TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 47/2024/DS-GĐT
Ngày 14-8-2024
V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng, 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: Bà Đào Thị Minh Thủy - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũng;

Ông Lê Văn Minh;

Ông Trần Hồng Hà;

Bà Lương Ngọc Trâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiên - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Sơn - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 14 tháng 8 năm 2024, 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 ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1920; cư trú tại: Số 89/3 khu phố Thạnh L, phường An T, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Văn B, sinh năm 1977; cư trú tại: Số 48/50 khu 4, phường Phú T, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 08/5/2014).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Huy L, sinh năm 1978; cư trú tại: Số B53 Bis khu phố Bình Đ, phường Lái T, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Như Q, sinh năm 1998; cư trú tại: số 12 đường E, khu TTHC Dĩ A, thành phố Dĩ A, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 07/5/2021).

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

1. Bà Nguyễn Lạc O, sinh năm 1979; cư trú tại: Số B53 Bis, khu phố Bình Đ, phường Lái T, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Như Q, sinh năm 1998; cư trú tại: Số 12 đường E, khu TTHC Dĩ A, thành phố Dĩ A, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 07/5/2021).

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1923 (chết ngày 31/8/2021);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H: Gồm các ông, bà Lê Thị Ngọc Đ, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn L1, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Văn L3, Nguyễn Văn L4 và Nguyễn Thị P.

3. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1978; cư trú tại: Số 98/3 khu phố Thạnh L, phường An T, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương.

4. Ủy ban nhân dân thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Nguyễn Văn L3, sinh năm 1969; cư trú tại: Khu phố 9, phường Phú H, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Nguyễn Tùng L5, sinh năm 1995; cư trú tại: Khu phố 9, phường Phú H, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương.

7. Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1953; cư trú tại: Số 106, ấp An M, xã An S, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương.

8. Bà Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1980; cư trú tại: Số 153B ấp An M, xã An S, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương.

9. Ông Đỗ Xuân B1, sinh năm 1959; cư trú tại: Số 134, tổ 16, khu phố Bình P, phường Bình C, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương.

10. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1952; cư trú tại: Số C17 khu phố Bình Đ, phường Lái T, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương.

11. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1983; cư trú tại: Số A27B khu phố Bình P, phường Bình N, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương.

12. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1964; cư trú tại: Số 89B/3 khu phố Thạnh L, phường An T, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương.

13. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1962; cư trú tại: Số 106, tổ 14 khu phố Đông T, phường Lái T, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn N2, sinh năm 1982; cư trú tại: Số 05 Nguyễn Văn T, phường Lái T, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương.

14. Bà Trịnh Thị Kim Y, sinh năm 1988; cư trú tại: Số 16, khu phố Nguyễn T, phường Lái T, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương.

15. Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương.

16. Bà Nguyễn Thị Mỹ X, sinh năm 1983; cư trú tại: Số 40D, khu phố Hưng L, phường Hưng Đ, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương.

17. Văn phòng Công chứng Phạm Văn C, địa chỉ: Số 1/179 khu phố Hòa L, phường Thuận G, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương.

18. Ủy ban nhân dân phường An T, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương.

19. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 13/5/2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/6/2016 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T do ông Lưu Văn B là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Phần đất có diện tích 1.037,5m^2 và hai căn nhà cùng các công trình kiến trúc trên đất thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ C2, khu phố Thạnh L, phường An T, thị xã Thuận A, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Nguyễn Văn T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 087495 do Ủy ban nhân dân huyện Thuận A cấp ngày 01/12/2004.

Ngày 30/7/2010, tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương, hộ gia đình ông T gồm vợ chồng ông T cùng các con cháu là ông Nguyễn Văn L3, bà Nguyễn Thị P, anh Nguyễn Tùng L5 đã ký Hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L2 (con của ông T) được quyền nhân danh họ thực hiện việc chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng diện tích 1.037,5m^2 đất nêu trên. Ông T cho rằng, việc ký Hợp đồng ủy quyền của gia đình ông là nhằm mục đích giúp bà L2 có điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn của ngân hàng. Bà L2 có vay của ông Nguyễn Huy L 800.000.000 đồng, lãi suất vay 5%/tháng, nên ngày 14/3/2011, bà L2 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng 1.035m^2 đất cho ông Nguyễn Huy L để đảm bảo khả năng trả nợ đối với số tiền nêu trên; khi bà L2 trả hết nợ, hai bên sẽ hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do bà L2 không có tiền trả nợ, ông L đã làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng diện tích đất nêu trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và các công trình trên đất giữa bà L2 với ông L chỉ là hợp đồng giả tạo, không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng. Hơn nữa, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 30/7/2010, hộ gia đình ông T không ủy quyền cho bà L2 chuyển nhượng hai căn nhà trên đất, nhưng bà L2 đã chuyển nhượng nhà, đất cho ông L là vượt quá phạm vi ủy quyền.

Ngày 22/6/2012, ông L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 90(C2), diện tích 682,6m^2 trong đó có 187,9 m^2 đất thổ cư (đã trừ phần diện tích lối đi và đất mộ). Ông L đã vào chiếm căn nhà (nhà lớn) của ông T, thay đổi đồng hồ điện, nước, làm hộ khẩu trong khi tranh chấp chưa được giải quyết xong. Sau đó, ông L đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2 (em vợ của ông L)

295,2m^2 đất, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim A 100,6m^2 đất, tặng cho bà Nguyễn Thị N1 (mẹ ông L) 286,6m^2 đất.

Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L trả giá trị tài sản trên đất cho ông T gồm giá trị căn nhà, công trình phụ, sân cán bê tông, hệ thống cửa cổng trụ bê tông, hàng rào lưới B40, tổng trị giá tài sản là 350.0000.000 đồng. Sau đó, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 30/7/2010 tại Phòng Công chứng số 2 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L2 với ông L lập ngày 14/3/2011 tại Phòng Công chứng số 2 vô hiệu; yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T2, bà N1, bà Kim A, bà Y; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn ông Nguyễn Huy L trình bày: Căn cứ Hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 30/7/2010, ngày 14/3/2011 tại Phòng Công chứng số 2, bà L2 ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số C2, tại khu phố Thạnh L, phường An T, thị xã Thuận A, tỉnh Bình Dương với giá 800.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim A diện tích 100,6m^2, sau đó bà Kim A đã chuyển nhượng lại cho bà Trịnh Thị Kim Y. Ông lập Hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị N1 diện tích 286,8m^2, trên đất có căn nhà cấp 4 lớn và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2 diện tích 295,2m^2, trên đất có căn nhà cấp 4 nhỏ. Hiện nay bà Y, bà N1 và ông T2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Bà Lê Thị Thanh T1 trình bày:* Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 09/DSST ngày 13/01/2012 của Tòa án nhân dân thị xã Thuận A, tỉnh Bình Dương thì ông T và bà L2 phải có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 259.200.000 đồng. Quá trình thi hành án, bà L2 trốn tránh không đến làm việc, bà biết việc bà L2 đang chuyển nhượng thửa đất số 16 nêu trên cho ông L nên đã làm đơn yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng này. Sau khi Chi cục thi hành án dân sự thị xã Thuận A có văn bản ngăn chặn việc chuyển nhượng, ông T, bà L2 đã đến cơ quan thi hành án và thỏa thuận với bà là ông L sẽ đứng ra trả nợ thay cho ông T, bà L2 bằng cách ông L sẽ chuyển nhượng cho bà 100m^2 đất thuộc thửa đất số 16 để cấn trừ số tiền nợ nêu trên; bà đồng ý nhận đất. Tuy nhiên, do bà có nợ tiền của bà Kim A nên bà có thỏa thuận ông L sẽ chuyển nhượng 100m^2 đất cho bà Kim A để cấn trừ khoản nợ của bà với bà Kim A. Sau khi các bên thống nhất phương án trên, bà đã đề nghị cơ quan thi hành án giải tỏa ngăn chặn việc chuyển nhượng đối với thửa đất số 16 của gia đình ông T và ông L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất số 16; ông L đã chuyển nhượng 100m^2 đất cho bà

Kim A; thỏa thuận giữa bà với ông T, ông L và bà Kim A đã được thực hiện, bà không còn quyền và nghĩa vụ gì trong vụ án này.

- *Bà Nguyễn Thị Kim A trình bày:* Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đã nhận chuyển nhượng đất trên cơ sở thỏa thuận giữa bà T1 với ông T, ông L. Năm 2013, bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 1499, diện tích 100,6m^2 và ngày 06/12/2016, bà chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị Kim Y phần đất nêu trên; bà Y đã kê khai và sang tên đối với phần đất này.

- *Bà Trịnh Thị Kim Y trình bày:* Tháng 5/2015, bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1499, tờ bản đồ số 90 (C2) của bà Kim A với giá 300.000.000 đồng. Bà đã đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên ngày 10/3/2017. Khi nhận chuyển nhượng, bà không biết đất đang bị tranh chấp. Ngày 28/03/2018, bà Y yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Kim A với bà Y được công chứng ngày 06/12/2016 là hợp pháp; giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH398419 đứng tên bà Y.

- *Bà Nguyễn Thị N1 trình bày:* Bà được ông L tặng cho diện tích 286,8m^2 (trên đất có căn nhà) và bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền đối với thửa đất số 1536, tờ bản đồ số 90(C2) diện tích 286,8m^2. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng của bà đối với diện tích 286,8m^2 đất nêu trên; đề nghị gia đình ông T di dời tài sản gắn liền với đất và đồng ý hỗ trợ tiền di dời theo Biên bản định giá ngày 13/4/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Thuận A, tỉnh Bình Dương.

- *Ông Nguyễn Văn T2 trình bày:* Ngày 22/5/2014, tại Văn phòng Công chứng An T, tỉnh Bình Dương, ông đã ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông L 295,2m^2 đất (có căn nhà nhỏ của ông T) thuộc thửa đất số 16, khu phố Thạnh L, phường An T, thị xã Thuận A, tỉnh Bình Dương; ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/6/2014 đối với thửa đất nêu trên. Do vợ chồng ông T đã già yếu, ông đã cho ở nhờ. Hiện nay, gia đình ông T vẫn ở trên căn nhà và đất của ông. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng của ông đối với diện tích 295,2m^2 nêu trên; yêu cầu gia đình ông T phải tháo dỡ tài sản trên đất và trả lại đất cho ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 22/9/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận một phần khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với ông Nguyễn Huy T về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn L3, ông Nguyễn Tùng L5 với bà Nguyễn Thị L2 chứng thực ngày 30/7/2010.

Tuyên bố vô hiệu một phần (trừ phần đất của bà Y) đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L2 với ông Nguyễn Huy L chứng thực ngày 14/3/2011.

Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Lạc O với ông Nguyễn Văn T2 chứng thực ngày 22/5/2014.

Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Lạc O với bà Nguyễn Thị N1 chứng thực ngày 11/3/2014.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02193/AT cấp ngày 22/6/2012 cho ông Nguyễn Huy L; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03437 cấp ngày 02/4/2014 cho bà Nguyễn Thị N1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03662 cấp ngày 17/6/2014 cho ông Nguyễn Văn T2.

Buộc ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Văn T2 trả lại cho hộ ông Nguyễn Văn T (gồm ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn L3, ông Nguyễn Tùng L5) diện tích đất 558,7m^2 (có bản vẽ kèm theo đã trừ diện tích đất của bà Y là 100,6m^2).

Buộc hộ gia đình ông Nguyễn Văn T (gồm ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn L3, ông Nguyễn Tùng L5) trả lại cho ông L số tiền 722.429.000 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị L2 bồi thường cho ông Nguyễn Huy L số tiền 321.450.000 đồng.

Buộc hộ ông T (gồm ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn L3, ông Nguyễn Tùng L5) và bà Nguyễn Thị L2 trả lại cho ông Nguyễn Văn C số tiền 70.000.000 đồng và tiền lãi 50.295.000 đồng.

Ngày 05/10/2020, ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Lạc O, ông Nguyễn Văn T2 có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 351/2021/DS-PT ngày 12/11/2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Lạc O, ông Nguyễn Văn T2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T yêu cầu vô hiệu các hợp đồng: Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn L3, ông Nguyễn Tùng L5 với bà Nguyễn Thị L2 được chứng thực ngày 30/7/2010; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L2 với ông Nguyễn Huy L được chứng thực ngày 14/3/2011; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Lạc O với ông Nguyễn Văn T2 chứng thực ngày 22/5/2014; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Lạc O với bà Nguyễn Thị N1 chứng thực ngày 11/3/2014.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02193/AT cấp ngày 22/6/2012 cho ông Nguyễn Huy L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03437 cấp ngày 02/4/2014 cho bà Nguyễn Thị N1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHO3662 cấp ngày 17/6/2014 cho ông Nguyễn Văn T2.

Buộc ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Lạc O và bà Nguyễn Thị N1 cùng có trách nhiệm liên đới trả cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn T phần giá trị căn nhà gắn trên thửa đất số 1536 tờ bản đồ số 90 tại khu phố Thạnh L, phường An T, thị xã Thuận A, tỉnh Bình Dương bằng tổng số tiền là 368.730.000 đồng.

Giao cho bà Nguyễn Thị N1 được quyền sở hữu căn nhà cấp 4, loại II, tường xây gạch, mái lợp tole, khung bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic, cửa sắt kính, ốp lát gạch men có trần diện tích 144,6m^2; 3 trụ cột cổng; sân lát gạch men; một giếng khoan; bức tường xây ngoài sân; sân xi măng bên hông nhà; hàng rào lưới B40 gắn trên thửa đất số 1536 tờ bản đồ số 90 tại khu phố Thạnh L, phường An T, thị xã Thuận A, tỉnh Bình Dương hiện do bà N1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang quản lý sử dụng đất (Kèm theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 193-2018).

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn L3, ông Nguyễn Tùng L5, bà Nguyễn Thị L2 có trách nhiệm di dời để giao trả cho ông Nguyễn Văn T2 diện tích 295,2m^2 theo đo đạc thực tế có diện tích 278,2m^2 và các tài sản gồm căn nhà cấp 4 loại III tường xây gạch, mái lợp tole, khung bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic, cửa sắt kính, có trần diện tích 81,5m^2; sân lát gạch tàu; nhà tắm; chuồng heo; một giếng khoan gắn trên thửa đất 16, tờ bản đồ số 90 tại khu phố Thạnh L, phường An T, thị xã Thuận A, tỉnh Bình Dương hiện do ông T2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (kèm theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 193-2018).

Buộc ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Lạc O và ông Nguyễn Văn T2 có trách nhiệm liên đới trả cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn T giá trị căn nhà và các công trình phụ, vật kiến trúc khác trên thửa đất 16 gồm phần Nhà ở cấp 4 loại III tường

xây gạch, mái lợp tole, khung bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic, cửa sắt kính, có trần diện tích 81,5m^2; sân lát gạch tàu; nhà tắm; chuồng heo; một giếng khoan bằng tổng số tiền là 149.047.000 đồng.

Giao cho ông Nguyễn Văn T2 được quyền sở hữu căn nhà cấp 4 loại III tường xây gạch, mái lợp tole, khung bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic, cửa sắt kính, có trần diện tích 81,5m^2 và các công trình vật kiến trúc khác gồm sân lát gạch tàu; nhà tắm; chuồng heo; một giếng khoan gắn trên thửa đất 16 tờ bản đồ số 90 tại khu phố Thạnh L, phường An T, thị xã Thuận A, tỉnh Bình Dương.

Ngày 07/12/2022, Văn phòng Luật sư Minh Đ.VN do ông Lưu Văn B (là người đại diện theo pháp luật) có Văn bản kiến nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 23/2024/KN-DS ngày 12/4/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 351/2021/DS-PT ngày 12/11/2021 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 và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương để xét xử 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 nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất có diện tích 1.037,5m^2 (đo thực tế là 682,6m^2, đã trừ phần diện tích lối đi và đất mộ) và hai căn nhà cùng các công trình kiến trúc trên đất thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ C2, khu phố Thạnh L, phường An T, thị xã Thuận A, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Nguyễn Văn T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 087495 cấp ngày 01/12/2004.

[2] Ngày 30/7/2010, tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương, hộ gia đình ông T gồm vợ chồng ông T cùng các con cháu là ông Nguyễn Văn L3, bà Nguyễn Thị P, anh Nguyễn Tùng L5 đã ký Hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L2 (con của ông T) được quyền nhân danh họ thực hiện việc chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng diện tích 1.037,5m^2 đất nêu trên.

[3] Trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền, ngày 14/3/2011, tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương, bà L2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Huy L với giá 800.000.000 đồng. Ngày 22/6/2012, ông L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 682,6m^2 (đã trừ diện tích thuộc hành lang đường thủy, lối đi và đất mộ). Sau đó, ông L đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2 (em vợ của ông L) 295,2m^2 đất, chuyển nhượng cho bà Nguyễn

Thị Kim A 100,6m^2 đất (theo thỏa thuận với bà Lê Thị Thanh T1), tặng cho bà Nguyễn Thị N1 (mẹ của ông L) 286,6m^2 đất.

[3] Ông T và bà L2 cho rằng năm 2011, bà L2 vay của ông L 800.000.000 đồng, lãi suất vay 5%/tháng và buộc phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho ông L để đảm bảo việc trả nợ; khi bà L2 trả hết nợ, hai bên sẽ hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do bà L2 không có tiền trả nợ, ông L đã làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng diện tích đất nêu trên. Ông L không thừa nhận việc cho bà L2 vay tiền mà cho rằng bà L2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 16 bao gồm cả nhà và công trình kiến trúc trên đất.

[4] Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 09/DS-ST ngày 13/01/2012 của Tòa án nhân dân thị xã Thuận A, tỉnh Bình Dương thì ông T và bà L2 phải thanh toán cho bà Lê Thị Thanh T1 số tiền 259.200.000 đồng. Do ông T, bà L2 không trả tiền nên bà T1 đã có đơn xin ngăn chặn việc chuyển nhượng thửa đất số 16 của hộ gia đình ông T.

Tại Công văn số 141/THA ngày 11/4/2012, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận A, tỉnh Bình Dương đã đề nghị tạm dừng việc xác nhận, cho đăng ký giao dịch liên quan đến thửa đất số 16 nêu trên. Bà T1 xác nhận ông L đã thoả thuận trả nợ thay cho ông T, bà L2, bằng cách ông L chuyển nhượng 100m^2 đất thuộc diện tích 1.037,5m^2 thửa đất số 16 cho bà Nguyễn Thị Kim A để lấy tiền trả cho bà 259.200.000 đồng và ông L cũng thừa nhận việc này. Như vậy, việc ông L nhận chuyển nhượng đất từ bà L2, nhưng sau đó lại chấp nhận chuyển nhượng 100m^2 đất trong thửa đất số 16 cho bà Kim A để trả nợ cho bà T1 thay cho ông T, bà L2 là không phù hợp với thực tế.

[5] Mặt khác, nội dung Hợp đồng ủy quyền ngày 30/7/2010, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2011 nêu trên đều không thể hiện ý chí của gia đình ông T về việc định đoạt các căn nhà và các công trình kiến trúc trên thửa đất số 16. Hơn nữa, theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2011 thì ông L thanh toán cho bà L2 một lần bằng tiền mặt ngay sau khi hợp đồng này được công chứng; việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Do đó, cần phải yêu cầu ông L cung cấp chứng cứ về việc đã trả tiền mua nhà đất để từ đó xác định Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L2 (đại diện theo uỷ quyền của hộ gia đình ông T) với ông L là thật hay là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 14/3/2011 bị vô hiệu một phần đối với phần diện tích 558,7m^2 (trên đất có nhà và công trình kiến trúc khác), còn Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có hiệu lực pháp luật,

từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L2 (đại diện theo uỷ quyền của hộ gia đình ông T) với ông L, giữa vợ chồng ông L với bà Kim A, giữa vợ chồng ông L với ông T2 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L với bà N1 là đều chưa đủ căn cứ vững chắc.

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 23/2024/KN-DS ngày 12/4/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 351/2021/DS-PT ngày 12/11/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương về vụ án *"Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T với bị đơn là ông Nguyễn Huy L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bình Dương (kèm hồ sơ);
- Cục THA dân sự tỉnh Bình Dương;
-Vụ Pháp chế và quản lý khoa học;
- Trung tâm tư liệu-thư viện TANDTC;
-Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Tk PCA, Vụ GĐKTII (02 b).

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đào Thị Minh Thủy