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: 11/2024/DS-GĐT
Ngày: 09/01/2024
V/v: tranh chấp 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

***Với thành phần Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thuỷ

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đức Xuân;

Ông Võ Văn Khoa.

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Trần Quốc Tuấn, Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lương Công Thành, Kiểm sát viên.

Ngày 09 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 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lương Sơn Tr, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Ấp 1, xã H, huyện Ch, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Bà Lương Thị Bé T, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Ấp Tr, xã Tr1, huyện Ch1, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 01/10/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lương Sơn Tr trình bày như sau:

Năm 2018, ông bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng thửa đất số 231, 232 và 2276, cùng tờ bản đồ số C3, tọa lạc tại Ấp 2, xã T, huyện T1, tỉnh Tiền Giang của ông Đinh Văn H, bà Phạm Thị Đ. Do thời điểm này ông không tiện đứng tên trên giấy chứng nhận nên nhờ con gái là bà Lương Thị Bé T đứng tên hợp đồng và giấy chứng nhận. Hai bên có lập biên bản thỏa thuận, có người làm chứng. Từ đó đến nay, ông là người giữ giấy chứng nhận và sử dụng đất. Năm 2022, ông yêu cầu bà T ký hợp đồng để chuyển trả lại các quyền sử dụng đất cho ông nhưng bà T không thực hiện. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Văn bản thỏa thuận ngày 12/4/2018 giữa ông và bà T; buộc bà T thực hiện các thủ tục để

trả lại quyền sử dụng đất cho ông; buộc bà T trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông.

Bị đơn bà Lương Thị Bé T trình bày:

Bà thống nhất với trình bày của ông Tr về việc đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất nêu trên, đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông Tr.

Tại Quyết định số 26/2022/QĐST-DS ngày 25/10/2022, Tòa án nhân dân huyện T1, tỉnh Tiền Giang công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Công nhận Văn bản thỏa thuận ngày 12/4/2018 giữa ông Lương Sơn Tr với bà Lương Thị Bé T (kèm Văn bản thỏa thuận ngày 12/4/2018 giữa ông Lương Sơn Tr với bà Lương Thị Bé T).

Bà Lương Thị Bé T có nghĩa vụ giao trả lại toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa đất số 231, 232 và 2276, cùng tờ bản đồ số C3, tọa lạc tại Ấp 2, xã T, huyện T1, tỉnh Tiền Giang cho ông Lương Sơn Tr.

Buộc bà Lương Thị Bé T có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục về quyền sử dụng đất theo luật định để ông Lương Sơn Tr được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 231, 232 và 2276, cùng tờ bản đồ số C3, tọa lạc tại Ấp 2, xã T, huyện T1, tỉnh Tiền Giang.

Ông Lương Sơn Tr được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 231, 232 và 2276, cùng tờ bản đồ số C3, tọa lạc tại Ấp 2, xã T, huyện T1, tỉnh Tiền Giang.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về án phí.

Tại Công văn số 253/TB-VKS-DS ngày 22/02/2023, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang kiến nghị kháng nghị quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

Ngày 15/5/2023, ông Trần Văn Đ có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 249/QĐ-VKS-DS ngày 29/9/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 26/2022/QĐST-DS ngày 25/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện T1, tỉnh Tiền Giang; đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên; giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện T1, tỉnh Tiền Giang xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

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 toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Các thửa đất số 231, 232 và 2276, cùng tờ bản đồ số C3, tọa lạc tại Ấp 2, xã T, huyện T1, tỉnh Tiền Giang do bà Lương Thị Bé T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 11/4/2018. Tại Văn bản thỏa thuận ngày 12/4/2018, có nội dung bà Lương Thị Bé T xác nhận các thửa đất nêu trên là của ông Lương Sơn Tr (cha của bà T) nhận chuyển nhượng của ông Đinh Văn H, bà Phạm Thị Đ và nhờ bà T đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Văn bản thỏa thuận này có chữ ký của ông Tr, bà T và có người làm chứng là ông H, bà Đ nhưng không có công chứng, chứng thực.

[2] Ông Lương Sơn Tr khởi kiện yêu cầu bà T trả lại quyền sử dụng các thửa đất nêu trên. Quá trình giải quyết vụ án, bà T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Tr. Tuy nhiên, bà Lương Thị Bé T và ông Trần Văn Đ là vợ chồng hợp pháp (đăng ký kết hôn năm 2003). Các thửa đất tranh chấp nêu trên do bà T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông H và bà Đ vào năm 2018 là trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng bà T, ông Đ. Tại Văn bản thỏa thuận ngày 12/4/2018, chỉ có bà T cam kết đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr mà không có ý kiến của ông Đ. Tại đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm, ông Đ trình bày quyền sử dụng đất nêu trên do vợ chồng ông buôn bán, vay mượn để mua. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Đ vào tham gia tố tụng để làm rõ về nguồn gốc đất, quá trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thế nào, mà đã công nhận sự thỏa thuận của bà T và ông Tr là chưa đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của ông Đ.

[3] Tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án thì bà T và ông Đ là người phải thi hành án đối với các bản án của Tòa án nhân dân huyện Ch1, tỉnh Tiền Giang đã có hiệu lực pháp luật, cụ thể: theo Bản án dân sự sơ thẩm số 362/2022/DS-ST ngày 25/8/2022, bà T, ông Đ phải trả cho ông Huỳnh Thanh M 468.875.000 đồng; theo Bản án dân sự sơ thẩm số 344/2022/DS-ST ngày 29/8/2022, bà T, ông Đ phải trả cho ông Phạm Nam Th 150.000.000 đồng; theo Bản án dân sự sơ thẩm số 345/2022/DS-ST ngày 29/8/2022, bà T, ông Đ phải trả cho ông Nguyễn Tấn Ph 500.000.000 đồng; theo Bản án dân sự sơ thẩm số 415/2022/DS-ST ngày 21/9/2022, bà T, ông Đ phải trả cho ông Mai Công T 1500.000.000 đồng; theo Bản án dân sự sơ thẩm số 451/2022/DS-ST ngày 29/9/2022, bà T, ông Đ phải trả cho Ngân hàng TMCP X 801.279.245 đồng. Ngoài ra, ông Đ còn phải thi hành án trả nợ cho cá nhân khác theo các quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ ngoài các tài sản nêu trên, bà T và ông Đ còn có tài sản nào khác để thi hành án hay không; thỏa thuận đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Tr có phải là hành vi tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án hay không; để

từ đó mới có căn cứ giải quyết vụ án, đảm bảo quyền lợi cho ông Đ và những người được thi hành án trong các bản án, quyết định của Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 249/QĐ-VKS-DS ngày 29/9/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 26/2022/QĐST-DS ngày 25/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện T1, tỉnh Tiền Giang, về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn là ông Lương Sơn Tr với bị đơn là bà Lương Thị Bé T; giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện T1, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của 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 TPHCM (để báo cáo);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học-TANDTC;
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện T1, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện T1, tỉnh Tiền Giang;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, Phòng HCTP, Phòng GĐKT.II; HSVA (NL).

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

Trần Thị Thu Thủy