

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 31/2024/DS-GĐT

Ngày 10/5/2024

*Vụ án: “Tranh chấp yêu cầu công nhận
HĐCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất,
yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ vô hiệu và
yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

**- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng
gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Quốc Cường.

Các Thẩm phán: ông Đặng Kim Nhân và ông Nguyễn Tấn Long.

-Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
ông Trần Việt Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án “*Tranh chấp yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Hoàng Ngọc T; địa chỉ: thôn H, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Phạm Xuân L là Luật sư của Văn phòng L3, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Q; địa chỉ: số H đường Đ, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

2. Bị đơn: ông Trần Văn B; địa chỉ: thôn X, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Đỗ Thị L1; địa chỉ: khối phố F, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

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

3.1. Bà Hoàng Vũ Gia L2.

3.2. Ông Hoàng Vũ Quang M.

Cùng địa chỉ: thôn H, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Vũ Gia L2 và ông Hoàng Vũ Quang M: ông Hoàng Ngọc T; địa chỉ: thôn H, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

3.3. Bà Trần Thị C, sinh năm 1957; địa chỉ: khối phố A, phường A, thành phố T,

tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị C: bà Đỗ Thị L1; địa chỉ: khối phố F, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

3.4. Bà Nguyễn Thị Y; địa chỉ: thôn H, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Y: ông Trần Văn B; địa chỉ: thôn X, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

3.5. Ông Phạm Văn Q; địa chỉ: khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

NHẬN THẤY;

Theo Đơn khởi kiện, các văn bản có trong hồ sơ vụ án và trong quá trình tố tụng nguyên đơn là ông Hoàng Ngọc T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 12/5/2024, bà Huỳnh Thị Yên Y1 và ông Hoàng Ngọc T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (hợp đồng được các con của bà Y1 là ông Trần Văn B, bà Trần Thị C, bà Nguyễn Thị Y cùng ký xác nhận đồng ý chuyển nhượng). Theo hợp đồng, bà Y chuyển nhượng cho ông T 300 m² đất ở và khoảng hơn 400 m² đất vườn và cây cối trên đất, giá chuyển nhượng là 17.000.000 đồng, ông Trần Văn B là người nhận tiền thay cho bà Huỳnh Thị Y1 và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T đi làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng do vướng quy hoạch nên chưa làm thủ tục được. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T đã chặt hết cây cối để bán trong năm 2004 và đã trồng lại các loại cây khác như: cau, chuối, mít, nghệ, thầu đâu, sưa... trên diện tích đất nhận chuyển nhượng, phía gia đình ông Trần Văn B không ai có ý kiến gì. Đến năm 2013, Nhà nước hủy bỏ quy hoạch, ông T tiến hành làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng thì ông B tranh chấp, không đồng ý ký tứ cận. Do đó, ông T đã gửi Đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường A giải quyết. Theo Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường A, ông B và ông T thống nhất về ranh giới, mốc giới diện tích đất chuyển nhượng như sau: diện tích đất ông T nhận chuyển nhượng có tứ cận Đông giáp nhà bà Y1 cách 0,5m; Tây giáp đường đất; Nam giáp đường bê tông; Bắc giáp đất ông T1 và ông Q1. Sau đó, ông T giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và Ủy ban nhân dân phường A phối hợp với Chi nhánh Văn phòng Đ xuống đo đạc diện tích đất chuyển nhượng thực tế cho ông T.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì diện tích đất nhận chuyển nhượng thực tế là 1.368,8m², phía ông B và các chị, em ông B lại cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông T 630 m² đất, nhưng khi Hội đồng xem xét, thẩm định đến đo đạc thì ông B không c ra được mốc giới của diện tích đất 630 m², nên ông B yêu cầu Hội đồng đo đạc theo vị trí phần đất sát với nhà mẹ ông B ra diện tích đất 630 m², nhưng lại không bảo đảm về vị trí tứ cận của phần đất chuyển nhượng theo thỏa thuận của hai bên là về phía Nam giáp đường bê tông. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Hoàng Ngọc T yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 12/5/2004 giữa ông T với bà Huỳnh Thị Y1 và các con bà

Y1 là ông Trần Văn B, bà Trần Thị C, bà Nguyễn Thị Y2 đối với diện tích đất chuyển nhượng thực tế là 1.368,8m². Tại phiên tòa, ông Trần Văn B thừa nhận toàn bộ số cây cối trên đất là của ông T trồng và không tranh chấp. Do đó, ông T rút lại yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản trên đất của ông T.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bị đơn là ông Trần Văn B và người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn B trình bày:

Bà Huỳnh Thị Y1 có 03 người con là ông Trần Văn B, bà Trần Thị C và bà Nguyễn Thị Y. Trong đó, bà Nguyễn Thị Y là con đời chồng trước, ông Trần Văn B, bà Trần Thị C là con đời chồng sau. Cả người chồng trước và người chồng sau của bà Huỳnh Thị Y1 đều đã chết trước bà Y1 (bà Huỳnh Thị Y1 chết vào năm 2007). Ông Trần Văn B thừa nhận, ông Ba c1 với các chị em ông là bà Trần Thị C và bà Nguyễn Thị Y đồng ý chuyển nhượng một phần diện tích đất của bà Huỳnh Thị Y1 là 700m² cho ông Hoàng Ngọc T vào năm 2004; trong đó, có 300 m² đất ở và 400 m² đất vườn, nhưng sau đó do diện tích đất ở căn nhà bà Y1 nên ông T có viết giấy để lại 70 m² đất ở, nên diện tích đất thực tế chuyển nhượng cho ông T chỉ còn 630 m². Theo Giấy chuyển nhượng đất chỉ ghi vị trí tứ cận: Đông giáp nhà mẹ ông B (bà Huỳnh Thị Y1), Nam giáp đường bê tông, Bắc giáp đất ông Q1, riêng phía Tây không có ghi. Ông B xác nhận ông có viết giấy nhận của ông T số tiền 17.000.000 đồng, nhưng thực tế ông Ba c trực tiếp nhận tiền do ông T giao là 15.000.000 đồng, chứ không phải 17.000.000 đồng như ông T nói; còn lại 2.000.000 đồng ông T giữ lại và nói khi nào làm thủ tục chuyển nhượng xong thì ông T trả đủ. Giấy biên nhận tiền này do ông B viết 01 bản duy nhất giao cho ông T giữ. Việc ông B và các chị em thống nhất chuyển nhượng đất cho ông T chị em ông không nói cho bà Y1 biết vì bà Y1 khi đó đã già, không còn minh mẫn. Giấy bán đất cho ông T là do ông B viết và ký thay cho mẹ ông (bà Huỳnh Thị Y1). Khi bán đất cho ông T, khu vườn của mẹ ông B trồng nhiều loại cây như; mít, bời lời, dứa, dừa, tre, trâm, 03 cây mít lớn và một số cây mít nhỏ nhưng cũng đã có quả, ông B có nói ông T để lại cho mẹ ông B 03 cây mít lớn để bán lấy tiền dưỡng già. Sau đó, ông B đã chặt 03 cây mít lớn bán lấy tiền; còn lại toàn bộ số cây trong vườn sau đó bị ông T chặt phá hết, trong đó có khoảng 04 cây mít nhỏ đã có trái. Ông Trần Văn B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T và đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu giao dịch mua bán đất giữa mẹ ông là bà Huỳnh Thị Y1 với ông Hoàng Ngọc T, ông B đồng ý trả lại ông T số tiền 15.000.000 đồng mà ông B đã nhận trước đây, nhưng ông B yêu cầu ông T phải bồi thường số cây cối của gia đình ông B mà ông T đã chặt phá trị giá khoảng 5.000.000 đồng, còn lại ông B sẽ trả lại cho ông T2 10.000.000 đồng. Đối với số cây trồng trên đất, ông B công nhận toàn bộ số cây này là của ông T trồng, ông không tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Công trình b:

Bà thống nhất với trình bày của ông Trần Văn B. Ngoài ra, khi ông Hoàng Ngọc T đến đặt vấn đề mua đất của mẹ bà là bà Huỳnh Thị Y1 thì ông T nói có con gái làm ở bệnh viện nên mẹ bà có nói với bà là bán cho ông T và con ông T phần đất vườn ở phía đầu trên giáp với nhà mẹ bà để ông T làm nhà, sau này lúc ốm đau có người nhờ đỡ, sau khi viết giấy bán đất có mời cán bộ địa chính phường đến đo thì ông T không đồng ý đo, dẫn đến sự việc bây giờ ông T khởi kiện tranh chấp với chị em bà. Khi

ông T chặt cây thì chị em bà ở xa nên không biết, sau đó bà về thăm nhà thì mới thấy ông T đã chặt phá hết cây trong vườn của mẹ bà. Nay bà thấy việc mua bán đất cho ông T chồng chéo quá, đồng thời bà muốn giữ lại khu vườn của cha mẹ nên bà không đồng ý bán đất cho ông T nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Vũ Quang M và bà Hoàng Vũ Gia L2 trình bày:

Cha ông M, bà L2 là ông Hoàng Ngọc T bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bà Huỳnh Thị Y1, mục đích để làm nhà ở của gia đình ông bà. Nay ông Trần Văn B tranh chấp với ông T thì ông M, bà L2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2021/DS-ST ngày 07/7/2021, Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam, quyết định.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 157, Điều 165, Điều 235 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 705 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Án lệ số 04/2016/AL; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên Xử:

Đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Ngọc T3 về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản trên diện tích đất tranh chấp 1.368,8m² thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 32 *(theo hồ sơ sơ dữ liệu quản lý đất đai)* tại khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam là của ông Hoàng Ngọc T;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn B.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Ngọc T;

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất xác lập ngày 12/5/2004 giữa bên chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Y1, ông Trần Văn B, bà Trần Thị C, bà Nguyễn Thị Y với bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Ngọc T có hiệu lực pháp luật. Ông Hoàng Ngọc T có quyền sử dụng phần diện tích đất 1.368,8m² thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 32 *(theo hồ sơ cơ sở dữ liệu quản lý đất đai)* tại khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam kể từ ngày 17/5/2004.

Diện tích đất có vị trí tứ cận: Đông giáp tường nhà bà Huỳnh Thị Y1 *(ông Trần Văn B đang quản lý)* cách da tường 0,5m; Tây giáp đường đất; Nam giáp đường bê tông; Bắc giáp đất ông Phạm T4, ông Q1 *(Có sơ đồ vị trí diện tích đất kèm theo)*.

Ông Hoàng Ngọc T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Trần Văn B kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Viện trưởng Viện

kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam kháng nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam rút toàn bộ kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ, vì chưa xác minh làm rõ diện tích đất chuyển nhượng có thuộc quyền sử dụng của bị đơn hay không.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 75/2022/DS-PT ngày 08/12/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 21/7/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn B, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2021/DS-ST ngày 07/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Ngày 27/4/2023, bà Trần Thị C, ông Trần Văn B có Đơn đề nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 04/5/2023, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam ban hành Công văn số 16/BC-VKS-DS đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 31/QĐ-VKS-DS ngày 08/4/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật, với nhận định:

- Theo hồ sơ đăng ký đất đai theo Chỉ thị 299/TTg, bà Huỳnh Thị Y1 và Nguyễn Thị Y đứng tên đăng ký kê khai thửa đất số 653, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.306 m² (loại đất T). Thửa đất số 653, tờ bản đồ số 5 hiện nay không thể xác định được đã chuyển đổi thành thửa đất nào theo hồ sơ kê khai ND 64/CP vì không có bản đồ số nên không thể chồng ghép bản đồ để định hình hồ sơ Chỉ thị 299/TTg với hồ sơ ND 64/CP;

- Theo hồ sơ đăng ký đất đai theo Nghị định 64/CP: bà Huỳnh Thị Y1 kê khai thửa đất số 86, tờ bản đồ số 32, diện tích 320 m² (loại đất T); bà Nguyễn Thị Y kê khai thửa đất số 86, tờ bản đồ số 32, diện tích 320 m² (loại đất T). Ủy ban nhân dân phường A kê khai thửa đất số 85, 87 tờ bản đồ số 32, tổng diện tích 2.955 m² (loại đất hoang).

- Theo hồ sơ đăng ký đất đai theo Nghị định 60/CP thì bà Huỳnh Thị Y1 kê khai thửa đất số 87, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.547,9 m² (trong đó có 200 m² đất ở, còn lại đất vườn). Thửa 87, tờ bản đồ số 18 (theo ND 60/CP) bao gồm các thửa: thửa

86 (do Huỳnh Thị Y1 và Nguyễn Thị Y kê khai), thửa 87 (do Ủy ban nhân dân phường A kê khai), thửa 99 (do Nguyễn Văn D kê khai) và một phần các thửa: thửa 85 (do Ủy ban nhân dân phường A kê khai), thửa 100 (do bà Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thị T5 kê khai), thửa 101 (do Ủy ban nhân dân phường A kê khai), các thửa trên cùng tờ bản đồ 32 theo hồ sơ ND 64/CP;

- Theo hồ sơ cơ sở dữ liệu 2000 thì bà Huỳnh Thị Y1 đăng ký kê khai thửa đất số 181, tờ bản đồ số 32, diện tích 2.527,1 m² (gồm đất ở + đất vườn).

- Đất tranh chấp 1.368,8 m² thuộc thửa 87, tờ bản đồ số 18 (theo hồ sơ ND 64/CP) và thuộc các thửa 85, 86, 87, cùng tờ bản đồ 32 (theo hồ sơ ND 64/CP).

- Với tài liệu, chứng cứ nêu trên Tòa án nhân dân hai cấp tỉnh Quảng Nam (sơ thẩm, phúc thẩm) chưa xác minh làm rõ các nội dung:

- Vì sao có sự chênh lệch diện tích đất của hộ cụ Huỳnh Thị Y1 kê khai qua các thời kỳ theo ND 64/CP và ND 60/CP và thửa 87, tờ bản đồ 18 (theo ND 60/CP) có được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không, nếu được xem xét cấp thì cấp cho những ai.

- Diện tích 320m² thuộc thửa 86, tờ bản đồ 32 bà Nguyễn Thị Y kê khai theo ND 64/CP hiện có thuộc thửa 87, tờ bản đồ 18 do cụ Huỳnh Thị Y1 kê khai theo ND 60/CP hay không, nếu có thì cụ Huỳnh Thị Y1 có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không.

Trên cơ sở làm rõ những nội dung trên mới có căn cứ xác định đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai để có cơ sở xác định quyền được chuyển nhượng thửa đất tranh chấp. Tòa án chưa làm rõ những nội dung trên nhưng đã tuyên công nhận Hợp đồng chuyển nhượng là chưa đủ căn cứ.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất giữa ông Hoàng Ngọc T với cụ Huỳnh Thị Y1 và ông Trần Văn B, thì thấy: ngày 12/5/2004, ông Trần Văn B viết 01 giấy viết tay, nội dung: *“Tôi tên là Huỳnh Thị Y1 cư trú tại khối phố A, A, T, Quảng Nam, con trai Trần Văn B, sinh năm 1954 có bán cho ông Hoàng Ngọc T và 2 con Hoàng Vũ Gia L2 và Hoàng Vũ Quang M 300m² đất nhà ở cộng thêm đất vườn phía sau giáp ông Q1 + Tuấn, phía trước giáp đường bê tông khoảng 400m²”,*

- Về hình thức của hợp đồng: không đúng quy định tại khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; khoản 4 Điều 131 và Điều 707 BLDS năm 1995 quy định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập bằng văn bản, phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

- Về nội dung Hợp đồng:

- + Đất chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa có giấy tờ hợp pháp xác nhận quyền sử dụng đất của ai.

- + Theo Hợp đồng chuyển nhượng thì các bên thỏa thuận chuyển nhượng 300 m² đất ở và 400 m² đất vườn, nhưng thửa đất số 87, tờ bản đồ 18 (theo hồ sơ ND 60/CP) chỉ có 200 m² đất ở. Việc cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng là không có cơ sở để thi hành.

Hợp đồng chuyển nhượng không xác định vị trí đất chuyển nhượng (không

xác định tứ cận) và không ghi số thửa, tờ bản đồ mà chỉ ghi phía sau giáp đất ông Q1 và ông T6; phía trước giáp đường bê tông khoảng 400m² nên không định vị được vị trí đất chuyển nhượng. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm khoản 1 Điều 30 Luật Đất đai năm 1993; khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Hợp đồng vi phạm cả hình thức và nội dung nhưng Bản án sơ thẩm và phúc thẩm vẫn công nhận hiệu lực của hợp đồng là vi phạm quy định Điều 136, 137 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn vi phạm trong việc xác định diện tích đất: Hợp đồng chỉ chuyển nhượng 700 m² nhưng bản án phúc thẩm tuyên công nhận cho nguyên đơn quyền sử dụng 1.368,8m² là không đúng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các ông, bà: Ba, C, Y1; theo Chứng thư thẩm định số 2521/QCV-CTTĐG ngày 21/6/2021 của Công ty Cổ phần T9 xác định đất tranh chấp là 1.368,8m², loại đất trồng cây lâu năm.

Bản án dân sự phúc thẩm số 75/2022/DS-PT ngày 08/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn có quyền sử dụng diện tích 1.368,8m², loại đất ODT (đất ở đô thị) là không có căn cứ, kết luận không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 75/2022/DS-PT ngày 08/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam và Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2021/DS-ST ngày 07/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Căn cứ vào hồ sơ địa chính và kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường A thì có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 653, tờ bản đồ 05 (theo hồ sơ 299/TTg), là một phần thửa đất số 86, tờ bản đồ số 32 (theo hồ sơ 64/CP), là một phần thửa đất số 87, tờ bản đồ số 18 (theo hồ sơ 60/CP), nay là một phần thửa đất 181, tờ bản đồ số 32 (theo cơ sở quản lý dữ liệu đất đai) tại khối phố A, phường A, thành phố T, do bà Huỳnh Thị Y1 kê khai đăng ký.

Tại Công văn số 1519/UBND-TNMT ngày 24/7/2017 của UBND thành phố T xác nhận “*Theo hồ sơ 60/CP, thửa 87, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.547,90 m², đất ở đô thị 200 m², đất vườn 2.347,90 m² do bà Huỳnh Thị Y1 kê khai đăng ký. Đối chiếu với hồ sơ 60/CP, diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa 87, tờ bản đồ số 18*”.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Văn B và bà Huỳnh Thị C1 xác nhận toàn bộ khu đất bà Huỳnh Thị Y1 sử dụng có nguồn gốc ông, bà để lại và bà Huỳnh Thị Y1 đã sử dụng từ trước giải phóng đến nay, có vị trí tứ cận: Đông giáp đất ông N, ông T7; Tây giáp đường đỏ; Nam giáp đường bê tông; Bắc giáp đất ông T4, ông Q2. Vị trí đất bán cho ông T nằm trong vị trí tứ cận khu đất bà Huỳnh Thị Y1 sử dụng nói trên.

Mặc dù, tại thời điểm giao kết hợp đồng diện tích đất chuyển nhượng chưa được

cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà Huỳnh Thị Y1 đã có giấy tờ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, đó là bà Y1 có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính (có kê khai, đăng ký theo Nghị định 60-CP của Chính phủ tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.547,9m²) nên bà Huỳnh Thị Y1 được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Ngọc T.

Vì vậy, nội dung kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ quá trình kê khai quyền sử dụng đất, cũng như chưa làm rõ diện tích đất kê khai nên chưa đủ căn cứ xác định đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai để có cơ sở xác định quyền được chuyển nhượng thửa đất tranh chấp là không có căn cứ.

[2]. Tại Giấy bán đất ngày 12/5/2004 có nội dung “Tôi tên là Huỳnh Thị Y1, cư trú tại khối phố A, A, T, Quảng Nam, con trai: Trần Văn Ba sinh năm 1954 có bán cho ông Hoàng Ngọc T và 2 con Hoàng Vũ Gia L2 và Hoàng Vũ Quang M 300 m² đất nhà ở cộng thêm đất vườn. Phía sau giáp ông Q1 + Tuấn, phía trước giáp đường bê tông khoảng 400m²” dưới mục người viết đơn ký tên bà Huỳnh Thị Y1 và ông Trần Văn B, dưới mục người mua ký tên ông Hoàng Ngọc T. Với nội dung thỏa thuận nêu trên, có cơ sở xác định đây là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Y1, ông Trần Văn B và ông Hoàng Ngọc T. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được các con của bà Huỳnh Thị Y1 là ông Trần Văn B, bà Trần Thị C, bà Nguyễn Thị Y đồng ý, thể hiện tại Giấy cam kết xây nhà ở ngày 12/5/2004 có nội dung “Tôi là Huỳnh Thị Y1. Các con: Trần Văn B, Nguyễn Thị Y, Trần Thị C. Tất cả trong gia đình đồng ý cho anh Hoàng Ngọc T và hai con được làm nhà ở sát vách tường hướng Tây khoảng đất trống”. Cũng trong ngày 12/5/2004, ông Trần Văn B viết giấy có nội dung “Tôi tên là Trần Văn B con bà Huỳnh Thị Y1 có bán cho anh Hoàng Ngọc T một số đất, trên đất có cây cối, nay tôi viết giấy này giao toàn bộ cây trên đất anh T trọn quyền sử dụng”. Tiếp đến, ngày 17/5/2004 ông Trần Văn B viết giấy có nội dung “Tôi Trần Văn B có nhận của anh Hoàng Ngọc T 17.000.000 (mười bảy triệu y) tiền mẹ tôi Huỳnh Thị Y1 và các con có nhượng cho anh T và các con anh 300 m² đất thổ cư (nhà ở) và khoảng hơn 400 m² đất vườn”. Tại Bản tự khai ngày 04/11/2015, ông B thừa nhận vị trí diện tích đất chuyển nhượng cho ông Hoàng Ngọc T có tứ cận “Đông giáp đất của tôi; Tây giáp đất đường đỏ; Nam giáp đường Bê tông; Bắc giáp đất ông T4”.

Tại Biên bản hòa giải ngày 11/10/2019, ông B, bà C thừa nhận mẹ của ông, bà là bà Huỳnh Thị Y1 cùng các anh, chị, em của ông B, bà C có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, sau khi ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T đã chặt phá cây cối có trên đất để trồng lại cây khác thì bà Huỳnh Thị Y1 và các con của bà Y1 là ông B, bà C, bà Nguyễn Thị Y không có ý kiến hay tranh chấp gì. Do đó, có cơ sở xác định bà Huỳnh Thị Y1, ông Trần Văn B, bà Trần Thị C và bà Nguyễn Thị Y đã cùng thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Ngọc T.

Về vị trí, tứ cận diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng: theo Giấy bán đất ngày 12/5/2004 và Giấy cam kết xây nhà ở ngày 12/5/2004 thể hiện diện tích đất chuyển nhượng phía sau giáp đất ông Q1 và ông T4, phía trước giáp đường bê tông,

phía Đông giáp đất bà Huỳnh Thị Y1. Tại Bản tự khai ngày 04/11/2015 và các Biên bản hòa giải ngày 04/11/2015, ngày 02/12/2015, ngày 19/7/2017, ông B, bà C đều thừa nhận diện tích đất chuyển nhượng cho ông T có tứ cận: phía Bắc giáp đất ông T4 và ông N1 (còn gọi là ông Q1), phía Nam giáp đường bê tông, phía Đông giáp đất bà Y1 (sát vách tường bà Y1), phía Tây giáp đường đất. Đồng thời, tại Biên bản hòa giải ngày 23/10/2014 tại Ủy ban nhân dân phường A, ông B thống nhất thỏa thuận *“Phần diện tích nằm trong HS60/CP do bà Huỳnh Thị Y1 đứng tên tăng lên so với bìa đồ: Hai bên thống nhất lấy một đường thẳng làm ranh giới cách tường nhà bà Huỳnh Thị Y1 là 0,5m lên hướng Bắc giáp đất ông Q1 và đi xuống hướng Nam giáp đường bê tông. Toàn bộ phần diện tích phía hướng Tây nhà bà Y1 (cách nhà bà Y1 0,5m) đi qua giáp đường kiệt lên nhà ông B1 là phần đất hộ ông B, bà Y1 tự thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T. Diện tích cụ thể chưa xác định, chỉ mô tả theo ranh giới nêu trên. Ông Trần Văn B chịu trách nhiệm chính, ông T phối hợp để lập các thủ tục về đất đai theo đúng quy định hiện hành”*.

Căn cứ vào sự thừa nhận của ông B, bà C thì có cơ sở xác định diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng là toàn bộ phần đất phía Tây nhà bà Huỳnh Thị Y1 (cách tường nhà bà Y1 0,5m), có tứ cận: Đông giáp nhà bà Huỳnh Thị Y1 (ông B đang sử dụng), Tây giáp đường đất, Nam giáp đường bê tông, Bắc giáp đất ông T4, diện tích 1.368,8m² (theo như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 30/12/2015).

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông B liên tục thay đổi ý kiến về việc xác định vị trí, tứ cận diện tích đất chuyển nhượng, cụ thể: tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/6/2019, ông B xác định diện tích đất chuyển nhượng có tứ cận: Đông giáp đất ông B (đất bà Huỳnh Thị Y1), T8 giáp đường đất, Nam giáp đường bê tông, Bắc giáp đất ông B (đất bà Huỳnh Thị Y1). Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/6/2019, ông B lại xác định diện tích đất chuyển nhượng có tứ cận: Đông giáp nhà bà Y1 (ông B đang sử dụng), Tây giáp đường đất, Nam giáp đất còn lại của ông B (đất bà Huỳnh Thị Y1), Bắc giáp đất ông Q1. Như vậy, việc ông B thay đổi ý kiến về việc xác định vị trí, tứ cận diện tích đất chuyển nhượng như đã nêu trên là không phù hợp với Giấy bán đất ngày 12/5/2004, Giấy cam kết xây nhà ở ngày 12/5/2004 do ông B viết. Đồng thời, cũng không phù hợp với nội dung ông B đã thống nhất thỏa thuận trong Biên bản hòa giải ngày 23/10/2014 tại Ủy ban nhân dân phường A.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không có công chứng hoặc chứng thực, tuy nhiên căn cứ vào điểm b.2, tiểu mục 2.3, mục 2, Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không bị vô hiệu do vi phạm điều kiện đất chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

Mặt khác, theo Giấy nhận tiền ngày 17/5/2004 do ông B viết thể hiện ông T đã giao đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 17.000.000 đồng và ông T đã

nhận đất, trồng cây trên đất. Mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995) nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện giao cho bên chuyển nhượng số tiền 17.000.000 đồng và bên chuyển nhượng cũng đã giao quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực theo quy định tại Điều 129 và điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (áp dụng Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022).

Vì vậy, nội dung kháng nghị cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vi phạm về hình thức nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm vẫn công nhận hiệu lực của hợp đồng là vi phạm quy định Điều 136, 137 Bộ luật Dân sự năm 1995 là không đúng.

[3]. Theo sơ đồ diện tích đất tranh chấp do Trung tâm K đo vẽ kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/12/2015 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện mục đích sử dụng: ODT. Tuy nhiên, tại Biên bản xác minh ngày 16/6/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm, ông Lê Thanh Á là người trực tiếp đo vẽ xác nhận việc ghi mục đích sử dụng ODT là có sai sót, vì đơn vị đo đạc không có chức năng xác định mục đích sử dụng đất và ông Á đề nghị Tòa án không sử dụng ký hiệu ODT để xác định diện tích đất tranh chấp là đất ở. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm không xác định diện tích đất tranh chấp 1.368,8m² là đất ở (vì Tòa án không có thẩm quyền xác định mục đích sử dụng đất) mà chỉ công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có hiệu lực pháp luật và xác định ông T có quyền sử dụng đối với diện tích đất 1.368,8m² là có căn cứ. Còn việc xác định mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền của cơ quan quản lý đất đai. Bản án phúc thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, trong đó đã xác định rõ diện tích, vị trí tứ cận nên không khó khăn trong việc thi hành án.

Như đã phân tích nêu trên thì thấy, nội dung kháng nghị cho rằng theo Hợp đồng các bên thỏa thuận chuyển nhượng 300 m² đất ở và 400 m² đất vườn nhưng thửa đất số 87, tờ bản đồ số 18 (theo hồ sơ Nghị định 60/CP) chỉ có 200 m² đất ở, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm công nhận diện tích đất theo Hợp đồng là 300 m² đất ở và 400 m² đất vườn không có cơ sở để thi hành. Đồng thời, Hợp đồng chỉ chuyển nhượng 700 m² nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm công nhận cho nguyên đơn quyền sử dụng 1.386,8 m² là không đúng. Ngoài ra, Hợp đồng chuyển nhượng không xác định vị trí đất chuyển nhượng (không xác định tứ cận) và không ghi số thửa, tờ bản đồ mà chỉ ghi phía sau giáp đất ông Q1 và ông T4; phía trước giáp đường bê tông khoảng 400 m² nên không định vị được vị trí đất chuyển nhượng là không phù hợp.

Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 1 Điều 343, Điều 348 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

1. Không chấp nhận kháng nghị số 31/QĐ-VKS-DS ngày 08/4/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 75/2022/DS-PT ngày 08/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã xét xử vụ án *Tranh chấp yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản* giữa nguyên đơn là ông Hoàng Ngọc T với bị đơn là ông Trần Văn B.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 75/2022/DS-PT ngày 08/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

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

Nơi nhận:

- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học-TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam;
- Tòa án nhân dân TP Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam;
- Chi cục THADS TP Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng GDKT DS-KDTM-LĐ và hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Quốc Cường