

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 264/2024/DS-GĐT
Ngày: 27/9/2024
V/v “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng
đất và quyền sở hữu nhà ở*”

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 Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa

Ông Trần Văn Mười

- Thư ký phiên tòa: Ông Đàng 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: Ông Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở*” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Ông **Nguyễn Hữu A**, sinh năm 1980;

2. Bà **Phạm Thị Mỹ N**, sinh năm 1981.

Cùng trú địa chỉ: Khu phố *, phường MD, thành phố PT, tỉnh Ninh Thuận.

Bị đơn: 1. Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1978;

2. Bà **Phạm Thị Thu N1**, sinh năm 1984.

Cùng trú địa chỉ: Khu phố *, phường MD, thành phố PT, tỉnh Ninh Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Thị Kim N1**, sinh năm 1987. Địa chỉ: Khu phố *, phường HM, thành phố PT, tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 09/11/2020, nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu A và bà Phạm Thị Mỹ N cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn (do người đại

diện theo ủy quyền là ông Đinh Văn S) trình bày:

Ngày 14/8/2020, ông Nguyễn Hữu A và bà Phạm Thị Mỹ N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 54, tờ bản đồ 27, diện tích 158,3m², tọa lạc tại Khu phố *, phường MD, thành phố PT, tỉnh Ninh Thuận, trên đất có căn nhà cấp 4B từ vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim N1, ông Đào Thanh N2. Ông A và bà N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX ***** ngày 21/8/2020. Nhà và đất nêu trên có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Thu N1 nhưng đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim N1 vào ngày 06/7/2016, bà Nguyễn Thị Kim N1 đã được cấp quyền sử dụng đất ngày 04/8/2016.

Tháng 9/2020, bà Nguyễn Thị Kim N1 thực hiện việc bàn giao nhà và đất cho ông A, bà N thì gia đình ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Thu N1 ngăn cản, không đồng ý giao nhà và đất. Vì vậy, ông A và bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Thu N1 di dời tài sản để giao lại nhà và đất nêu trên cho ông A, bà N.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Thu N1 thống nhất trình bày:

Ngày 06/7/2016, ông bà vay của bà Nguyễn Thị Kim N1 số tiền 400.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc vay tài sản, bà Nguyễn Thị Kim N1 yêu cầu ông bà ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo, để chuyển nhượng thửa 54, tờ bản đồ 27, diện tích 158,3m², tọa lạc tại Khu phố *, phường MD, thành phố PT, tỉnh Ninh Thuận, trên đất có căn nhà cấp 4B cho bà Nguyễn Thị Kim N1. Thực tế không có việc chuyển nhượng, giao nhận nhà và đất, nhà và đất vẫn do ông bà quản lý, sử dụng. Do đó, ông bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX ***** ngày 21/8/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho ông A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim N1 do người đại diện theo ủy quyền là ông Đinh Văn Sơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim N1 không thừa nhận việc cho ông H, bà N1 vay tài sản như nội dung ông H, bà N1 trình bày. Ngày 06/7/2016, bà Nguyễn Thị Kim N1 nhận chuyển nhượng thửa 54, tờ bản đồ 27, diện tích 158,3m², trên đất có căn nhà cấp 4B của ông H, bà N1 là hợp pháp và đã được cấp quyền sử dụng đất ngày 04/8/2016. Sau khi nhận chuyển nhượng vẫn để cho ông H, bà N1 ở lại một thời gian để tìm nơi ở khác. Đến năm 2018, ông H, bà N1 chuyển đi nơi khác để giao nhà và đất cho bà Nguyễn Thị Kim N1 quản lý. Ngày 14/8/2020, bà Nguyễn Thị Kim N1 đã chuyển nhượng cho ông A, bà N. Vì vậy, bà Nguyễn Thị Kim N1 đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 25/8/2022 của Tòa án

nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận đã tuyên xử như sau (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu A và bà Phạm Thị Mỹ N.

*Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Thu N1 phải di dời toàn bộ vật dụng để giao lại căn nhà cấp 4B gắn liền với thửa đất 54, tờ bản đồ 27, diện tích 158,3m², tọa lạc tại Khu phố *, phường MD, thành phố PT, tỉnh Ninh Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX *****/ ngày 21/8/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cho ông Nguyễn Hữu A và bà Phạm Thị Mỹ N.*

Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm nên có hiệu lực pháp luật.

Ngày 28/10/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn H có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 173/QĐ-VKS-DS ngày 01/7/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố PT. 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 sơ thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố PT, tỉnh Ninh Thuận để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

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 toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn nhà cấp 4B gắn liền với thửa đất 54, tờ bản đồ 27, diện tích 158,3m², tọa lạc tại Khu phố *, phường MD, thành phố PT, tỉnh Ninh Thuận, thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Thu N1, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận) ngày 27/6/2016. Ngày 06/7/2016, tại Văn phòng Công chứng số 1, tỉnh Ninh Thuận, ông H và bà N1 (Bên A) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là HĐCNQSDĐ) chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim N1 (Bên B) toàn bộ nhà đất trên, giá chuyển nhượng 10.000.000 đồng, phương thức thanh toán trả đủ bằng tiền mặt một lần ngay sau khi ký hợp đồng. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất cho Bên B

vào thời điểm ngay sau khi ký hợp đồng. Bà Nguyễn Thị Kim N1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận ngày 04/8/2016. Ngày 14/8/2020, tại Văn phòng Công chứng số 1, tỉnh Ninh Thuận, bà Nguyễn Thị Kim N1 cùng chồng là ông Đào Thanh N2 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất này cho ông Nguyễn Hữu A, giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng. Ông A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận ngày 21/8/2020.

[2] Vợ chồng ông H, bà Thu N1 cho rằng HĐCNQSDĐ ngày 06/7/2016 giữa vợ chồng ông, bà với bà Nguyễn Thị Kim N1 là hợp đồng giả tạo, để che giấu việc bà Nguyễn Thị Kim N1 cho ông, bà vay số tiền 400.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Kim N1 không thừa nhận lời trình bày này và cho rằng việc bà nhận chuyển nhượng là hợp pháp, bà đã chuyển nhượng cho ông A. Ông A và vợ là bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Thu N1 di dời tài sản để giao lại nhà và đất đã nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim N1.

[3] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án đã vi phạm thủ tục tố tụng: việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ, không theo đúng quy định tại Chương VII của Bộ luật Tố tụng dân sự, dẫn đến kết luận trong bản án chưa phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án, cụ thể như sau:

[3.1] Hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án đều vắng mặt vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Kim N1. Tuy nhiên, vợ chồng ông H, bà N1 có gửi cho Tòa án các tài liệu chứng cứ và được Tòa án đóng dấu nhận đơn ngày 15/01/2021, cụ thể:

+ “Đơn yêu cầu” và “Bản khai” (cùng đề ngày 11/01/2021), kèm theo bản photocopy “Giấy vay tiền” đề ngày 06/7/2016 có chữ ký của bà Nguyễn Thị Kim N1 có nội dung: “Vợ chồng ông H, bà N1 có vay của Kim N1 số tiền 400.000.000 đồng, tiền lãi và gốc mỗi ngày phải trả là 730.000 đồng, thời hạn vay 05 năm. Vợ chồng ông H, bà N1 đồng ý sang nhượng thửa đất 54, tờ bản đồ 27, diện tích 158,3m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CD 266496 cho bà Kim N1. Trong vòng 30 ngày, nếu ông H, bà N1 không đóng tiền lãi và gốc đầy đủ thì bà Kim N1 có quyền lấy căn nhà và đất nêu trên”.

+ Biên bản làm việc ngày 18/9/2020 (bản photocopy) của Ủy ban nhân dân phường MD, bà Nguyễn Thị Kim N1 thừa nhận việc ông H, bà N1 mượn 400.000.000 đồng của bà và bà trình bày: “Trong quá trình cho ông H mượn tiền để nắm phần chắc về mình nên tôi đã yêu cầu ông H lên phòng công chứng để sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên ông H qua cho tôi.”.

Tuy nhiên, tại Tòa án bà Nguyễn Thị Kim N1 lại trình bày vợ chồng ông H, bà N1 chuyển nhượng nhà đất cho bà giá 400.000.000 đồng và bà đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, việc chuyển nhượng là hợp pháp.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào lời trình bày của bà Nguyễn Thị Kim N1 và vợ chồng ông A, bà N mà không xem xét các tài liệu, chứng cứ do vợ chồng ông H, bà N1 đã cung cấp; không thu thập Biên bản làm việc ngày 18/9/2020 của Ủy ban nhân dân phường MD để đánh giá tính hợp pháp của nội dung Biên bản này, không làm rõ lý do gì bà Nguyễn Thị Kim N1 là người nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông H, bà Anh ngày 06/7/2016 nhưng cùng ngày lại ký giấy cho vợ chồng ông H, bà N1 vay số tiền 400.000.000 đồng? có hay không có việc tại Ủy ban nhân dân phường MD bà Nguyễn Thị Kim N1 thừa nhận chỉ là hợp đồng vay tài sản và ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ để đảm bảo cho việc vay tiền? Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa xác minh những hộ dân liền kề hoặc chính quyền địa phương có việc bàn giao nhà, đất tranh chấp giữa bên mua là bà Kim N1 và bên bán là vợ chồng ông H hay không, cũng chưa thu thập chứng cứ làm rõ giá chuyển nhượng tài sản giữa vợ chồng ông H với bà Nguyễn Thị Kim N1 tại thời điểm tháng 7/2016 có phù hợp với giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng hay không. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A, bà N, buộc ông H, bà N1 giao nhà và đất là chưa có căn cứ vững chắc.

[3.3] Về thủ tục định giá tài sản tranh chấp:

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 18/6/2021, thành phần Hội đồng định giá gồm có các ông bà Lê Hoàng Chương, Ngô Thị Thanh Tâm, Nguyễn Thị Song Thân, Trần Sơn Vũ. Các đương sự có mặt là ông Nguyễn Hữu A, ông Đinh Văn Sơn là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim N1, người chứng kiến là ông Cao Đãi Văn. Biên bản định giá có thể hiện ý kiến của các thành viên Hội đồng định giá và ý kiến của các đương sự. Tuy nhiên, Biên bản không thể hiện có chữ ký của ông Trần Sơn Vũ. Các đương sự có mặt đều không ký tên; người chứng kiến ghi là ông Cao Đãi Văn nhưng ông Văn không ký tên (phần ký tên người làm chứng lại là ông Trương Văn Đăng là người không có tên trong phần đầu biên bản).

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Kim N1 cho rằng vợ chồng ông H, bà N1 chuyển nhượng nhà đất cho bà giá 400.000.000 đồng vào thời điểm ngày 06/7/2016. Tuy nhiên theo Biên bản định giá ngày 18/6/2021, ý kiến của Hội đồng định giá là thời điểm định giá gần đây không có ai chuyển nhượng đất lân cận nên không có căn cứ xác định giá đất chuyển nhượng thực tế. Hội đồng định giá căn cứ Quyết định số 14/2020/QĐ-UBND ngày 13/5/2020 về việc ban hành bảng giá các loại đất kỳ 2020-2025 trên địa bàn tỉnh để áp giá thửa đất trên, đối với tài sản trên đất căn cứ Quyết định số 65/2019/QĐ-UBND ngày 14/11/2019 của UBND tỉnh quy định giá nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc để áp giá tài sản trên đất. Kết quả định giá 158,3m² đất tranh chấp giá trị 95.771.000 đồng; tài sản trên đất trị giá 126.439.000 đồng. Tổng trị giá đất và tài sản trên đất theo Biên bản định giá là 222.210.000 đồng (thấp hơn giá trị nhà, đất bà Nguyễn Thị Kim N1 đã trình bày đã nhận chuyển nhượng là 400.000.000 đồng thời điểm 06/7/2016).

Như vậy, việc định giá tài sản của Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đúng thủ tục do pháp luật quy định, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại sử dụng Biên bản định giá này làm chứng cứ để giải quyết vụ án là vi phạm khoản 8 Điều 95 và Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345, Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số số 173/QĐ-VKS-DS ngày 01/7/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

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 TP Phan Rang - Tháp Chàm;
- Chi cục THADS TP Phan Rang-TC;
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng LTHS, hồ sơ vụ án; THS (ĐSH).

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

Bùi Đức Xuân