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: 76/2023/DS-GĐT
Ngày: 10/4/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 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

Với Hội đồng giám đốc thẩm gồm có 10 thành viên Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia xét xử, do ông Trần Văn Châu - Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm Chủ tọa phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên.

Thư ký phiên tòa*:* Bà Đỗ Vũ Phương - Thẩm tra viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Liêu Tú Q - sinh năm 1958

Thường trú: 34/2 đường P, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp

Bị đơn: Chị Cao Thanh P - sinh năm 1987

Thường trú: số 26 ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C2 tỉnh Đồng Tháp

Địa chỉ trụ sở: Số D, đường N, Khóm E, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn P1 - Trưởng phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Liêu Tú Q *trình bày*: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ Liêu Kinh H (chết năm 1978) và cụ Huỳnh Thị C (chết năm 2006) (cụ H, cụ C là cha, mẹ của bà Q) để lại, không có lập di chúc. Cụ H, cụ C có 02 người con gồm bà Liêu Thị P2 (chết năm 2004) và bà Q. Năm 2011, các con của

bà P2 gồm: Cao Tú T, Cao Bửu C1, Cao Thanh P, Cao Kim H1 thống nhất cho bà Q được thừa kế toàn bộ phần đất cụ H, cụ C để lại nên ngày 08/8/2011, bà Q được Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là thành phố S) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 85, tờ bản đồ 18, diện tích 140,2m^2, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (sau đây được gọi là phần đất tranh chấp).

Kể từ khi được đứng tên quyền sử dụng đất trên, bà Q có tâm nguyện sẽ tặng cho lại quyền sử dụng đất cho chị Cao Tú T và chị Cao Thanh P. Do chị Cao Thanh P là người thường xuyên sinh sống cùng bà Q nên chị P được bà Q tin tưởng giao toàn bộ giấy tờ đất để chị cất giữ. Trong quá trình cất giữ, chị P đã lợi dụng sự tin tưởng, tuổi già và thiếu hiểu biết của bà Q để chị lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho chị đứng tên.

Đến tháng 9/2020, chị Cao Tú T từ huyện T về hỏi mượn giấy tờ đất thì bà Q mới biết phần đất tranh chấp đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (Sở T1) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Cao Thanh P vào ngày 22/7/2020, diện tích được cấp là 152,4m^2. Bà Q xác định vào ngày 06/02/2020 có cùng chị P đến Văn phòng C2, tỉnh Đồng Tháp và có ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác định sau đó Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S có đến đo đạc phần đất tranh chấp. Tuy nhiên, bà Q xác định khi ký tên, điểm chỉ bà không được Công chứng viên đọc, giải thích lại nên không biết việc ký tên, điểm chỉ để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị P. Bà Q nghĩ việc ký tên, điểm chỉ và đo đạc để chỉnh sửa lại diện tích đất cho phù hợp với thực tế. Bà Q xác định không có nhận bất cứ khoản tiền nào từ chị P. Bà Q xác định phần đất tranh chấp do bà đang quản lý sử dụng, hiện chỉ có một mình bà Q sống tại căn nhà do cụ H, cụ C để lại, đã được xây dựng trên phần đất tranh chấp từ trước năm 1975. Nay căn nhà này đã hư hỏng nặng, không còn giá trị. Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp không còn tài sản nào khác.

Nay bà Liêu Tú Q yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/02/2020 được lập giữa bà Liêu Tú Q và chị Cao Thanh P đã công chứng tại Phòng C3 tỉnh Đồng Tháp đối với phần đất tranh chấp là giao dịch dân sự vô hiệu.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu, bà Q yêu cầu chị Cao Thanh P làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng phần đất tranh chấp lại cho bà Q, toàn bộ chi phí do chị P chịu.

Bị đơn chị Cao Thanh P *trình bày*: Chị Cao Thanh P thống nhất với phần trình bày của bà Q về nguồn gốc, hiện trạng và tài sản trên phần đất tranh chấp. Hiện đất không thế chấp cho ai. Chị P xác định từ năm 2015, bà Q nói sẽ tặng

cho toàn bộ diện tích phần đất tranh chấp cho chị P nên bà giao toàn bộ giấy tờ đất cho chị P cất giữ. Tuy nhiên, do sinh con nhỏ không có thời gian nên đến ngày 06/02/2020 chị P mới chở bà Q đến Phòng C3 tỉnh Đồng Tháp để làm hợp đồng chuyển nhượng với giá 10.000.000 đồng, nguyên nhân không làm hợp đồng tặng cho mà làm hợp đồng chuyển nhượng là nhằm giảm bớt thời gian trích lục các tài liệu, giấy tờ. Đồng thời, chị P cũng muốn hỗ trợ cho bà Q một số tiền để bà Quyên tiêu xài cá nhân. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng, Công chứng viên có đọc lại nội dung và giải thích quyền, nghĩa vụ cho các bên nghe, bà Q đồng ý và ký tên. Đến ngày 22/7/2020, chị P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 152,4m^2 (diện tích tăng là do đo đạc chỉnh lý). Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tiến hành đo đạc lại, bà Q có mặt nhưng không phản đối gì.

Nguyên nhân bà Q yêu cầu chị P chuyển tên phần đất tranh chấp lại là do có người nói với bà Q là chị P có ý định chuyển nhượng phần đất tranh chấp và đuổi bà Q đi. Chị P xác định chị không có ý định chuyển nhượng phần đất tranh chấp cũng như đuổi bà Q1 đi, do căn nhà trên đất đã xuống cấp nên chi P muốn xây dựng lại để bà Q có điều kiện sinh hoạt tốt hơn đồng thời cũng để làm nơi thờ cúng ông, bà ngoại và mẹ của chị. Chị P xác định không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Q. Ngoài ra, chị P không yêu cầu bà Q trả 10.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C3 *tỉnh Đồng Tháp trình bày*: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2020 giữa bà Liêu Tú Q với bà Cao Thanh P được Phòng C3, tỉnh Đồng Tháp công chứng ngày 06/02/2020 và vào sổ công chứng số 800, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 06/02/2020 đúng theo trình tự quy định của pháp luật. Phòng C3, tỉnh Đồng Tháp không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 22/02/2022, Toà án nhân dân thành phố Sa Đéc, đã quyết định: (tóm tắt)

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Liêu Tú Q *về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2020 giữa bà* Liêu Tú Q *và chị* Cao Thanh P *đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ 18, diện tích đo đạc thực tế 152,4m^2 tọa lạc tại* Khóm B, Phường B, thành phố S *là giao dịch dân sự vô hiệu.*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2020 giữa bà Liêu Tú Q2 *và chị* Cao Thanh P *đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ 18, diện tích đo đạc thực tế 152,4m^2 tọa lạc tại* Khóm B, Phường B, thành phố S *có hiệu lực pháp luật.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04/3/2022, bà Liêu Tú Q có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 302/2022/DS-PT ngày 18/7/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, đã quyết định: (tóm tắt)

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Liêu Tú Q.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Liêu Tú Q *về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2020 giữa bà* Liêu Tú Q *và chị* Cao Thanh P *đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ 18, diện tích đo đạc thực tế 152,4m^2 đất tọa lạc tại* Khóm B, Phường B, thành phố S *là giao dịch dân sự vô hiệu.*

Bà Q *và chị* P *được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký để bà* Q *được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.*

Ngày 04/8/2022, chị Cao Thanh P có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đề nghị hủy Bản án phúc thẩm nêu trên do Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không phù hợp các tình tiết khách quan và không viện dẫn được căn cứ pháp luật khi giải quyết vụ án.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 09/QĐ-VKS-DS ngày 07/12/2022, 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 302/2022/DS-PT ngày 18/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp theo hướng hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DSST ngày 22/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, với lý do Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 06/02/2020 giữa bà Q và chị P đối với phần đất tranh chấp là giao dịch dân sự vô hiệu là không có cơ sở.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm 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] Các đương sự đều thừa nhận phần đất thuộc thửa số 85, tờ bản đồ 18, diện tích đo đạc thực tế 152,4m^2 tọa lạc tại Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (sau đây được gọi là phần đất tranh chấp) có nguồn gốc của cụ Liêu Kinh H (chết năm 1978) và cụ Huỳnh Thị C (chết năm 2006) (cụ H, cụ C

là cha mẹ của bà Liêu Tú Q) chết để lại (không có di chúc). Năm 2011, nguyên đơn là bà Liêu Tú Q được tất cả các đồng thừa kế còn lại thống nhất giao cho bà Q được thừa hưởng toàn bộ phần đất tranh chấp do cụ H, cụ C để lại. Ngày 08/8/2011, bà Q được Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là thành phố S) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp.

[2] Ngày 06/02/2020, bà Q cùng bị đơn là chị Cao Thanh P đến Phòng C3, tỉnh Đồng Tháp để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp cho chị P với giá chuyển nhượng là 10.000.000 đồng. Bà Q đã ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất tranh chấp. Trước khi chị P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp thì có tiến hành đo đạc để chỉnh lý lại diện tích, bà Q không phản đối, cũng không có ý kiến gì, nên ngày 22/7/2020 chị P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp thuộc thửa đất 85, tờ bản đồ 18, diện tích 152,4m^2, loại đất ở tại đô thị và trồng cây lâu năm. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất tranh chấp giữa bà Q và chị P là có thật. Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản và được công chứng đúng quy định, bảo đảm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3] Bà Q cho rằng do tuổi già, thiếu hiểu biết và khi làm hợp đồng chuyển nhượng ký tên điểm chỉ tại Văn phòng công chứng thì Công chứng viên không đọc cho bà nghe nội dung hợp đồng nên bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2020 được lập giữa bà Q và chị P vô hiệu. Tuy nhiên, bà Q không đưa ra được lý do và nội dung nào khác để công chứng. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định "*chị* P *tự ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không theo ý chí tự nguyện định đoạt của bà* Q" để quyết định tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và chị P, nhưng không đưa ra được căn cứ để chứng minh.

[4] Thời điểm bà Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất tranh chấp, bà có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, bà Q không chứng minh được bà bị lừa dối, đe dọa hay nhầm lẫn. Bà Q là dì ruột của chị P, không có chồng, con nên chị P là người thường xuyên sinh sống và chăm sóc cho bà Q. Chị P xác định "*Các thành viên trong gia đình họp bàn thống nhất cho tôi để tôi đứng tên đất, tôi có trách nhiệm xây cất lại căn nhà để làm nơi thờ cúng ông, bà ngoại cũng như để dì* Q *có nơi ở sạch sẽ, khang trang*" và "*đây là phần đất của gia đình, tôi chỉ đại diện đứng tên, tôi chỉ có tâm nguyện là xây cất lại nhà và để dì* Q *sống đến cuối đời*".

[5] Hiện tại, chị P đã hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên chị nhưng nhà, đất và các giấy tờ liên quan vẫn do bà Q quản lý, sử

dụng. Lời thừa nhận của chị P là phù hợp với hoàn cảnh, điều kiện sống của bà Q và được xem là điều kiện của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và chị P, đến thời điểm này chị P chưa vi phạm điều kiện theo Hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Q là có căn cứ. Tuy nhiên, do bản chất vụ án là việc bà Q giao tài sản là phần đất tranh chấp cho chị P để làm nơi thờ cúng và chăm sóc bà Q nên khi chị P vi phạm các điều kiện thỏa thuận thì bà Q có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án thay đổi người quản lý tài sản theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325, Điều 337, Điều 342, Điều 343, Điều 348, Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 09/QĐ-VKS-DS ngày 07/12/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 302/2022/DS-PT ngày 18/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DSST ngày 22/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp, đối với vụ án "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn là bà Liêu Tú Q, bị đơn là chị Cao Thanh P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số B tỉnh Đồng Tháp.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực kể từ ngày ra quyết định ./.

Nơi nhận:
Chánh án (để báo cáo);
Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
VKSNDCC tại TP.HCM (để biết);
TAND tỉnh Đồng Tháp;
TAND TP Sa Đéc;
Chi cục THADS TP Sa Đéc;
Các đương sự (theo địa chỉ);
Lưu VP, Phòng HCTP, Phòng GĐKTIII, HSVA.
VPg

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

Trần Văn Châu