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: 14 /2024/DS-GĐT

Ngày: 09/01/2024

V/v: tranh chấp quyền sử dụng đất và 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

***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 Nguyễn Văn Phượng, 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 và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Lưu Chí Đ, sinh năm 1963;

Địa chỉ: B N, Khu phố D, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: bà Lê Kim D, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Tổ E, ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

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

3.1. Ông Trịnh Văn H, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Bà Lê Thị Thu H1, sinh năm 1958;

Địa chỉ: B đường Đ, khu phố E, phường D, thành phố M tỉnh Tiền Giang.

3.3. Bà Lê Thị Thu C, sinh năm 1963;

Địa chỉ: 8 ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Ông Lê Quốc A, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3.5. Ông Lê Thanh H2, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

3.6. Ông Lê Quốc T, sinh năm 1967;

3.7. Ông Lê Quang P, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3.8. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1985;

3.9. Cháu Lê Quốc M, sinh năm 2005;

Cùng địa chỉ: Khu phố H, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3.10. Ông Lê Văn C1, sinh năm 1967 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C1 là bà Lê Thị Đ1, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Tổ D, ấp C, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3.11. Bà Trần Thị Thu V, sinh năm 1968;

Địa chỉ: B N, khu phố D, phường V, thành phố R tỉnh Kiên Giang.

3.12. Ông Nguyễn Tiến S, sinh năm 1979;

Địa chỉ: C T, phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

3.13. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang;

Địa chỉ: Số D đường C, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Lưu Chí Đ trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 30/6/2007, cụ Lê Thị H3 (tên thường gọi Hai S1) lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông diện tích 23.462m² đất vườn với giá 446.500.000 đồng. Do cụ H3 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa có sơ đồ thửa đất nên hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực, nhưng có sự chứng kiến của các con của cụ H3. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông đã giao đủ tiền cho cụ H3 và cụ H3 đã giao đất cho ông. Ông đã cắm trụ xi măng, làm hàng rào kẽm gai bao quanh toàn bộ diện tích đất và trồng các loại cây. Năm 2008 cụ H3 chết. Năm 2011, con ruột của cụ H3 là bà Lê Kim D vào cắt hàng rào kẽm gai và sử dụng đất tranh chấp.

Ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà D di dời căn nhà, khôi phục lại hiện trạng đất và trả lại cho ông diện tích đất theo đo đạc thực tế là 12.290,3m², tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn bà Lê Kim D trình bày:

Diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 12.290,3m² do cha mẹ bà là cụ Lê Quang S2 và cụ Lê Thị H3 khai hoang từ năm 1980. Cụ S2 chết năm 1990. Khoảng năm 2003 - 2004, Nhà nước tiến hành đo đạc đất nên cụ H3 chia cho các con mỗi người 01 thửa đất và để các con đứng tên trên thửa đất được phân chia. Do đó, bà đứng tên trên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất số 59, tờ bản đồ số 54, diện tích 8.677,1m² và thửa số 60, tờ bản đồ số 54, diện tích 3.624m². Sau khi phân chia đất thì các anh chị em bà, ai sử dụng phần đất của người đó. Cuối năm 2006, vợ chồng bà chuyển qua Hòn Thơm sinh sống. Năm 2011, bà phát hiện mẹ bà đã làm giấy bán toàn bộ diện tích đất đã phân chia cho bà cho ông Lưu Chí Đ.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Bà có yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa cụ H3 với ông Đ để trả lại cho bà diện tích đất theo đo đạc thực tế 12.290,3m², tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn H trình bày: Ông là chồng của bà D. Ông thống nhất với yêu cầu và ý kiến của bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu H1 trình bày:

Nguồn gốc đất ông Đ tranh chấp với bà D do cha mẹ là cụ Lê Quang S2 và cụ Lê Thị H3 khai hoang, diện tích bao nhiêu bà không nhớ rõ. Sau khi cụ S2 chết thì để cho cụ H3 đứng tên trên sơ đồ đối với toàn bộ diện tích đất khai hoang. Năm 2005, cụ H3 có phân chia cho mỗi người con một phần đất. Việc cụ H3 và ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặc dù bà không chứng kiến nhưng bà biết bà D đã nhờ cụ H3 bán giùm phần đất mà cụ H3 đã chia cho bà D. Cụ H3 cũng đã giao lại tiền bán đất cho bà D. Tất cả anh chị em trong gia đình đều biết sự việc này. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đ đã cắm trụ xi măng, làm hàng rào kẽm gai và trồng cây trên toàn bộ phần đất nhận chuyển nhượng. Bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu C trình bày:

Cha mẹ bà khi còn sống có khai khẩn diện tích đất khoảng 80.000m², tọa lạc ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Cha mẹ có 10 người con bao gồm: Lê Thị Thu H1, Lê Thanh H2, Lê Thị Thu C, Lê Quốc T, Lê Thị Huỳnh H4, Lê Quốc B, Lê Quốc A, Lê Quốc L, Lê Kim D và Lê Quang P.

Năm 1990 cụ S2 bị bệnh chết. Đến năm 2005 cụ H3 phân chia thừa kế cho anh chị em gồm: ông T diện tích 15.536,40m²; ông B diện tích 9.040m²; ông A diện tích 9.439,30m²; ông P diện tích 15.661,40m² và bà D diện tích 12.301,10m². Những người con còn lại do đã có gia đình và nhà cửa ổn định nên không được mẹ chia đất. Việc phân chia đất được sự đồng thuận của tất cả các con trong gia đình, không ai phản đối. Sau khi phân chia đất, các anh chị em sử dụng phần đất được chia, không có tranh chấp gì. Năm 2007, bà được mẹ báo tin về P để bán đất, khi bà về có chứng kiến việc thỏa thuận giữa mẹ bà và ông Đ mua bán đất của ông B (lúc này ông B đã chết). Bà không nghe việc bán đất của bà D như lời khai của những anh, chị em khác. Tại buổi thỏa thuận mua bán chỉ

có mặt bà H1, ông P, ông A và bà. Mặc dù bà có mặt chứng kiến từ đầu đến cuối việc mua bán nhưng bà không được cụ H3 cho ký vào bản hợp đồng cũng như không được tham gia việc đếm tiền. Sau đó, cụ H3 có cho bà 5.000.000 đồng, vợ của ông B tên N 20.000.000 đồng, phần còn lại cụ H3 nói sẽ cho bà D 20.000.000 đồng. Đến năm 2008, bà về thì đất của bà D vẫn còn nguyên hiện trạng, chỉ có hàng rào trụ gỗ và dây chì gai do bà Diễm r từ năm 2005 giáp ranh đất của ông C2 (nay là đất của bà D1) và những cây đào cổ thụ do cha, mẹ bà trồng và một số cây đào nhỏ do bà D trồng. Thời điểm này, đất của ông B cũng chưa ai trồng cây hoặc rào gì trên đất. Con đường chia đôi thửa đất có từ rất lâu vì đây là đường đi liên xóm. Khi mẹ bà bán đất cho ông Đ thì bà D ở H không về được. Sau khi bán đất xong bà D mới về nhận tiền mẹ cho. Bà nhận thấy lời khai của ông Đ cùng các anh chị em là hoàn toàn gian dối không đúng sự thật gây bất lợi cho bà D. Việc mua bán giữa mẹ bà và ông Đ về phần đất của ông B là sự thỏa thuận mua bán ngay tình, mẹ bà cũng đã giao đất, nhận đủ tiền từ ông Đ ngay sau khi ký hợp đồng, nên bà không có ý kiến gì về việc mua bán này. Còn phần đất của bà D, ông Đ khởi kiện thì bà không đồng ý, bà xác nhận mẹ bà chỉ bán đất của ông B cho ông Đ mà thôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc A trình bày:

Ông thống nhất với trình bày của các anh chị em về nguồn gốc đất cũng như việc phân chia đất của cụ H3. Năm 2007, cụ H3 bán đất cho ông Đ, giá mỗi công là 19.000.000 đồng, trong đó có đất của ông B (đã chết) và đất của cụ H3. Ông có nghe cụ H3 nói về việc bà D nhờ cụ H3 bán giùm phần đất của bà D. Ông Đ đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng. Bà D vắng mặt trong suốt quá trình cụ H3 bán đất và nhận tiền, vì lúc đó bà D đang ở H buôn bán. Nhưng ông được biết là sau khi bán thì bà D đã về nhận tiền đầy đủ.

Tại bản tự khai ngày 18/5/2021, ông A cho rằng cụ H3 không bán phần đất đã cho bà D, đề nghị không chấp nhận yêu cầu của ông Đ đối với phần đất cụ H3 đã cho bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H2 trình bày:

Ông thống nhất với trình bày của các anh chị em về nguồn gốc đất cũng như việc phân chia đất của cụ H3. Năm 2007, ông nghe nói cụ H3 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ diện tích đất 23.462m² gồm phần đất của ông B đã chết là 11.160,9m² và phần đất của bà D nhờ cụ H3 bán giùm vì khi đó bà D đang ở H. Sau đó, cụ H3 kêu các con về để chia tiền bán đất của ông B. Riêng bà D thì cụ H3 đã đưa cho bà D khoảng 168.000.000 đồng từ việc bán đất cho bà D và còn cho thêm bà D khoảng 40.000.000 đồng. Việc cụ H3 giao tiền và cho tiền D, các anh em trong gia đình đều biết. Thỏa thuận chuyển nhượng giữa cụ H3 và ông Đ là mua bán ngay tình, mẹ ông cũng đã giao đất, nhận đủ tiền từ ông Đ, nên ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì. Ông không đồng ý việc bà D tranh chấp đất và yêu cầu hủy một phần hợp đồng của ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc T trình bày:

Ông thống nhất với trình bày của các anh chị em về nguồn gốc và việc phân chia đất của cụ H3. Năm 2007, bà D có nhờ cụ H3 bán phần đất bà D được chia. Sau đó, cụ H3 là người đứng ra giao dịch bán đất cho ông Đ gồm đất của bà D và đất của ông B. Còn giá tiền và diện tích cụ thể thì ông không rõ. Việc bà D có về nhận tiền bán đất từ cụ H3 hay không ông không biết. Ông đồng ý công nhận diện tích đất mà mẹ ông đã bán cho ông Đ vì thực tế mẹ ông đã bán, nhận tiền đủ và đã giao đất cho ông Đ. Còn anh em ông thì mỗi người đã có phần riêng, nên ông không có ý kiến hay yêu cầu chia thừa kế gì đối với phần đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang P trình bày:

Ông thống nhất với trình bày của các anh chị em về nguồn gốc và việc phân chia đất của cụ H3. Năm 2007, khi ông Đ đến mua đất thì cụ H3 có báo cho bà D biết, bà D đồng ý bán và nhờ cụ H3 đứng ra bán giùm diện tích khoảng 12.000m². Sau khi bán đất, cụ H3 đã giao đủ tiền cho bà D. Phần đất của bà D lúc đó chỉ bán được 18.000.000 đồng/công, nhưng do mẹ ông bán cả phần của ông B nên mẹ ông lấy tiền từ phần đất của ông B để cho thêm các con và cho thêm bà D. Ông có chứng kiến ông Đ trả tiền cho cụ H3 và cụ H3 trả tiền cho bà D. Ông Đ trả đủ tiền, nhận đất và có thuê ông làm trụ và rào kẽm gai, thuê ông H2 và ông T trồng cây. Đường vào nhà cụ H3 bắt buộc phải đi ngang qua diện tích đất đã bán cho ông Đ, vì hai thửa liền kề và ở giữa hai thửa có đường đất 4m. Ông đồng ý công nhận phần đất này cho ông Đ và không có ý kiến hay yêu cầu chia thừa kế gì đối với phần đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N và cháu Lê Quốc M (do bà N đại diện) trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Quang B1, chồng bà là con ruột cụ H3. Bà và ông B1 sống chung với nhau khoảng năm 2003, không đăng ký kết hôn. Bà về sống chung với cụ H3 được khoảng 01 năm thì ra ở riêng. Đến năm 2006, ông B1 chết. Cụ H3 có gửi người quen cho bà số tiền 20.000.000 đồng. Bà cũng không biết lý do gì mà cụ H3 cho bà số tiền này. Bà không liên quan gì và cũng không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ1 trình bày:

Bà là con của ông C1 (chết năm 2022), bà H4 (chết năm 1992). Bà H4 là con ruột của cụ S2 và cụ H3. Thời điểm cụ H3 bán đất cho ông Đ thì gia đình bà không biết vì không có mặt ở đó. Bà cũng không nhớ có cho tiền cha con bà hay không vì đã quá lâu. Bà cũng không biết việc cụ H3 phân chia đất. Nay tranh chấp giữa ông Đ và bà D thì bà không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu V trình bày:

Vào tháng 6/2007, ông Đ (chồng bà) có nhận chuyển nhượng thửa đất vườn của cụ H3, diện tích 23.462m² tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Quá trình chuyển nhượng có sự chứng kiến của các con cụ H3 và những người dân sống lân cận nơi đây. Sau khi chuyển nhượng đất, ông Đ đã thuê những người con của cụ H3 phát dọn cây dại, cắm trụ rào bê tông và kéo kẽm

gai bao quanh khu đất và trồng cây, đóng góp tiền cùng bà con nơi đây làm đường giao thông, rãnh thoát nước. Từ đó đến nay, ông Đ vẫn thường xuyên ra vào chăm sóc khu đất trên. Trước khi cụ H3 chết, bà D thường xuyên về thăm hỏi nhưng không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng đất. Năm 2011, UBND xã D nhận chuyển giao sơ đồ địa chính, thấy khu đất còn ghi tên mình nên vợ chồng bà D vào khu đất, cắt hàng rào, xây dựng lán trại. Ông Đ đã làm đơn nhờ chính quyền địa phương hòa giải, đề nghị bà D di dời lán trại và trả lại hiện trạng khu đất trên, nhưng bà D không đồng ý. Theo lời các anh em của bà D thì khi cụ H3 chuyển nhượng đất đã chia tiền để bà D làm ăn ở H. Nay bà đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ, không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tiến S trình bày:

Ngày 25/5/2015, vợ chồng bà Lê Kim D, ông Trịnh Văn H ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông thửa số 59, tờ bản đồ số 54, diện tích 8.677,1m² và thửa 60, tờ bản đồ số 54, diện tích 3.624m², tổng diện tích đất là 12.301,1m² (có kèm theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 28/02/2008), đất tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang với giá chuyển nhượng là 9.000.000.000 đồng. Phía bà D, ông H bảo đảm chịu trách nhiệm về việc sang tên, tách thửa cho ông, cam kết không đòi hỏi thêm các khoản tiền hay chi phí nào khác đối với việc chuyển nhượng này. Ngày 25/5/2015, ông đã thanh toán cho vợ chồng bà D, ông H số tiền 6.000.000.000 đồng. Ngày 28/5/2015, ông tiếp tục thanh toán cho vợ chồng bà D, ông H số tiền 3.000.000.000 đồng, tổng cộng giao đủ số tiền 9.000.000.000 đồng và có làm giấy nhận tiền đầy đủ. Sau đó, ông mới biết được diện tích đất của ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà D, ông H đã có tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Lưu Chí Đ và đã được Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc thụ lý giải quyết. Nay ông yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/5/2015 nêu trên, buộc vợ chồng bà D, ông H giao diện tích đã chuyển nhượng cho ông quản lý, sử dụng theo đo đạc thực tế là 12.290,3m², đất tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang: Không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 107/2022/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2022, Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Chí Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Lê Kim D. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Chí Đ đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2007.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Kim D đối với ông Lưu Chí Đ: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2007 được xác lập giữa ông Lưu Chí Đ với cụ Lê Thị H3 là vô hiệu một phần đối với diện tích đất 12.290,3m², tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tiến S: Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng bà Lê Kim D, ông Trịnh Văn H và ông Nguyễn Tiến S về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2015 được xác lập giữa vợ chồng bà Lê Kim D với ông Nguyễn Tiến S đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 12.290,3m², tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (trong đó có diện tích đất Nhà nước thu hồi để làm đường 1.420,55m²). Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Kim D, ông Trịnh Văn H có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Tiến S đối với diện tích theo đo đạc thực tế 12.290,3m² và toàn bộ tài sản trên đất được thể hiện tại sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số 262/2022 và 535/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc ngày 23/12/2021. Ông Nguyễn Tiến S được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận theo hợp đồng nêu trên (sau khi trừ diện tích đất bị thu hồi 1.420,55m²) và nhận tiền hỗ trợ, bồi thường đối với diện tích đất đã bị thu hồi 1.420,55m².

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 12/12/2022, ông Lưu Chí Đ kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 118/2023/DS-PT ngày 29 tháng 5 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang quyết định:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Chí Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2022/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Chí Đ về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với bà Lê Kim D, cụ thể:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Chí Đ về việc yêu cầu bà Lê Kim D và ông Trịnh Văn H phải có nghĩa vụ giao trả diện tích đất 12.301.1m² tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho ông Lưu Chí Đ sử dụng và yêu cầu ai được công nhận đất tranh chấp thì được bồi thường khi UBND thành phố P thu hồi một phần đất để làm đường.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Chí Đ đối với yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2007 giữa ông Lưu Chí Đ và cụ Lê Thị H3.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Kim D về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Lưu Chí Đ, cụ thể:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2007 được xác lập giữa ông Lưu Chí Đ với cụ Lê Thị H3 là vô hiệu một phần đối với diện tích đất 12.290,3m², tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tiến S về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Lê Kim D:

4.1. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng bà Lê Kim D, ông Trịnh Văn H và ông Nguyễn Tiến S về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2015 được xác lập giữa vợ chồng bà Lê Kim D với ông Nguyễn Tiến S đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 12.290,3m², tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (trong đó có diện tích đất Nhà nước thu hồi để làm đường 1.420,55m²).

4.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Kim D, ông Trịnh Văn H có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Tiến S diện tích đất 12.290,3m² và toàn bộ tài sản trên đất.

4.3. Ông Nguyễn Tiến S được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận theo hợp đồng nêu trên (sau khi trừ diện tích đất bị thu hồi 1.420,55m²) và nhận tiền hỗ trợ, bồi thường đối với diện tích đất đã bị thu hồi 1.420,55m².

5. Diện tích đất tranh chấp được thể hiện tại sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số 262/2022 và 535/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc ngày 23/12/2021 có số đo cụ thể:

- Thửa đất diện tích 3.429,9m^2:

+ Cạnh 1-2=13,28m: Giáp rừng phòng hộ;

+ Cạnh 2-3=42,5m; 3-4=9,32m; 4-5=90,53m; 5-6=2,08m; 6-7=10,9m: Giáp Trần Thị D2;

+ Cạnh 7-8=32,12m: Giáp đường bê tông;

+ Cạnh 8-1=142,13m: Giáp Lê Quốc T.

- Thửa đất diện tích 6.183,9m^{2}có tứ cận:

+ Cạnh 9-10=33,81m: Giáp đường bê tông;

+ Cạnh 10-22=2,75m; 22-21=142,79m: Giáp Trần Thị D2;

+ Cạnh 21-20=10,94m; 20-19=2,92m;19-18=17,17m;18-17=19,90m;17-16=4,99m: Giáp phần đất bị thu hồi;

+ Cạnh 16-12=94,69m; 12-11=40,95m;11-9=9,2m: Giáp Lê Quốc T.

- Thửa đất diện tích 1.071,5m^2:

+ Cạnh 30-38=12,32m; 38-39=2,79m; 39-40=17,14m;40-41=19,99m; 41-37=6,92m;

+ Cạnh 37-42=11,94m: Giáp Lê Quốc T;

+ Cạnh 42-43=62,81m: Giáp Hồ Phi T1;

+ Cạnh 43-30=23,36m: Giáp Trần Thị D2.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí, hiệu lực của bản án.

Ngày 12/12/2022, ông Lưu Chí Đ có đơn đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 267/QĐ-VKS-DS ngày 16/10/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 118/2023/DS-PT ngày 29/5/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Kiên 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 bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2022/DS-ST ngày 01/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang; giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên 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] Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 12.290,3m^2 nằm trong tổng số hơn 50.000m^2, đất tọa lạc tại Tổ E, ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang có nguồn gốc là của vợ chồng cụ Lê Quang S2 và cụ Lê Thị H3 khai hoang nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1990, cụ S2 chết. Cụ H3 quản lý, sử dụng đất. Năm 2005, cụ H3 phân chia đất cho các con, trong đó phần đất tranh chấp 12.290,3m^2 được phân chia cho bà Lê Kim D. Việc phân chia đất của cụ H3 không được lập thành biên bản nhưng được các người con của cụ H3 thừa nhận. Khi Nhà nước đo đạc đất, cụ H3 để cho các người con được phân chia đất tự đứng tên trên sơ đồ đo đạc để sau này làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, phần đất tranh chấp hiện nay có 8.677,1m^2 đất thuộc thửa 59 và 3.624m^2 đất thuộc thửa số 60, tờ bản đồ số 54 do bà D đứng tên trên sơ đồ đo đạc đất. Theo biên bản xét duyệt nguồn gốc đất của Ủy ban nhân dân xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang có ghi nhận nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ H3 cho bà D từ năm 2005. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp cụ H3 đã chia cho bà D từ năm 2005, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà D. Ngày 30/6/2007, cụ H3 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lưu Chí Đ 23.462m^2 đất, trong đó có diện tích đất tranh chấp nêu trên. Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản, có chữ ký của cụ H3, ông Đ, người làm chứng là ông Lê Quốc T, ông Lê Quang P (con của cụ H3) nhưng không được công chứng, chứng thực. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 446.500.000 đồng. Theo đó, ông Đ đã giao đủ tiền, nhận đất làm hàng rào, trồng cây trên đất. Năm 2008, cụ H3 chết. Đến năm 2011, bà D lấy lại đất sử dụng.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ thừa nhận phần đất tranh chấp cụ H3 đã phân chia cho bà D. Ông Đ cho rằng bà D đã nhờ cụ H3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, cụ H3 nhận tiền từ ông Đ và đã giao lại cho bà D

nhưng ông Đ không cung cấp được chứng cứ để chứng minh; phía bà D không thừa nhận. Lời khai của các người con cụ H3 về vấn đề này như sau: bà Lê Thị Thu C, ông Lê Quốc A xác định cụ H3 không bán đất của bà D; ông Lê Quốc T xác định có việc cụ H3 bán đất của bà D nhưng không rõ diện tích và giá tiền là bao nhiêu, không rõ cụ H3 có giao tiền cho bà D hay không; bà Lê Thị Thu H1 xác định không chứng kiến việc cụ H3 bán đất cho ông Đ mà chỉ nghe nói có việc bà D nhờ cụ H3 bán đất và cụ H3 đã trả tiền cho bà D; ông Lê Quang P cho rằng có việc bà D nhờ cụ H3 bán đất, có chứng kiến cụ H3 giao tiền cho bà D nhưng ông P cũng xác định việc bà D nhờ cụ H3 bán giùm đất cũng như nhận tiền bán đất không có biên bản, biên nhận. Như vậy, lời khai của các người con của cụ H3 nêu trên còn mâu thuẫn, không thống nhất nên không phải là chứng cứ để giải quyết vụ án.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy, phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Lê Kim D, việc cụ H3 thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Đ không có ý kiến của bà D là trái pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2007 giữa cụ H3 và ông Đ bị vô hiệu đối với phần đất tranh chấp là có căn cứ. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2007 giữa cụ H3 và ông Đ có hiệu lực toàn bộ do nguồn gốc đất là của cụ H3 và cụ H3 đã chuyển nhượng hợp pháp cho ông Đ là chưa xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[3] Về giải quyết hậu quả của phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Ông Đ không chứng minh được bà D là người nhận tiền chuyển nhượng đất nên không có cơ sở buộc bà D trả lại tiền và bồi thường thiệt hại cho ông Đ. Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ không yêu cầu những người thừa kế của cụ H3 thực hiện nghĩa vụ do cụ H3 chết để lại. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã ghi nhận ông Đ được quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thành một vụ án khác là đúng.

[4] Ngày 25/5/2015, vợ chồng bà D thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông Nguyễn Tiến S. Hợp đồng được lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực. Theo đó, ông S đã trả đủ tiền cho vợ chồng bà D. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng bà D, ông S vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng; không ai yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện của các bên đương sự là có căn cứ. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2015 giữa vợ chồng bà D với ông S vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và có đối tượng không thực hiện được, là không có cơ sở.

[5] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông Đ cung cấp hợp đồng góp vốn và ủy quyền thay mặt đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó thể

hiện phần đất tranh chấp do nhiều người cùng góp vốn với ông Đ để nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, hợp đồng nêu trên được công chứng ngày 20/5/2013 là sau thời điểm cụ H3 thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Đ. Khi Tòa án thụ lý vụ án cho đến khi xét xử sơ thẩm (lần 1, lần 2), phúc thẩm (lần 1), ông Đ không cung cấp tài liệu này, các bên đương sự cũng không ai tranh chấp hay có ý kiến gì về hợp đồng góp vốn nêu trên. Hơn nữa, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ H3 và ông Đ, chưa giải quyết hậu quả của phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Do đó, nếu có tranh chấp về hợp đồng góp vốn, các bên có quyền khởi kiện thành một vụ án khác như Tòa án cấp phúc thẩm nhận định là đúng. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng cần làm rõ tính xác thực của hợp đồng góp vốn; cần đưa những người góp vốn vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để bảo vệ quyền lợi cho họ, là không có cơ sở.

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. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 267/QĐ-VKS-DS ngày 16/10/2023 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 118/2023/DS-PT ngày 29/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn là ông Lưu Chí Đ với bị đơn là bà Lê Kim D.

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 Kiên Giang;
- TAND thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
- Chi cục THADS thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, Phòng HCTP, Phòng GĐKT.II; HSVA (LN).

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

Trần Thị Thu Thủy