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: 283/2022/DS-GĐT
Ngày: 07/10/2022
V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, 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 tại Thành phố Hồ Chí Minh gồm có: 09/12 thành viên tham gia xét xử, do ông Võ Văn Cường - Phó Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm chủ tọa phiên tòa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lụa – Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 10 năm 2022, 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 "*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Thạch Văn V, sinh năm 1979;

Địa chỉ: ấp GĐ, xã ĐA, huyện TC, tỉnh Trà Vinh.

1.2. Bà Thạch Thị Y1, sinh năm 1984;

Địa chỉ: ấp CD, xã ĐA, huyện TC, tỉnh Trà Vinh.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1938;

Địa chỉ: ấp CD, xã ĐA, huyện TC, tỉnh Trà Vinh.

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

3.1. Ông Thạch B1, sinh năm 1968;

3.2. Bà Kim Thị S, sinh năm 1969;

3.3. Bà Thạch Thị Bích N, sinh năm 1996;

3.4. Ông Thạch Thái T1, sinh năm 2000;

3.5. Ông Thạch Văn M2, sinh năm 1965;

3.6. Bà Huỳnh Thị B2, sinh năm 1966;

3.7. Bà Thạch Thị M2, sinh năm 1990;

3.8. Bà Thạch Thị Hồng Y2, sinh năm 1994;

3.9. Ông Thạch Minh T2, sinh năm 2000;

Cùng trú tại: ấp CD, xã ĐA, huyện TC, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Thạch Văn V, bà Thạch Thị Y1 trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Cụ Thạch C (mất năm 2010) và cụ Trần Thị L (mất năm 2012) là cha mẹ của ông bà. Lúc còn sống, cụ C, cụ L cầm cố cho bà Trần Thị H diện tích 1.767 m^2 đất thuộc 02 thửa đất số 380 và 382, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp CD, xã ĐA, huyện TC, tỉnh Trà Vinh để lấy 09 chỉ vàng 24 kra. Khi nào cụ C, cụ L trả vàng thì bà H trả đất. Hai bên thỏa thuận nhưng không làm giấy tờ. Sau khi cụ C, cụ L chết, ông bà đến gặp bà H để yêu cầu chuộc lại đất nhưng bà H không đồng ý và cho rằng diện tích đất tranh chấp trên, bà H đã nhận chuyển nhượng của cụ C.

Nay ông bà yêu cầu bà Trần Thị H trả lại diện tích 1.767 m^2 đất nêu trên. Ông bà đồng ý trả lại cho bà H 09 chỉ vàng 24 kra, trả lại cho bà H 1/2 giá trị cây trồng bằng 1.202.607 đồng, hỗ trợ công tôn tạo đất cho bà H bằng 5.000.000 đồng.

Bị đơn bà Trần Thị H trình bày và có yêu cầu phản tố như sau:

Năm 1994, cụ Thạch C và cụ Trần Thị L chuyển nhượng cho bà khoảng 2000 m^2 đất (thực đo 1767 m^2) với giá 20 chỉ vàng 24 kra có làm giấy ghi ngày 20/3/1994. Hiện nay, giấy tay gốc đã bị thất lạc không cung cấp được cho Tòa án. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà sử dụng trồng mía, khoai mì, xung quanh trồng thêm cây dầu, cây tre, tầm vông. Đến năm 2000, gia đình bà san lấp đất làm sân phơi lúa. Năm 2015, bà yêu cầu các con của cụ C là ông Thạch Văn V và bà Thạch Thị Y1 làm thủ tục tách thửa theo như hợp đồng mà cụ C chuyển nhượng cho bà thì các con cụ C không đồng ý.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích thực đo là 1.767 m^2 thuộc 02 thửa đất số 380 và 382, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp CD, xã ĐA, huyện TC, tỉnh Trà Vinh và yêu cầu ông V, bà Y1 bồi thường 100 cây tầm vông mà ông V, bà Y1 đã đốn của bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch Văn M2 và ông Thạch B1 trình bày:

Hai ông là con ruột của bà H. Sau khi sang nhượng đất của vợ chồng cụ C, thì bà H đã cho hai ông canh tác trồng khoai mì, khoai lang và trồng thêm một số cây cối. Sau một thời gian sử dụng, gia đình cần thêm sân phơi lúa nên có đổ 100 khối đất. Phần đất này thuộc quyền quản lí và sử dụng của bà H nên do bà H quyết định. Hai ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2021, Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Trà Vinh quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thạch Thị Y1, ông Thạch Văn V yêu cầu được chuộc lại đất có tổng diện tích 1.767 m^2 trong đó thuộc thửa 380 (loại đất NKH) diện tích 650 m^2 và một phần thửa 382 (loại đất CLN) diện tích 1.117 m^2, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp CD, xã ĐA, huyện TC, tỉnh Trà Vinh.

2. Bác yêu cầu của bà Trần Thị H, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H và vợ chồng cụ Thạch C.

Buộc bà Trần Thị H giao trả đất tổng diện tích 1.767 m^2 trong đó thuộc thửa 380 (loại đất NKH) diện tích 650 m^2 và một phần thửa 382 (loại đất CLN) diện tích 1117 m^2, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp CD, xã ĐA, huyện TC, tỉnh Trà Vinh cho nguyên đơn bà Thạch Thị Y1, ông Thạch Văn V.

Buộc nguyên đơn bà Thạch Thị Y1, ông Thạch Văn V trả lại cho bà Trần Thị H 09 chỉ vàng 24 kara (loại vàng 9999 trị giá 46.260.000 đồng) và 1/2 giá trị tài sản (cây cối) = 12.026.075 đồng, tiền công tôn tạo giữ gìn đất bằng 99.469.500 đồng. Tổng số tiền bằng 157.755.575 đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Trần Thị H đối với yêu cầu về tài sản là 100 cây tầm vông trị giá 2.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về tứ cận đất, tiền án phí, lệ phí thẩm định, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/10/2021, bà Trần Thị H kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và quyền sử dụng đất cho bà.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 04/2022/DS-PT ngày 07/01/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H; sửa bản án dân sự sơ thẩm như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thạch Thị Y1, ông Thạch Văn V yêu cầu được chuộc lại đất có tổng diện tích 1.767 m^2 trong đó thuộc thửa 380 (loại đất NKH) diện tích 650 m^2 và một phần thửa 382 (loại đất CLN) diện tích 1117 m^2, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp CD, xã ĐA, huyện TC, tỉnh Trà Vinh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Trần Thị H, yêu cầu công

nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H và vợ chồng cụ Thạch C.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tổng diện tích 1.767 m^2 trong đó thuộc thửa 380 (loại đất NKH) diện tích 650 m^2 và một phần thửa 382 (loại đất CLN) diện tích 1117 m^2, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp CD, xã ĐA, huyện TC, tỉnh Trà Vinh.

4. Bà H được tiếp tục sử dụng diện tích 1.767 m^2 trong đó thuộc thửa 380 (loại đất NKH) diện tích 650 m^2 và một phần thửa 382 (loại đất CLN) diện tích 1117 m^2, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp CD, xã ĐA, huyện TC, tỉnh Trà Vinh.

Bà H được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước làm thủ tục đăng kí kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản; quyền, nghĩa vụ thi hành án và hiệu lực của bản án.

Ngày 01/3/2022, ông Thạch Văn V, bà Thạch Thị Y1 có đơn đề nghị xem xét bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại quyết định kháng nghị số 103/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 26/5/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị 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 giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm số 04/2022/DS-PT ngày 07/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh và Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Trà Vinh, để xét xử sơ thẩm lại.

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 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] Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 1.767 m^2, trong đó có 650 m^2 đất thuộc thửa 380 (loại đất NKH) và 1.117 m^2 đất thuộc một phần thửa 382 (loại đất CLN), cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp CD, xã ĐA, huyện TC, tỉnh Trà Vinh do cụ Thạch C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 09/12/1995. Hiện nay, phần đất nêu trên do bà Trần Thị H đang quản lý, sử dụng, có san lấp đất, trồng cây lâu năm. Nguồn gốc đất là của vợ chồng cụ Thạch C (chết năm 2010) và cụ Trần Thị L (chết năm 2012) tạo lập. Bà Trần Thị H cho rằng vào năm 1994, cụ Thạch C đã thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà, bà đã trả đủ tiền, nhận đất sử dụng đến nay; Phía ông Thạch Văn V, bà Thạch Thị Y1 (con cụ C và cụ L) thì cho rằng cụ Thạch C chỉ cầm cố quyền sử dụng đất cho bà H. Do đó, các bên phát sinh tranh chấp.

[2] Tại "*Tờ chuyển nhượng đất giồng*" đề ngày 20/3/1994 có nội dung, vợ chồng cụ Thạch C đồng ý chuyển nhượng cho bà Trần Thị H khoảng 2.000m^2 đất với giá chuyển nhượng là 20 chỉ vàng 24kra. Phần đất này nằm phía Nam đường đất ấp CD (có tứ cận) được giao cho bà H, bà H được quyền sử dụng và tách bộ, sang tên. Phía dưới có dấu lăn tay của người bán, tên, chữ ký của bà H, dấu lăn tay của người làm chứng là bà Tăng Thị Đ, ông Tăng P và xác nhận của đại diện Tổ tự quản ấp CD là ông Lâm Thành S1. Mặc dù, "*Tờ chuyển nhượng đất giồng*" đề ngày 20/3/1994 nêu trên, bà H chỉ cung cấp được bản phô tô. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng là ông Lâm Thành S1 xác định cụ Thạch C có mang giấy chuyển nhượng đất đến để cho ông xác nhận. Những người dân sống gần khu đất tranh chấp là bà Thạch Thị P, ông Huỳnh H cũng xác định có biết việc cụ Thạch C chuyển nhượng đất cho bà H. Hơn nữa, bà H đã nhận đất và sử dụng đất từ năm 1994 cho đến nay nhưng khi còn sống cụ Thạch C không tranh chấp, phản đối, không yêu cầu bà H trả đất. Năm 2015, bà H yêu cầu các con cụ Thạch C sang tên quyền sử dụng đất cho bà H thì mới phát sinh tranh chấp. Điều đó cho thấy, việc chuyển nhượng đất giữa cụ Thạch C và bà H là có thật. Vợ cụ Thạch C là bà Trần Thị L (Trần Thị Sa R) mặc dù không ký tên, không lăn tay trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng cũng không phản đối, không tranh chấp khi bà H đã nhận đất và sử dụng đất trong một thời gian dài. Ông Thạch Văn V, bà Thạch Thị Y1 (con cụ C và cụ L) cho rằng cụ Thạch C chỉ cầm cố quyền sử dụng đất cho bà H nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh; phía bà H không thừa nhận. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và cụ C là có căn cứ.

[3] Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng chưa đủ căn cứ để xác định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Thạch C và bà H, là chưa xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Kháng nghị còn nhận định rằng "*Tờ chuyển nhượng đất giồng*" đề ngày 20/3/1994 không được công chứng, chứng thực nên vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng; thời điểm ký kết hợp đồng cụ Thạch C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vi phạm quy định về nội dung của hợp đồng. Tuy nhiên, tại điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định:

"*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Toà án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.*

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng".

Đối chiếu quy định nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thạch C và bà Trần Thị H không bị coi là vô hiệu do vi phạm quy định về hình thức và nội dung của hợp đồng. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không có cơ sở để chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 103/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 26/5/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 04/2022/DS-PT ngày 07/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh, về vụ án "*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn là ông Thạch Văn V, bà Thạch Thị Y1 với bị đơn là bà Trần Thị H.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực kể từ ngày ra quyết định./.

Nơi nhận:
- Chánh án TAND cấp cao tại TP.HCM;
- Vụ Pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC;
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện TC, tỉnh Trà Vinh;
- Chi cục THADS huyện TC, tỉnh Trà Vinh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (NL).

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

Võ Văn Cường