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: 85/2023/DS-GĐT
Ngày: 19/4/2023
Về vụ án: *"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 xét xử giám đốc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Bùi Đức Xuân

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thị Mai Phương, Thẩm tra viên.

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

Ngày 19/4/2023 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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Phạm Văn T1; sinh năm 1965;

1.2 Bà Bùi Thị Cẩm A, sinh năm 1975

Cùng địa chỉ: 96 HMT, Tổ 12, Khu phố 8, Phường 7, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn 8, xã NĐ, huyện ĐL, tỉnh Đắk Nông.

2.2 Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ 2, ấp KN, xã VH, huyện PG, tỉnh Bình Dương.

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

3.1 Chị Phạm Thị H2, sinh năm 1986; địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn TT, huyện BTU, tỉnh Bình Dương.

3.2 Anh Phạm Văn Đ, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ 2, ấp KN, xã VH, huyện PG, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Phạm Văn T1 và bà Bùi Thị Cẩm A trình bày:

Ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị T2, là anh ruột và chị dâu của ông T1, bà A. Năm 2004, ông H1 và ông T1 cùng nhau nhận chuyển nhượng đất trồng cây cao su. ông H1 giới thiệu cho ông T1 đến Thôn 17, xã NC, huyện ĐL nhận chuyển nhượng khoảng 16ha đất từ người đàn ông tên Đức, hình thức nhận chuyển nhượng là giấy viết tay. Hiện ông Đ1 ở đâu không rõ.

Vì ở xa nên ông T1 có nhờ người đến canh tác đất gồm: ông Đào Văn Th, con trai ông Th và ông Phạm Văn T3, hiện đều sinh sống tại huyện TN, tỉnh Hưng Yên nhưng không rõ địa chỉ cụ thể.

Năm 2012 gia đình ông T1 và gia đình ông H1 thỏa thuận chia đất, theo đó gia đình ông T1 nhận sử dụng đất tại Thôn 17, xã NC, huyện ĐL, còn gia đình ông H1 nhận sử dụng đất tại ấp KN, xã VH, huyện PG, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, hai bên cũng có thỏa thuận để ông H1 tiếp tục được canh tác, ở trên đất tại Thôn 17, xã NC trong thời gian 04 năm. Đây là thỏa thuận miệng, không lập giấy tờ.

Do ông H1 có hộ khẩu ở huyện ĐL, tỉnh Đắk Nông, nên ông H1 đứng ra làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ tiện lợi hơn. Vì vậy, toàn bộ các thửa đất tại Thôn 17, xã NC mặc dù thuộc quyền sử dụng của gia đình ông T1 nhưng đứng tên hộ Ông Phạm Văn H1.

Ngày 27-5-2016, khi hết thời gian thỏa thuận về việc ông H1 được canh tác, ở nhờ trên đất. Gia đình ông T1 và gia đình ông H1 lập hợp đồng chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất đứng tên bà Bùi Thị Cẩm A. Hai bên đã hoàn tất thủ tục công chứng, đăng ký, sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Khi ký kết hợp đồng có ông H1, bà T2 và hai con là H2, Đ.

Tài sản trên đất có 01 căn nhà gỗ đã rất cũ có khả năng đổ sập, diện tích 10m x 15m, có 01 gác diện tích 15m^2; cây cao su, cây cà phê.

Lý do ông T1 không đứng tên quyền sử dụng đất vì để một mình bà Bùi Thị Cẩm A làm thủ tục đơn giản hơn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá chuyển nhượng 2.100.000.000 đồng vì Phòng công chứng đưa ra để đảm bảo giá đất đúng quy định và để làm thủ tục đóng thuế.

Lời trình bày của ông H1 tại buổi hòa giải cấp xã và tại cơ quan điều tra là không đúng, ông bà chỉ chia đất và nhận đất tại Đắk Nông, ông H1 nhận đất tại Bình Dương. Đất tại Bình Dương hiện tại gia đình ông H1 vẫn đang sử dụng, không có tranh chấp gì nên hoàn toàn không có việc ông T1, bà A không trả số tiền còn thiếu hay nhờ ông H1 cho bà A đứng tên quyền sử đụng đất để thế chấp kinh doanh. ông H1 và bà T2 tự làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất tại Bình Dương nên ông T1, bà A không rõ số thửa đất, tờ bản đồ.

Ông T1, bà A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H1 phải giao đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng cho bà Bùi Thị Cẩm A theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là Ông Phạm Văn H1 trình bày: ông T1, bà A là em ruột và em dâu của ông H1. ông H1 kết hôn với bà T2 năm 1984. Năm 2003 ông H1 đến ở tỉnh Đắ k Nông, bà T2 ở tỉnh Bình Dương. ông H1 và bà T2 có 02 con chung là Đ, H2.

Năm 2004 – 2005, ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Đ1 (ông Đ1 đã chuyển đi Hải Phòng, không có số điện thoại, không rõ địa chỉ cụ thể) thửa đất diện tích 15,3ha, hai bên có đo đạc. Giá chuyển nhượng 220.000.000 đồng. Ông đã trả tiền mặt cho ông Đ1. ông Đ1 có trồng mít rào quanh thửa đất, trừ phần giáp suối không trồng gì. Sau này ông đã cưa một phần, chặt một phần, còn lại tự chết nên hiện tại mít không còn. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập giấy tờ, không ai làm chứng, chính quyền địa phương không xác nhận. Thời gian quá lâu nên ông không còn giữ giấy tờ chuyển nhượng đất từ ông Đ1.

Sau khi nhận chuyển nhượng một mình ông trồng khoảng 6.000 cây cao su vào khoảng năm 2006 - 2009. Còn khoảng 3-4 sào đất cà phê do ông Đ1 trồng trước năm 2004. Trên đất có sẵn 01 căn nhà gỗ do ông Đ1 dựng. Ông ở liên tục tại căn nhà trên đất, không tôn tạo gì thêm. Có 01 giếng nước đào trước năm 2004, trước khi nhận chuyển nhượng, hiện tại đang sử dụng được.

Toàn bộ đất liền nhau và tọa lạc Thôn 17, xã NC, huyện ĐL, tỉnh Đắk Nông. Quá trình sử dụng không tranh chấp với các hộ liền kề. Năm 2006, ông làm thủ tục đăng ký cấp quyền sử dụng đất. Ngày 05-10-2006 được UBND huyện ĐL cấp 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng. Lý do ông được cấp nhiều số là vì cơ quan nhà nước làm, không rõ vì sao.

Ngày 27-5-2016, vợ chồng ông và 02 con đến Phòng Công chứng huyện ĐL để làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ 15,3ha đất sang tên bà Bùi Thị Cẩm A. Ông Phạm Văn T1 có nói với ông "anh ở trên này khổ nhiều rồi, anh về Vũng Tàu với em, mở công ty hai anh em kinh doanh", thỏa thuận với tôi sẽ trả 2.100.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất khi kinh doanh có tiền. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng, không thấy ông T1 mở công ty kinh doanh nên ông không về Vũng Tàu ở cùng ông T1. Do là anh em ruột, tin tưởng nhau nên ông không lập văn bản giấy

tờ gì và không có tài liệu để cung cấp cho Tòa án. Việc ký tên của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Ông không làm đơn yêu cầu phản tố. Tuy nhiên, ông H1 yêu cầu ông T1, bà A trả số tiền 2.100.000.000 đồng theo thỏa thuận.

Ông H1 vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Ngoài ra ông có một thửa đất rẫy ở huyện BĐ, nhận chuyển nhượng nhưng đất không có giấy tờ nên chưa làm thủ tục được. Đất bà Phạm Thị T2 đang sử dụng (tại tỉnh Bình Dương) có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng từ ông C (đã lâu không nhớ rõ họ tên, đã chết), không phải là đổi đất như trình bày của ông T1.

Lý do ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện là do ông Phạm Văn T1 và bà Bùi Thị Cẩm A chưa trả cho ông 2.100.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký. Trường hợp ông T1, bà A trả đủ tiền thì ông sẽ giao đất.

Bị đơn bà Phạm Thị T2 trình bày: Bà là vợ của ông H1, năm 2004 ông T1 có bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng đất tại Thôn 17, xã NC, huyện ĐL từ người đàn ông tên Đ1, có anh em tên Q. Cũng chính là thửa đất hiện nay ông T1, bà A khởi kiện yêu cầu ông H1 giao theo 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. ông Đ1 hiện nay ở đâu bà T2 không biết. ông H1 là người canh tác trên đất từ khi nhận chuyển nhượng. Trên đất khi nhận chuyển nhượng có sẵn 01 căn nhà. Thửa đất này năm 2016 theo thỏa thuận giữa các bên từ năm 2012, vợ chồng bà sang tên quyền sử dụng lại cho bà A. Còn ông bà nhận đất tại Bình Dương. Thửa đất tại Bình Dương hiện bà T2 đang sử dụng.

Khi thỏa thuận chia đất, hai bên thống nhất chia toàn bộ đất và tài sản trên đất. Tài sản trên đất ở đâu khi đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì thuộc quyền sử dụng của người đó. Ngày 27-5-2016, bà có đến phòng công chứng để làm thủ tục công chứng, sang tên quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Cẩm A 05 quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Đăk R'Lấp cấp cho hộ Ông Phạm Văn H1. Việc công chứng, làm thủ tục có ông H1, các con của bà và ông T1, bà A có mặt, các bên ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc.

Bà T2 đồng ý yêu cầu khởi kiện, các bên đã thỏa thuận chia đất và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật, nên quyền sử dụng đất thực tế thuộc về ông Phạm Văn T1 và bà Bùi Thị Cẩm A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Văn Đ trình bày: anh là con Ông Phạm Văn H1. Ngày 27-5-2016 gia đình anh có chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Cẩm A một thửa đất, giá cả được thỏa thuận ghi trong hợp đồng và được công chứng tại Phòng công chứng huyện ĐL. Từ đó bà A không trả tiền nên mới xảy ra tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Phạm Thị H2 trình bày: Ngày 27-5-2016 chị có đến Phòng công chứng để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất

cho bà Bùi Thị Cẩm A, thửa đất số 58 diện tích 22.447m^2; thửa đất số 41, 57 diện tích 26.487m^2, thửa đất số 34, 35, 47, 51, 42 diện tích 38.352m^2, thửa đất số 60 diện tích 31.455m^2, thửa đất số 32, 39, 2 , 28, 40 diện tích 32.301m^2 tờ bản đồ số 82, đất tọa lạc tại Thôn 17, xã NC, huyện ĐL, tỉnh Đắk Nông. Việc chị ký tên, làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Cẩm A là hoàn toàn tự nguyện. Về việc trao đổi đất giữa gia đình chị và gia đình ông Phạm Văn T1 chị không biết. Chị không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện.

Tại Bản án số 02/2022/DS - ST ngày 14/01/2022, Tòa án nhân dân huyện ĐL, tỉnh Đắk Nông quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T1 và bà Bùi Thị Cẩm A.

Buộc ông Phạm Văn H1 giao cho bà Bùi Thị Cẩm A quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất hộ ông Phạm Văn H1 (gồm ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị T2, chị Phạm Thị H2, anh Phạm Văn Đ) đã chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Cẩm A theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 674/2016, quyển số 01/2016/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 27/5/2016 tại Phòng công chứng ĐL, tỉnh Đắk Nông, đăng ký ngày 15/7/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ĐL. Gồm các thửa đất:

- Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 82, diện tích 22.447 m^2 theo Giấy CNQSDĐ số AG 269465 do UBND huyện ĐL cấp ngày 05/10/2006;

- Thửa đất số 41, 59, tờ bản đồ số 82, diện tích 26.487m^2 theo Giấy CNQSDĐ số AG 269478 do UBND huyện ĐL cấp ngày 05/10/2006, đăng ký thay đổi ngày 15/7/2016;

- Thửa đất số 34, 35, 47, 51, 42, tờ bản đồ số 82, diện tích 38.352m^2 theo Giấy CNQSDĐ số AG 269468 do UBND huyện ĐL cấp ngày 05/10/2006, đăng ký thay đổi ngày 15/7/2016.

- Thửa đất số 60, tờ bản đồ số 82, diện tích 31.455m^2 theo Giấy CNQSDĐ số AG 269466 do UBND huyện ĐL cấp ngày 05/10/2006;

- Thửa đất số 32, 39, 29, 28, 40 tờ bản đồ số 82, diện tích 32.301m^2 theo Giấy CNQSDĐ số AG 269466 do UBND huyện ĐL cấp ngày 05/10/2006.

Ngoài ra, Tòa án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật do không có kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

Ngày 04/7/2022, ông Phạm Văn H1 có Đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án sơ thẩm.

Tại quyết định số 200/QĐKNGĐT–VKS–DS ngày 25/10/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án dân

sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện ĐL, tỉnh Đắk Nông, đề nghị Ủy ban Thẩm phán-Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; giao hồ sơ cho Tòa án huyện ĐL xét xử lại sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm 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] Về quan hệ tranh chấp: Ngày 27-5-2016, vợ chồng ông H1, bà T2 và các con là anh Đ, chị H2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình cho bà A, gồm: thửa đất số 58 diện tích 22.447m^2; thửa đất 41, 59 diện tích 26.487m^2; thửa đất 34, 35, 47, 51, 42 diện tích 38.352m^2; thửa đất số 60 diện tích 31.455m^2; thửa đất số 32, 39, 29, 28, 40 diện tích 32.301m^2 (toàn bộ các thửa đất nêu trên đều thuộc tờ bản đồ số 82, tọa lạc tại Thôn 17, xã NC, huyện ĐL, tỉnh Đắk Nông). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được các bên thực hiện theo quy định của pháp luật và quyền sử dụng đất đã được sang tên cho bà A. Trên thực tế ông H1 vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên từ năm 2004. Nay theo đơn khởi kiện thì ông T1, bà A yêu cầu Tòa án buộc ông H1 phải chuyển chỗ ở mới để trả lại ngôi nhà và toàn bộ diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông T1, bà A. Như vậy, cần xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "Đòi tài sản". Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là không đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Xét nguồn gốc đất: cả nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng mình là người nhận chuyển nhượng đất bằng giấy tay từ ông Đ1 (hiện nay ông Đ1 đi đâu không rõ địa chỉ). ông T1 và bà A cho rằng thực chất hai bên chỉ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hợp thức hóa thỏa thuận phân chia đất giữa hai gia đình và số tiền trong hợp đồng là do Phòng công chứng đưa ra để thực hiện nghĩa vụ thuế chứ ông T1, bà A không có nghĩa vụ phải trả cho ông H1 số tiền 2.100.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông T1, bà A không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh về thỏa thuận đổi đất giữa các bên, ông H1 cũng không thừa nhận có việc đổi đất. Bản thân ông T1 cũng không rõ số thửa, số tờ bản đồ, vị trí đất ông T1 đã đổi cho ông H1, bà T2 tại tỉnh Bình Dương. Như vậy, lời trình bày của ông T1, bà A là thiếu căn cứ. Mặc dù lời trình bày này được bà T2 (vợ ông H1) xác nhận là đúng, nhưng khi chưa làm rõ được có sự việc đổi đất và nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp có phải do ông T1 là người bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng hay không, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà A là chưa có cơ sở vững chắc.

[3] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2020 thể hiện trên đất có 01 căn nhà gỗ có gác, 5.155 cây Cao su trồng năm 2005 đến năm 2008 trên diện tích khoảng 13ha, 645 cây Cà phê trồng trước năm 2004, có 01 cây Sầu riêng, 01 cây Bơ, 01 giếng nước không còn sử dụng được và 01 giếng nước sâu 30m, đường kính 1m có nắp bê tông đào trước năm 2004. ông T1 cũng thừa nhận ông H1 là người trực tiếp quản lý sử dụng đất và sở hữu các hoa lợi trên đất. Như vậy, trường hợp có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà A thì cũng cần định giá tài sản có trên đất để trả lại giá trị cho hộ ông H1 và tính công sức chăm sóc, bảo quản đất thì mới bảo đảm quyền lợi của ông H1.

[4] Từ những phân tích, nhận định trên cần chấp nhận kháng nghị số 200/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 25/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 342; Điều 343 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 200/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 25/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện ĐL, tỉnh Đắk Nông về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn là ông Phạm Văn T1, bà Bùi Thị Cẩm A với bị đơn là ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị T2.

3. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện ĐL, tỉnh Đắk Nông xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC (để báo cáo);
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học -TANDTC;
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện ĐL, tỉnh Đắk Nông;
- Chi cục THADS huyện ĐL, tỉnh Đắk Nông;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, Phòng HCTP, Phòng GĐKT.II; HSVA (MP).

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

Võ Văn Cường