

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 38/2024/DS-GĐT

Ngày: 12/01/2024

V/v: 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 Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa;

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tùng;
Ông Nguyễn Xuân Thiện.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Trí - Thẩm tra viên.

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

Ngày 12 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 việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Trung N, sinh năm 1981;

1.2. Bà Dương Thị Thanh T, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Mai H, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

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

3.1. Bà Trương Thị N1, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Ấp E, xã P, huyện B, tỉnh Long An.

3.2. Ông Trương Thiên L, sinh năm 1994;

3.3. Bà Trương Thị Ánh H1, sinh năm 1989;

3.4. Bà Trương Thị Hồng P, sinh năm 1998;

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn là ông Trần Trung N trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Vào ngày 02/11/2005 ông N, bà Dương Thị Thanh T đã mua của ông Trương Công H2, bà Trần Thị Mai H diện tích đất 3.802,8m², trong đó có 914m² diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 881/QSĐĐ/1484/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 19/7/2004 đứng tên hộ bà Trần Thị Mai H và một phần nằm dưới đường điện 500kv tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, với số tiền 260.000.000 đồng. Ông N, bà T đã giao đủ tiền cho bà H, ông H2 và đã giao toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông N, bà T quản lý, sử dụng từ đó đến nay.

Đối với diện tích đất 914m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 881/QSĐĐ/1484/QĐ-UB thì ông N, bà T đã trồng cây ăn trái và quản lý, sử dụng từ trước đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Nay bà H dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 881/QSĐĐ/1484/QĐ-UB để tranh chấp quyền sử dụng đất 914m² với ông N, bà T. Việc bà H dựa vào giấy CNQSĐĐ để tranh chấp là không có căn cứ bởi vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên đã được TAND tỉnh Bình Phước kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ thu hồi tại Bản án phúc thẩm số 01/2008/DS-PT ngày 24/10/2008 của TAND tỉnh Bình Phước, ngày 12/11/2009 UBND huyện Đ đã ban hành Thông báo số 269/TB-UBND giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, qua đó nêu rõ: Sau 30 ngày kể từ ngày ra Thông báo 269 bà H hoặc những cá nhân, tổ chức liên quan không giao nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 881/QSĐĐ/1484/QĐ-UB thì UBND huyện Đ ban hành quyết định hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Ông Nghĩa là T1 đã gửi đơn đến UBND xã Đ tiến hành giải quyết nhưng không thành.

Nay ông N, bà T1 khởi kiện bà Trần Thị Mai H đề nghị TAND huyện Đồng Phú căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự 2015: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất diện tích 914m² giữa ông N, bà T1 với ông H2, bà H.

2. Bị đơn là bà Trần Thị Mai H trình bày như sau:

Ngày 02/11/2005, bà H cùng ông Trương Công H2 có chuyển nhượng cho ông N, bà T1 diện tích đất 3.802,8m² đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng là 260.000.000 đồng. Diện tích đất dưới hành lang đường điện, hai bên có lập giấy viết tay mua bán, không có công chứng, chứng thực theo quy định. Hiện nay ông N, bà T1 quản lý và sử dụng

trái phép của bà H diện tích 914m² thuộc quyền sử dụng đất số 881 thửa 441, tờ bản đồ số 13 do UBND huyện Đ cấp ngày 19/7/2004. Diện tích chuyển nhượng cho ông N, bà H là đất đứng tên hộ ông Trương Công H2, đối với diện tích 914m² bà H, ông H2 không chuyển nhượng cho ông N, bà T1. Nay bà H yêu cầu ông N, bà T1 phải trả lại cho bà H diện tích đất 914m². Ông N chỉ được sử dụng diện tích 3.802,8m² dưới đường dây điện như đã thỏa thuận. Ông Trương Công H2 (chồng của bà H) đã chết năm 2018.

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

3.1. Bà Trương Thị N1 trình bày:

Diện tích đất tranh chấp tại thửa 441 tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước hiện đang tranh chấp giữa ông Trần Trung N với bà Trần Thị Mai H không liên quan gì đến bà N1, bà N1 không còn đất ở ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Nay giữa các bên tranh chấp bà N1 không liên quan, không có ý kiến yêu cầu gì.

3.2. Ông Trương Thiên L, Trương Thị Ánh H1, Trương Thị Hồng P cùng ý kiến trình bày: Đất tranh chấp là tài sản riêng của bà H không liên quan gì, không có yêu cầu gì và xin được vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 02/6/2020 (kèm Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 04/2020/QĐ-SCBSBA ngày 03/6/2020), Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Trung N và bà Dương Thị Thanh T.

1.1. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/11/2005 giữa bà Trần Thị Mai H và ông Trương Công H2 với ông Trần Trung N và bà Dương Thị Thanh T đối với diện tích thực tế sử dụng 837,5m² đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 881/QSDD/1484/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 19/7/2004 đứng tên hộ bà Trần Thị Mai H cùng tài sản gắn liền trên đất là 40 cây quýt và 02 cây bưởi trồng năm 2013; có tứ cận:...

Ông Trần Trung N và bà Dương Thị Thanh T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền tiếp tục thu hồi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 881/QSDD/1484/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 19/7/2004 đứng tên hộ bà Trần Thị Mai H.

Tách việc hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động giữa ông Mai Hữu T2 với ông Trần Trung N ra để giải quyết bằng vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 15/6/2020, bà H kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 172/2020/DS-PT ngày 30/9/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước chấp nhận kháng cáo của bà H; sửa bản án dân sự sơ thẩm như sau:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Trung N và bà Dương Thị Thanh T về việc công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 914m² tại thửa đất số 441, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Ngày 25/8/2022, ông Trần Trung N có đơn đề nghị giám đốc thẩm gửi Tòa án nhân dân tối cao.

Tại Quyết định số 49/2023/KN-DS ngày 22/9/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 172/2020/DS-PT ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, kháng nghị đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước giải quyết lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, 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 kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đất tranh chấp có diện tích 914m² (đo đạc thực tế là 837,5m²) thuộc thửa đất số 441, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 881/QSĐĐ/1484/QĐ-UB ngày 19/7/2004 cho hộ bà Trần Thị Mai H.

Ngày 02/11/2005, bà H và ông Trương Công H2 lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 3.802,8m² cho ông Trần Trung N, bà Dương Thị Thanh T với giá 260.000.000 đồng. Ông N, bà T cho rằng 3.802,8m² nêu trên bao gồm diện tích của 03 thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H2, bà H là thửa đất số 604 (diện tích 1.800m²), thửa đất số 371 (diện tích 1.028m²), thửa đất số 441 (diện tích 914m²); phía bà H chỉ thừa nhận đã chuyển nhượng thửa đất số 604 và thửa đất số 371, phần diện tích còn lại bà H cho rằng không thuộc thửa đất số 441 mà là phần đất dưới đường dây điện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Thực tế, ông N, bà T

đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng, đã nhận đất, rào lưới xung quanh toàn bộ phần đất (trong đó có thửa đất số 441); cải tạo, lấp ao và cho người khác thuê trồng quýt từ khi nhận chuyển nhượng, bà H không phản đối hay khiếu nại gì về việc sử dụng đất này.

[2] Căn cứ vào diện tích các thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tổng diện tích của 03 thửa đất (604, 371, 441) gần tương đương với diện tích đất ghi trong giấy chuyển nhượng ngày 02/11/2005; các bên cũng thỏa thuận khi bà T, ông N trả hết số tiền thì bà H mới giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế, bà H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 371 và thửa đất số 604 cho ông N, bà T; còn lại thửa đất số 441 chưa được tách sổ do nằm chung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất số 440 (là đối tượng tranh chấp giữa bà H và bà Trương Thị N1 trong một vụ án khác) nên bà H chưa bàn giao được cho ông N, bà T. Mặt khác, trong vụ án ly hôn giữa ông H2 và bà H vào năm 2008, các bên không yêu cầu giải quyết tài sản chung là thửa đất số 441 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 881/QSDD/1484/QĐ-UB mà bà H được cấp.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định bà H, ông H2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 441 cho ông N, bà T vào năm 2005.

[3] Tòa án cấp phúc thẩm nhận định việc bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015 đối với thửa đất số 604 và thửa đất số 371 với tổng diện tích 6.260,1m² nhiều hơn diện tích đất nhận chuyển nhượng năm 2005 và cho rằng vợ chồng ông N, bà T có lợi là không đúng, bởi diện tích đất tăng thêm là do bà T được cấp đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường điện; từ đó, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N, bà T về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2005 đối với thửa đất số 441 là đánh giá không đầy đủ, toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của ông N, bà T3.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 325; Điều 337; Điều 343; Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

1/ Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 49/2023/KN-DS ngày 22/9/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2/ Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 172/2020/DS-PT ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử vụ án: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Trần Trung N, bà Dương Thị Thanh T với bị đơn là bà Trần Thị Mai H; cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước giải quyết lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Chánh án (*để báo cáo*);
- Vụ pháp chế và QLKH-TANDTC (*để biết*);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bình Phước (*kèm hồ sơ vụ án*);
- TAND huyện Đồng Phú;
- Chi Cục THADS huyện Đồng Phú;
- Các đương sự (*theo địa chỉ*);
- Lưu: VT (VP, GDKT II, THS), hồ sơ vụ án_20b

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

Võ Văn Khoa