TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1063/2023/QĐ-PT	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 11 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH
GIẢI QUYẾT VIỆC KHÁNG CÁO ĐỐI VỚI QUYẾT ĐỊNH ĐÌNH CHỈ GIẢI QUYẾT VỤ ÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với Hội đồng phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên họp: Bà Lê Thị Hoàng Hoa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Tài

Ông Phan Nguyên Nguyên

Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 306/2023/QĐST-DS ngày 29/6/2023, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, đã căn cứ vào Điều 48, điểm d khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219, khoản 2 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự về việc "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1956; Địa chỉ: C ấp C, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Trương Thanh T1, sinh năm 1973; Địa chỉ: Thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Định Hoặc Ông Lê Đình T2 (tức V), sinh năm 1975; Địa chỉ: B G, khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.(Theo Giấy ủy quyền ngày 30/8/2019)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1955; Địa chỉ: D ấp D, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Phạm Thị X, sinh năm 1953; Địa chỉ: D ấp D, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1973

3. Ông Lê Minh C, sinh năm 1963

Cùng địa chỉ: C ấp C, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim L và ông Lê Minh C: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1955; Địa chỉ: D ấp D, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền ngày 25/12/2020).

Trong đơn kháng cáo ngày 06/7/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 306/2023/QĐST-DS ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, với lý do: Quyết định đình chỉ số 306/2023/QĐST-DS nói trên đã căn cứ vào các Quyết định số 2003/QĐ-UB ngày 28/8/2003, và Quyết định số 3235/QĐ-UB ngày 28/11/2003 của Chủ tịch UBND huyện B; Quyết định số 2199A/QĐ-UB ngày 19/5/2004, của Chủ tịch UBND Thành phố H để cho rằng vụ án đã được giải quyết bằng bản án quyết định đã có hiệu lực pháp luật nên đã đình chỉ giải quyết vụ án.

Trong Báo cáo số 293/BC-TTTP ngày 03/5/2006 của Thanh tra Thành phố kiến nghị giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Đ huyện B, kết luận "nội dung thỏa thuận cấn trừ nợ bằng đất tại Tờ cam kết lập ngày 07/5/1994, không phù hợp với quy định tại Điều 77 Luật đất đai năm 1993 và sự bội tín của ông Đ đã không gửi đơn bãi nại cho ông Nguyễn Văn T…".

- Trong công văn số 430/STP-VB ngày 14/02/2008 của Sở Tư pháp TP . HCM gửi U "về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn Đ, huyện B", nhận định: "Tờ cam kết này có nội dung thỏa thuận giữa 02 bên là lấy đất để cấn trừ bớt nợ và làm Đơn bãi nại trong một vụ án hình sự, có xác nhận của UBND xã H. Nội dung của Tờ cam kết này có thể hiện việc chuyển quyền sử dụng 2.000m2 ruộng đất giữa bà Huỳnh Thị L1 (mẹ ông T) và bà Hứa Thị S (vợ ông T) với ông Nguyễn Văn Đ. Nếu xét về nguyên tắc thì việc cấn trừ nợ theo thỏa thuận trong Tờ cam kết là chưa phù hợp quy định pháp luật đất đai, vì thực chất đây là việc chuyển quyền sử dụng đất...".

- Công văn số 2744/UBND-PCNC ngày 03/5/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố H có nội dung: "Sau khi cấp giấy chứng nhận, nếu ông T có tranh chấp quyền sử dụng đất thì quyền giải quyết tranh chấp thuộc Tòa án nhân dân". Việc kiện dân sự về cam kết chuyển nhượng đất chưa được Tòa án giải quyết kể từ khi có Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố H cho phép ông được quyền tranh chấp quyền sử dụng đất ra Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 136 của Luật Đất Đai.

- Theo Bản án số 04/2012/HC-ST ngày 23/5/2012 và bản án số 1240/2012/HC-PT ngày 26/9/2012, là vụ án hành chính với người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện B, về việc "Khiếu kiện về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Còn trong vụ án dân sự thụ lý số 119/2020/TLST-DS ngày 24/3/2020, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ là tranh chấp dân sự.

Khi nhận văn số 2744/UBND-PCNC ngày 03/5/2008 của Chủ tịch U1, ông T chỉ khởi kiện hành chính yêu cầu hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01079 và CH 01080, do vậy các cấp Tòa án đã không có căn cứ (chỉ xem xét theo yêu cầu khởi kiện) để nhận định về tính pháp lý của các quyết định trên, dẫn đến việc Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 31/5/2019, ông đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 19/6/2019, ông nhận được Thông báo của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu ông sửa đổi, bổ sung các tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện đã nộp ngày 31/5/2019, nhận định đây là vụ kiện "Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và các quyền khác đối với tài sản".

- Thông báo chuyển đơn khởi kiện của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 19/9/2019 đến Tòa án Nhân dân huyện Bình Chánh đã có nhận định tranh chấp giữa các bên là "Tranh chấp dân sự", và đất hiện tọa lạc tại huyện B.

XÉT THẤY:

Ngày 08/11/2023, Hội đồng cấp phúc thẩm của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét kháng cáo đối với quyết định đình chỉ nói trên theo đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T.

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Về tư cách và quyền khởi kiện: ông Nguyễn Văn T khởi kiện tranh chấp "Tờ cam kết ngày 07/5/1994" và yêu cầu tuyên vô hiệu Tờ cam kết, từ đó yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Đ là quan hệ pháp luật dân sự về tranh chấp "Hợp đồng dân sự về chuyển quyền sử dụng đất". Xét đơn khởi kiện nguyên đơn đã yêu cầu tranh chấp "Tờ cam kết " được ký kết bởi ba bên, ông Đ, bà S vợ ông T (do ông T là người đang sử dụng đất) và mẹ ông T (người đăng ký sử dụng đất theo Tài liệu 02). Nguồn gốc đất đã được cơ quan giải quyết nhận định rằng là do bà nội của ông T để lại. Ông T đang sử dụng đất, bà L1 mẹ ông đứng tên chủ hộ kê khai theo tài liệu 02 bản đồ địa chính. Do vậy, hiện nay, dù bà L1 và bà S, vợ ông T đều đã chết, ông T vẫn có quyền đứng đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng (Tờ cam kết lập ngày 07/5/1994) chuyển quyền sử dụng đất đó, chứ không phải ông T là người được kế thừa quyền nghĩa vụ tham gia tố tụng trong vụ án. Ông T được xác định là nguyên đơn trong vụ án.

[1.2]. Về thời hiệu khởi kiện: ông T có quyền tranh chấp Tờ cam kết như một hợp đồng dân sự, liên quan tranh chấp quyền sử dụng đất nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện trong vụ án này.

Các tranh chấp quyền sử dụng đất theo các hướng dẫn tại các văn bản của Tòa án Nhân dân tối cao, giai đoạn 1995-2004, các tranh chấp quyền sử dụng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân các cấp chứ không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[1.3]. Về phạm vi và đối tượng điều chỉnh vụ án: Thời điểm năm 1990-1995, giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất đai thuộc quyền của rất nhiều cơ quan ban ngành như Sở Địa chính - Nhà đất, Sở Nông nghiệp, Sở Tư Pháp, Phân Ban Nông Thôn T, tạo thành các sự liên kết và ban hành các văn bản liên tịch để giải quyết các tranh chấp đất đai trong nhân dân.Cho nên trong Kết luận số 430/STP-VB ngày 14/02/2008, Sở Tư Pháp Thành phố Hồ Chí Minh đồng ý không chấp nhận khiếu nại tranh chấp quyền sử dụng đất của ông T đối với ông Đ, và giành quyền khởi kiện qua Tòa án cho ông T sau khi cấp giấy chứng nhận cho ông Đ. Chính vì công văn này mà từ năm 2004 đến năm 2008, sau khi giao

Thanh tra Thành phố H kiểm tra Quyết định giải quyết khiếu nại số 2199A/QĐ UB ngày 19 tháng 5 năm 2004 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H, Ủy ban nhân dân Thành phố H đã ban hành văn bản số 2744/UBND -PCNC ngày 03/5/2008, tại Điều 2 của văn bản này ghi rõ: "Sau khi cấp giấy chứng nhận, nếu ông T *có tranh chấp quyền sử dụng đất* thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp thuộc Tòa án Nhân dân các cấp" theo Khoản 1 Điều 136 Luật Đất Đai (Luật năm 2003)".

Năm 2012, ông Tư khiếu khiện hành chính đối với hành vi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban Nhân dân Huyện B.

Tại bản án hành chính phúc thẩm số 1240/2012/HC-PT ngày 26/ 9 /2012 , xét đơn kháng cáo của ông T, cũng có nhận định tới kết luận của văn bản số 2744/UBND ngày 03/5/2008 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố H, nhưng chỉ cũng căn cứ 1 phần của văn bản này, cho nên phần còn lại của văn bản cho phép ông T được quyền tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 136 Luật Đất Đai, tức các tranh chấp đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có các loại giấy tờ theo khoản 1, khoản 2 Điều 50 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Như vậy, việc ông T khởi kiện và Tòa án giải quyết vụ án "khiếu kiện hành chính về yêu cầu hủy giấy chứng nhận" cấp cho ông Đ là tranh chấp khiếu nại hành vi hành chính, quyết định hành chính, mà không phải là nội dung tranh chấp quyền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003.

Cho nên, Tòa án Nhân dân huyện Bình Chánh khi đã thụ lý giải quyết thì cần phải xem xét đầy đủ toàn diện nội dung khởi kiện của Nguyên đơn như là tranh chấp về dân sự thỏa thuận hoặc (cam kết) chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đình chỉ vụ án vì cho rằng vụ việc đã được giải quyết bằng quyết định hành chính. Tuy nhiên,bản án hành chính số 0240/HCPT ngày 26/ 9/2002 cũng chỉ căn cứ có 1 phần Công văn số 2744 ngày 03/5/2008 của U1, phần còn lại của công văn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các bản án hành chính của các cấp Tòa án để đình chỉ giải quyết vụ án dân sự là đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, toàn diện và khách quan, chưa giải quyết triệt để mục 2 trong Công văn của Ủy ban nhân dân Thành Phố đã ban hành. Cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nội dung này.

[2] Về nội dung vụ án:

Riêng về vụ án dân sự tranh chấp thực hiện Tờ cam kết do ông Đ, bà S, và bà Nguyễn Thị L2 thỏa thuận, là một tranh chấp có nội dung giao dịch có điều kiện.

Tại Điều 299 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về Thực hiện nghĩa vụ dân sự có điều kiện thì *Trong trường hợp các bên có thoả thuận về điều kiện để thực hiện nghĩa vụ dân sự, thì khi điều kiện phát sinh, người có nghĩa vụ phải thực*

*hiện.*Và Điều 125 Bộ Luật Dân Sự năm 2005 và Điều 120 Bộ Luật Dân sự năm 2015, thì Tờ cam kết này là một giao dịch dân sự có điều kiện.

Trong Tờ cam kết: có nội dung "*ông T lạm dụng tín nhiệm đã không trả được số vàng do ông Đ giao cho ông , nên ông T đang bị giam giữ hình sự. Bà L2 có đến nhà ông Đ thỏa thuận với anh Đ rằng 2000 m2 ruộng đất tính thành 3 cây vàng 24 K để trừ bớt nợ, để ông Đ lo bãi nại cho chồng bà Sáu t ông T về.*

Số nợ còn thiếu lại là 2 cây 1 chỉ ... vợ chồng bà lo làm ăn sẽ trả sau.".

Như vậy, ở đây là cam kết có điều kiện, ông Đ phải bãi nại cho ông T, để ông T được về. Đó là nghĩa vụ mà ông T phải thực hiện trong cam kết. Việc ông Đ đã nhận đất từ bà L2 giao, nhưng tòa cấp sơ thẩm chưa yêu cầu ông Đ chứng minh việc ông đã có nghĩa vụ bãi nại cho ông T để thực hiện cam kết này hay không.mặt khác, việc thỏa thuận giao đất này không đúng quy định của luật Đất Đai thời điểm năm 1994.

Việc bà L2 cam kết giao đất cho ông Đ, bà S không có sự đồng ý của ông T cũng là chưa đủ tư cách cam kết trong hợp đồng (giao dịch) này, việc giao đất trong trường hợp đây là đất nông nghiệp mà các thành viên gia đình đang sử dụng, nên cần phải xét nguồn gốc đất và người sử dụng đất với các thừa kế của người để lại đất đó,họ có sự đồng ý sang nhượng cho ông Đ hay không, chưa thấy cấp sơ thẩm xác minh làm rõ.

Trong các quyết định giải quyết tranh chấp của cấp Ủy Ban cũng đã xác nhận rằng bà L2 và gia đình ông T tiếp tục sử dụng đất do bà nội ông T để lại. Bà L2 lại là người đăng ký theo tài liệu 02 (đăng ký trên Bản đồ giải thửa), và gia đình ông T là người đang sử dụng đất đó. Việc ông Đ sử dụng đất từ năm 1994 đến năm 2000, khi chỉ dựa vào Tờ cam kết này mà Ủy ban nhân dân các cấp công nhận cho ông quyền sử dụng đất, nhưng cũng chưa làm rõ việc cam kết đó có đúng quy định pháp luật hoặc người chuyển giao đất cho ông Đ có đủ tư cách giao đất cho phía ông Đ hay không, khi đây là loại đất nông nghiệp, tính bình quân đầu người trong hộ, trong đó các quyết định giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất đã xác định rõ nguồn gốc đất là do cha của ông T thừa kế từ ông bà để lại, mẹ ông là Nguyễn Thị L2 đăng ký theo Tài liệu 02, ông T là người trực tiếp sử dụng đất, mà đã công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ là không đủ yếu tố pháp lý để công nhận.

Nếu xét đến tính có hiệu lực của Tờ cam kết mà nhận thấy cần tuyên vô hiệu Tờ cam kết nói trên theo phần của người đang có quyền sử dụng đất, thì hậu quả tất yếu là có thể xét hủy toàn bộ hoặc một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó. Đây chính là một phần tranh chấp chưa từng được bất cứ cơ quan nào xem xét tính hợp pháp của Tờ cam kết nói trên ngoài Tòa án trong vụ án này, theo chỉ đạo của cơ quan giải quyết khiếu nại cuối cùng là Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Việc Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh chỉ dựa vào Tờ cam kết nói trên mà thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho bà L2 vào năm 1998, và cấp giấy chứng nhận cho ông Đ ngay sau đó khi đất đó đang có tranh chấp đều

là không đúng.Việc dựa vào các giấy đóng thuế đất để kết luận ông Đ đã sử dụng đất đó cũng là chưa có cơ sở kết luận, khi việc đóng thuế đất ở, hay đất nông nghiệp cũng chưa có thu thập đầy đủ. Việc ông Đ được Ủy Ban công nhận quyền sử dụng đất dựa trên cơ sở Tờ cam kết đó, không phải là quyền sử dụng vốn có của ông Đ, mà là từ việc cấn trừ nợ số tiền ông T chiếm của ông Đ, cũng là trái quy định của Luật Dân sự, khi thiếu tiền, vàng thì phải thanh toán bằng vàng , tiền, không thể lấy đất để cấn trừ nghĩa vụ, nên cần xem xét tính pháp lý của Tờ cam kết nói trên theo phân tích trên.

Nếu cho rằng việc tranh chấp quyền sử dụng đất mà cần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng để chuyển thẩm quyền giải quyết tranh chấp cho Tòa án thì lẽ ra, khi bà L2 đã được Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận vào năm 1998 rồi, thì vụ việc nên chuyển qua Tòa án để giải quyết theo hướng xét xử hợp đồng dân sự, nhưng trong cùng hai ngày liên tục, ngày 27/8/1998 Ủy ban nhân dân Huyện B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L2 thì ngày 28/8/1998 lại ban hành quyết định cấp giấy chứng nhận cho ông Đ, rồi lại ban hành quyết định giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, trong khi việc này lẽ ra nên hướng dẫn đương sự khởi kiện ra Tòa án mới đúng.

Căn cứ vào Điều 314 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn:

- Hủy quyết định đình chỉ số 306/2023/QĐST-DS ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giao hồ sơ lại cho Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục giải quyết vụ án.

2. Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm: Án phí sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án. Miễn án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn T do ông T là người cao tuổi.

3. Quyết định này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TPHCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TPHCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân TPHCM;
- Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, TPHCM;
- Cục THADS huyện Bình Chánh, TPHCM;
- Đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN HỌP

Lê Thị Hoàng Hoa