

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập-Tự do-Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 24/2020/DS-GĐT

Ngày: 14/01/2020

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại
tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

-Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Phong

Các Thẩm phán:

- Ông Võ Văn Cường

- Ông Đặng Văn Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Sĩ Hiến- Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Út- Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Ngọc Đ. Địa chỉ: Ấp B, Xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

1.2. Bà Nguyễn Thị B. Địa chỉ: Số 5x/5 đường X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Vũ Ngọc T - Văn phòng Luật sư Thanh và Cộng sự, Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc D. Địa chỉ: Ấp B, Xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Q. Địa chỉ: Số 6xx, Tỉnh lộ 1x, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Nguyễn Quốc H;

3.2. Bà Nguyễn Thị S;

3.3. Bà Nguyễn Kim H;

3.4. Ông Nguyễn Tấn B;

Cùng địa chỉ: Ấp B, Xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.5. Bà Nguyễn Thị M. Địa chỉ: Ấp T, xã Đ 6X, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3.6. Ông Huỳnh H. Địa chỉ: Số 2x/5 đường X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị B thống nhất trình bày:

Năm 1993, bà Đ và bà B thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 482,2m², thuộc một phần thửa 97, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp B, Xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương của bà Nguyễn Ngọc D với giá 4 chỉ vàng 24k, có lập văn bản nhưng đã bị thất lạc. Bà Đ và bà B đã giao đủ số vàng cho bà D, bà D đã cắm mốc, giao đất cho bà Đ và bà B. Năm 2008, bà Đ và bà B tiến hành xây dựng căn nhà cấp 4 có diện tích 116,1m² trên thửa đất đã nhận chuyển nhượng và giao cho bà Trương Thị B (là mẹ ruột của bà Đ, bà B, bà D) sử dụng. Năm 2013, bà B1 chết, bà Đ và bà B yêu cầu bà D tách sổ sang tên quyền sử dụng đất cho bà Đ và bà B nhưng bà D không thực hiện, bà D còn lập hàng rào ngăn cản không cho sử dụng nhà nên tranh chấp. Bà Đ và bà B thống nhất yêu cầu bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên quyền sử dụng đất và trả lại căn nhà cấp 4 trên phần đất tranh chấp cho bà Đ và bà B.

Bị đơn là bà Nguyễn Ngọc D do ông Nguyễn Văn Q đại diện trình bày:

Quyền sử dụng đất có diện tích 6.741m², thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp B, Xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương là của bà D, được Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001. Năm 2008, bà D cho bà B1 (là mẹ ruột) mượn quyền sử dụng đất có diện tích 482,2m² thuộc một phần đất nêu trên xây dựng nhà ở để bà D tiện chăm sóc bà B1. Bà B1 có thỏa thuận miệng để lại căn nhà cho bà D khi bà B1 chết. Năm 2013 bà B1 chết, bà D là người sử dụng căn nhà cho đến nay. Bà D xác định không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ và bà B nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ và bà B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Nguyễn Thị S, Nguyễn Quốc H, Huỳnh H, Nguyễn Thị M thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà Đ; không có yêu cầu độc lập.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 67/2017/DS-ST ngày 28/9/2017, Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị B đối với bị đơn bà Nguyễn Ngọc D.

Bà Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị B có quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 482,2m², thuộc một phần thửa 97, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp B, Xã

T, huyện D, tỉnh Bình Dương và căn nhà cấp 4 có diện tích 121m² trên thửa đất trên.

Bà Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Từ ngày 06/10/2017 đến ngày 13/10/2017, bị đơn bà Nguyễn Ngọc D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim H, ông Nguyễn Tấn B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 11/2018/DS-PT ngày 11/01/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Kim H, ông Nguyễn Tấn B.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 67/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị B đối với bị đơn bà Nguyễn Ngọc D về việc tranh chấp đòi lại tài sản.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị B đối với bị đơn bà Nguyễn Ngọc D về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 482,2m², thuộc một phần thửa 97, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp B, Xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Ngọc D có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị B giá trị của căn nhà cấp 4 có diện tích 116,1m², 02 trụ cổng, hàng rào lưới B40, 01 đồng hồ điện, 01 giếng khoan với tổng số tiền 254.421.088 đồng. Bà D được quyền xác lập quyền sở hữu đối với các tài sản nêu trên sau khi thực hiện xong nghĩa vụ hoàn trả.

Bản án phúc thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, hiệu lực và thi hành bản án.

Ngày 20/03/2018, bà Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị B có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 11/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 11/12/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đối với bản án dân sự phúc thẩm số 11/2018/DS-PT ngày 11/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 67/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Diện tích 482,2m² đất, thuộc một phần thửa 97, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp B, Xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Ngọc D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/12/2001 của Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng. Bà Đ và bà B trình bày, tháng 12 năm 1993 bà Đ và bà B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của bà Nguyễn Ngọc D với giá 4 chỉ vàng 24k, có lập văn bản chuyển nhượng nhưng đã bị thất lạc, đã giao đủ số vàng cho bà D và đã nhận đất. Bà D lại trình bày bà chỉ cho bà Trương Thị B1 (là mẹ ruột của bà Đ, bà B, bà D) mượn quyền sử dụng đất nêu trên, bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ và bà B.

[2]. Trên phần đất đang tranh chấp có căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng 116,1m² và các vật kiến trúc khác. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án cùng với nội dung bà D thừa nhận căn nhà trên do bà Đ xây dựng và giao cho bà B1 sử dụng tại biên bản hòa giải ngày 16/9/2016. Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm đều xác định căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng 116,1m² và các vật kiến trúc khác trên phần đất 482,2m² đất, thuộc một phần thửa 97, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp B, Xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu của bà Đ và bà B là có căn cứ. Bà D trình bày căn nhà này do bà B1 xây dựng là không có căn cứ, mâu thuẫn với chính lời khai của bà D.

[3]. Như vậy, mặc dù bà Đ và bà B không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chứng minh bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Đ, bà B. Tuy nhiên, việc bà Đ và bà B xây dựng căn nhà cấp 4 nêu trên và cho bà B1 sử dụng từ năm 2008 đến năm 2013 nhưng bà D không có ý kiến phản đối, không tranh chấp. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Thị S, Nguyễn Quốc H, Huỳnh H, Nguyễn Thị M và người làm chứng là các ông bà Trần Thị Đ, Tô Thị H, Phạm Thị Kim H, Trần Hồng N, Nguyễn Kim T... đều trình bày biết việc bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ, bà B nên nội dung bà Đ, bà B trình bày bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có cơ sở để chấp nhận. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm về nội dung và hình thức tại thời điểm giao kết, nhưng sau đó bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên đã thực hiện hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã xây dựng nhà ở kiên cố, bên chuyển nhượng không phản đối nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng bà Đ và bà B không cung cấp chứng cứ để chứng minh bà D có chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa xem xét toàn diện các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 337, Điều 343, Điều 344 và Điều 349 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 11/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 11/12/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đối với bản án dân sự phúc thẩm số 11/2018/DS-PT ngày 11/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

2. Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 11/2018/DS-PT ngày 11/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 67/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- Chánh án;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: PHÒNG LTHS, hồ sơ vụ án; THS (ĐSH).

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Phạm Hồng Phong