

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 52/2021/DS-GĐT

Ngày 22-11-2021

V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho
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:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Du - Thẩm phán, Phó Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Minh;
Ông Ngô Hồng Phúc;
Ông Trần Hồng Hà;
Ông Nguyễn Văn Dũng.

- 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 22 tháng 11 năm 2021, 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 quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1974; cư trú tại: Số 190/5/22 Đường 30/4, phường HL, quận NK, thành phố CT.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế S, sinh năm 1961 là người đại diện theo ủy quyền; cư trú tại: L22 Đường số 9, khu đô thị mới HP, phường HT, quận CR, thành phố CT (Văn bản ủy quyền ngày 30/9/2015).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1972; cư trú tại: Số 1 HTK, phường AN, quận NK, thành phố CT.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng Công chứng CT;

Địa chỉ: Số 70A3, khu dân cư HP1, phường HP, quận CR, thành phố CT.

2. Cụ Phạm Thị S (chết năm 2015);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ S:

Cụ Nguyễn Văn Ô, sinh năm 1934;

Người đại diện hợp pháp của cụ Ô: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1979 là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/4/2016).

Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1970;

Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1979;

Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1974;

Cùng cư trú tại: Số 105 Nguyễn Văn C, phường AK, quận NK, thành phố CT.

Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1968; cư trú tại: Số 195/2 HTK, phường AN, quận NK, thành phố CT.

Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1982; cư trú tại: Số 185 HTK, phường AN, quận NK, thành phố CT.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 30/9/2015 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T (do ông Nguyễn Thế S là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn H là vợ chồng có đăng ký kết hôn. Cụ Nguyễn Văn Ô (cha của ông H) có phần đất tại thửa số 19, tờ bản đồ số 15 diện tích 818,3m². Cụ Ô hứa khi nào bà T khởi kiện được phần đất nêu trên sẽ cho vợ chồng bà T một miếng đất. Do bà T đã có công khởi kiện để đòi lại diện tích đất nêu trên nên cụ Ô đã tặng cho vợ chồng bà T diện tích 267,55m² đất tại thửa số 65, tờ bản đồ số 15 tại khu vực II, phường AK, quận NK, thành phố CT. Ông H đã được Ủy ban nhân dân quận NK cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/9/2008. Bà T cho rằng đây là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nhưng ông H ký tặng cho lại cụ Phạm Thị S1 (mẹ của ông H) không thông qua bà T, cụ S đã đứng tên quyền sử dụng đất ngày 17/8/2010. Nay bà T yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H với cụ S1.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông thừa nhận tự ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 267,55m² nêu trên cho cụ S không thông qua bà T là sai. Nay ông đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà T với điều kiện 50% giá trị quyền sử dụng đất của ông và 50% giá trị quyền sử dụng đất của bà T phải giao lại cho hai con của ông là chị Nguyễn Thị Thủy T2, anh Nguyễn Hưng P quản lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng CT trình bày:

Ngày 22/7/2010, ông Nguyễn Văn H và cụ Phạm Thị S1 có thực hiện giao dịch hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 267,55m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận NK, thành phố CT cấp ngày 25/9/2008. Văn phòng Công chứng CT đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng ngày 22/7/2010 là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật. Nay các bên tranh chấp hợp đồng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Phạm Thị S1:

Cụ Nguyễn Văn Ô trình bày: Diện tích 267,55m² đất hiện nay do cụ Phạm Thị S1 đứng tên chủ sử dụng đất có nguồn gốc là của vợ chồng cụ cho riêng ông Nguyễn Văn H, vợ chồng cụ có cho tiền vợ chồng ông H mua căn nhà số 198 phường AN, đây là tài sản chung của vợ chồng ông H. Ngoài căn nhà này, vợ chồng ông H còn có một số tài sản khác như xe máy, ô tô, nhẫn kim cương.... Bà T lừa vợ chồng cụ chuyển nhượng diện tích đất còn lại để chiếm đoạt tài sản, bà T chỉ trả tiền nhận chuyển nhượng đất một nửa, sau đó tự ý phân lô chuyển nhượng và lấy tiền chuyển nhượng đất phân lô để xây dựng nhà trên diện tích đất vợ chồng cụ đã cho ông H. Sau khi ông H ly hôn với bà T, toàn bộ các tài sản nêu trên do bà T chiếm giữ, bà T yêu cầu phía gia đình cụ đưa thêm 150.000.000 đồng và viết giấy nhận tiền, giấy cam kết không tranh chấp đến các cơ quan có thẩm quyền. Cụ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Ông Nguyễn Văn N trình bày: Quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn H tặng cho cụ Phạm Thị S1, cụ S1 đã ủy quyền cho ông vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để lấy tiền trả nợ khác phục hậu quả cho ông H, thời hạn vay là 01 năm. Năm 2015, cụ S1 chết. Do sợ Ngân hàng lấy tài sản phát mãi nên ông đã vay nóng bên ngoài để đáo hạn cho Ngân hàng tổng số tiền là 360.000.000 đồng và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ S1. Sau khi đáo hạn xong, ông lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông nộp vay Ngân hàng để làm thủ tục vay lại tiền trả nợ vay nóng bên ngoài. Hiện tại ông đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ S1. Ông không đồng ý theo yêu cầu của bà T vì diện tích đất ông H tặng cho cụ S1 là của cụ Ô tặng cho riêng ông H, sau đó ông H không có nhu cầu sử dụng nên đã tặng cho lại cụ S1, trên diện tích đất này có căn nhà và 07 phòng trọ do ông H bỏ tiền xây dựng vào năm 2010 nhưng chưa hoàn công nên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện có nhà, hiện nay ông đang quản lý căn nhà và cho thuê nhà trọ để lấy tiền trả nợ vay Ngân hàng cho ông H.

Ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Các ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2016/DSST ngày 20/7/2016, Tòa án nhân dân quận NK, thành phố CT quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3567, quyền III/2010/TP/CC-SCC/HĐGD do ông Nguyễn Văn H ký tặng cho cụ Phạm Thị S1 được công chứng tại Văn phòng Công chứng CT ngày 22/7/2010 (thửa số 65, tờ bản đồ số 15, diện tích 267,55m² tọa lạc tại khu vực II, phường AN, quận NK, thành phố CT).

Đề nghị Ủy ban nhân dân quận NK thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01895 do Ủy ban nhân dân quận NK cấp ngày 17/8/2010 cho cụ Phạm Thị S1.

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

Ngày 02/8/2016, ông Nguyễn Văn N có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 78/2017/DSPT ngày 30/5/2017, Tòa án nhân dân thành phố CT quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3567, quyền III/2010/TP/CC-SCC/HĐGD do ông Nguyễn Văn H ký tặng cho cụ Phạm Thị S1 được công chứng tại Văn phòng Công chứng CT ngày 22/7/2010 (thửa số 65, tờ bản đồ số 15, diện tích 267,55m² tọa lạc tại khu vực II, phường AN, quận NK, thành phố CT).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận NK thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01895 do Ủy ban nhân dân quận NK cấp ngày 17/8/2010 cho cụ Phạm Thị S1 để cấp lại cho ông Nguyễn Văn H.

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

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Nguyễn Văn N 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 157/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 13/9/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 78/2017/DSPT ngày 30/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố CT. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa

án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2016/DSST ngày 20/7/2016 của Tòa án nhân dân quận NK, thành phố CT; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận NK, thành phố CT xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 26/2019/DS-GĐT ngày 28/02/2019, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận kháng nghị số 157/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 13/9/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 78/2017/DSPT ngày 30/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố CT.

Ngày 09/5/2019, ông Nguyễn Văn N có đơn đề nghị xem xét lại Quyết định giám đốc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 11/5/2019, bà Nguyễn Thị C có đơn đề nghị xem xét lại Quyết định giám đốc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 61/2021/KN-DS ngày 30/9/2021, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Quyết định giám đốc thẩm số 26/2019/DS-GĐT ngày 28/02/2019 của Ủy ban Thẩm phán 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 Quyết định giám đốc thẩm nêu trên, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 78/2017/DSPT ngày 30/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố CT và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2016/DSST ngày 20/7/2016 của Tòa án nhân dân quận NK, thành phố CT; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận NK, thành phố CT giải quyết lại 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 đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguồn gốc diện tích 267,55m² đất tại thửa số 65, tờ bản đồ số 15 khu vực II, phường AK, quận NK, thành phố CT là của cụ Nguyễn Văn Ô, cụ Phạm Thị S1. Ngày 26/4/2008, cụ Ô, cụ S1 lập hợp đồng tặng cho con là ông Nguyễn Văn H quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 25/9/2008, ông H được Ủy ban nhân dân quận NK, thành phố CT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, đất tranh chấp ông H được cụ Ô, cụ S1 tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân, tuy nhiên năm 2010, ông H và vợ là bà Nguyễn Thị T đã xây dựng 01 căn nhà và 07 phòng trọ trên đất, do đó có căn cứ xác định ông H đã đưa tài sản riêng vào sử dụng chung cho gia đình.

[2] Ngày 22/7/2010, ông H ký hợp đồng tặng cho cụ S1 quyền sử dụng đất nêu trên, trên đất có nhà của ông H, bà T xây dựng nhưng hợp đồng tặng cho không có ý kiến đồng ý của bà T là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Tuy nhiên, tại giấy “Biên nhận” ngày 12/7/2011 thể hiện bà T nhận của cụ S1 số tiền 140.000.000 đồng (nhận theo thỏa thuận ly hôn chia tài sản với ông H); ngày 20/7/2011, bà T nhận thêm 10.000.000 đồng. Tổng cộng là 150.000.000 đồng. Đến ngày 29/7/2011, bà T lập “Tờ cam kết” có nội dung: *Bà xin cam kết với Ủy ban nhân dân phường AN và các cơ quan ban ngành có liên quan đến tài sản của bà và ông H. Trước đây, bà có tranh chấp với ông H và cụ S1. Nay bà và ông H đã thỏa thuận ly hôn tại Tòa án nhân dân quận NK tự chia tài sản đã xong. Nay bà không có tranh chấp về tài sản có liên quan đến bà. Bà đề nghị các cơ quan liên quan tạo điều kiện cho ông H, cụ S1 tiếp tục làm hồ sơ chuyển nhượng hoặc thủ tục có liên quan về tài sản bình thường. Nếu sau này bà có tranh chấp bà hoàn toàn chịu trách nhiệm trước cơ quan và pháp luật.* Tại “Đơn xin rút đơn ngăn chặn” bà T gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường quận NK *xin rút đơn ngăn chặn về việc chuyển nhượng đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ 15 do cụ S đứng tên vì bà và ông H đã thỏa thuận ly hôn, theo thỏa thuận tài sản tự chia, bà sẽ không khiếu nại về sau.* Như vậy, đối với tài sản chung giữa bà T và ông H đã có sự thỏa thuận phân chia, nếu thỏa thuận này vô hiệu thì nhà đất mới còn là tài sản chung của ông H, bà T. Tại Biên bản phiên tòa phúc thẩm ngày 30/5/2017, ông Nguyễn Thế S đại diện theo ủy quyền của bà T cho rằng “Tờ cam kết” ngày 29/7/2011 bà T có ký và mục đích làm tờ cam kết nhằm khắc phục hậu quả cho ông H. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ cam kết của bà T, chưa làm rõ số tiền 150.000.000 đồng bà T nhận của cụ S1 vì lý do gì, có việc thỏa thuận chia tài sản sau khi có quyết định thỏa thuận ly hôn hay không nhưng đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H với cụ S1 là chưa đủ căn cứ.

[3] Mặt khác, sau khi ông H, bà T ly hôn, ngày 26/6/2012, cụ S1, ông H và bà T lập “Văn bản thỏa thuận” thống nhất chuyển nhượng thửa đất số 65, tờ bản đồ số 15 diện tích 267,55m², trên đất có 01 căn nhà kiên cố cấp 2, một trệt, một lầu và 07 căn nhà trọ cho bà BT (Nguyễn Thị C), giá chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng để trang trải các khoản nợ, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu tư cách đương sự. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên chưa được công chứng, chứng thực, các bên chưa thực hiện được 2/3 giá trị hợp đồng nên chưa xem xét giải quyết trong vụ kiện này và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà C không nộp đơn yêu cầu độc lập, chưa nộp tạm ứng án phí nên tách ra giải quyết thành vụ án khác, trong khi việc giải quyết liên quan đến quyền lợi của bà C là không đúng, không giải quyết triệt để vụ án. Quyết định giám đốc thẩm của Ủy

ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân thành phố CT là chưa đủ 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 61/2021/KN-DS ngày 30/9/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 26/2019/DS-GĐT ngày 28/02/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 78/2017/DSPT ngày 30/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố CT và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2016/DSST ngày 20/7/2016 của Tòa án nhân dân quận NK, thành phố CT về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T với bị đơn là ông Nguyễn Văn H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận NK, thành phố CT giải quyết 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 CT;
- TAND quận NK, thành phố CT (Kèm theo hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS quận NK, tp. CT;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ II (2b), VP TANDTC, HS, PCA phụ trách.

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

Nguyễn Văn Du