

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 02/2024/DS-GĐT

Ngày: 08/01/2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và 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 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: Ông Hoàng Thanh Dũng
Bà Huỳnh Thanh Duyên

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Loan Chi, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***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 08 tháng 01 năm 2024, 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 “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Kim H1, sinh năm 1967; địa chỉ: số 8, Ngõ 343 ĐC, quận BD, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên lạc: ấp 1, xã LC, huyện CD, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị N1, sinh năm 1952; địa chỉ: ấp 1, xã LC, huyện CD, tỉnh Long An.

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

1. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1959;

2. Ông Nguyễn Lê Anh T2, sinh năm 1987;
3. Bà Nguyễn Lê Thị Thúy A, sinh năm 1989;
4. Ông Trần Minh T3, sinh năm 1970;
5. Ông Trần Thế D, sinh năm 1987;
6. Ông Trần Nguyên Q, sinh năm 1993;
7. Ông Trần Hoàng K, sinh năm: 1977;

Cùng địa chỉ: ấp 1, xã LC, huyện CD, tỉnh Long An.

8. Bà Trần Thị Lệ N2, sinh năm: 1978; địa chỉ: ấp 3, xã PV, huyện CD, tỉnh Long An.

9. Bà Trần Thị Lệ H2, sinh năm: 1978; địa chỉ: ấp 1, xã LD, huyện CD, tỉnh Long An.

10. Bà Trần Thị Lệ H3, sinh năm: 1988; địa chỉ: ấp 3, xã LD, huyện CD, tỉnh Long An.

11. Ủy ban nhân dân huyện CD, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Năm 1992, bà H1 cùng chồng là ông Nguyễn Văn L (chết năm 2019) có nhận chuyển nhượng 15 sào đất (1500m²) từ ông Trần Văn P (chết năm 2016) với giá chuyển nhượng là 08 chỉ vàng 24K, các bên có lập “Tờ nhượng quyền” ngày 22/01/1992 thể hiện việc chuyển nhượng. Bà H1, ông L giao vàng và ông P, bà N1 giao đất cho bà H1, ông L sử dụng từ năm 1992. Cùng năm 1992, ông P, bà N1 có cầm cố cho ông Lê Văn T1 phần đất còn lại nằm cùng thửa đất với phần đất 1500m² đã chuyển nhượng cho ông L và bà N1. Năm 1993, ông P chuộc lại phần đất này từ ông T1 và chuyển nhượng cho bà H1, ông L, việc chuyển nhượng không có làm giấy tờ nhưng ông P đã lấy đất từ ông T1 giao cho ông L, bà H1 quản lý, sử dụng. Khi nhận chuyển nhượng đất, các bên không tiến hành đo đạc thực tế nên không xác định được chính xác tổng diện tích nhận chuyển nhượng là bao nhiêu, nhưng từ năm 1993 vợ chồng bà H1, ông L nhận toàn bộ thửa đất và quản lý sử dụng ổn định đến nay, không ai tranh chấp. Đối chiếu theo kết quả đo vẽ thì toàn bộ phần đất chuyển nhượng là thửa đất số 698, tờ bản đồ số 02, diện tích đo đạc thực tế là 3520,1m² theo Mảnh trích đo địa chính số 08LC-2021 do công ty TNHH đo đạc nhà đất HP đo vẽ, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CD phê duyệt ngày 27/01/2021(sau đây gọi tắt là Mảnh trích đo số

08LC-2021). Trên đất, hiện tại gia đình bà H1 đã cải tạo lên luống, dựng giàn giáo trồng bầu. Năm 1992, ông P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi chuyển nhượng chỉ giao đất sử dụng thực tế, không ghi rõ số thửa đất và diện tích đất. Năm 1997, ông L đi đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) thì được biết ông P đã đi đăng ký và được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 698, tờ bản đồ số 3, diện tích 3461m², loại đất lúa, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00971QSDD/0402-LA do Ủy ban nhân dân huyện CĐ cấp cho ông Trần Văn P vào ngày 08/10/1997 nên ông L, bà H1 liên hệ và đã nhận được bản chính GCNQSDĐ này. Năm 2005, ông P lại đi đăng ký kê khai và được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 698, tờ bản đồ số 2, diện tích 3461m², loại đất lúa, theo GCNQSDĐ số AD 653932, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ: H 00263 do Ủy ban nhân dân huyện CĐ cấp cho ông Trần Văn P ngày 28/10/2005. Gia đình bà H1 có khiếu nại sự việc này đến Ủy ban nhân dân xã LC nhưng chưa được giải quyết triệt để, nên từ đó đến nay ông L, bà H1 chưa làm thủ tục để được đứng tên phần đất mình đang quản lý, sử dụng là toàn bộ thửa đất số 698, tờ bản đồ số 2, có diện tích đo đạc thực tế là 3520,1m² theo Mảnh trích đo địa chính số 08LC-2021. Hiện tại ông P và ông L đã chết nên bà H1 khởi kiện yêu cầu:

Buộc bà Phạm Thị N1 và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông P là các ông bà Trần Minh T3, Trần Hoàng K, Trần Thế D, Trần Nguyên Q, Trần Thị Lệ N2, Trần Thị Lệ H2, Trần Thị Lệ H3 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất 698, tờ bản đồ số 02, diện tích đo đạc thực tế là 3520,1m² cho bà H1 để bà H1 được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H1 tự nguyện rút lại yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ sổ vào sổ 00971/QSDD/0402 do Ủy ban nhân dân huyện CĐ cấp cho ông Trần Văn P vào ngày 08/10/1997 đối với thửa đất 698, tờ bản đồ số 3. Đối với 05 ngôi mộ trên đất là mộ người thân của 02 bên gia đình ông L và ông P trong đó có 02 ngôi mộ của ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị H là cha mẹ của ông P, do những ngôi mộ này đã có từ lâu nên bà H1 yêu cầu giữ nguyên hiện trạng, không yêu cầu phải di dời mộ.

Bị đơn bà Phạm Thị N1 trình bày ý kiến như sau:

Bà là vợ của ông Trần Văn P (chết năm 2016), vợ chồng bà chung sống từ năm 1969 và có tất cả 07 người con gồm các ông bà Trần Minh T3, Trần Hoàng K, Trần Thế D, Trần Nguyên Q, Trần Thị Lệ N2, Trần Thị Lệ H2, Trần Thị Lệ H3. Ông P không còn người vợ và con nào khác. Cha mẹ ông P là ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị H đều đã chết. Năm 1992, bà có biết sự việc ông P cầm cố đất cho ông L, bà H1 với giá là 08 chỉ vàng 24K và có cầm cố phần còn lại của

thừa đất cho ông T1. Nhưng đến năm 1993 thì ông P chuộc lại phần đất từ ông T1, để tiếp tục cầm cố cho ông L và bà H1. Ông P giao đất cho bà H1, ông L quản lý, sử dụng từ năm 1992, 1993 đến nay bà có biết và cũng không có tranh chấp đòi lại đất với bà H1, ông L. Nay, bà yêu cầu bà H1 trả lại đất cho bà, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông P và bà H1, ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 trình bày ý kiến như sau:

Năm 1991, ông có nhận chuyển nhượng khoảng 1500m² đất từ ông P, bà N1 với giá 09 chỉ vàng 24K. Ông canh tác được khoảng 02 năm đến năm 1993, vợ chồng bà N1, ông P xin chuộc lại đất, do lúc chuyển nhượng không có làm giấy tờ, vợ chồng bà N1 lại cương quyết đòi lại đất nên ông đồng ý cho chuộc lại, ông P giao cho ông 09 chỉ vàng 24K để chuộc đất và ông giao trả lại đất cho ông P. Sau đó, thì ông được biết vợ chồng bà N1 lấy lại đất và chuyển nhượng cho vợ chồng bà H1, ông L và bà H1, ông L quản lý sử dụng đất từ năm 1993 đến nay. Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của bà H1 thì ông không có ý kiến, không có tranh chấp gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lê Anh T2 và bà Nguyễn Lê Thị Thúy A trình bày ý kiến như sau:

Ông T2 và bà A là con ruột của bà H1 và ông L, ông L đã chết năm 2019; bà H1, ông T2 và bà A là những người thừa kế thứ nhất của ông L, ngoài 03 người này ra thì không còn ai là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông L. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H1 thì cả ông T2 và bà A đều thống nhất, không có yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Lệ H2 trình bày ý kiến như sau:

Bà là con ruột của ông P và bà N1. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H1 thì bà không đồng ý nhưng cũng không có tranh chấp gì vì phần đất tranh chấp là tài sản của ông P và bà N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Lệ N2 trình bày ý kiến như sau:

Bà là con ruột của ông P và bà N1. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H1 thì bà không có ý kiến và không có tranh chấp gì vì phần đất tranh chấp là tài sản của ông P và bà N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân huyện CD, tỉnh Long An trình bày ý kiến như sau:

Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 15/9/2022, Tòa án nhân dân huyện CD, tỉnh Long An xét xử như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Phạm Thị N1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ nhượng quyền” lập ngày 22/01/1992 và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không lập văn bản vào năm 1993 giữa ông Trần Văn P và ông Nguyễn Văn L.

Bà Lê Thị Kim H1 được quyền tiếp tục sử dụng toàn bộ thửa đất số 698, tờ bản đồ số 02 (số thửa mới là 255, tờ bản đồ số 02), loại đất lúa, diện tích đo đạc thực tế là 3520,1m² có vị trí theo Mảnh trích đo địa chính số 08LC-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất HP đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CD phê duyệt ngày 27/01/2021.

Bà Lê Thị Kim H1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký thực hiện nghĩa vụ với nhà nước để được cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với toàn bộ diện tích đất nêu trên.

Bà Phạm Thị N1 cùng các ông bà Trần Minh T3, Trần Hoàng K, Trần Thế D, Trần Nguyên Q, Trần Thị Lệ N2, Trần Thị Lệ H2, Trần Thị Lệ H3 có nghĩa vụ giao bản chính GCNQSDĐ để bà H1 liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký thực hiện nghĩa vụ với nhà nước để được cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính GCNQSDĐ thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy GCNQSDĐ đã cấp.

Đình chỉ yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ số vào sổ 00971/QSDĐ/0402 do Ủy ban nhân dân huyện CD cấp cho ông Trần Văn P vào ngày 08/10/1997 đối với thửa đất 698, tờ bản đồ số 3 của bà Lê Thị Kim H1.

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

Ngày 29/9/2022, bà Phạm Thị N1 và ông Trần Minh T3 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 23/2023/QĐ-PT ngày 21/6/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự phúc thẩm. Lý do, ông Trần Minh T3 có đơn kháng cáo đồng thời là người đại diện của bà Phạm Thị N1, đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng đều vắng mặt tại phiên tòa. Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện CD, tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 21/6/2023.

Ngoài ra quyết định phúc thẩm còn giải quyết về chi phí tố tụng, án phí và hiệu lực thi hành.

Ngày 27/7/2023, ông Trần Minh T3 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện CD, tỉnh Long An và quyết định phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 296/QĐ-VKS-DS, ngày 06/11/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện CD, tỉnh Long An và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 23/2023/QĐ-PT ngày 21/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, để xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị 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] Về thủ tục tố tụng: tuy trong đơn khởi kiện bà Lê Thị Kim H1 có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Văn P, nhưng quá trình giải quyết vụ án, bà H1 tự nguyện rút lại yêu cầu này, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định đình chỉ và tiếp tục giải quyết vụ án đối với các yêu cầu còn lại của bà H1 là phù hợp.

[2] Về nội dung: bà H1 khởi kiện cho rằng tổng diện tích đất tranh chấp (3.520,1m²) là do bà chuyển nhượng của ông Trần Văn P từ năm 1992-1993. Trong đó, diện tích chuyển nhượng lần đầu 1.500m² có viết giấy là “Tờ nhượng quyền” ngày 22/01/1992, giá chuyển nhượng là 08 chỉ vàng 24k. Phần diện tích còn lại, vợ chồng bà tiếp tục nhận chuyển nhượng từ ông P vào năm 1993, với giá

09 chỉ vàng 24k, hai bên không lập giấy tờ nhưng phía ông P đã giao đất cho vợ chồng bà sử dụng từ đó đến nay.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, bà H1 xuất trình “Tờ nhượng quyền” ngày 22/01/1992 để chứng minh có việc chuyển nhượng 1.500m² (lần đầu). Tuy nhiên phía bị đơn không thừa nhận và cho rằng đây là chứng cứ giả mạo. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành trưng cầu giám định và tại Bản kết luận giám định số 2784/KL-KTHS, ngày 11/5/2023 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận: Chữ viết tên “Phung” dưới nội dung “Trần Văn P” trên tài liệu ký hiệu A, so với chữ viết dùng làm mẫu so sánh là không phải do cùng một người viết ra; không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Phung dưới nội dung “Trần Văn P” so với chữ ký dùng làm mẫu so sánh là có phải hay không phải do cùng một người ký ra?

Mặt khác, bà Phạm Thị N1, ông Trần Minh T3 khẳng định không ký tên vào “Tờ nhượng quyền” ngày 22/01/1992 và nội dung còn thể hiện ông Nguyễn Văn L là người làm chứng có ký tên vào tài liệu này. Tuy nhiên, ông L có Bản cam kết vào ngày 28/3/2023 khẳng định ông không biết, không làm chứng, không ký tên trong “Tờ nhượng quyền”; chữ viết và chữ ký trong “Tờ nhượng quyền” không phải là chữ viết và chữ ký của ông L (bút lục 374). Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giám định chữ ký của ông P, chưa làm rõ về chữ ký của bà N1, ông T3, ông L là chưa đủ căn cứ.

[4] Đối với diện tích chuyển nhượng lần đầu 1.500m² có viết giấy là “Tờ nhượng quyền” ngày 22/01/1992, giá chuyển nhượng là 08 chỉ vàng 24k. Bị đơn khai là chỉ cầm cố nên giao đất cho nguyên đơn sử dụng. Tuy nhiên, bị đơn không xác định được thời hạn cầm cố đất và không đòi nguyên đơn trả lại đất khi hết thời hạn cầm cố là chưa phù hợp với thực tế khách quan.

[5] Đối với phần đất còn lại nằm cùng thửa với phần đất diện tích 1.500m². Bà H1 cho rằng ông P, bà N1 đã chuyển nhượng cho bà H1, ông L, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không viết giấy, giá chuyển nhượng là 09 chỉ vàng 24k; bà N1 thì cho rằng phần đất này ông P và bà N1 cầm cố cho bà H1, ông L sau khi lấy lại đất từ ông T1, nhưng cả hai bên đều không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Xét thấy, mặc dù từ năm 1993 vợ chồng bà H1 quản lý, sử dụng đất, nhưng đến năm 1997, ông P làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 698, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích 3461m². Đến năm 2005, ông P lại tiếp tục làm thủ tục đăng ký và được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng đối tượng là thửa đất số 698, tờ bản đồ số 2, diện tích 3.461m² vào ngày 28/10/2005. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ lý do tại sao có việc cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất hai lần cho ông P cùng một diện tích đất và cùng số thửa đất? Mặt khác, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận thì gia đình ông P không phải là người sử dụng đất mà gia đình bà H1 mới là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất? Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P có đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng hay không?.

[6] Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử vụ án đúng pháp luật. Tuy nhiên, do Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để giải quyết vụ án, phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Vì vậy, cũng cần phải hủy quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm. Trường hợp này, Tòa án cấp phúc thẩm không có lỗi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1/ Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 296/QĐ-VKS-DS, ngày 06/11/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Hủy toàn bộ Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 23/2023/QĐ-PT, ngày 21/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST, ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện CD, tỉnh Long An, về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn là bà Lê Thị Kim H1 với bị đơn là bà Phạm Thị N1.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện CD, tỉnh Long An giải quyết sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

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 b/c);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Long An;
- TAND huyện CD;
- Chi cục THADS huyện CD;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, P.GĐKTII, HSPA, THS(27).

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

Võ Văn Cường