**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: 109/2023/DS-GĐT
Ngày: 22/5/2023
V/v tranh chấp đòi tài sản,
hủy giấy chứng nhận 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:***

Chánh án – Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Văn Châu.

Các Thẩm phán:

1. Ông Bùi Đức Xuân

2. Ông Hoàng Thanh Dũng

***Thư ký phiên tòa***: ông Trần Ngọc Tuấn – Thẩm tra viên chính

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** bà Nguyễn Thị Ngát – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về *"Tranh chấp đòi tài sản, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* ông Nguyễn Hoàng Anh T, sinh năm 1979; bà Hà Thúy D, sinh năm 1980; địa chỉ: B H, Khóm F, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

*2. Bị đơn:* bà Phạm Long Đài T1, sinh năm 1979; địa chỉ: 8, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

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

3.1. Ông Nguyễn Phước Đ, sinh năm 1980;

3.2. Bà Phạm Thị Thủy N, sinh năm 1988;

3.3. Bà Phạm Long Thanh P, sinh năm 1996.

3.4. Trẻ Nguyễn Phạm Như Y1, sinh năm 2012 và trẻ Nguyễn Phạm Ngọc N1, sinh năm 2013.

Đại diện hợp pháp cho trẻ Nguyễn Phạm Như Y1 và Nguyễn Phạm Ngọc N1 là ông Nguyễn Phước Đ, bà Phạm Long Đài T2.

Cùng địa chỉ: 8, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.6. Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng Anh T và bà Hà Thúy D trình bày:

Ngày 06/01/2012, ông bà nhận chuyển nhượng của bà Lê Mai X diện tích đất 78,7m$^2$, thửa 243, tờ bản đồ số 53, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang, với giá 400.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong hợp đồng, đến hết ngày 04/4/2012 nếu bà X hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã thanh toán nêu trên cộng với khoản lãi 3%/tháng thì hai bên tiến hành thủ tục hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Đến hạn, bà X không thực hiện thỏa thuận nên ông bà đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại số H, khóm B, phường B vào ngày 04/6/2012.

Sau khi được cấp quyền sở hữu nhà đất, ông bà cho bà X và các thành viên trong gia đình được sử dụng nhà đất nêu trên. Nay bà X đã chết, ông bà yêu cầu bà Phạm Long Đài T2 (con của bà X) và các thành viên trong gia đình trả lại tài sản cho ông bà là nhà đất nêu trên.

Bị đơn là bà Phạm Long Đài T2 trình bày:

Mẹ của bà là bà Lê Mai X không có chuyển nhượng nhà đất tại số H, khóm B, phường B cho vơ chồng ông Nguyễn Hoàng Anh T và bà Hà Thúy D nên bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà 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 đối với nhà đất tại số H, khóm B, phường B cấp cho ông T và bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Phước Đ, bà Phạm Thị Thủy N và bà Phạm Long Thanh P có ý kiến thống nhất với lời trình bày của bà Phạm Long Đài T2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 26/6/2018, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng Anh T, bà Hà Thúy D, buộc bà Phạm Long Đài T2, ông Nguyễn Phước Đ, bà Phạm Thị Thủy N, bà Phạm Long Thanh P, Nguyễn Phạm Ngọc N1, Nguyễn Phạm Như Y1 liên đới nghĩa vụ giao căn nhà số H gắn liền diện tích đất thổ cư 78,7m$^2$ tại khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang cho ông Nguyễn Hoàng Anh T, bà Hà Thúy D.

Bà Phạm Long Đài T2, ông Nguyễn Phước Đ, bà Phạm Thị Thủy N, bà Phạm Long Thanh P, Nguyễn Phạm Ngọc N1 và Nguyễn Phạm Như Y1 được lưu cư trong thời hạn 05 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hoàng Anh T và bà Hà Thúy D hỗ trợ di dời 50 triệu đồng cho bà Phạm Long Đài T2, ông Nguyễn Phước Đ, bà Phạm Thị Thủy N, bà Phạm Long Thanh P, Nguyễn Phạm Ngọc N1 và Nguyễn Phạm Như Y1. Thời gian giao tiền trong 05 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Long Đ1 T2 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 02974 ngày 04/6/2012 cấp cho ông Nguyễn Hoàng Anh T, bà Hà Thúy D.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 02/7/2018, bà Phạm Long Đài T2 và ông Nguyễn Phước Đ làm đơn kháng cáo; ngày 09/7/2018, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang kháng nghị bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 74/2019/DS-ST ngày 09/5/2019, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Long Đài T2 và ông Nguyễn Phước Đ; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Sửa bản án sơ thẩm.

Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hoàng Anh T và bà Hà Thúy D hoàn trả giá trị căn nhà là 50 triệu đồng và hỗ trợ di dời 50 triệu đồng cho bà Phạm Long Đài T2, ông Nguyễn Phước Đ, bà Phạm Thị Thủy N, Phạm Long Thanh P, Nguyễn Phạm Ngọc N1 và Nguyễn Phạm Như Y1. Thời gian giao tiền trong 05 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Phạm Long Đài T2, ông Nguyễn Phước Đ, bà Phạm Thị Thủy N, Phạm Long Thanh P, Nguyễn Phạm Ngọc N1 và Nguyễn Phạm Như Y1 liên đới nghĩa vụ giao căn nhà số H gắn liền diện tích đất thổ cư 78,7m$^2$ tại khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang cho ông Nguyễn Hoàng Anh T, bà Hà Thúy D.

Bà Phạm Long Đài T2, ông Nguyễn Phước Đ, bà Phạm Thị Thủy N, bà Phạm Long Thanh P, Nguyễn Phạm Ngọc N1, Nguyễn Phạm Như Y1 được lưu cư trong thời hạn 05 tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Long Đ1 T2 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 02974 ngày 04/6/2012 cấp cho ông Nguyễn Hoàng Anh T và bà Hà Thúy D.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 19/6/2019, bà Phạm Long Đài T2 có đơn đề nghị, và ngày 10/10/2022, bà T2 tiếp tục có đơn đề nghị kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 10/2023/KN-DS ngày 17/02/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án 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 nêu trên, và hủy Bản án sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 26/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm để giải quyết sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 06/01/2012, bà Lê Mai X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 78,7m$^2$, thửa 243, tờ bản đồ số 53, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang cho vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Anh T, bà Hà Thúy D do bà X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá 400.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận về phương thức thanh toán tại Điều 2 của Hợp đồng: Thanh toán một lần bằng tiền mặt; việc thanh toán do hai bên tự nguyện thực hiện; khi giao nhận tiền hai bên làm biên nhận riêng.

[2] Tại khoản 1 Điều 7 của Hợp đồng thể hiện "…hết ngày 04/4/2012 mà bên A [bà X] hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã thanh toán là 400.000.000 đồng cộng với một khoản tiền lãi… thì hai bên tiến hành thủ tục hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này…". Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T2 (con của bà X) khẳng định bà X có vay tiền của bà D và bà đồng ý trả vốn 400.000.000 đồng và lãi suất theo ngân hàng cho bà D, nhưng không đưa ra chứng cứ vay tiền. Tại Biên bản ghi ngày 18/02/2020, bà T2 trình bày "…tôi xin giữ lại căn nhà… tôi sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền 400.000.000 đồng do mẹ tôi thiếu và tự nguyện chịu khoản lãi suất…". Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T2 không thừa nhận có việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà X với ông T, bà D.

[3] Đối với ông T, bà D cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã giao bà X số tiền 400.000.000 đồng theo Điều 2 của Hợp đồng là việc giao tiền chuyển nhượng phải được thực hiện bằng "biên nhận riêng".

[4] Mặt khác, trước thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng này, ngày 15/9/2011, bà X cũng đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Huỳnh Chí T3.

[5] Ngoài ra, tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng, các bên thỏa thuận "Bên A [bà X] có nghĩa vụ giao thửa đất… khi Bên B [ông T] tiến hành hợp thức hóa quyền sử dụng đất…", nhưng trong thực tế, sau khi bà X chết, bà T2 và các thành viên trong gia đình vẫn đang quản lý, sử dụng nhà đất nêu trên.

[6] Về giá đất, phía ông T, bà D cho rằng mua cao hơn giá thị trường (250.000.000 đồng), còn bà T2 cho rằng giá thị trường khoảng 1.500.000.000 đồng cũng chưa được làm rõ.

[7] Với nhiều tình tiết mâu thuẫn chưa được đánh giá một cách toàn diện để xác định bản chất giao dịch giữa bà X với ông T, bà D là vay tiền hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần phải được giải quyết lại ngay từ giai đoạn sơ thẩm mới đảm bảo sự thật khách quan của vụ án.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 10/2023/KN-DS ngày 17/02/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 74/2019/DS-PT ngày 09/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 26/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang về vụ án "Tranh chấp đòi tài sản, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng Anh T và bà Hà Thúy D với bị đơn là bà Phạm Long Đài T2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

***Nơi nhận:***
- Chánh án (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- TAND Tp. Long Xuyên, T. An Giang;
- Cục THADS Tp. Long Xuyên;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (TNT).

**T/M ỦY BAN THẨM PHÁN**
**CHÁNH ÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Văn Châu**