

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 84/2022/DS-GĐT

Ngày: 24/9/2022

V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; hủy
Giấy chứng nhận 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 HÀ NỘI**

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

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Nam.

Các thành viên: - Ông Thái Duy Nhiệm;

- Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Minh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Trần Thị Thanh Thủy, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 24 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm vụ án “Tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị Nh, sinh năm 1954; trú tại: Số nhà 32 đường ADV, phường CL, thành phố LC, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đoạt; địa chỉ: Số 05 đường Lý Đạo Th, thành phố LC, tỉnh Lào Cai.

2. *Bị đơn:* Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1985; trú tại: Số nhà 32 đường ADV, phường CL, thành phố LC, tỉnh Lào Cai.

Nơi ở hiện nay: Số 60 đường YK, phường KT, thành phố LC, tỉnh Lào Cai.

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

3.1. Văn phòng Công chứng số 100, tỉnh Lào Cai; địa chỉ: Số 577 đường HL, phường KT, thành phố LC, tỉnh Lào Cai.

3.2. Cháu Hoàng Trung H, sinh ngày 24/7/2004;

3.3. Cháu Hoàng Thùy L, sinh ngày 23/8/2014;

Đều trú tại: Số nhà 32 đường ADV, phường CL, thành phố LC, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Hoàng Thùy L là chị Nguyễn Thị Th; nơi ở hiện nay: Số 64 đường YK, phường KT, thành phố LC, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện hợp pháp của cháu Hoàng Trung H: Anh Hoàng Bá Ch; cư trú tại: Số nhà 32 đường ADV, phường CL, thành phố LC, tỉnh Lào Cai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Đỗ Thị Nh do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Đoạt trình bày:

Năm 2010, Ủy ban nhân dân thành phố LC cấp cho hộ ông Hoàng Bá Ch, bà Đỗ Thị Nh lô đất có diện tích 102m² tại đường D1, phường CL, thành phố LC, tỉnh Lào Cai (nay là nhà số 32, đường ADV, phường CL, thành phố LC, tỉnh Lào Cai). Sau đó, ông bà đã xây dựng ngôi nhà mặt trước 3 tầng, mặt sau 4 tầng, diện tích 350m² trên đất. Năm 2014, ông Ch chết, bà Nh và anh Hoàng Bá Ch (là con trai của bà Nh) đến Văn phòng công chứng làm thủ tục từ chối nhận di sản thừa kế lô đất trên. Sau khi hoàn tất thủ tục, ngày 26/5/2017, Ủy ban nhân dân thành phố LC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 373336 mang tên bà Đỗ Thị Nh.

Ngày 01/6/2017, chị Nguyễn Thị Th (là con dâu bà Nh) đã bảo bà ra Phòng công chứng để làm thủ tục đưa hai cháu nội là cháu Hoàng Trung H và cháu Hoàng Thùy L (con đẻ anh Ch và chị Th) vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đến phòng công chứng số 1 Lào Cai thì chị L nhân viên của văn phòng bảo bà ký vào Hợp đồng. Bà Nh tưởng chỉ ký là để cho thêm tên 02 cháu H và Linh cùng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà ký, bà không được đọc, nhận và hiểu nội dung về Hợp đồng này. Sau một thời gian, khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Nh mới biết đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cháu H, cháu L và chị Th mà không có tên bà. Thời điểm làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì trên đất đã có nhà 3,5 tầng. Tuy nhiên, trong hợp đồng không có nội dung về việc tặng cho tài sản gắn liền với đất; đồng thời, từ khi ký hợp đồng chưa thực hiện việc giao đất vì hợp đồng tặng cho chỉ ghi cho đất không cho tài sản. Vì vậy, bà Nh xác định việc tặng cho quyền sử dụng đất là do bà bị chị Th lừa dối, bà không tự nguyện tặng cho. Bà Nh khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017, số công chứng 2052, quyền số 06/TP-CC-SCC/HĐGD của Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lào Cai thực hiện.

**** Bị đơn chị Nguyễn Thị Th trình bày:***

Chị và anh Hoàng Bá Ch là vợ chồng, nhưng đã ly hôn. Trong thời kỳ hôn nhân, anh chị sinh sống cùng bố mẹ chồng tại số nhà 32 đường ADV, phường

CL, tỉnh Lào Cai. Việc tặng cho quyền sử dụng đất của bà Nh và 02 cháu Hoàng Trung H và cháu Hoàng Thùy L là do bà Nh hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc. Hiện nay, bà Nh vẫn giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sinh sống tại ngôi nhà trên. Chị Th chỉ là người giám hộ đương nhiên cho cháu H và cháu L đến khi các cháu đủ 18 tuổi, chị cũng không mang tài sản của các con đi giao dịch nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nh về việc hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 của Phòng công chứng số 1 Lào Cai thực hiện.

Người đại diện hợp pháp của cháu Hoàng Trung H (là anh Hoàng Bá Ch) trình bày:

Anh Ch cùng bà Nh và con trai là cháu H vẫn thường xuyên sinh sống trên diện tích đất và nhà ở của bố mẹ anh. Việc mẹ anh làm giấy tặng cho như thế nào thì anh không biết, khi làm giấy chị Th tự đi làm. Sau này anh hỏi thì bà Nh bảo chỉ đi làm giấy thêm tên hai cháu (con anh) vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không cho riêng hai cháu đứng tên riêng trong sổ. Do vậy, anh xác định việc chị Th làm tặng cho có liên quan nhà trên đất anh và mẹ anh đang ở và tự đứng tên người đại diện cho hai con là sai, anh không nhất trí.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Lào Cai có lời khai: Ngày 01/6/2017, bên tặng cho là bà Đỗ Thị Nh (bên A); bên nhận tặng cho là hai cháu Hoàng Trung H và cháu Hoàng Thùy L (bên B); người đại diện cho bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Thị Th (mẹ đẻ của hai cháu) lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Công chứng viên Phòng Công chứng số 100, tỉnh Lào Cai thực hiện. Đối tượng của Hợp đồng (tài sản tặng cho) là tài sản riêng của bên tặng cho, bà Nh có đủ các quyền đối với tài sản theo quy định của pháp luật; bên nhận tặng cho cũng đáp ứng đủ các điều kiện không thuộc đối tượng cấm nhận tặng cho theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Hợp đồng được lập trên cơ sở ý chí tự nguyện của các bên, được các bên nhất trí với toàn bộ nội dung; đồng thời đã thực hiện ký tên, điểm chỉ theo đúng trình tự quy định của Luật Công chứng năm 2014. Do vậy, Phòng Công chứng số 100 Lào Cai không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DSST ngày 22/6/2021, Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Nh; giữ nguyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017, số công chứng 2052, quyển sổ 06/TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng Công chứng số 100 tỉnh Lào Cai giữa bà Đỗ Thị Nh (bên tặng cho) với cháu Hoàng Trung H, sinh năm 2004 và cháu Hoàng Thùy L, sinh năm 2014 (bên nhận tặng cho), đại diện bên nhận tặng cho là chị Nguyễn Thị Th (là mẹ đẻ của cháu H và cháu L) do Công chứng viên Phòng Công

chứng số 100 tỉnh Lào Cai thực hiện.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/7/2021, bà Nh kháng cáo bản án sơ thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nh, tuyên bố hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017.

Ngày 21/7/2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai ban hành Quyết định kháng nghị số 05/QĐKN-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm theo hướng sửa Bản án sơ thẩm; tuyên bố hủy Hợp đồng tặng cho nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2021/DSPT ngày 25/9/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Nh và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai; sửa bản án sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 22/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố LC, tỉnh Lào Cai như sau: Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017, số công chứng 2052, quyền số 06/TP/CC- SCC/HĐGD của Phòng Công chứng số 100 tỉnh Lào Cai giữa bà Nh (bên tặng cho) với cháu Hoàng Trung H, sinh năm 2004 và cháu Hoàng Thùy L, sinh năm 2014 (bên nhận tặng cho), đại diện bên nhận tặng cho là chị Nguyễn Thị Th.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, trách nhiệm thi hành án dân sự.

Sau khi xét xử phúc thẩm, chị Nguyễn Thị Th có đơn đề nghị xem xét lại Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 26/2022/KN-DS ngày 15/6/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2021/DS-PT ngày 25/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai; Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2021/DS-PT ngày 25/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai và Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DSST ngày 22/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố LC, tỉnh Lào Cai; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố LC, tỉnh Lào Cai để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên toà giám đốc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận toàn bộ Kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tài sản tranh chấp (102,1m² tại số 32 đường ADV, phường CL, thành

phố LC và ngôi nhà trên đất) có nguồn gốc là của vợ chồng bà Đỗ Thị Nh và ông Hoàng Bá Ch. Sau khi ông Ch chết, anh Hoàng Bá Ch (là con trai ông Ch, bà Nh) đã có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của ông Ch. Do vậy, tài sản trên được xác định là của bà Nh. Bà Nh đã kê khai và được Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH373326 đứng tên bà Nh.

Ngày 01/6/2016, bà Nh đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho hai cháu là cháu Hoàng Trung H và cháu Hoàng Thùy L do chị Nguyễn Thị Th (là mẹ đẻ của hai cháu) làm người giám hộ; hợp đồng có công chứng tại Phòng Công chứng số 100, tỉnh Lào Cai. Chị Th đã kê khai làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/6/2017 đứng tên cháu H và cháu L (do chị Th là người giám hộ) với diện tích đất là 102,1m² thuộc thửa đất số 01, đường ADV, phường CL, thành phố LC, tỉnh Lào Cai.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện bà Nh là người viết, ký vào Phiếu yêu cầu công chứng và nộp kèm theo các giấy tờ về nhân thân và các giấy tờ liên quan đến tài sản để ký Hợp đồng tặng cho. Hợp đồng tặng cho thực hiện đúng trình tự và quy định của pháp luật. Tại thời điểm làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, chị Th và anh Ch vẫn chưa ly hôn. Vì vậy, việc chị Th đứng ra là người đại diện theo pháp luật nhận tặng cho tài sản của bà Nh (là bà nội) là hợp pháp, đúng quy định tại khoản 1 Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngoài ra, việc chị Th đứng tên người đại diện đã được bà Nh đồng ý, chấp thuận thể hiện tại trang 1 của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 (BL403): *“Do hai cháu Hoàng Trung H và cháu Hoàng Thùy L còn nhỏ nên bà Đỗ Thị Nh (bà nội của hai cháu) đồng ý và thống nhất để mẹ đẻ của 02 cháu là bà Nguyễn Thị Th... làm người đại diện”*. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng tặng cho là có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng chị Th đã lừa dối bà Nh ký Hợp đồng tặng cho để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng ý nguyện của bà Nh; từ đó, tuyên hủy Hợp đồng tặng cho nêu trên là không đúng.

[2] Tuy nhiên, tại Biên bản xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2021 và ý kiến của các bên đương sự thì trước khi lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì trên đất đã có căn nhà xây kiên cố mặt trước 3 tầng, mặt sau 4 tầng là nơi bà Nh vẫn đang ở; sau khi ký Hợp đồng tặng cho bà Nh vẫn ở tại nhà đất này cho đến nay.

Theo Hợp đồng tặng cho ngày 01/6/2016 thì bà Nh chỉ tặng cho 02 cháu quyền sử dụng đất là 102,1m². Trên đất còn có tài sản là căn nhà nêu trên thuộc quyền sở hữu của bà Nh, căn nhà gắn liền với đất không thể di dời. Như vậy, trên thửa đất hiện đang tồn tại 02 loại tài sản không thể tách rời là quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của hai cháu H, L và căn nhà thuộc quyền sở hữu của bà Nh. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm mới xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng tặng cho đối với diện tích đất. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi

kiện của bà Nh, công nhận hiệu lực của Hợp đồng tặng cho là có căn cứ, nhưng lại không giải quyết ngôi nhà trên đất là không giải quyết toàn diện vụ án và khó thi hành án. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng do bà Nh bị lừa dối ký Hợp đồng tặng cho nên ngôi nhà trên đất không thể hiện trong điều khoản của Hợp đồng; do đó, Hợp đồng không thể thực hiện được và chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nh, sửa bản án sơ thẩm để hủy Hợp đồng tặng cho ngày 01/6/2016 là không đúng. Trong trường hợp này phải công nhận Hợp đồng tặng cho ngày 01/6/2016 và giải quyết cả ngôi nhà trên đất trong cùng vụ án. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của cả bà Nh và hai cháu H, L cần thiết phải hủy cả Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm để xét xử sơ thẩm lại theo hướng giải quyết cả căn nhà và thửa đất diện tích 102,1m² trong cùng vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 342, khoản 3 Điều 343 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 26/2022/KN-DS ngày 15/6/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2021/DS-PT ngày 25/9/2021 của Tòa án nhân tỉnh Lào Cai và Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DSST ngày 22/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai;

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án TANDCC tại Hà Nội (để b/cáo);
- VKSNDCC tại Hà Nội (để biết);
- TAND tỉnh Lào Cai;
- TAND thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (kèm HSVA để xét xử lại);
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng HCTP-VT, P. GDKTIII, HSGDT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hồng Nam