 25/8/2016; buộc ông Nguyễn Thành P, bà Võ Thị Kim T2 phải di dời và giao trả cho bà tài sản nhà, đất nêu trên.

Ông Nguyễn Thành P và bà Võ Thị Kim T2 trình bày:

Nhà đất tại số 340 TL, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố HCM là của ông P được cha mẹ là cụ M, cụ G cho từ năm 1976 và sử dụng ổn định cho tới nay không tranh chấp, trước đây khi cụ G còn sống có ý nguyện để lại căn nhà cho ông P ở và thờ cúng. Do ông P còn nhỏ và không biết chữ nên các anh em trong gia đình đồng ý để cho ông D làm hồ sơ kê khai để đứng tên sở hữu. Thời điểm làm hồ sơ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có di chúc hay văn bản của cụ G cũng như không có văn bản của các đồng thừa kế đồng ý để ông D đứng tên kê khai. Từ trước tới nay vợ chồng ông bà là người đóng thuế, phí đối với nhà đất. Hiện nay, căn nhà nêu trên gia đình ông bà và các con đang trực tiếp quản lý, sử dụng; ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D. Đối với việc ông T chuyển nhượng cho bên thứ ba, ông bà không đồng ý và yêu cầu được giao lại căn nhà cho vợ chồng ông bà ở, thờ cúng tổ tiên như ý nguyện của cha mẹ trước đây.

Ông Nguyễn Trung H2, bà Nguyễn Thị Kim H3 trình bày:

Ông bà là con của cụ M, cụ G thống nhất với ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 600/2018/DS-ST ngày 15/5/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là ông Nguyễn Hồng D về việc hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/10/2006 giữa vợ chồng ông Nguyễn Hồng D, bà Nguyễn Thị L2 (L2) với ông Nguyễn Hồng T, theo chứng thực số 245, quyển số 01/2006/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2006 của Ủy ban nhân dân thị trấn CC, huyện CC;

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là ông Nguyễn Hồng D về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 875666, số vào sổ cấp GCN: CH00590 ngày 23/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện CC;

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là ông Nguyễn Hồng D về việc đòi ông Nguyễn Hồng T lập thủ tục tặng cho lại ông D phần đất tọa lạc tại địa chỉ 340 TL, Khu phố 4, thị trấn CC, huyện CC.

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc Thương T1. Buộc ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thành P, bà Võ Thị Kim T2 và những người đang cư trú tại nhà đất tại thời điểm thi hành án phải giao cho bà Nguyễn Ngọc Thương T1 nhà đất tại địa chỉ 340 TL, khu phố B, thị trấn CC, huyện CC (theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Tư vấn xây dựng–Thương mại–Đo đạc và Bản đồ PGT lập ngày 15/4/2017, được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh huyện CC duyệt nội nghiệp ngày 17/5/2017).

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 22/5/2018, ông Nguyễn Hồng D, ông Nguyễn Thành P có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 374/2018/DS-PT ngày 06/12/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hồng D, ông Nguyễn Thành P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Nguyễn Hồng D, ông Nguyễn Thành P có đơn đề nghị xem xét lại Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 10/2020/KN-DS ngày 25/02/2020, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 374/2018/DS-PT ngày 06/12/2018 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, hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 600/2018/DS-ST ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố

Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh 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] Ông Nguyễn Hồng D, ông Nguyễn Hồng T, ông Nguyễn Thành P, ông Nguyễn Trung H2 và bà Nguyễn Thị Kim H3 là các con của cụ Nguyễn Văn M (chết năm 1988), cụ Nguyễn Thị G (chết năm 2001) đều thống nhất xác định nguồn gốc ngôi nhà gắn liền với diện tích 262,9m² đất (gồm 100m² đất ở và 162,9m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 511, tờ bản đồ số 21 khu phố B, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh là của cụ M, cụ G để lại.

[2] Theo “Tờ trình nguồn gốc đất” ngày 04/4/2006, “Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” ngày 04/4/2006, ông D đều kê khai nguồn gốc thửa đất số 511, tờ bản đồ số 21 khu phố B, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh là được cha mẹ cho sử dụng từ năm 1976. Tại Danh sách các hộ đủ điều kiện đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Phiếu nhận xét về hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận và Bảng công bố công khai các cá nhân xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/4/2006 của Ủy ban nhân dân thị trấn CC đều thể hiện nguồn gốc nhà đất của ông D được cha mẹ cho từ năm 1976. Ngày 24/7/2006, ông D được Ủy ban nhân dân huyện CC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông D cho rằng chỉ đứng tên hộ cho ông P; các người con khác của cụ M, cụ G là ông P, ông H2, bà H3 và ông Phạm Văn H1 là chồng của bà Nguyễn Thị Hồng H4 (chết năm 2011) xác định khi cụ M, cụ G còn sống có nói cho ông P nhà, đất nêu trên để thờ cúng ông bà và để ông D đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất vì ông P không minh mẫn, không biết chữ. Thực tế, gia đình ông P là người sử dụng nhà đất từ trước tới nay. Như vậy, ông D không phải là người sử dụng hợp pháp nhà đất tranh chấp nêu trên, việc ông D, bà L2 tự ý lập hợp đồng tặng cho ông T quyền sử dụng đối với thửa đất số 511 nói trên là trái với khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai 2003; theo quy định Điều 128, khoản 1 Điều 410, khoản 1 và khoản 2 Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” ngày 03/10/2006 giữa ông D, bà L2 với ông T vô hiệu. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chỉ căn cứ vào các tài liệu thể hiện ông D là người đăng ký, kê khai, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nội dung nhà đất ông D được cha mẹ cho từ năm 1976, ông D là người sử dụng ổn định, không tranh chấp, mà không xem xét nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng nhà đất, từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D là không đúng.

[3] Ngày 01/7/2016, ông D có đơn khởi kiện yêu cầu hủy “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” ngày 03/10/2006 giữa ông D và ông T tại Tòa án nhân

dân huyện CC; ngày 08/8/2016, Tòa án nhân dân huyện CC có Thông báo số 296/TBTL về việc thụ lý vụ án, ông T đã nhận được Thông báo này. Ngày 23/8/2016, ông T và bà Nguyễn Ngọc Thương T1 ký kết hợp đồng đặt cọc, đến ngày 25/8/2016, ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất tại thửa 511 nói trên cho bà Thương T1. Ngày 19/9/2016, bà Thương T1 được đăng ký sang tên tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông T với bà Thương T1 được thực hiện sau khi Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp nhà đất tại thửa đất số 511, tờ bản đồ số 21 khu phố B, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông D và ông T; có nghĩa là ông T và bà T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đang tranh chấp là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và điểm b khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở năm 2014. Tại khoản 1 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013 quy định : *“Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất”*. Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có nghĩa vụ tìm hiểu, kiểm tra thửa đất mà mình ký hợp đồng nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật có được phép chuyển nhượng không, nếu thuộc trường hợp không cho phép chuyển nhượng thì không được chuyển nhượng, cho nên việc bà T1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 511, tờ bản đồ số 21 khu phố B, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh không thuộc trường hợp không biết và không phải biết thửa đất đó đang có tranh chấp, vì vậy không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005. Mặt khác, khoản 1 Điều 12 Luật nhà ở năm 2014 quy định : *“Trường hợp mua bán nhà ở mà không thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều này và trường hợp thuê mua nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác”*. Trong vụ án này, tuy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất giữa ông T, bà H và bà T1 đã được đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà từ ông T, bà H sang bà T1, nhưng thực tế ông P là người đang sử dụng nhà đất tranh chấp, thời điểm giữa các bên phát sinh tranh chấp, bà Thương T1 vẫn chưa được giao nhà đất và các bên cũng không có thỏa thuận nào khác, cho nên ngôi nhà gắn liền với thửa đất nói trên chưa thuộc quyền sở hữu của bà T1, do đó Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông T và bà Thương T1 chưa hoàn thành. Bà Thương T1 không thuộc trường hợp *“nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”* theo quy

định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005. Như vậy, do “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” ngày 03/10/2006 giữa ông D, bà L2 với ông T vô hiệu nên Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông T và bà Thương T1 ngày 25/8/2016 cũng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc Thương T1 là không có căn cứ.

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 10/2020/KN-DS ngày 25/02/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 374/2018/DS-PT ngày 06/12/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 600/2018/DS-ST ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp Hợp đồng tặng cho bất động sản” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Hồng D với bị đơn là ông Nguyễn Hồng T và 13 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại 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 Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (kèm Hồ sơ vụ án);
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Vụ Pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ II (2b), VP TANDTC.

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

Tổng Anh Hào

