

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: 140/2025/DS-GĐT

Ngày: 19/06/2025

V/v: “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng 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 Phan Thanh Tùng;

Các Thẩm phán: bà Trần Thị Thu Thủy;

ông Trần Văn Mười.

Thư ký phiên tòa: ông Lê Văn Duân, Thư ký Tòa án.

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 19 tháng 06 năm 2025, 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 việc “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn:

Ông Đinh Văn M, sinh năm 1957;

Địa chỉ: số 1205, ấp Ninh An, xã Bàu Năng, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh;

2/Bị đơn:

2.1/Bà Hà Thị L, sinh năm 1948;

Địa chỉ: số 231, ấp Phước Hòa, xã Suối Đá, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh;

2.2/Ông Nguyễn Văn B (Nguyễn Thành B1) (chết vào năm 2022);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn B:

2.2.1/Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1969;

Địa chỉ: số A, tổ A, ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh;

2.2.2/Ông Nguyễn Văn Thuận A, sinh năm 1975;

Địa chỉ: số E, tổ A, ấp T, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh;

2.2.3/Ông Nguyễn Văn Thuận E, sinh năm 1977;

Địa chỉ: số 14, ấp Tân Định 1, xã Suối Đá, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh;

2.2.4/Ông Nguyễn Văn Út Đ, sinh năm 1979;

Địa chỉ: số 231, ấp Phước Hòa, xã Suối Đá, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh;

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

3.1/Bà Mai Thị T, sinh năm 1954;

Địa chỉ: số A, tổ C, N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh;

3.2/Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1976;

Địa chỉ: số 130, tổ 3, khu phố 3, thị trấn Dương Minh Châu, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn M như sau:

Thửa đất số 799, tờ bản đồ số 7, diện tích 17.100 m², tọa lạc ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh, thuộc quyền sử dụng của vợ-chồng ông Đinh Văn M (ông M)-bà Mai Thị T (bà T) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) số C416946 ngày 22/02/1995 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện D cấp.

Vì bận đi làm nên ông M đã giao đất cho bà Thanh quản L1, canh tác. Sau đó, bà T báo với ông M rằng đã cho ông Nguyễn Văn B (ông B, ở tại ấp P, xã S, huyện D) thuê đất để canh tác.

Vào năm 2022, bà Hà Thị L (bà L, là vợ của ông B) đến gặp ông M, yêu cầu ký giấy tờ để chuyển tên chủ sử dụng phần đất. Kể từ đó, ông M mới biết rằng bà T đã lập “*Giấy bán đất*” ghi ngày 02/05/1992 để bán thửa đất 799 nói trên cho ông B.

Ông M cho rằng đương sự không biết việc làm của bà T, không ký tên vào giấy bán đất nói trên. Vì vậy, ông M khởi kiện, yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất mà bà T đã ký kết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông B chết vào năm 2022. Vì vậy, ông M khởi kiện bổ sung, đòi bà L cùng những người con của ông B-bà L, phải trả lại

thửa đất số 799, tờ bản đồ số 7 (theo bản đồ năm 2010, là thửa số 19, tờ bản đồ 41).

Ông M không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà L (bà L đòi trả lại số tiền 200.000.000 đồng) vì cho rằng nếu bà T nhận tiền, thì có nghĩa vụ trả cho bà L, ông M không chịu trách nhiệm về số tiền đó.

Bị đơn bà Hà Thị L trình bày ý kiến như sau:

Trước đây, ông M-bà T đến nhà bà L, rao bán thửa đất số 799 nói trên với giá là 34 chỉ vàng 24k (vàng 9,6 tuổi).

Sau khi đi xem đất, vợ-chồng bà L đồng ý mua. Vì vậy, vào ngày 02/05/1992, tại nhà của bà L, vợ-chồng bà L cùng vợ-chồng ông M lập giấy viết tay dưới nhan đề “*Giấy bán đất*”, nội dung thể hiện rằng phần đất mua-bán có diện tích là 01 mẫu bảy, đất trắng, giá là 34 chỉ vàng 24k, ghi tứ cận cụ thể. Cùng vào ngày lập giấy bán đất, vợ-chồng bà L trả đủ 34 chỉ vàng 24k cho vợ-chồng ông M; đổi lại, phía ông M giao cho vợ-chồng bà L giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất số 1859 (do UBND huyện D cấp cho ông M) đối với thửa đất số 799 nói trên (bản chính).

Trước khi chết, ông B đã liên hệ (với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) để hợp thức hóa quyền sử dụng, nhưng không được (vì Nhà nước đã cấp giấy CNQSDĐ đất cho ông M). Sau khi ông B chết, bà L tiếp tục yêu cầu ông M làm thủ tục chuyển tên, nhưng ông M đòi phải giao thêm số tiền 500.000.000 đồng thì mới thực hiện.

Vì muốn việc sang tên đất được thuận lợi, nên bà L đồng ý. Hai bên thỏa thuận như sau:

-Vào ngày 19/06/2022 bà L giao trước 200.000.000 đồng; đến ngày 20/06/2022, ông M lấy giấy CNQSDĐ, rồi đến phòng công chứng (để làm thủ tục sang tên), thì bà L sẽ giao thêm 300.000.000 đồng.

Nhưng sau khi bà L giao 200.000.000 đồng, thì ông M đổi ý, không thực hiện đúng thỏa thuận nói trên. Sau đó 10 ngày, bà L liên hệ lại thì ông M đòi phải giao đủ 1.000.000.000 đồng, mới đồng ý sang tên.

Gia đình bà L đã nhận đất, sử dụng từ tháng 05/1992 cho đến ngày nay. (hiện nay, bà L cho ông Nguyễn Văn H thuê đất để trồng cây măng cầu). Vì vậy, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M.

Vào ngày 17/04/2023, bà L có đơn phản tố, đòi ông M-bà T trả lại số tiền 200.000.000 đồng đã nhận sau này.

Vào ngày 25/08/2023, bà L có đơn phản tố, đòi công nhận việc chuyển nhượng đất theo hợp đồng ngày 02/05/1992.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B có ý kiến như sau:

-Bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn Thuận A, ông Nguyễn Văn Thuận E, ông Nguyễn Văn Út Đ, là những người con ruột của bà L-ông Nguyễn Văn B (Nguyễn Thành B1), đồng ý với ý kiến của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mai Thị T trình bày ý kiến như sau:

Trước đây, bà T buôn bán vải tại chợ huyện D, từ đó quen biết ông B1-bà L. Trong quá trình buôn bán, bà T có vay 34 chỉ vàng 24K của vợ-chồng ông B1 để làm vốn buôn bán. Khi vay, hai bên thỏa thuận tiền lãi là 20.000 đồng/tháng/1 chỉ vàng. Nhưng sau đó, việc buôn bán gặp khó khăn, nên bà T không có tiền để trả lãi.

Vợ-chồng bà T có thửa đất 799 (diện tích vào khoảng 1,7 ha) ở gần với phần đất của vợ-chồng ông B1. Vì vậy, ông B1 đòi bà T bán đất để trừ nợ và thỏa thuận rằng sẽ cho chuộc lại.

Vì lý do đó, vào ngày 02/05/1992, tại nơi bà T buôn bán, hai bên lập giấy bán đất. Bà T là người viết tờ giấy bán đất, ông M không biết sự việc này, chữ ký mang tên ông M là do bà T ký ra.

Sau khi ký giấy bán đất, sau đó 02 tháng, bà T giao đất cho ông B1-bà L sử dụng cho đến ngày nay. Đối với ông M, bà T nói rằng chỉ cho vợ-chồng ông B1 thuê đất, không nói giá thuê và thời hạn thuê (bà T là người quản lý tài sản và quản lý về kinh tế gia đình). Cho đến khi bà L liên hệ, đòi ông M ký hợp đồng chuyển nhượng đất, thì bà T mới cho ông M biết rằng đã bán đất cho gia đình bà L.

Trước khi ông M khởi kiện, bà L có liên hệ với vợ-chồng bà T để làm thủ tục sang tên đất. Bà L đề nghị giao số tiền 1.000.000.000 đồng nhưng ông M không đồng ý. Sau đó, bà L chỉ đồng ý đưa thêm 500.000.000 đồng chứ không phải 1.000.000.000 đồng, nhưng ông M không đồng ý, khởi kiện tại Tòa án.

Ngoài ra, bà T có nhận số tiền 200.000.000 đồng của bà L (theo sự thỏa thuận trước đây là sẽ giao thêm tổng cộng 1.000.000.000 đồng); việc giao-nhận tiền không lập thành văn bản và không ông M không tham gia.

Bà T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M và đồng ý trả lại số tiền 200.000.000 đồng cho bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H trình bày ý kiến như sau:

Vào ngày 19/12/2020, ông H (bên thuê đất) và gia đình ông B1 (bên cho thuê đất) thỏa thuận thuê thửa đất số 799 nói trên, giá thuê là 595.000.000 đồng trong thời hạn 10 năm. Sau khi thuê, ông H trồng cây măng cầu, cho đến ngày nay.

Ông H sẽ chấp hành theo bản án của Tòa án và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 17/04/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/5/1992 của ông Đinh Văn M đối với bà Hà Thị L, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Văn Thuận A, ông Nguyễn Văn Thuận E và ông Nguyễn Văn Út Đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Hà Thị L đối với ông Đinh Văn M, bà Mai Thị T.

2.1. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua giấy bán đất ngày 02/5/1992 giữa ông Đinh Văn M, bà Mai Thị T và ông Nguyễn Văn B, bà Hà Thị L. Ghi nhận các ông, bà Nguyễn Thị S, Nguyễn Văn Thuận A, Nguyễn Văn Thuận E và Nguyễn Văn Út Em đồng ý để bà Hà Thị L được quyền sử dụng thửa đất số 799, tờ bản đồ số 7, diện tích 17.100m² (tương ứng bản đồ năm 2010 là thửa 19, tờ bản đồ 41, diện tích 16.788m²); tọa lạc xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Phần đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp thửa đất số 24.*
- Phía Tây giáp đường đất.*
- Phía Nam giáp thửa đất số 30.*
- Phía Bắc giáp ruộng nước; các thửa đất số 16, 12.*

Bà Hà Thị L có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.2. Buộc bà Mai Thị T có nghĩa vụ trả cho bà Hà Thị L số tiền 200.000.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông M kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 284/2024/DS-PT ngày 26/06/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử như sau (tóm tắt nội dung chính):

1. *Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Đinh Văn M.*

2. *Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.*

3. *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn M đối với bà Hà Thị L về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.*

4. *Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/5/1992, giữa bà Mai Thị T đối với bà Hà Thị L, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn Thuận A, ông Nguyễn Văn Thuận E và ông Nguyễn Văn Út Đ.*

5. *Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Hà Thị L đối với ông Đinh Văn M, bà Mai Thị T.*

6. *Buộc bà L, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn Thuận A, ông Nguyễn Văn Thuận E và ông Nguyễn Văn Út Đ có nghĩa vụ trả cho ông Đinh Văn M số tiền 2.394.000.000 đồng.*

7. *Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua giấy bán đất ngày 02/5/1992, giữa ông Đinh Văn M, bà Mai Thị T và ông Nguyễn Văn B (Nguyễn Thành B1), bà Hà Thị L. Ghi nhận các ông/bà Nguyễn Thị S, Nguyễn Văn Thuận A, Nguyễn Văn Thuận E và Nguyễn Văn Út Em đồng ý để bà Hà Thị L được quyền sử dụng thửa đất số 799, tờ bản đồ số 7, diện tích 17.100 m² (tương ứng bản đồ năm 2010 là thửa 19, tờ bản đồ 41, diện tích 16.788m²); tọa lạc xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Phần đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 24. Phía Tây giáp đường đất. Phía Nam giáp thửa đất số 30. Phía Bắc giáp nương nước; các thửa đất số 16, 12.*

Bà Hà Thị L có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

8. *Buộc bà Mai Thị T có nghĩa vụ trả cho bà Hà Thị L số tiền 200.000.000 đồng và 17 chỉ vàng 9999.*

Bản án phúc thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, về việc thi hành án.

-Vào ngày 23/08/2024, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh ra thông báo số 1073/BC-VKS-DS gửi Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị kháng nghị bản án phúc thẩm nói trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

-Vào ngày 17/10/2024, bà L có đơn đề nghị xem xét lại bản án phúc thẩm;

Vào ngày 05/06/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ra quyết định số 68/QĐ-VKS-DS, kháng nghị bản án phúc thẩm nói trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán-Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án phúc thẩm, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 17/04/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh;

Lý do như sau:

-Bản án sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M; công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng đất (dưới hình thức là giấy bán đất ngày 02/05/1992); buộc bà T trả lại cho bà L số tiền 200.000.000 đồng; việc xét xử như vậy là đúng pháp luật;

-Bản án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, hủy một phần giao dịch chuyển nhượng xác lập đất ngày 02/5/1992; buộc bà L (cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B1) trả lại cho ông M số tiền 2.394.000.000 đồng (là giá trị hiện nay của $\frac{1}{2}$ thửa đất số 799) là không đúng 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 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Thửa đất số 799, tờ bản đồ số 7, diện tích 17.100 m², tọa lạc ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh, thuộc quyền sử dụng của vợ-chồng ông Đinh Văn M - bà Mai Thị T.

Về nguồn gốc tạo lập, tại “Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất” ghi ngày 13/04/1991 (bút lục 48), ông Đinh Văn M khai rằng đương sự mua thửa đất 799 nói trên, từ ông Tư R (4 Răng) vào năm 1989. Sau đó, UBND huyện D cấp “Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất”, số 1859, cho ông Đinh Văn M (bút lục 24-25).

Đến ngày 22/02/1995, UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số C416946 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01055), công nhận ông Đinh Văn M được quyền sử dụng thửa đất số 799, tờ bản đồ số 7, diện tích là 17.100m², tọa lạc tại xã S, huyện D.

[2]Xét thấy, theo giấy viết tay nhan đề là “*Giấy bán đất*” ghi ngày 02/05/1992, vợ-chồng ông Đinh Văn M-bà Mai Thị T thỏa thuận bán thửa đất số 799 nói trên, cho ông Nguyễn Thành B1 (tức là ông Nguyễn Văn B) với giá 34 chỉ vàng 24k (vàng 9 tuổi 6).

Tại giấy viết tay nói trên, có chữ ký của bà Mai Thị T và ông Đinh Văn M (bên bán đất). Nhưng xét theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thì không đủ bằng chứng để kết luận rằng chữ ký mang tên “M” trong giấy viết tay ngày 02/05/1992, là do ông Đinh Văn M ký ra. Trong khi đó, bà Mai Thị T thừa nhận rằng chữ ký “M” là do đương sự ký thay cho ông Đinh Văn M.

Do đó, Tòa án xét thấy không có bằng chứng để xác định rằng ông Đinh Văn M đã tham gia vào giao dịch chuyển nhượng đất theo giấy viết tay ghi ngày 02/05/1992.

Nhưng xét về mặt thực tế, bà Mai Thị T đã nhận đủ số vàng chuyển nhượng đất (là 34 chỉ vàng 24k, loại 9,6 tuổi) và đã giao thửa đất 799 cho gia đình ông Nguyễn Văn B-bà Hà Thị L quản lý, sử dụng ổn định, kể từ năm 1992 cho đến ngày nay.

[3]Như vậy, vấn đề đặt ra (phải giải quyết trong vụ án này), là cần xác định rằng ông Đinh Văn M, tuy không ký tên tại “*Giấy bán đất*” ghi ngày 02/05/1992, nhưng đương sự có biết/không biết về sự việc bà Mai Thị T đã bán thửa đất 799 cho gia đình ông Nguyễn Văn B kể từ tháng 05/1992?

Xét thấy, với những tình tiết và tài liệu, chứng cứ của vụ án, thì có căn cứ xác định rằng tuy ông Đinh Văn M không ký tên tại “*Giấy bán đất*” ghi ngày 02/05/1992, nhưng đương sự hoàn toàn biết sự việc bà Mai Thị T (là người vợ của ông Đinh Văn M) đã bán thửa đất số 799 cho phía ông Nguyễn Văn B-bà Hà Thị L vào tháng 05/1992 với giá 34 chỉ vàng 24k; đã thực hiện xong việc giao-nhận đất và giao-nhận vàng với nhau;

Thể hiện qua những tài liệu, chứng cứ sau đây:

[3.1]Theo tài liệu, chứng cứ của vụ án, bà Mai Thị T là người giữ trách nhiệm quản lý việc chi-tiêu trong gia đình. Như vậy, kể từ khi bà Mai Thị Thanh N 34 chỉ vàng 24k (tiền chuyển nhượng đất) vào tháng 05/1992, phải suy đoán rằng số tài sản này đã được bà Mai Thị T dùng để đáp ứng những nhu cầu cấp thiết trong gia đình bà Mai Thị T-ông Đinh Văn M. Do đó, ông Đinh Văn M phải chịu trách nhiệm liên đới trong việc bà Mai Thị T chuyển nhượng thửa đất số 799, chiếu theo Điều 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

[3.2] Ngay từ khi chuyển nhượng đất vào tháng 05/1992, phía bà Mai Thị T đã giao cho phía ông Nguyễn Văn B văn bản “*Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất*”, số 1859, do UBND huyện D cấp cho ông Đinh Văn M; cần lưu ý rằng văn bản này được xem là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, theo quy định của pháp luật đất đai vào khi đó. Bằng chứng này thể hiện đã có sự thỏa thuận chuyển giao quyền sử dụng thửa đất số 799 giữa hai bên đương sự, kể từ tháng 05/1992, xét về mặt pháp lý và thực tế;

[3.3] Kể từ tháng 05/1992 cho đến ngày hôm nay, quan hệ hôn nhân giữa ông Đinh Văn M và bà Mai Thị T vẫn đang duy trì và chưa bao giờ gián đoạn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bà Mai Thị T thừa nhận rằng sau khi nhận 34 chỉ vàng 24k (của phía ông Nguyễn Văn B), đương sự đã dùng số vàng này để chi tiêu, đáp ứng những nhu cầu của gia đình. Bên cạnh đó, theo bà Mai Thị T, trong suốt thời gian vừa qua, đương sự luôn nói với ông Đinh Văn M rằng thửa đất 799 đã được phía ông Nguyễn Văn B thuê.

Xét thấy, kể từ tháng 05/1992 cho đến ngày nay, quan hệ hôn nhân giữa ông Đinh Văn M và bà Mai Thị T vẫn đang duy trì và chưa bao giờ gián đoạn. Trong khoảng thời gian đó, hơn 30 năm, thửa đất 799 đã được giao cho phía ông Nguyễn Văn B quản lý, sử dụng mà ông Đinh Văn M hoàn toàn không có ý kiến gì để thắc mắc/phản đối, kể cả khi bà Mai Thị T không đưa ra giấy tờ cho thuê đất hoặc những khoản tiền thu nhập từ việc cho thuê đất, theo như lời trình bày của bà Mai Thị T.

Xét về mặt địa lý, xã B (nơi ở của gia đình ông Đinh Văn M) và xã S (nơi ở của gia đình ông Nguyễn Văn B) là hai xã ở gần, trong cùng một huyện (huyện D) tại tỉnh Tây Ninh. Do đó, không thể vì lý do “*cách trở địa lý*” mà cho rằng trong suốt hơn 30 năm vừa qua, ông Đinh Văn M không hề biết về tình trạng pháp lý và thực tế sử dụng, của thửa đất số 799;

[3.4] Tài liệu, chứng cứ của vụ án thể hiện rằng vào ngày 22/02/1995, UBND huyện D đã cấp giấy chứng nhận số C416946 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01055), công nhận ông Đinh Văn M được quyền sử dụng thửa đất số 799 nói trên. Nhưng mãi cho đến ngày 06/09/2022, ông Đinh Văn M mới viết “*Tờ cam kết*” (gửi Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T và gửi UBND xã S), cam kết rằng đương sự chưa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nay xin được nhận (văn bản này được UBND xã S xác nhận). Trong thực tế, sau đó vào ngày 09/09/2022, ông Đinh Văn M mới nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên đương sự.

Diễn biến của vụ án cho thấy rằng kể từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 02/1995, cho đến tháng 09/2022, là hơn 27 năm, ông Đinh Văn M hoàn toàn không liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Tình tiết này thể hiện rằng ông Đinh Văn M hoàn toàn biết sự việc bà Mai Thị T đã chuyển nhượng đất (cho phía ông Nguyễn Văn B) từ tháng 05/1992, đã giao giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất kể từ ngày đó, nên ông Đinh Văn M đã *“Từ bỏ, không quan tâm”* đến quyền sử dụng thửa đất số 799 nữa; chỉ đến khi việc thương lượng *“Trả thêm tiền để hoàn tất thủ tục thủ tục chuyển quyền sử dụng đất”* giữa hai bên không thực hiện được (sự việc này diễn ra trước đó, vào tháng 06/2022, với bằng chứng là bà Mai Thị T đã nhận thêm số tiền 200.000.000 đồng của bà Hà Thị L), thì ông Đinh Văn M mới yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đã có từ năm 1995) cho mình;

[3.5] Xét về thời hiệu xác lập quyền sở hữu đối bất động sản, tính đến ngày mà ông Đinh Văn M có đơn khởi kiện (đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và đòi lại đất) là ngày 03/04/2023, thì phía gia đình ông Nguyễn Văn B đã chiếm hữu, sử dụng thửa đất số 799 một cách liên tục, công khai và ổn định hơn 30 năm mà trong khoảng thời đó, không vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất, chiếu theo những quy định của pháp luật về đất đai;

[3.6] Án lệ số 04/2016/Al có nội dung khái quát như sau:

“Trường hợp nhà-đất là tài sản chung của vợ-chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà-đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”.

[3.7] Đối chiếu Án lệ số 04/2016/Al với những tình tiết và tài liệu, chứng cứ của vụ án đã phân tích và đánh giá nói trên, thì Tòa án có căn cứ để xác định rằng trong giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 799 (theo giấy viết tay ghi ngày 02/05/1992), mặc dù không ký tên trong giấy viết tay, nhưng ông Đinh Văn M biết mà không có ý kiến phản đối việc chuyển nhượng đất; về mặt pháp lý điều đó có nghĩa rằng ông Đinh Văn M đã đồng ý với việc chuyển nhượng thửa đất số 799 cho phía gia đình ông Nguyễn Văn B-bà Hà Thị L vào tháng 05/1992.

[4] Với những tình tiết và tài liệu, chứng cứ của vụ án đã phân tích/đánh giá nói trên, thì Tòa án cấp giám đốc thẩm có căn cứ kết luận rằng việc xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm, là đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1/Chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm số 68/QĐ-VKS-DS ngày 05/06/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 284/2024/DS-PT ngày 26/06/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 17/04/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử vụ án “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Đinh Văn M; bị đơn là bà Hà Thị L-ông Nguyễn Văn B (ông Nguyễn Văn B đã chết vào năm 2022, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng tham gia tố tụng); và những người khác tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2/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 Tây Ninh;
- TAND huyện Dương Minh Châu;
- Chi cục THADS huyện Dương Minh Châu;
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng GDKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

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

Phan Thanh Tùng