

**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: 135/2020/DS-GĐT

Ngày: 08/7/2020

V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với 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:

1. Ông Phan Thanh Tùng.
2. Ông Lê Thành Văn.

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuấn – Thẩm tra viên

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phụng – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 7 năm 2020, 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 “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1946; địa chỉ: số 58/8, khu vực Đ, phường T, quận M, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1965; địa chỉ: số 59/17, Khu vực 5, đường H, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Bà Võ Thị Đ, sinh năm 1982.

3.2. Ông Nguyễn Minh C.

Địa chỉ: số 59/17, khu vực 5, đường H, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

3.3. Bà Lê Thị N; địa chỉ: số 86, Đường số 49, Khu phố 8, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Công ty NH; địa chỉ: số 54 Đường 3/2, phường L, quận K, thành phố Cần Thơ.

3.5. Ngân hàng XNK; địa chỉ: số 7 G, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Ủy ban nhân dân quận M, thành phố Cần Thơ.

3.7. Bà Trần Thị S.

3.8. Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1955.

Địa chỉ: số 77, Vành đai phi trường, quận K, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị M trình bày:

Ngày 29-3-2007, bà ký 03 hợp đồng (số 166, 167 và 168) chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S quyền sử dụng các thửa đất số: 534, 535, 537, 622, 623, 624, 625, 765 và 1066, tổng diện tích 20.409,7m², tọa lạc tại ấp Thới Đông, xã Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, với giá 5,5 tỉ đồng. Bà S đã được cấp quyền sử dụng đất ngày 02/4/2007. Tuy nhiên, quyền sử dụng các thửa đất trên được cấp cho hộ của bà, chứ không phải cấp cho cá nhân bà. Tại thời điểm cấp quyền sử dụng đất, thì ngoài bà là chủ hộ, còn có các thành viên khác, trong đó có chị Võ Thị Đ là con của bà. Chị Đ không biết và không tham gia giao dịch giữa bà với Bà S, vì vậy, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu các hợp đồng số 166, 167 và 168 nêu trên. Bà đồng ý trả lại cho Bà S 14,445 tỉ đồng.

Bị đơn, bà Nguyễn Thị S trình bày:

Giữa bà và bà Nguyễn Thị M có ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo lời trình bày của bà M là đúng. Hai bên ký hợp đồng đúng quy định của pháp luật nên bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M mà có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2007 giữa các bên, công nhận toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, chị Võ Thị Đ trình bày:

Chị đồng ý với ý kiến của bà Nguyễn Thị M, yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2007 giữa bà M và bà Nguyễn Thị S, buộc Bà S trả lại toàn bộ tài sản cho hộ bà M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 15/01/2018, Tòa án nhân dân quận M, thành phố Cần Thơ quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M và yêu cầu độc lập của chị Võ Thị Đ về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 166, 167, 168 ngày 29-3-2007 giữa bà M và Bà S là vô hiệu và buộc Bà S trả lại toàn bộ đất và tài sản trên đất cho bà M và Chị Đ, đồng thời hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01108.QSĐĐ/709.TT/2003, diện tích 10.502m²; số 01124.QSĐĐ/709.TT/2003 diện tích 5.000m²; và số 01553.QSĐĐ/ 3559.TT/2004 diện tích 4.770m², các giấy chứng nhận trên hiện tại do bà Nguyễn Thị S đang đứng tên sử dụng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Bản án sơ thẩm bị nguyên đơn bà Nguyễn Thị M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Đ kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 122/2019/DS-PT ngày 22/7/2019, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ quyết định:

Sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M đối với bà Nguyễn Thị S. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện đối với người có quyền và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Đ đối với bà Nguyễn Thị S.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 166, 167, 168 ngày 29/3/2007, đối với 03 thửa đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01108.QSĐĐ/709.TT/2003, diện tích 10.502m²; số 01124.QSĐĐ/709.TT/2003, diện tích 5.000m²; và số 01553.QSĐĐ/3559.TT/2004, diện tích 4.770m², giữa bà Nguyễn Thị M và Nguyễn Thị S được Ủy ban nhân dân phường Phước Thới, quận Ô Môn chứng thực bị vô hiệu một phần (40% giá trị hợp đồng). Ba thửa đất chuyển nhượng tọa lạc tại địa chỉ: khu vực Thới Đông (nay là đường Tôn Đức Thắng), phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Bà Võ Thị Đ được quyền đăng kí quyền sử dụng đất đối với diện tích 8.039,6m² trong đó gồm các loại đất: Đất ODT: 157,5m², CLN: 4.584,6m², TMD: 3.297,5m² đường Tôn Đức Thắng tính từ cầu Sang Trắng 1 đến nút giao Quốc lộ 91B, bên phải từ ngoài nhìn vào hướng quận Bình Thủy xuống quận Ô Môn (chiều ngang mặt tiền đường Tôn Đức Thắng là 24.60m chiều dài một cạnh bên phải từ ngoài nhìn vào là 242.44m, các thông số còn lại theo bản trích đo địa chính số 31 ngày 30-5-2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ). Phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị S.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận Ô Môn thu hồi 40% diện tích đất nêu trên đứng tên bà Nguyễn Thị S để cấp lại cho bà Võ Thị Đ (Theo biên bản trích đo địa chính số 31 ngày 30/5/2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí phúc thẩm.

Ngày 16/8/2019, bà Nguyễn Thị S 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 số 80/2020/KN -DS ngày 26/5/2020, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, 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 dân sự phúc thẩm nêu trên, giữ

nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 15/01/2018 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán chấp nhận một phần kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 000001 ngày 16/3/1995, số 00343 ngày 02/01/1998 và số 00538 ngày 06/5/2003 thể hiện cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M. Tuy nhiên, tại Công văn số 1053/UBND ngày 26/12/2017, Ủy ban nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ cung cấp: Việc cấp GCNQSDĐ cho bà M dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kèm theo mẫu đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất số 6a/ĐK, theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Theo hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho bà M thì, các thửa đất số: 534, 535, 537, 622, 623, 624, 625, 765 và 1066, tổng diện tích 20.409,7m², tọa lạc tại ấp Thới Đông, xã Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, do bà M nhận chuyển nhượng và đăng ký quyền sử dụng đất, cụ thể: GCNQSDĐ số 000001, nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị C và bà Trần Thị Đ vào ngày 12/7/1994; GCNQSDĐ số 00343, nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Ngọc H, ông Thái Văn Đ và bà Nguyễn Thị N vào ngày 16/9/1997; GCNQSDĐ số 00538, nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N vào ngày 09/4/2003 (Công văn số 214/UBND ngày 30/3/2017 của UBND quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ). Mặt khác, bà M cũng khai rằng, các tài sản trên là của bà chứ không liên quan đến chị Võ Thị Đ (BL số 1264, 1265). Như vậy, có cơ sở xác định các thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của bà M chứ không phải hộ gia đình bà M.

[2] Ngày 29-3-2007, bà M ký 03 hợp đồng (số 166, 167 và 168) chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S quyền sử dụng các thửa đất trên với giá 5,5 tỉ đồng (BL số 991, 986, 977). Bà S đã được cấp quyền sử dụng đất ngày 02/4/2007.

[3] Chị Đ cho rằng chị có công sức đóng góp vào khối tài sản của bà M, và bà M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tư cách chủ hộ gia đình, nhưng Chị Đ không chứng minh được.

[4] Bà M còn cho rằng, do bà không vay vốn ngân hàng được nên giữa bà và Bà S thỏa thuận việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm mục đích nhờ Bà S đứng tên vay vốn ngân hàng. Tuy nhiên, theo Tờ Thỏa thuận ngày 08/4/2007 (lập sau thời điểm các bên ký kết hợp đồng) thì, bà M chuyển nhượng các thửa đất trên cho Bà S với giá 22 tỉ đồng. Bà M đã nhận 22,3 tỉ đồng, và cam kết nợ lại Bà S 300 triệu đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, Chị Đ (đại diện hợp pháp của bà M) cũng thừa nhận có việc thỏa thuận trên (chỉ tranh chấp về việc bà M chưa nhận 02 tỉ

đồng theo thỏa thuận, nhưng Chị Đ không chứng minh được). Sau khi nhận chuyển nhượng, Bà S thế chấp quyền sử dụng đất trên để vay tiền của ngân hàng, đồng thời đổi tên doanh nghiệp từ Vườn Du lịch X thành Vườn Du lịch K, nhưng bà M không phản đối. Như vậy, có cơ sở xác định các bên thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứ không phải chuyển từ khoản nợ vay thành khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M và yêu cầu độc lập của Chị Đ về việc huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với Bà S là có căn cứ, đúng pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định, Chị Đ có công sức đóng góp trong việc quản lý, tôn tạo, duy trì, phát triển, làm tăng thêm giá trị tài sản thông qua việc làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất (từ đất nông nghiệp thành đất chuyên dùng) nên chia cho bà Diễm 40% trên tổng diện tích đất của bà M chuyển nhượng cho Bà S là không có cơ sở chấp nhận. Mặt khác, trường hợp Chị Đ có đóng góp vào khối tài sản của bà M thì chị có quyền tranh chấp với bà M bằng vụ án khác nếu có yêu cầu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận Kháng nghị số 80/2020/KN-DS ngày 26 tháng 5 năm 2020 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 122/2019/DS-PT ngày 22/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 15/01/2018 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ về vụ án “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị M, bị đơn là bà Nguyễn Thị S.

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

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại TP HCM (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- TAND Q.Ô Môn, Tp.Cần Thơ;
- Chi cục THADS Q.Ô Môn, Tp.Cần Thơ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (TNT).

**T/M ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Văn Cường