TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 256/2022/DS-GĐT
Ngày: 26/9/2022
V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản

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 Cường
Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên
Ông Tô Chánh Trung

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Khánh Chinh - Thẩm tra viên.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 26/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm vụ án dân sự về "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản*", giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1955;
Địa chỉ: Ấp L, xã ML, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Bạch Y, sinh năm 1950;
Địa chỉ: 53 HĐH, Phường MB, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1. Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1956;
Địa chỉ: Ấp L, xã ML, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.
3.2. Ông Phạm Hữu L, sinh năm 1954;
Địa chỉ: 712J LHP, Phường MH, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh;
3.3. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1963;
Địa chỉ: Ấp L, xã ML, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.
3.4. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1947 (chết năm 2012);
Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T3:

3.4.1. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1954;

3.4.2. Chị Nguyễn Hà P, sinh năm 1972;

3.4.3. Anh Nguyễn Hà N3, sinh năm 1975;

3.4.4. Anh Nguyễn Lê H, sinh năm 1978;

3.4.5. Anh Nguyễn Lê T4, sinh năm 1982;

3.4.6. Anh Nguyễn Lê K, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã ML, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N1 trình bày: Ngày 15/8/2002, ông Phạm Văn T1 (chồng bà N1) hỏi vay của bà Y 2.500USD và 04 lượng vàng SJC, có lập biên nhận, thế chấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2308m^2 do bà Nguyễn Thị T2 đứng tên, lãi suất 1.500.000 đồng/tháng.

Sau vài tháng, ông Nguyễn Văn T3 và vợ Nguyễn Thị N2 (anh trai, chị dâu của bà N1) vay của bà Y 14 lượng vàng SJC, thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1911 ngày 01/02/1999, thửa 843, 845, 944, diện tích chung 3525m^2 do Ủy ban nhân dân huyện CB cấp cho ông T3 đứng tên, lãi 2.000.000 đồng/tháng.

Mỗi tháng bà N1 đóng lãi trực tiếp cho bà Y đầy đủ, đến khoảng tháng 9, tháng 10/2005 ngưng không đóng do khó khăn.

Đến năm 2008, bà Y yêu cầu ông T3, bà N2 cùng các thành viên trong hộ chuyển nhượng phần đất do ông T3 đứng tên sang cho bà Y để cấn trừ 14 lượng vàng SJC, thỏa thuận chừa lại 500m^2 có nhiều ngôi mộ, hiện bà Y đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Y cũng yêu cầu bà N1, ông T1 sang nhượng thửa 2955 cho bà Y giá 217.000.000 đồng (tương đương 15 lượng 09 chỉ vàng SJC). Bà và ông T1 đã thực hiện sang tên thửa 2955 cho bà Y, nhưng bà Y không tính toán lãi, gốc để đối trừ, số dư còn lại đến nay chưa trả cho bà, nên bà khởi kiện yêu cầu:

Bà Y phải trả lại 500m^2 đất thửa 944 tại Ấp L, xã ML, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

Yêu cầu bà Y phải sang tên trả lại cho bà N1, ông T1 thửa 2955, bà N1 và ông T1 sẽ trả lại cho bà Y 04 lượng vàng SJC và 2500USD.

Bị đơn bà Lê Thị Bạch Y trình bày: Vì quen biết thâm tình nên bà thường giúp đỡ cho bà N1, ông T3 tiền bạc để làm ăn.

Ngày 15/8/2002, vợ chồng bà N1 mượn của bà 4 lượng vàng SJC và 2500USD. Năm 2008, vợ chồng bà N1 chuyển nhượng cho bà thửa đất 2955 giá 217.000.000 đồng để lấy tiền tiêu xài và trả bớt nợ cho bà. Hai bên thực hiện

việc giao nhận tiền, giao nhận đất xong; ngày 05/10/2009, bà đã được cập nhật sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1421 ngày 03/10/2008.

Ngày 20/4/2005, ông T3, bà N2 mượn của bà 14 lượng vàng SJC. Do làm ăn khó khăn nên năm 2008, ông T3, bà N2 chuyển nhượng cho bà thửa 111, giá tương đương số vàng mượn trước đó, thỏa thuận trong 01 năm ông T3, bà N1 chuộc lại vì trên đất có nhiều ngôi mộ là người thân của bà N1, ông T3. Hết thời hạn chuộc lại, đến năm 2015 bà Y chuyển nhượng một phần cho ông Phạm Hữu L, còn lại diện tích 525,8m^2 có mồ mã. Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà có yêu cầu phản tố buộc bà N1, ông T1 phải trả 1650USD và 04 lượng vàng SJC cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N2 trình bày: Chồng bà là ông Nguyễn Văn T3 (sinh năm 1947, chết năm 2012) là chỗ quen biết thân thiết với gia đình bà Y từ đời ông bà hai bên. Vợ chồng bà có chuyển nhượng thửa đất số 111 cho bà Y để lấy tiền trả nợ, thỏa thuận chuộc lại trong 01 năm vì trên đất có các ngôi mộ của ông bà cha mẹ, nhưng do khó khăn nên chưa có tiền để chuộc. Thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Y đúng theo quy định pháp luật, nên bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hà N3 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà N2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2019/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019, Toà án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị N1 về việc bà N1 yêu cầu bà Y sang tên chuyển quyền trả lại đất ML cho bà N1 và bà Y phải sang tên chuyển quyền trả lại thửa đất số 2955 cho bà N1, ông T1. Bà N1 tự nguyện trả lại cho bà Y 4 lượng vàng SJC và 2.500USD.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Bạch Y về việc bà Y yêu cầu bà N1, ông T1 phải trả 4 lượng vàng SJC và 1.650USD cho bà Y.

Ngày 04/11/2019, bà N1 và ông T1 kháng cáo bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N1. Cùng ngày, bà Y kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ nội dung đơn phản tố của bà.

Tại Bản án phúc thẩm số 243/2020/DS-PT ngày 16/7/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang quyết định sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2019/DS-ST ngày 21/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang như sau (tóm tắt):

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị N1 về việc bà N1 yêu cầu bà Y sang tên chuyển nhượng trả lại đất ML cho bà N1 và bà

Y phải sang tên chuyển quyền trả lại thửa đất số 2955 cho bà N1, ông T1. Bà N1 tự nguyện trả lại cho bà Y 4 lượng vàng SJC và 2500USD.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Bạch Y về việc bà Y yêu cầu bà N1, ông T1 phải trả cho bà Y số tiền 225.445.500 đồng khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả, án phí, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Ngày 18/11/2020, bà Nguyễn Thị N1 có đơn đề nghị kháng nghị Bản án phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 38/2022/KN-DS ngày 25/4/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án phúc thẩm số 243/2020/DS-PT ngày 16/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2019/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị (phần trả lại phần đất có mồ mả); riêng phần tiền 225.445.500 đồng thì Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết có căn cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ khoản nợ 2.500USD và 04 lượng vàng SJC mà vợ chồng bà N1, ông T1 vay của bà Y ngày 15/8/2002. Do không trả được nợ nên ngày 31/8/2009, bà N1, ông T1 chuyển nhượng cho bà Y quyền sử dụng thửa đất số 2955, tờ bản đồ số TTC1, tọa lạc tại Khu 1 thị trấn CB, huyện CB, tỉnh Tiền Giang để cấn trừ nợ. Tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện và các bên thừa nhận giao dịch chuyển nhượng là có thật, hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực, trình tự thủ tục chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật, bà Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trực tiếp quản lý sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cấn trừ nợ phù hợp với ý chí của các bên, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N1 đòi lại thửa 2955 là có căn cứ.

[2] Bà Y cho rằng bà đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1, bà N1 chứ không phải cấn trừ nợ. Tuy nhiên, bà Y không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Hồ sơ vụ án thể hiện đây là khoản nợ duy nhất mà bà N1, ông T1 vay của bà Y. Vì vậy, có cơ sở xác định bà N1, ông T1 chuyển nhượng thửa 2955 cho bà Y nhằm cấn trừ khoản nợ vay ngày 15/8/2022. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Y đòi bà N1, ông T1 trả 04 lượng vàng và 1.650USD là có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà N1, ông T1 phải trả cho bà Y 225.445.500 đồng (quy đổi vàng và USD thành Việt Nam Đồng) là không đúng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T1, bà N1 vì phải trả 02 lần cho cùng một khoản nợ.

[3] Ngoài ra, ngày 20/4/2005, vợ chồng bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Văn T3 (anh ruột của bà N1) vay của bà Y 14 lượng vàng SJC. Do không trả được nợ nên ông T3, bà N2 chuyển nhượng cho bà Y quyền sử dụng 1.787m^2 đất thuộc thửa 438 (thửa cũ 944, 111), tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Ấp L, xã ML, huyện CB, tỉnh Tiền Giang để khấu trừ khoản vay 14 lượng vàng SJC; trên diện tích đất này có 07 ngôi mộ của thân tộc gia đình bà N1. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Y đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2014, bà Y đã chuyển nhượng cho ông Phạm Hữu L quyền sử dụng phần đất không có mồ mả, diện tích 1.307,3m^2, sau đó ông L đã được cập nhật sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N1, bà N2 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T3 không tranh chấp phần đất bà Y đã chuyển nhượng cho ông L, nhưng đề nghị bà Y sang tên trả lại phần đất có mồ mả thân tộc (đo đạc thực tế có diện tích 525,8m^2).

[4] Xét trên phần đất bà Y đang quản lý và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 07 ngôi mộ của thân tộc gia đình bà N1. Tuy bà Y là chủ sử dụng đất hợp pháp nhưng thực tế lại không thể thụ hưởng đầy đủ các quyền của người sử dụng đất, vì bị hạn chế bởi trên đất có các mộ phần của thân tộc gia đình bà N1, ông T3 mà theo phong tục tập quán và tín ngưỡng dân tộc thì gia đình bà N1, ông T3 có nhu cầu chăm sóc, tôn tạo, thờ cúng…các phần mộ này. Gia đình bà N1 có nguyện vọng đề nghị bà Y giao lại phần đất này. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà Y đồng ý cho gia đình bà N1 chuộc lại quyền sử dụng phần đất có mồ mả thân tộc. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm cần giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà N1, buộc bà Y trả lại cho bà N1 quyền sử dụng diện tích đất có mồ mả, đo đạc thực tế 525,8m^2 đất thuộc thửa số 438, tờ bản đồ số 10, đồng thời tạo điều kiện cho hai bên đương sự thương lượng giá trị quyền sử dụng đất, nếu không thương lượng được thì buộc bà N1 thanh toán trả cho bà Y giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường mới đúng.

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 38/2022/KN-DS ngày 25/4/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án phúc thẩm số 243/2020/DS-PT ngày 16/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2019/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC tại Tp. HCM (để báo cáo);
- VKSNDCC tại Tp. HCM (để biết);
- Vụ pháp chế và QLKH TANDTC;
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện CB, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện CB, T. Tiền Giang;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng HCTP, Phòng GĐKT, HSVA.

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

Võ Văn Cường