TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 83/2023/DS-GĐT
Ngày 12 tháng 4 năm 2023
V/v Tranh chấp đòi lại tài sản, bồi thường thiệt hại, yêu cầu vô hiệu HĐCN 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 tại Thành phố Hồ Chí Minh gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Lại Văn Trình.

Các Thẩm phán: ông Võ Văn Cường;

ông Hoàng Thanh Dũng.

Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Thi Sỹ – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Hà Văn Hừng – Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 12 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm vụ án "Tranh chấp đòi lại tài sản, bồi thường thiệt hại, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Phạm Lệ Ng., sinh năm 1973

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện TB, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: anh Huỳnh Duy Kh., sinh năm 1992 (theo văn bản ủy quyền ngày 14/3/2022).

Địa chỉ: ấp BT, xã HT, huyện MTh, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Tô Vĩnh H. là Luật sư của Công ty luật TNHH Nhật Lý thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long.

2. *Bị đơn:*

- Ông Trần Ph., sinh năm 1971;
- Bà Phạm Thị T., sinh năm 1969;
- Chị Trần Tuyết M., sinh năm 1997;
- Chị Trần Tuyết Mai Tr., sinh năm 2003;

Cùng địa chỉ: xx đường Lê Thái Tổ, phường 2, thành phố VL, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: ông Nguyễn Văn D., sinh năm 1982 (theo văn bản ủy quyền ngày 23/02/2022).

Địa chỉ: xx đường Huỳnh Đức, Phường 1, thành phố VL, tỉnh Vĩnh Long.

- Bà Trần Thị L., sinh năm 1950;

Địa chỉ liên lạc: khu Vượt lũ, lô xx, phường TrN, quận BTh, thành phố Cần Thơ.

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

- Bà Nguyễn Trần Hồng Th., sinh năm 1975;

Địa chỉ: khu Vượt lũ, lô xx, phường TrN, quận BTh, thành phố Cần Thơ.

- Văn phòng Công chứng T; địa chỉ: xx đường Phó Cơ Điều, Phường 8, thành phố VL, tỉnh Vĩnh Long;

Người đại diện theo pháp luật: bà Trần Thị M. - Trưởng Văn phòng.

- Ông Diệp Khánh D., sinh năm 1983;

- Ông Diệp Kim L., sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: xx, hẻm Cây Khế, Phường 2, thành phố VL, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, bản án phúc thẩm liên quan đến nội dung tranh chấp mà đương sự có đơn đề nghị giám đốc thẩm và liên quan đến kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (tóm tắt):

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 05/01/2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Phạm Lệ Ng. và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Huỳnh Duy Kh. trình bày:

Ngày 23/9/2020, bà Trần Thị L. chuyển nhượng cho bà Ng. thửa đất số 153, tờ bản đồ số 12, diện tích 52,7m^2, loại đất ở đô thị gắn liền căn nhà, tọa lạc tại số xx đường Lê Thái Tổ, Khóm 1, Phường 2, thành phố VL, tỉnh Vĩnh Long (sau đây gọi là nhà đất số 30); giá chuyển nhượng 1.600.000.000đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2020 (trong đó đã bao gồm toàn bộ tài sản cố định hiện hữu trên đất), có hai người làm chứng là bà Nguyễn Trần Hồng Th. (con ruột của bà L.) và ông Thái Thanh D.; Bà Ng. đã giao đủ tiền. Đến ngày 06/10/2020, bà Ng. được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 415400.

Khi chuyển nhượng bà L. và bà Ng. thỏa thuận: bà Ng. cho bà L. lưu cư thời hạn 03 tháng (từ ngày 23/9/2020 đến 23/12/2020) thì bà L. phải di dời tài sản, giao nhà đất trên cho bà Ng..

Ngày 20/10/2020, bà L. với bà Ng. lập biên bản bàn giao nhà đất nêu trên nhưng bà L. vẫn ở lại như thỏa thuận. Đến ngày 23/12/2020, vợ chồng và các con

của ông Trần Ph. ngăn cản, không cho bà Ng. nhận nhà đất trên nên phát sinh tranh chấp.

Ngày 02/11/2020, bà Ng. và ông Cao Thái L. ký hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ trên, giá thuê là 7.000.000đ/tháng, hai bên thỏa thuận sau khi bà L. dọn đi, đến ngày 24/12/2020 thì ông L. nhận nhà thuê; bà Ng. nộp hợp đồng này để chứng minh giá cho thuê nhà đang tranh chấp là 7.000.000đ/tháng.

Nay Bà yêu cầu:

- Bà Trần Thị L., vợ chồng ông Ph., bà T., và 02 con là chị Trần Tuyết M. và chị Trần Tuyết Mai Tr. phải di dời toàn bộ tài sản tại nhà, đất số 30 để hoàn trả cho bà Ng. quản lý, sử dụng; bà Ng. không hỗ trợ chi phí di dời.

- Ông Ph., bà T., chị M. và chị Mai Tr. phải bồi thường thiệt hại do mất thu nhập từ tiền cho thuê nhà mỗi tháng 7.000.000đ (bảy triệu đồng), tính từ ngày 24/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn:

+ Ông Trần Ph., bà Phạm Thị T., chị Trần Tuyết M., chị Trần Tuyết Mai Tr. và ông Nguyễn Văn D. là người đại diện hợp pháp của các bị đơn trên trình bày:

Nguồn gốc nhà đất số 30 là của ông bà nội ông Ph., là cụ Trần Văn L. và cụ Huỳnh Thị H. xây dựng, thời gian xây dựng ông Ph. không xác định được. Cụ H. sinh sống tại nhà đất này đến năm 1984 cụ H. mất, cụ L. mất trước cụ H. nhưng không nhớ năm nào. Từ khi sinh ra vào năm 1971 ông Ph. đã sinh sống tại nhà đất trên đến năm 1995 ông kết hôn với bà T. và có hai con là chị Trần Tuyết M. và chị Trần Tuyết Mai Tr.thì gia đình ông vẫn sinh sống tại đây cho đến nay. Ông và bà T. có sửa chữa nhà nhiều lần, nhưng vì mục đích sửa chữa nhà để ở nên không yêu cầu tính công sức đóng góp.

Bà Nguyễn Trần Hồng Th. là em cùng mẹ khác cha với ông Ph.. Từ năm 1975, bà Th. cùng sinh sống với bà L. và ông Ph. tại nhà đất số 30 đến tháng 8/2005 bà Th. có chồng nên cắt hộ khẩu về thành phố Cần Thơ.

Sau khi cụ H. mất, mẹ của ông Ph. và ông Ph. quản lý, sử dụng nhà đất trên; năm 2005, bà L. kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Trần Thị L.. Năm 2014, cấp đổi lại giấy chứng nhận cũng cấp cho hộ Trần Thị L.. Cả hai lần cấp giấy, hộ có 05 thành viên gồm: bà L., ông Ph., bà T., chị M. và chị Mai Tr., nên nhà đất số 30 là tài sản của hộ gia đình. Căn cứ xác định thành viên hộ dựa trên sổ hộ khẩu và xác nhận của Công an Phường 2 mà ông Ph. đã nộp cho Tòa án.

Thời điểm nguyên đơn đến xem mua nhà đất trên vợ chồng ông Ph. và hai con không hay biết; vì ông Ph. làm nghề chạy xe khách, xe tải theo tuyến 2,3 ngày mới về một lần; bà T. làm nghề buôn bán, giúp việc nhà mỗi ngày đều rời khỏi nhà từ sáng sớm đến chiều tối mới về, các con thì đi học. Việc bà L. bán nhà đất trên cũng không thông báo, bàn bạc với vợ chồng ông Ph. đến khi nhận được đơn khởi kiện của Tòa án mới hay bà L. bán nhà, đất trên cho bà Ng..

Ngoài chỗ ở tại nhà đất số 30 nêu trên, ông Ph. không còn chỗ ở nào khác; căn nhà tại Phường 5 theo lời trình bày của nguyên đơn là của gia đình bên vợ ông Ph., chứ không phải của ông Ph..

Ông D. là người đại diện của ông Ph., bà T., chị M. và chị Mai Tr. yêu cầu lấy giá 1.600.000.000 đ là giá chuyển nhượng nhà, đất trên giữa bà Ng. với bà L. vào năm 2020 làm giá thị trường để giải quyết vụ án.

Tại đơn phản tố ngày 16/4/2021, đơn phản tố sửa đổi, bổ sung ngày 26/4/2021, các bị đơn là vợ chồng ông Ph. và hai con yêu cầu:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2020 giữa bà Trần Thị L. với bà Phạm Lệ Ng.; không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, mà do bà L. và bà Ng. tự giải quyết.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu vợ chồng ông Ph. và hai con di dời, giao trả nhà đất trên cho bà Ng. và bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của bà Ng..

+ Bà Trần Thị L. và người đại diện hợp pháp của bà L. là chị Trần Hoàng Qu. trình bày:

Hiện nay bà L. đang sinh sống với bà Nguyễn Trần Hồng Th. (là con gái của Bà) tại khu Vượt lũ, phường Trà Nóc, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ; Bà vẫn còn đăng ký hộ khẩu tại số nhà xx Lê Thái Tổ, Phường 2, thành phố VL, tỉnh Vĩnh Long.

Nguồn gốc nhà đất trên là của Bà, do mẹ chồng Bà tên Huỳnh Thị H. để lại cho Bà từ năm 1971, Bà quản lý sử dụng nhà đất; quá trình sử dụng, Bà có xây lại căn nhà; và được cấy giấy vào năm 2005, năm 2014 được cấp lại giấy theo Vlap cũng thửa đất như trên; trên giấy tờ ghi cấp cho hộ nhưng hồ sơ đăng ký là cá nhân Bà. Còn ông Ph. ở bên vợ tại Phường 5 kể từ khi cưới vợ năm 1995.

Sau đó, Bà L. thay đổi lời trình bày, cho rằng nhà đất số xx nêu trên là của Bà, chứ không phải của cụ H. vì Bà căn cứ vào xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 2 ngày 12/9/2005, Bà đã sử dụng trước năm 1975.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2020, việc giao nhận tiền, thỏa thuận lưu cư và lập biên bản bàn giao nhà Bà đều thống nhất lời trình bày của nguyên đơn. Mục đích Bà bán nhà đất trên để có tiền chữa bệnh vì Bà bị bệnh ung thư vú.

Vì nhà đất số xx là tài sản riêng của Bà nên Bà có quyền chuyển nhượng cho bất cứ ai. Bà Th. và vợ chồng, các con ông Ph. không có công sức đóng góp nên không có quyền tranh chấp trong vụ án này. Bà yêu cầu Tòa án không tiến hành hòa giải, đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt vì bà đang trị bệnh, sức khỏe rất yếu.

Bà L. không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của các bị đơn trên. Tuy nhiên, nếu vợ chồng và hai con ông Ph. giao nhà đất trên cho bà Ng. thì Bà sẽ cho ông Ph. 600.000.000đ.

Bà L. không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý nếu hợp đồng vô hiệu và thống nhất giá trị nhà, đất trên theo định giá 1.957.489.000đ như nguyên đơn cung cấp.

Ngoài ra, gia đình ông Ph. hiện có chỗ ở khác tại địa chỉ xx đường 8/3, Phường 5, thành phố VL, được Công an Phường 5, thành phố VL xác nhận; ông Ph. và bà Tuyết còn có nhà tại địa chỉ số xx, Khóm 3, Phường 9, thành phố VL

đang cho thuê; đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Ph. cùng các con.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyến lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Trần Hồng Th. và chị Trần Hoàng Qu. là người đại diện hợp pháp của bà Th. trình bày: Bà Th. cùng ông Thái Thanh D. là người làm chứng việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà L. với bà Ng.. Bà thống nhất lời trình bày của bà Ng. và bà L. về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2020, việc giao nhận tiền giữa bà L. với bà Ng.. Ban đầu, ông Ph. sống bên vợ; khoảng 10 năm nay bà L. sống tại nhà đất số 30 với vợ chồng ông Ph.. Bà sinh năm 1975 và sống tại nhà đất trên đến năm 2005 Bà kết hôn và chuyển hộ khẩu về Cần Thơ sinh sống cho đến nay. Bà và gia đình ông Ph. không có công sức đóng góp gì đối với nhà đất trên. Bà không tranh chấp trong vụ án này, đồng thời yêu cầu Tòa án không tiến hành hòa giải mà đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật, xin được vắng mặt và yêu cầu Tòa án không triệu tập bà vì Bà bận đi làm.

+ Văn phòng công chứng T có Bà Trần Thị M. đại diện theo pháp luật trình bày: khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2020 Bà đã yêu cầu bà L., bà Ng. cung cấp: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ Trần Thị L. bản chính; sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân của bà L., bà Ng. (bản chính); trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà L.; giấy tờ độc thân của bà L.. Mặc dù, giấy chứng nhận ghi là cấp cho hộ Trần Thị L. nhưng đơn đăng ký chỉ có một mình bà L., không có ai khác, nên bà L. ký tên hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/9/2020 với bà Ng. là hoàn toàn đúng pháp luật. Khi công chứng hợp đồng Bà có giải thích cho bà L., bà Ng. hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của họ cũng như ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng theo quy định của luật Công chứng sửa đổi năm 2018. Khi dự thảo bản hợp đồng Bà đã đưa các bên đương sự xem rất kỹ (khoảng 30 phút); khi họ đồng ý, Bà mới tiến hành công chứng hợp đồng, việc công chứng là đúng pháp luật. Bà không có ý kiến đối với tranh chấp của các đương sự trong vụ án, Bà yêu cầu Tòa án không hòa giải mà đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt khi Tòa án mời làm việc, xét xử; Bà bảo lưu ý kiến trình bày tại văn bản này, không khiếu nại về sau.

Tại Bản án số 05/2022/DS-ST ngày 13/01/2022, Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Lệ Ng. về việc yêu cầu bà Trần Thị L., ông Trần Ph., bà Phạm Thị T., chị Trần Tuyết M. và chị Trần Tuyết Mai Tr. phải di dời toàn bộ tài sản trong căn nhà số xx đường Lê Thái Tổ, phường 2, thành phố VL, tỉnh Vĩnh Long hoàn trả căn nhà và đất cho bà Ng. quản lý, sử dụng và bồi thường thiệt hại do mất thu nhập từ tiền cho thuê nhà mỗi tháng 7.000.000đ, tính từ ngày 24/12/2020 đến ngày 24/12/2021 số tiền 84.000.000đ và tiếp tục bồi thường từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi nào bị đơn giao nhà cho bà Ng..

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Ph., bà Phạm Thị T., chị Trần Tuyết M. và chị Trần Tuyết Mai Tr..

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2020 giữa bà Trần Thị L. với bà Phạm Lệ Ng. đối với nhà, đất thuộc thửa số 153, tờ bản đồ số 12, diện tích 52,7m^2, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại số 30, đường Lê Thái Tổ, khóm 1, phường 2, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long là hợp đồng vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị L. phải hoàn trả bà Phạm Lệ Ng. số tiền gốc bán nhà, đất là 1.600.000.000đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng).

Do nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là tự nguyện và không nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hay với người thứ ba, nên không đặt ra xem xét, dành cho nguyên đơn vụ kiện khác về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu có yêu cầu.

Các bị đơn bà Trần Thị L., ông Trần Ph., bà Phạm Thị T., chị Trần Tuyết M. và chị Trần Tuyết Mai Tr. phải liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất thửa 153, tờ bản đồ số 12, diện tích 52,7m^2, loại đất ở đô thị theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 17/01/2022, nguyên đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bác yêu cầu phản tố của các bị đơn ông Trần Ph., bà Phạm Thị T., chị Trần Tuyết M. và chị Trần Tuyết Mai Tr..

Tại Bản án Dân sự phúc thẩm số 53/2022/DS-PT ngày 08/4/2022, Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Lệ Ng. và bà Trần Thị L.;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Lệ Ng., không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Ph., bà Phạm Thị T., chị Trần Tuyết M. và chị Trần Tuyêt Mai Tr..

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với việc bà Phạm Lệ Ng. yêu cầu bà Trần Thị L. bồi thường thiệt hại và yêu cầu tiếp tục tính tiền bồi thường thiệt hại từ ngày 25/12/2021 cho đến khi bà Trần Thị L., ông Trần Ph., bà Phạm Thị T., chị Trần Tuyết M. và chị Trần Tuyêt Mai Tr. giao nhà.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2020 giữa bà Trần Thị L. với bà Phạm Lệ Ng. đối với nhà, đất thuộc thửa số 153, tờ bản đồ số 12, diện tích 52,7m^2, loại đất ở đô thị tọa lạc tại số xx đường Lê Thái Tổ, khóm 1, phường 2, thành phố VL, tỉnh Vĩnh Long là có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Trần Thị L., ông Trần Ph., bà Phạm Thị T., chị Trần Tuyết M., chị Trần Tuyết Mai Tr., ông Diệp Khánh D. và ông Diệp Kim L. phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản trong căn nhà số xx đường Lê Thái Tổ, phường 2, thành phố VL, tỉnh Vĩnh Long đi nơi khác. Để giao trả cho bà Phạm Lệ Ng. nhà và đất thuộc thửa số 153 tờ bản đồ số 12, diện tích 52,7m^2, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại số xx đường Lê Thải Tổ, khóm 1, phường 2, thành phố VL có sơ đồ, vị trí, giáp giới kích thước, hình thể được thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CY 415400 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 06/10/2020 mang tên bà Phạm Lệ Ng. (kèm theo).

Buộc ông Trần Ph., bà Phạm Thị T., chị Trần Tuyết M. và chị Trần Tuyết Mai Tr. phải hoàn trả số tiền bồi thường thiệt hại do mất thu nhập là 84.000.000đ (tám mươi bốn triệu đồng) cho bà Phạm Lê Ng..

Buộc bà Trần Thị L. có nghĩa vụ giao cho ông Trần Ph. số tiền 600.000.000 đồng mà bà L. tự nguyện giao cho ông Ph..

Ngoài ra, Bản án phúc thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 06/5/2022, ông Trần Ph., bà Phạm Thị T., chị Trần Tuyết M., chị Trần Tuyết Mai Tr. có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thâm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 237/QĐ-VKS-DS ngày 16/11/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 53/2022/DS-PT ngày 08/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long; đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án số 05/2022/DS-ST ngày 13/01/2022 của Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Theo bà L. trình bày, Bà là mẹ của ông Trần Ph., trước đây cùng sống tại nhà đất số xx, nhưng từ khi ông Ph. có vợ thì chuyển sang ở bên nhà vợ; Bà bị bệnh ung thư vú giai đoạn cuối, không có tiền chữa bệnh và cũng không nhận được sự hỗ trợ của ông Ph. nên ngày 23/9/2020, Bà đã chuyển nhượng nhà đất số 30 cho bà Phạm Lệ Ng. với giá 1.600.000.000 đồng, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2020 (trong đó đã bao gồm toàn bộ tài sản cố định hiện hữu trên đất); Bà cho ông Ph. 600.000.000 đồng, số tiền còn lại Bà dùng để điều trị bệnh; bà Ng. đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ông Ph. cho rằng nhà đất số xx được cấp cho hộ gia đình bà L., ngoài bà L. là chủ hộ còn có 04 thành viên là vợ chồng Ông và 02 người con của Ông nên Ông yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên giữa bà L. với bà Ng..

[2] Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 4745 do Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã Vĩnh Long cấp ngày 05/12/2005 trong đó ghi tên người sử dụng đất "*Hộ bà Trần Thị L.*" và được cấp đổi lại tại GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 007867 do UBND thành phố Vĩnh Long cấp ngày 30/9/2014 ghi người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất *"Hộ bà: Trần Thị L.";* trên thực tế, một số trường hợp giấy chứng nhận được ghi theo mẫu chung cho nên để có cơ sở vững chắc xác định quyền sử dụng đất cấp cho cá nhân hay cấp cho hộ thì phải xác minh tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận; trường hợp cấp cho hộ thì bao gồm những thành viên nào của hộ gia đình; tránh đồng nhất giữa hộ gia đình với hộ khẩu.

Theo Công văn số 1121/UBND-NC ngày 08/4/2021, Công văn số 2627/ UBND-NC ngày 26/7/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long (cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận) và Công văn số 2352/STNMT ngày 28/6/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường trả lời xác minh của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long cùng các tài liệu kèm theo, thì tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 30/8/2005 thể hiện hộ bà Trần Thị L. kê khai đăng ký thửa 153 (nguồn gốc và thời điểm sử dụng trước năm 1975, ổn định, không tranh chấp), hình thức là hộ nhưng trong hộ chỉ có mình bà L., ngoài ra không có ai khác. Đơn này được Ủy ban nhân dân Phường 2, thành phố Vĩnh Long xác nhận ngày 06/9/2005, sau đó được Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã (nay là thành phố) Vĩnh Long thẩm định ngày 12/9/2005.

Như vậy, việc Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2020 giữa bà Trần Thị L. với bà Phạm Lệ Ng. đối với nhà đất nêu trên là phù hợp.

[3] Chưa kể đến, quá trình sử dụng đất, bà Lan là người chiếm hữu ngay tình, liên tục, công khai hơn 30 năm; còn đối với ông Ph. không sinh sống liên tục tại nhà đất tranh chấp, kể cả nếu tính đến ngày Tòa án phúc thẩm xét xử vụ án thì cũng không đủ 30 năm liên tục, cũng như vợ, con của ông Ph. cũng không đủ thời hạn trên.

[4] Xét điều kiện về chỗ ở, ông Ph. trình bày gia đình ông không có chỗ ở nào khác ngoài nhà đất số 30. Nhận thấy, trước khi xảy ra tranh chấp, ông Ph. và vợ con đã sinh sống tại nhà số 46/1 Đường 8/3, Phường 5, thuộc sở hữu của bà T. (vợ ông Ph.). Ngoài ra, tại Biên bản xác minh ngày 01/3/2022 của Tòa án phúc thẩm, thể hiện ông Ph. và bà T. còn có căn nhà khác tại số xx đường Phan Văn Đáng, Khóm 3, Phường 9, thành phố VL, đang cho ông Nguyễn Văn H. và bà Võ Thị Ngọc B. thuê từ năm 2015 đến nay.

[5] Do đó việc kháng nghị cho rằng nhà đất số xx được cấp cho hộ gia đình, thuộc sở hữu chung của các thành viên trong hộ, đồng thời xác định gia đình ông Ph. hiện không có chỗ ở nào khác ngoài nhà đất số xx là không chính xác.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 325, khoản 1 Điều 337, khoản 1 Điều 343, Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại Quyết định số 237/QĐ-VKS-DS ngày 16/11/2022.

2. Giữ nguyên Bản án Dân sự phúc thẩm số 53/2022/DS-PT ngày 08/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ban hành.

CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Cường **Hoàng Thanh Dũng** **Lại Văn Trình**

Nơi nhận:
- Vụ pháp chế và QLKH TANDTC;
- VKSNDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long;
- TAND tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long;
- Chi cục THADS tp. Vĩnh Long, Vĩnh Long;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu:VP, Phòng GĐKT2, hồ sơ, tiểu hồ sơ.

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

Lại Văn Trình