

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 208/2023/DS-GĐT

Ngày: 13/9/2023

V/v: *Tranh chấp hợp đồng tặng cho
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 gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường.

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tùng.

Ông Hoàng Thanh Dũng.

Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Xuân Luyến - 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: Bà Nguyễn Thị Ngát – Kiểm sát viên.

Ngày 13/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô Thị B, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số 11, đường số 4, phường LC, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Nhật T, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số 11, đường số 4, tổ 47A, khu phố 4, phường LC, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp TL, xã KL, huyện CĐ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Văn phòng công chứng TVC.

Địa chỉ: Ấp BT 2, xã ĐHH, huyện ĐH, tỉnh Long An.

3.3. Bà Võ Thị Q, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp BL, xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Ngô Thị B trình bày: Do vợ chồng bà (bà và ông Nguyễn Thanh L) muốn ra nước ngoài để thăm hai người con gái đồng thời muốn thế chấp, bảo lãnh quyền sử dụng đất cho Ngân hàng để vay vốn nên bà và ông Nguyễn Thanh L thỏa thuận để ông Nguyễn Nhật T đứng tên giữ các thửa đất số 204, 695 tờ bản đồ số 22 và các thửa đất số 964, 792, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An. Sau đó bà phát hiện thủ tục vợ chồng bà ký để ông Nguyễn Nhật T đứng tên lại là thủ tục tặng cho không có điều kiện quyền sử dụng các thửa đất trên, nên bà khởi kiện ngay đến Tòa án để đòi lại quyền sử dụng đất.

Bà xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông Nguyễn Nhật T là trái đạo đức xã hội, bị nhầm lẫn, lừa dối. Nay, bà yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà, ông Nguyễn Thanh L với ông Nguyễn Nhật T do Văn phòng công chứng TVC chứng nhận đối với phần đất thuộc các thửa đất số 204, 695 tờ bản đồ số 22 và các thửa đất số 964, 792, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An, số công chứng 8357, quyền số 07TP/CC-SCC/HDGD. Ngoài ra, không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Nhật T có người đại diện theo ủy quyền ông Phan Thanh H trình bày: Ngày 02/7/2020, ông Nguyễn Nhật T được cha mẹ là ông Nguyễn Thanh L và bà Ngô Thị B tặng cho quyền sử dụng đất các thửa đất số 204, 695, tờ bản đồ số 22 và các thửa đất số 964, 792, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng TVC công chứng đối với phần đất thuộc các thửa đất số 204, 695, tờ bản đồ số 22 và các thửa đất số 964, 792, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An, số công chứng 8357, quyền số 07TP/CC-SCC/HDGD. Việc ông Nguyễn Thanh L và bà Ngô Thị B tặng cho ông Nguyễn Nhật T là tự nguyện, tại Điều 1 của Hợp đồng tặng cho cũng ghi rõ điều kiện tặng cho là “Cha mẹ tặng riêng cho con ruột không điều kiện”. Nay bà Ngô Thị B cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên trái đạo đức xã hội, bị nhầm lẫn, lừa dối nên yêu cầu tuyên vô hiệu, ông đại diện cho ông T không đồng ý, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi ký hợp đồng tặng cho, ông T đã nộp hồ sơ đăng ký để đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất trên nhưng do bà Ngô Thị B gửi đơn ngăn chặn nên hiện tại ông T vẫn chưa đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L trình bày: Ông là cha ruột của ông Nguyễn Nhật T, là chồng của bà Ngô Thị B. Ngày 02/7/2020, ông và bà B có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất các thửa đất số 204, 695 tờ bản đồ số 22 và các thửa đất số 964, 792, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An cho ông Nguyễn Nhật T tại Văn phòng công chứng TVC. Việc ông và bà B tặng cho ông Nguyễn Nhật T là tự nguyện và không có điều kiện nên ông đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của

bà B. Do bận công việc nên ông đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Căn cứ vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/8/2020 thì phần đất tranh chấp thuộc các thửa đất số 204, 695 tờ bản đồ số 22 và các thửa đất số 964, 792, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An có hiện trạng như sau: Thửa đất số 964, 792, tờ bản đồ số 30: hiện trạng đất trống, được xây hàng rào lưới xung quanh đất, ngoài ra trên đất không còn tài sản, cây trồng nào khác. Thửa đất số 204, 695 tờ bản đồ số 22: hiện trạng đất đang canh tác đậu que; ngoài ra trên đất không còn tài sản, cây trồng nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Q trình bày: Hiện nay bà đang canh tác trên thửa đất số 204, 695 tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An. Nay bà B và ông T tranh chấp liên quan đến thửa đất số 204, 695 tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An; bà không có tranh chấp và yêu cầu gì trong vụ án. Bà yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2020/DS-ST ngày 22/9/2020, Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An, quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị B đối với ông Nguyễn Nhật T về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị B, ông Nguyễn Thanh L với ông Nguyễn Nhật T do Văn phòng công chứng TVC công chứng đối với phần đất thuộc các thửa đất số 204, 695, tờ bản đồ số 22 và các thửa đất số 964, 792, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An, số công chứng 8357, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Ngày 02/10/2020, bà Ngô Thị B kháng cáo toàn bộ bản án, nhưng trong thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bà Ngô Thị B đã rút toàn bộ kháng cáo. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã ban hành Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 01/2023/QĐ-PT ngày 06/01/2023, Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật.

Ngày 22/3/2023, bà Ngô Thị B có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm.

Ngày 27/3/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện CD, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có văn bản kiến nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm.

Tại Quyết định số 68/2023/KN-DS ngày 02/8/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 01/2023/QĐ-PT ngày 06/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2020/DS-ST ngày

22/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 01/2023/QĐ-PT ngày 06/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Xuất phát từ việc cần vốn cho hoạt động kinh doanh và vợ chồng bà B muốn ra nước ngoài thăm hai người con gái, nên bà B nhờ con trai bà là ông Nguyễn Nhật T đứng tên giùm đối với các thửa đất trên để có đủ điều kiện thế chấp nhằm vay vốn của Ngân hàng. Do bà không hiểu biết về thủ tục pháp lý, nên mọi thủ tục hồ sơ và việc sắp xếp công chứng hồ sơ hợp đồng do ông Nguyễn Nhật T thực hiện.

Tuy nhiên, sau khi phát hiện thủ tục mà bà B và ông L ký để cho ông T đứng tên giùm lại thành thủ tục tặng cho không có điều kiện nên ngày 08/7/2020 (sau 06 ngày kể từ ngày ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất), bà B đã khởi kiện xin hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Như vậy, lời khai của bà B bị lừa dối khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cần phải được xem xét, đánh giá cho đúng bản chất giao dịch.

[2]. Hơn nữa, theo quy định tại khoản 2 Điều 459, Điều 503 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai, thì việc chuyển quyền sử dụng đất phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Nhưng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà B, ông L với ông T mới được công chứng, chứng thực.

[3]. Ngày 24/11/2022, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện CD, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã ban hành Quyết định số 07/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với toàn bộ tài sản (quyền sử dụng đất) đang tranh chấp giữa bà Ngô Thị B và ông Nguyễn Nhật T để đảm bảo thi hành án cho ông Vũ Văn N. Đến ngày 24/12/2022, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện CD đã ban hành Công văn số 59/CCTHADS-XM gửi cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An cung cấp thông tin về điều kiện thi hành án và xác minh điều kiện thi hành án của bà B vì: bà B đang phải thi hành án trả cho ông Vũ Văn N số tiền 15.000.000.000 đồng.

[4]. Mặt khác, trong đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm, bà B thừa nhận còn nợ ông Vũ Văn N số tiền 15.000.000.000 đồng và đồng ý để Chi

cục Thi hành án dân sự huyện CD, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu kê biên phát mãi những tài sản là quyền sử dụng đất các thửa đất số 204, 695, tờ bản đồ số 22 và thửa đất số 964, 792, thuộc tờ bản đồ số 30 tại xã TM, huyện DH, tỉnh Long An để trả nợ cho ông Vũ Văn N. Nhưng do bà B chưa hiểu rõ về các quy định của pháp luật nên bà B mới rút đơn kháng cáo. Sau khi nhận thấy việc rút đơn kháng cáo là nhầm lẫn, bà B đã làm đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm.

[5]. Đối với Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 01/2023/QĐ-PT ngày 06/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, thì thấy: Do bà B rút kháng cáo, Tòa án cấp phúc thẩm ban hành Quyết định đình chỉ là đúng quy định của pháp luật, nhưng do Bản án sơ thẩm bị sai sót cần phải kháng nghị giám đốc thẩm, nên phải kháng nghị và hủy Quyết định phúc thẩm. Trong trường hợp này, Tòa án cấp phúc thẩm không có lỗi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị số 68/2023/KN-DS ngày 02/8/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 01/2023/QĐ-PT ngày 06/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện DH, tỉnh Long An giữa nguyên đơn là bà Ngô Thị B với bị đơn là ông Nguyễn Nhật T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện DH, tỉnh Long An giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GDKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

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

Vũ Văn Cường