

Quyết định tái thẩm

Số: 252/2022/DS-TT

Ngày 26-9-2022

V/v tranh chấp 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 Võ Văn Khoa

- Các Thẩm phán: Ông Bùi Đức Xuân

Bà Trần Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Quân, Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Hữu Hậu, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 26 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa tái thẩm xét xử vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Đào Thị Bạch L, sinh năm 1977;

2. Ông Phạm Thanh V, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: Số C, đường M, khu phố E, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

- Bị đơn:

1. Bà Huỳnh Thuận L1, sinh năm 1960;

2. Ông Mai Văn T, sinh năm 1959;

Cùng địa chỉ: Số B, đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1, ông T: Ông Bùi Quang M, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số H N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đào Văn B, sinh năm 1930; Địa chỉ: Số C, đường M, khu phố E, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

2. Ông Phạm Minh H, sinh năm 1958; Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

3. Bà Võ Thị Tuyết H1, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số B, đường V, khu phố A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

4. Ông Hà Thanh M1, sinh năm 1979; Địa chỉ: Ấp E, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

5. Ông Đào Hoàng S, sinh năm 1960 (chết năm 2018);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S:

5.1. Ông Đào Văn B, sinh năm 1930; Địa chỉ: Số C, đường M, khu phố E, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

5.2. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1966;

5.3. Ông Đào Bạch Hoàng K, sinh năm 1987;

5.4. Ông Đào Bạch Hoàng D, sinh năm 1993;

5.5. Trẻ Đào Bạch Hoàng Cúc T1, sinh năm 2003;

Người đại diện hợp pháp của trẻ T1: Bà Trần Thị H2, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: Số B, đường N, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, ông H, bà H1, bà H2, ông K, ông D: Bà Đào Thị Bạch L, sinh năm 1977.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Năm 2010, bà Đào Thị Bạch L và ông Phạm Thanh V có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay cho ông Mai Văn T và bà Huỳnh Thuận L1 một số thửa đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An. Sau đó, các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật, được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực. Giá trị chuyển nhượng của các thửa đất được tính theo đơn giá trên mỗi m² đất nhân với diện tích các thửa đất được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước khi thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông T, bà L1 thì bà L đã nhờ Công ty TNHH Đ đo thực tế diện tích các thửa đất và biết diện tích dư ra so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 11.000 m². Lúc đó Nhà nước có chủ trương cấp đổi điều chỉnh lại diện tích đất nhưng phải chờ 06 tháng sau mới cấp đổi được nên các bên thỏa thuận là chuyển nhượng diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến khi nào ông T, bà L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Nhà nước có đợt cấp đổi giấy thì ông T, bà L1 sẽ gửi

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xuống cho Ủy ban nhân dân xã T để điều chỉnh lại diện tích trên giấy và ông T, bà L1 sẽ thanh toán tiếp cho bà L giá trị quyền sử dụng đất còn lại và giá trị quyền sử dụng đất phân dôi dư.

Các phần đất nhận chuyển nhượng, bà L1 đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 946531 cấp ngày 26/10/2010; BB 227680 cấp ngày 13/8/2010, BB 227639 cấp ngày 13/8/2010, BB 227637 cấp ngày 13/8/2010; BB 227638 cấp ngày 13/8/2010; BB 227636 cấp ngày 13/8/2010; BC 946532 cấp ngày 26/10/2010; BC 927712 cấp ngày 16/9/2010.

Theo kết quả đo đạc của Trung tâm K3 thì phần diện tích đất tăng thêm so với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng cộng là 8.811 m². Bà L, ông V khởi kiện yêu cầu ông T, bà L1 thanh toán giá trị quyền sử dụng đất đất 8.811 m² theo giá do Công ty cổ phần T3 thực hiện là 5.527.048.596 đồng.

Ông T và bà L1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L. Ông T, bà L1 đề nghị bà Lê l thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra tên ông bà hoặc tên bà Lê đối v phần diện tích đất tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó bà L chuyển nhượng cho ông bà thì ông bà đồng ý trả thêm tiền cho bà L, ông V theo giá trị tương ứng với phân dôi dư theo giá thỏa thuận vào năm 2010 (750.000đ/m² đối với phần đất không có đất thổ, 850.000đ/m² đối với thửa đất có đất thổ, tổng cộng khoảng 750.000.000 đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2019/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2019, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Bạch L, ông Phạm Thanh V đối với bà Huỳnh Thuận L1, ông Mai Văn T về việc yêu cầu ông T, bà L1 hoàn trả số tiền 2.751.770.000 đồng xuất phát từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất: thửa đất số 175, thửa đất số 504, thửa đất số 412, thửa đất số 352, thửa đất số 433, thửa đất số 158, thửa đất số 169, thửa đất số 411, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại xã T, huyện B.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Bạch L, ông Phạm Thanh V đối với bà Huỳnh Thuận L1, ông Mai Văn T về việc yêu cầu hoàn trả giá trị diện tích đất dôi dư theo Hợp đồng chuyển nhượng.

Buộc bà Huỳnh Thuận L1, ông Mai Văn T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Đào Thị Bạch L, ông Phạm Thanh V số tiền là 5.527.048.596 đồng.

3. Bà Huỳnh Thuận L1, ông Mai Văn T có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với:

Thửa đất số 175; tờ bản đồ số 7, diện tích 3.243 m², loại đất HNK,

Thửa đất số 169, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.032 m², loại đất HNK,

Thửa đất số 504, 158, 411, 412, 352, diện tích 68.409 m², loại đất HNK,

Thửa đất số 433, tờ bản đồ số 7, diện tích 395 m², loại đất ở tại nông thôn.

Theo Trích đo địa chính tờ BĐDC số 7 do Trung tâm K3 đo vẽ ngày 27/12/2014 và được phê duyệt cùng ngày theo quy định pháp luật sau khi trừ phần diện tích bị thu hồi.

837 m² thuộc thửa 352 (thửa mới 241), tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ mới 31)

395 m² thuộc thửa 433 (thửa mới 241), tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ mới 31)

464 m² thuộc thửa 412 (thửa mới 241), tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ mới 31)

9.034 m² thuộc thửa 411 (thửa mới 241), tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ mới 31)

342 m² thuộc thửa 158 (thửa mới 241), tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ mới 31).

Theo Trích lục bản trích đo địa chính do Trung tâm K3 trích lục ngày 02/10/2018, được ký phê duyệt ngày 03/10/2018.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, lãi suất do chậm thi hành án, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 18/11/2019, bị đơn ông Mai Văn T và bà Huỳnh Thuận L1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 204/2020/DS-PT ngày 19 tháng 6 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thuận L1 và ông Mai Văn T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức về án phí.

Ngày 10/11/2020, Ủy ban nhân dân huyện B có Công văn gửi Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đề nghị xem xét, báo cáo đến Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị tái thẩm với lý do: trong diện tích đất tăng thêm 8.811 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có 3.714 m² đất kênh, đê Bà K1 (kênh T1) do Nhà nước quản lý nên không thể cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 14/01/2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An ban hành Thông báo số 35/TB-VKS-DS đề nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét kháng nghị theo thủ tục tái thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 15/QĐKNTT-VKS-DS ngày 02 tháng 6 năm 2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị tái thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử tái thẩm hủy bản án dân sự

phúc thẩm và bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Bến Lức giải quyết lại sơ thẩm theo quy định 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] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có văn bản yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện B cung cấp một số nội dung thông tin liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà L với ông T, bà L1. Công văn phúc đáp số 356/UBND-VP ngày 24/3/2016 của Ủy ban nhân dân huyện B có nội dung xác định phần đất dôi dư 8.811 m² là thuộc quyền sử dụng của các người sử dụng đất đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chủ sử dụng đất có thể điều chỉnh tăng diện tích sử dụng với các điều kiện các hộ xung quanh ký giáp ranh và không có mua thêm bán bớt với các hộ xung quanh. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm căn cứ vào Công văn phúc đáp số 356/UBND-VP ngày 24/3/2016 của Ủy ban nhân dân huyện B để giải quyết vụ án, trong đó có tuyên bà L1 và ông T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, điều chỉnh diện tích sử dụng đất đối với phần diện tích đất dôi dư trên thực tế so với diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Tuy nhiên, trong giai đoạn thi hành án thì các cơ quan chuyên môn của huyện B rà soát và phát hiện trong diện tích đất tăng thêm 8.811 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 3.714 m² đất kênh, đê Bà K1 (kênh T1) do Nhà nước quản lý. Ngày 23/3/2022, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B, tỉnh Long An đã có Công văn số 1295/TNMT-ĐĐ và tài liệu kèm theo thể hiện trong diện tích đất tăng thêm 8.811 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 3.714 m² đất kênh, đê Bà K1.

Như vậy, phần diện tích đất 3.714 m² là đất công ích nên theo quy định pháp luật thì người đang sử dụng đất không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, bản án phúc thẩm không thể thi hành được. Đây là tình tiết, chứng cứ mới được phát hiện làm thay đổi cơ bản nội dung của vụ án mà Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không thể biết được khi giải quyết vụ án, nên cần phải hủy bản án dân sự phúc thẩm và bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật. Kháng nghị tái thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 356 và Điều 357 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

[1] Chấp nhận Kháng nghị tái thẩm số 15/QĐKNTT-VKS-DS ngày 02 tháng 6 năm 2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 204/2020/DS-PT ngày 19 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2019/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn là bà Đào Thị Bạch L, ông Phạm Thanh V với bị đơn là bà Huỳnh Thuận L1, ông Mai Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bến Lức giải quyết sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

[3] Quyết định tái thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại TP. HCM (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức, tỉnh Long An (kèm HSVA);
- Chi cục THADS huyện Bến Lức, tỉnh Long An;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS (AQ).

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

Võ Văn Khoa

ỦY BAN THẨM PHÁN

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Bùi Đức Xuân Trần Thị Thu T2

Võ Văn K2