

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 40/2023/DS-GĐT

Ngày 25-8-2023

V/v tranh chấp quyền sở hữu nhà, tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức

**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 Dũng - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Các Thẩm phán: Bà Lương Ngọc Trâm;

Ông Trần Hồng Hà;

Ông Nguyễn Hồng Nam;

Ông Ngô Hồng Phúc.

**- 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 Vương Văn Bép - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 25 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà, tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức*” giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Xuân L, sinh năm 1970; cư trú tại: Đường Hoàng Văn T, Phường X, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đồng.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L:** Bà Nguyễn Thị Minh C - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Bảo C và cộng sự - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

**- Bị đơn:** Bà Trần Thị H, sinh năm 1940; cư trú tại: Đường Phan Đình P, Phường Y, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đồng.

**Người đại diện hợp pháp của bà H:** Ông Nguyễn Tấn C1, sinh năm 1973; cư trú tại: Đường Phan Đình P, Phường Y, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đồng là

người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 613, quyền số 02-2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng chứng nhận ngày 01/4/2021).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H:* Luật sư Nguyễn Thị H1 - Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng.

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

1. Ông Nguyễn Tấn C1, sinh năm 1973;
2. Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1966;

Cùng cư trú tại: Đường Phan Đình P, Phường Y, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện hợp pháp của bà D:* Ông Nguyễn Tấn C1, sinh năm 1973 là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2916, quyền số 03 TP/CC- SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng chứng nhận ngày 13/6/2018).

3. Bà Nguyễn Thị Mỹ P, sinh năm 1968;
4. Anh Nguyễn Đức L1, sinh năm 1997;
5. Chị Nguyễn Thị Mỹ H2, sinh năm 2000;
6. Anh Nguyễn Đức H3, sinh năm 2003;
7. Ông Trần Văn L2, sinh năm 1976;

Cùng cư trú tại: Đường Phan Đình P, Phường Y, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đồng.

8. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1967; cư trú tại: 621S Siessa Vista Alhamtra, CA, USA.

*Người đại diện hợp pháp của ông Đ:* Bà Nguyễn Thị Mỹ P, sinh năm 1968; cư trú tại: Đường Phan Đình P, Phường Y, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đồng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 747, quyền số 01TP/CC- SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày 13/3/2019);

9. Ủy ban nhân dân thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: Số 02, đường Trần Nhân T, Phường F, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố Đà L:* Ông Tôn Thiện S – Chủ tịch Ủy ban nhân dân là người đại diện theo pháp luật; ông Nguyễn Đức T là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 8241/UBND ngày 03/11/2017).

10. Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: Số 04, đường Trần Hưng Đ, Phường E, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng:* Ông Trần Văn H4 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng là người đại diện

theo pháp luật; Ông Nguyễn S1 là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 7038/UBND-TD ngày 29/10/2018).

11. Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: Trung tâm hành chính tỉnh Lâm Đồng, số 36, đường Trần P, Phường Z, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng:*  
Bà Nguyễn Thị Lệ D1 - Trưởng Văn phòng là người đại diện theo pháp luật.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/11/2010 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Trần Thị Xuân L trình bày:*

Căn nhà tọa lạc tại số \*\*, đường Phan Đình P, Phường Y, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đồng (viết tắt là nhà số \*\*, đường Phan Đình P) với tổng diện tích sử dụng 56,75m<sup>2</sup>, nằm trên phần diện tích đất 80,32m<sup>2</sup> có nguồn gốc thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà nội bà là cụ Trần Thị B. Căn nhà này do cụ B xây dựng vào năm 1976 với cấu trúc nhà ván lợp tôn. Bà đã sinh sống ổn định với cụ B tại căn nhà này từ năm 1976. Năm 1993, bà Trần Thị H (con gái của cụ Trần Thị B) có đơn khiếu nại tranh chấp về quyền sở hữu đối với lô đất nêu trên với bà Tạ Thị Hoàng T1. Ngày 19/06/1993, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định số 922/QĐ-UB bác đơn khiếu nại tranh chấp quyền sử dụng đất đối với lô đất nêu trên giữa bà H và bà T1; đồng thời, quyết định chấp nhận cho cụ Trần Thị B tiếp tục sử dụng lô đất này.

Sau đó, cụ B tặng cho bà diện tích đất thuộc số nhà \*\*, đường Phan Đình P. Tại Quyết định số 633/QĐ-UB ngày 25/7/1997, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng chấp thuận cho cụ B được quyền chuyển nhượng cho bà diện tích đất 80,32m<sup>2</sup> có nhà ở; Quyết định này căn cứ vào Giấy cam đoan có xác nhận ngày 02/4/1997 của Sở xây dựng tỉnh Lâm Đồng và Văn bản cho nhà được công chứng ngày 08/11/1997. Bà xác định Đơn xin phần diện tích ngày 03/03/1997 là không có thật, không phải chữ ký của bà, vào ngày đó bà không ký bất kỳ giấy tờ gì.

Sau khi tặng cho một phần căn nhà, bà và cụ B tiếp tục sinh sống, sử dụng ổn định tại căn nhà này. Ngày 31/12/1997, bà được Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số \*\*\*/NĐ-XD/Q.54 đối với căn nhà nằm trên phần đất ở có diện tích 80,32m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 3 do cụ Trần Thị B tặng cho nêu trên. Theo đó, phần đất ở bao gồm sân phía trước, căn nhà và khoảng sân vườn trồng cây cảnh ở phía sau.

Khoảng năm 2008, gia đình bà Trần Thị H có hành vi hành hung, đánh đập và cố ý đuổi bà ra khỏi căn nhà số \*\*, đường Phan Đình P mà cụ B đã tặng cho nhằm chiếm đoạt tài sản của bà.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị H, bà Nguyễn Thị Mỹ P, bà Nguyễn Thị Mỹ D, Ông Nguyễn Tấn C1 trả lại cho bà diện tích đất 80,32m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là cấp 4, nhà ván, nền xi măng,

mái lợp tôn có diện tích xây dựng 28,3m<sup>2</sup> tại số \*\*, đường P theo đúng nguyên trạng Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số \*\*\*/NĐ-XD/Q.54 do Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 31/12/1997 theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/7/2020, bà L có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị H, bà Nguyễn Thị Mỹ P, bà Nguyễn Thị Mỹ D, Ông Nguyễn Tấn C1 trả lại phần đất đã lấn chiếm thêm là 70m<sup>2</sup> tại số \*\*, đường Phan Đình P; đề nghị công nhận phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của bà L.

*Bị đơn là bà Trần Thị H (do Ông Nguyễn Tấn C1 là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Bà H là con gái của cụ Trần Thị B. Nguồn gốc căn nhà số \*\*, đường Phan Đình P trước kia mang biên số chung là \*\*\*, đường Phan Đình P do bà nhận chuyển nhượng từ năm 1972 của ông Võ Đình L3. Bà có cho ông L3 vay số tiền 300.000 đồng, do không có tiền trả nên ông L3 đã làm giấy đoạn mãi lô đất số \*\*\*, đường Phan Đình P cho bà H. Sau đó, bà H xin cấp giấy phép xây cất nhà và được Tòa thị chính thành phố Đà L cho phép xây cất với kết cấu nhà ván lợp tôn, nền xi măng. Sau khi làm nhà xong thì bà H đưa cụ Trần Thị B vào chăm sóc và do cuộc sống khó khăn nên cụ B có dẫn theo bà Trần Thị Xuân L lúc này hơn 03 tuổi để bà H trực tiếp chăm sóc. Trước đây lô đất này có Giấy phép số \*\*\*/DL/HC ngày 09/8/1972 do Tỉnh trưởng tỉnh Tuyên Đức kiêm Thị trưởng thị xã Đà L cấp cho bà H được phép xây cất một căn nhà trên lô đất C/43 tọa lạc tại đường P. Do vào năm 1975, miền Nam hoàn toàn giải phóng nên bà H đã làm thất lạc giấy tờ đoạn mãi lô đất tại số \*\*\* nêu trên.

Năm 1991, bà H và bà Tạ Thị T1 có xảy ra tranh chấp. Vì lúc này cụ B và gia đình bà H ở tại căn nhà này lâu năm nên được Ủy ban nhân dân cấp giấy tờ cho cụ B theo Quyết định số \*\*\*/QĐ-UB ngày 19/6/1993 và cấp lại vào ngày 02/8/1993 với tổng diện tích 56,75m<sup>2</sup>. Cũng trong năm 1993, khi con trai bà H có giấy tờ bảo lãnh cho bà H đi nước ngoài thì bà H có nói cụ B để lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ D (con gái của bà H) và ông Trần Văn L2 (em của bà L) mỗi người diện tích 5m x 14m theo hợp đồng cho tặng nhà ở ngày 13/9/1993 được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng công chứng. Sau đó, bà H có nói với cụ B là để lại cho bà Trần Thị Xuân L đứng tên hộ một phần căn nhà, còn một phần vẫn để cho ông Trần Văn L2 đứng tên. Vì thời điểm năm 1993 có quy định đối với người xuất cảnh thì phải có xác nhận không nợ thuế, không nợ Ngân hàng, không có nhà ở tại Việt Nam nên gia đình bà H mới làm các thủ tục cho tặng nói trên. Sau khi hoàn tất các thủ tục cho tặng thì gia đình bà H vẫn tiếp tục sinh sống ở tại căn nhà này cho đến nay vì bà H không thực hiện thủ tục xuất cảnh được.

Việc bà Trần Thị Xuân L được tặng cho một phần căn nhà với diện tích 26,85m<sup>2</sup> nhưng Ủy ban nhân dân tỉnh lại cấp cho bà L 80,32m<sup>2</sup> là không đúng. Đồng thời việc làm thủ tục cho 1/2 căn nhà cho bà L thì chỉ mượn danh bà L, còn toàn bộ chữ ký, tên họ của bà L trong tất cả các thủ tục giấy tờ đều do bà Nguyễn Thị Mỹ D viết và ký tên L. Các hợp đồng tặng cho, giấy sở hữu nhà, kê khai nộp thuế đều do bà H nắm giữ, bà L không có giữ bất kỳ giấy tờ nào. Vì

vậy, bà H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Xuân L.

Ngày 28/12/2020, bà H có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà ở ghi ngày 08/11/1997 giữa cụ Trần Thị B với bà Trần Thị Xuân L do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng chứng nhận.

2. Hủy Quyết định số \*\*\*/QĐ-UB ngày 25/7/1997 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhà ở của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số 4201010170 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà L cấp ngày 31/12/1997 cho bà Trần Thị Xuân L.

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

- Ông Nguyễn Tấn C1 trình bày:

Ông là con bà H. Nguồn gốc diện tích đất tại số \*\*, đường Phan Đình P là do bà Trần Thị H, ông Nguyễn V (là cha, mẹ của ông) nhận chuyển nhượng từ ông Võ Đình N vào năm 1973, có lập hợp đồng khi nhận chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình ông ở từ đó cho tới nay. Bà Trần Thị Xuân L và ông Trần Văn L2 là anh em cô cậu. Năm 1990, gia đình ông với ông Nguyễn V cùng con cái có hồ sơ đi xuất cảnh nước ngoài do đó mới lập hợp đồng cho tặng cho nhà ở cho ông Trần Văn L2, bà Nguyễn Thị Mỹ D mỗi người diện tích đất tại số \*\*, đường Phan Đình P. Do bà D có hồ sơ đi xuất cảnh nên Bà D mới nhờ bà Trần Thị Xuân L đứng tên giùm. Trong hợp đồng do bà L đứng tên giùm thì chỉ thể hiện diện tích 28,6m<sup>2</sup>. Sau đó, bà L không ở trên diện tích đất này và cũng không nhận bất kỳ giấy tờ nào liên quan đến diện tích đất nói trên. Đồng thời, về nghĩa vụ thuế đối với nhà nước do gia đình ông là người thực hiện.

Do đó, gia đình ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L. Hiện nay, căn nhà số \*\*, đường Phan Đình P có bà Nguyễn Thị Mỹ D, Ông Nguyễn Tấn C1, bà Nguyễn Thị Mỹ P, anh Nguyễn Đức L, chị Nguyễn Thị Mỹ H2 và anh Nguyễn Đức H3 trực tiếp sinh sống. Đối với ông Nguyễn Văn Đ là người có một phần công sức tôn tạo nhà đang tranh chấp thì hiện nay đã xuất cảnh ra nước ngoài. Ông thống nhất với yêu cầu phản tố của bà H.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ P trình bày:

Căn nhà đang tranh chấp hiện nay do bà H (mẹ của bà) xây dựng từ năm 1972 có đầy đủ giấy tờ, thiết kế và sự cho phép của chính quyền chế độ cũ. Do nhà ở lâu năm xuống cấp, mục nát nên năm 1996, bà và ông Nguyễn Văn Đ (là chồng của bà) đã sửa chữa, làm lại toàn bộ căn nhà này thay tôn, xây tường thay lớp ván, làm lại nền nhà theo hình thức làm từng phần có tiền đến đâu thì làm đến đó nên không thể tính toán được là làm hết bao nhiêu tiền.

Vợ chồng bà bỏ tiền để sửa chữa căn nhà này với mục đích để đại gia đình cùng ở, sử dụng chung. Nguồn gốc căn nhà này là của bà H nhưng Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng lại cấp cho cụ B. Sau đó, cụ B lại cho 1/2 căn nhà diện tích 26,5m<sup>2</sup> cho bà L nhưng vợ chồng bà không biết việc này.

Vì gia đình có ý định đi nước ngoài nên đã mượn danh bà L để đứng tên giúp; sau khi hoàn tất thủ tục thì giấy tờ, bà L đã giao lại cho bà H. Toàn bộ chi phí làm giấy tờ cũng do bà H bỏ ra. Từ khi có Giấy chứng nhận thì bà L không ở trên đất này. Hiện nay, ông Đ đang định cư ở nước ngoài; do đó, đối với phần tiền mà vợ chồng bà bỏ ra sửa chữa thì bà xác định không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Trường hợp có tranh chấp bà sẽ đề nghị Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ D (do Ông Nguyễn Tấn C1 là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Bà D là con gái của bà Trần Thị H và là cháu của cụ Trần Thị B. Bà D đã sinh sống tại căn nhà số \*\*, đường Phan Đình P từ năm 1972 cho đến nay. Trước đây căn nhà số \*\*, đường Phan Đình P là lô đất số 111, đường Phan Đình P. Nguồn gốc diện tích đất này do cha mẹ của bà D nhận chuyển nhượng của ông Võ Đình L từ năm 1972 theo Giấy phép xây cất của Thị trưởng thành phố Đà L. Năm 1991, bà H và bà Tạ Thị Hoàng T1 có xảy ra tranh chấp nhà số \*\*, đường Phan Đình P. Sau đó, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã cấp lại cho cụ B quyền sở hữu ngôi nhà này với diện tích 56,75m<sup>2</sup>.

Năm 1976, bà L được bà H đưa từ Quảng Trị vào để chăm sóc. Năm 1988, bà L về lại Quảng Trị để chăm sóc 02 em. Vì gia đình bà D có giấy tờ đi Mỹ nên bà H có để lại cho bà D đứng tên ngôi nhà số \*\*, đường Phan Đình P cùng với ông Lẽ, có lập hợp đồng tặng cho ngày 13/9/1993 do Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng chứng thực. Sau đó, bà D có ý định đi nước ngoài nên bà H nói bà D để lại cho bà L đứng tên giùm một phần ngôi nhà. Vì nghĩ bà L là người đi tu nên bà D tin tưởng để bà L đứng tên.

Toàn bộ chi phí sang tên cho bà L và ông Lẽ đều do bà H bỏ ra, toàn bộ giấy tờ bản chính do bà H nắm giữ. Bà L không hề biết gì về nội dung cho nhà cho đến khi bà L nhờ ông Nguyễn Văn H5 và luật sư ở thành phố Đà Lạt đi trích lục toàn bộ giấy tờ. Sau đó, bà L có làm di chúc để lại cho ông H5 phần tài sản này khi bà L qua đời do Văn Phòng Công chứng Minh T chứng thực. Sau hoàn tất thủ tục và có giấy chứng nhận thì bà L giao cho bà H vào năm 1997, sau đó về Sài Gòn. Bà L không ở trên ngôi nhà này mà chỉ về nhà này hai lần là (một lần làm chứng minh nhân dân vào năm 2003 và một lần về làm thủ tục kiện là vào năm 2009). Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L thì bà không đồng ý.

- Ông Nguyễn Văn Đ (do bà Nguyễn Thị Mỹ P là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Bà L được bà H nuôi từ năm 03 tuổi. Khi bà L lớn lên thì được bà H lo cho bà L có hộ khẩu tại số \*\*, đường Phan Đình P. Năm 1997, thì bà D (là chị của vợ ông Đ) có hồ sơ đi xuất cảnh sang định cư tại Hoa Kỳ nên bà H có nhờ bà L đứng tên giùm căn nhà số \*\*, đường Phan Đình P. Năm 2009, sau khi biết căn nhà trên do mình đứng tên thì bà L đã đi khiếu kiện khắp nơi.

Theo ông Đ thì giấy chứng nhận quyền sử dụng ngôi nhà số \*\*, đường Phan Đình P có sai sót. Cụ B ký vào văn bản cho tặng nhà số \*\*, đường Phan

Đình P với diện tích là 26,85m<sup>2</sup> đã được Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng chứng thực và Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng xác nhận. Tuy nhiên, giấy chứng nhận thể hiện hơn 80m<sup>2</sup>. Bà P (là vợ của ông Đ) sinh sống và ở cùng cụ B từ năm 1976 và cùng chung hộ khẩu với cụ B; cả gia đình ông Đ đều cư ngụ tại số \*\*, đường Phan Đình P. Hằng năm, gia đình ông Đ vẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính cho địa phương.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L thì ông cho rằng khi nhờ bà L đứng tên giùm thì bà H đã quá tin tưởng vào bà L nên không nói cho bà L viết nội dung đứng tên giùm. Đề nghị Tòa án xác minh làm rõ để giải quyết vụ án thấu tình, đạt lý.

- Ủy ban nhân dân thành phố Đà L (do ông Nguyễn Đức T là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Nhà và quyền sử dụng đất tại số \*\* đường Phan Đình P thuộc một phần thửa đất số 198, tờ bản đồ số 3, Phường Y, thành phố Đà L đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201010170 ngày 31/12/1997 cho bà Trần Thị Xuân L với diện tích đất ở là 80,32m<sup>2</sup>; hình thức sử dụng riêng, diện tích xây dựng nhà là 28,03m<sup>2</sup>.

Nguồn gốc căn nhà nói trên thuộc quyền sở hữu của cụ Trần Thị B. Ngày 03/3/1997, cụ Trần Thị B có Đơn xin cho một phần diện tích nhà tại số \*\*, đường Phan Đình P cho bà Trần Thị Xuân L, được Ủy ban nhân dân Phường Y xác nhận với nội dung “Căn nhà 109 đường P thuộc sở hữu của bà Trần Thị B. Nay đương sự cho cháu ngoại 1/2 tổng diện tích căn nhà trên (đứng tên bà Trần Thị Xuân L). Kính chuyển Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Sở Xây dựng Lâm Đồng xem xét giải quyết”.

Ngày 31/3/1997, cụ B lập văn bản cho nhà (một phần diện tích) tại địa chỉ số \*\* đường Phan Đình P, Phường Y, thành phố Đà L; nội dung cho đứt một phần diện tích nhà hiện trạng và diện tích theo bản vẽ kèm theo cho bà Trần Thị Xuân L. Hợp đồng được Sở Xây dựng Lâm Đồng xác nhận ngày 02/4/1997 và được Phòng Công chứng Nhà nước số 1 chứng thực ngày 08/11/1997.

Ngày 25/7/1997, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 633/QĐ-UB “V/v chuyển quyền sử dụng đất có nhà ở tại Phường Y, thành phố Đà L” với nội dung chấp thuận cho cụ Trần Thị B được chuyển quyền sử dụng đất có nhà ở tại số \*\*, đường Phan Đình P, với diện tích 80,32m<sup>2</sup> (đất ở) cho bà Trần Thị Xuân L sử dụng vào mục đích để ở (kèm theo họa đồ tỷ lệ 1/200 do Sở Địa chính thiết lập ngày 17/6/1997).

Ngày 31/12/1997, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201010170 cho bà Trần Thị Xuân L, tại địa chỉ số \*\*, đường Phan Đình P, Phường Y, thành phố Đà L, thuộc một phần thửa đất số 198, tờ bản đồ số 3, Phường Y, thành phố Đà L với diện tích 80,32m<sup>2</sup> đất ở, hình thức sử dụng riêng.

Do vậy, việc Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận

quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201010170 cho bà Trần Thị Xuân L, tại số \*\*, đường Phan Đình P, thuộc một phần thửa đất số 198, tờ bản đồ số 3, Phường Y, thành phố Đà L với diện tích 80,32m<sup>2</sup> đất ở là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy. Việc tranh chấp giữa các đương sự thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của Bộ luật Dân sự. Ủy ban nhân dân thành phố Đà L sẽ thực hiện các bước tiếp theo khi có kết quả giải quyết của Tòa án.

- *Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng (do bà Nguyễn Thị Lệ D1 là người đại diện theo pháp luật) trình bày:* Về nội dung yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị B và bà Trần Thị Xuân L: Qua kiểm tra hồ sơ lưu tại Phòng Công chứng số 1, thì nhận thấy văn bản công chứng nêu trên do Công chứng viên Phòng Công chứng số 1 chứng nhận là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Văn bản công chứng đã có hiệu lực pháp luật, đã được cơ quan có thẩm quyền đăng ký điều chỉnh tên chủ sử dụng và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đề nghị Tòa án nghiên cứu giải quyết.

- *Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng (do ông Nguyễn S1 là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:* Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201010170 ngày 31/12/1997 cho bà Trần Thị Xuân L (về nhà ở: diện tích sử dụng 26,85m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 28,03m<sup>2</sup>; về đất ở: diện tích 80,32m<sup>2</sup>), là trên cơ sở:

Về nhà ở: Đơn cho nhà (một phần diện tích) đã được Ủy ban nhân dân Phường Y, thành phố Đà L xác nhận ngày 03/3/1997; Văn bản cho nhà (một phần diện tích) giữa bên cho nhà là cụ Trần Thị B, bên nhận nhà là bà Trần Thị Xuân L, ghi ngày 31/3/1997; Xác nhận của Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng ngày 02/4/1997 về việc cho và nhận nhà.

Về đất ở: Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ Trần Thị B, được Ủy ban nhân dân Phường Y, thành phố Đà L xác nhận ngày 03/4/1997; Quyết định số \*\*\*/QĐ-UB ngày 25/7/1997 của Ủy ban nhân dân tỉnh, chấp thuận cho cụ Trần Thị B được chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 80,32m<sup>2</sup> cho bà Trần Thị Xuân L.

Đề nghị Tòa án nghiên cứu giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 30/8/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định:

*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Xuân L về “Tranh chấp quyền sở hữu nhà và Quyền sử dụng đất” đối với bà Trần Thị H.*

*Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị H về “Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan tổ chức” đối với bà Trần Thị Xuân L.*

1. Buộc bà Trần Thị H, Ông Nguyễn Tấn C1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Trần Thị Xuân L số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng).

2. *Hủy Quyết định số \*\*\*/QĐ-UB ngày 25/7/1997 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng và Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở, Quyền sử dụng đất ở số 42001010170 do Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà Trần Thị Xuân L ngày 31/10/1997 đối với diện tích thuộc một phần thửa đất số 198, tờ bản đồ số 3, Phường Y, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đồng.*

3. *Bà Trần Thị H được quyền sở hữu, sử dụng căn nhà cấp 4 có diện tích 46,37m<sup>2</sup> (phần ký hiệu số 3) có kết cấu tường xây, nền xi măng, mái lợp tôn nằm trên một phần số 198, tờ bản đồ số 3, Phường Y, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đồng và được sử dụng phần mái hiên phía trước nhà có diện tích 1,55m x 4,5m, một phần có diện tích 2,4m x 2,7m tọa lạc trên lô đất có diện tích đất 102,86m<sup>2</sup> (phần ký hiệu số 2, 3, 4) thuộc một phần thửa đất số 198, tờ bản đồ số 3, Phường Y, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đồng.*

4. *Tạm giao bà Trần Thị H sở hữu căn nhà tạm có diện tích 16,13m<sup>2</sup> tọa lạc trên lô đất có diện tích đất 38,65m<sup>2</sup> (phần ký hiệu số 1,7) thuộc một phần số 198, tờ bản đồ số 3, Phường Y, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đồng.*

5. *Tạm giao bà Trần Thị H quản lý, sử dụng diện tích đất 8,57m<sup>2</sup> thuộc lộ giới (phần ký hiệu số 5, 6). Khi Nhà nước có chủ trương thu hồi thì được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.*

*(Có Họa đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 29/11/2012 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà L kèm theo).*

*Bà Trần Thị H được quyền liên hệ với cơ quan, nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận theo quy định.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/9/2021, bà Trần Thị H có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm, không đồng ý thanh toán cho bà L giá trị 26,85m<sup>2</sup> nhà với số tiền 2.000.000.000 đồng mà chỉ đồng ý thanh toán cho bà L giá trị 26,85m<sup>2</sup> nhà theo giá tại Chứng thư thẩm định giá ngày 04/01/2013 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 401/KN-VKS-DS ngày 14/9/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử phúc thẩm theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L; buộc bà H phải giao trả cho bà L căn nhà và đất tọa lạc tại số \*\*, đường Phan Đình P, Phường 2, thành phố Đà L theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cấp cho bà L; giao cho bà L được quyền sử dụng 22,54m<sup>2</sup> đất theo kết quả đo đạc tăng thêm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L được cấp; buộc bà L thanh toán cho bà H và các con của bà H số tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng 22,54m<sup>2</sup> đất theo giá đất đã được thẩm định trong quá trình giải quyết vụ án; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H về các yêu cầu sau: Hủy hợp đồng tặng cho nhà giữa cụ B và bà L, hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh

Lâm Đồng cấp cho bà L và hủy Quyết định số \*\*\*/QĐ-UB ngày 25/7/1997 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 636/2022/DS-PT ngày 15/9/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

*Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Xuân L, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng; sửa một phần quyết định Bản án sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng như sau:*

1- *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Xuân L về “Tranh chấp quyền sở hữu nhà và Quyền sử dụng đất” đối với bà Trần Thị H; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Trần Thị H về “Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà ở và hủy Quyết định cá biệt của cơ quan tổ chức” đối với bà Trần Thị Xuân L.*

2- *Buộc bà Trần Thị H, Ông Nguyễn Tấn C1, bà Nguyễn Thị Mỹ P, bà Nguyễn Thị Mỹ D, ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị Mỹ H2, ông Nguyễn Đức H3 (là những người đang sinh sống tại nhà 109 Phan Đình P) trả cho bà Trần Thị Xuân L căn nhà và diện tích đất 80,32m<sup>2</sup> tọa lạc tại số nhà \*\*\* đường Phan Đình P, Phường Y, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đồng, nhà đất đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà Trần Thị Xuân L ngày 31/12/1997.*

*Công nhận cho bà Trần Thị Xuân L được quyền sử dụng 22,54m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại số nhà 109 Phan Đình P, Phường Y, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đồng. Buộc bà Trần Thị H, Ông Nguyễn Tấn C1, bà Nguyễn Thị Mỹ P, bà Nguyễn Thị Mỹ D giao cho bà Trần Thị Xuân L 22,54m<sup>2</sup> đất này.*

*Bà Trần Thị Xuân L được quyền sở hữu nhà và được quyền sử dụng: tổng cộng 102,86m<sup>2</sup> đất tại số nhà 109 Phan Đình P, Phường Y, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đồng. Vị trí, kích thước, diện tích nhà, đất được xác định tại các lô ký hiệu 2, 3, 4 theo Họa đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đà L lập ngày 29/11/2012 (kèm theo bản án).*

3- *Buộc bà Trần Thị Xuân L trả cho bà Trần Thị H giá trị 22,54m<sup>2</sup> đất là 191.229.360 đồng.*

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.*

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Trần Thị H có đơn đề nghị xem xét Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 27/2023/KN-DS ngày 07/6/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 636/2022/DS-PT ngày 15/9/2022 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, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 30/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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] Căn nhà số \*\*, đường Phan Đình P, Phường Y trước đây do cụ Trần Thị B xây dựng từ năm 1976 với cấu trúc ban đầu là nhà gỗ lợp tôn có diện tích 56,79m<sup>2</sup>. Năm 1993, bà Trần Thị H, bà Tạ Thị Hoàng T1 có tranh chấp với cụ B về quyền sử dụng nhà đất nói trên và được Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết tại Quyết định số 922/QĐ-UB ngày 19/6/1993, theo đó: Bác đơn khiếu nại tranh chấp quyền sử dụng lô đất bên cạnh nhà mang biển số \*\*\*, đường Phan Đình P của bà H và bà T1 vì lô đất trên thuộc đất công sản, chấp thuận cho cụ B tiếp tục sử dụng căn nhà gỗ xây cất từ năm 1976 trên lô đất sát nhà số \*\*\*, đường Phan Đình P; giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà L và Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng tiến hành thủ tục cấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho cụ B theo quy định của Nhà nước. Ngày 09/8/1993, Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa số 9756NĐ/XDQ54 cho cụ Trần Thị B. Như vậy, có căn cứ xác định nhà, đất đang tranh chấp tại số \*\*, đường Phan Đình P có nguồn gốc của cụ Trần Thị B.

[2] Tại Văn bản cho nhà (một phần diện tích) được Phòng Công chứng Nhà nước số 1 tỉnh Lâm Đồng chứng nhận ngày 08/11/1997, có xác nhận của Sở Xây dựng ngày 02/4/1997 thể hiện cụ Trần Thị B tặng cho bà Trần Thị Xuân L một phần căn nhà có diện tích 28,375m<sup>2</sup>. Tại Họa đồ hiện trạng mặt bằng nhà cho (có xác nhận của Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng) cũng thể hiện phần nhà cụ B cho bà L có diện tích 28,3m<sup>2</sup>. Ngoài ra, tại Giấy cam đoan ngày 27/02/1997 và Đơn xin cho một phần diện tích nhà ngày 30/3/1997 của cụ B cũng thể hiện cụ B đồng ý cho bà L nửa phía bên phải căn nhà số \*\*, đường Phan Đình P có diện tích 28,375m<sup>2</sup>.

[3] Tại Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/1997 của cụ Trần Thị B được Ủy ban nhân dân Phường Y, thành phố Đà L xác nhận ngày 03/4/1997 thể hiện cụ B chuyển nhượng cho bà Trần Thị Xuân L diện tích đất 80m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 109 đường P. Tại Quyết định số \*\*\*/QĐ-UB ngày 25/7/1997, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng chấp thuận cho cụ B được chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 80,32m<sup>2</sup> cho bà L. Ngày 31/12/1997, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với diện tích 80,32m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 3, Phường Y, thành phố Đà L cho bà Trần Thị Xuân L.

[4] Bà Trần Thị Xuân L thừa nhận chữ ký của bà L tại Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do gia đình bà Trần Thị H tự ký và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lời khai của bà L phù hợp với lời khai của bà Trần Thị H, ông Nguyễn Tấn C1, bà Nguyễn Thị Mỹ D, ông Trần Văn L4 (cha của bà L) về việc gia đình bà H giả chữ ký của bà L để hợp thức hóa cho bà L đứng tên nhà đất nhằm tránh việc gia đình bà H phải chứng minh tài sản khi làm thủ tục xuất cảnh sang Hoa Kỳ. Thực tế, từ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở bà L không sinh sống tại nhà, đất tranh chấp. Do đó, việc tặng cho quyền sử dụng 80,32m<sup>2</sup> đất giữa cụ B và bà L là giả cách nên vô hiệu theo quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự năm 1995.

[5] Như vậy, có căn cứ xác định bà Trần Thị Xuân L chỉ được cụ Trần Thị B tặng cho phần nhà đất với diện tích là 28,375m<sup>2</sup>. Tại phiên tòa sơ thẩm, Ông Nguyễn Tấn C1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H đồng ý thanh toán cho bà L số tiền 2.000.000.000 đồng là đảm bảo quyền lợi của bà L.

[6] Cụ Trần Thị B (chết năm 2000) có 02 người con là bà Trần Thị H và ông Trần Văn L. Quá trình giải quyết vụ án, ông L xác định không có tranh chấp gì đối với khối tài sản này, đề nghị giao nhà, đất tranh chấp cho bà H quản lý, sử dụng.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Xuân L và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị H, hủy Quyết định số \*\*\*/QĐ-UB ngày 25/7/1997 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 42001010170 do Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà Trần Thị Xuân L ngày 31/12/1997; buộc bà Trần Thị H, Ông Nguyễn Tấn C1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Trần Thị Xuân L giá trị 28,375m<sup>2</sup> đất số tiền 2.000.000.000 đồng là có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm xác định bà Trần Thị Xuân L được quyền sở hữu nhà ở và được quyền sử dụng 102,86m<sup>2</sup> đất (trong đó có 22,54m<sup>2</sup> đất do gia đình bà H lấn chiếm thêm) tại số \*\*, đường P; đồng thời, buộc bà L thanh toán cho bà H giá trị 22,54m<sup>2</sup> đất số tiền 191.229.360 đồng là không đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 2 Điều 343, Điều 344 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 27/2023/KN-DS ngày 07/6/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 636/2022/DS-PT ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà, tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức*” giữa nguyên đơn là bà Trần Thị Xuân L với bị đơn là bà Trần Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 30/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**Nơi nhận:**

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Vụ 9 - VKSNDTC;
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Vụ Tổng hợp TANDTC (kèm theo hồ sơ vụ án);
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- 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, TP chủ tọa.

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

**Nguyễn Văn Dũng**