

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 114/2024/DS-GĐT

Ngày: 08/5/2024

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
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 Trần Văn Châu.

Các thẩm phán: Ông Võ Văn Cường.

Ông Hoàng Thanh Dũng.

Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Xuân Luyến- Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 08/5/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trịnh Thị N, sinh năm 1950.

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

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1949.

Địa chỉ: E, ấp N, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Anh Hà Trung C, sinh năm 1987.

3.2. Chị Hà Thị Thu N1, sinh năm 1989.

3.3. Bà Phạm Thị I, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: Số C, ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Ông Phạm Văn N2, sinh năm 1954.

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

3.5. Bà Phạm Thị N3, sinh năm 1957.

Địa chỉ: C, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

3.6. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1966.

Địa chỉ: G, ấp N, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Bà Phạm Thị O, sinh năm 1977.

3.8. Ông Bùi Quang T1, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Số C, ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.9. Bà Trương Thị Hồng N4, sinh năm 1951.

3.10. Ông Phạm Văn C1, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.11. Chị Phạm Thị Thu H, sinh năm 1983.

3.12. Anh Phạm Quốc H1, sinh năm 1996.

3.13. Bà Lê Thị Thu N5, sinh năm 1975.

3.14. Chị Phạm Thị Cẩm N6, sinh năm 1999.

Cùng địa chỉ: Số C, ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.15. Ông Trần Văn N7, sinh năm 1948.

Địa chỉ: A, ấp N, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.16. Ủy ban nhân dân huyện L.

Địa chỉ: Khóm B, TT. L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.17. Ông Phạm Ngọc G, sinh năm 1965 (Chết ngày 03/8/2018).

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

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Ngọc G:

3.17.1. Bà Trần Thị Bé B1, sinh năm 1964.

3.17.2. Chị Phạm Thị Mỹ L, sinh năm 1984.

3.17.3. Anh Phạm Ngọc H2, sinh năm 1987.

3.17.4. Anh Phạm Ngọc Đ, sinh năm 1990.

3.17.5. Anh Phạm Ngọc T2, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Số A, ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Trịnh Thị N có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Hà Xuân P trình bày: Vào ngày 20/11/2006, bà N và bà Huỳnh Thị B có lập hợp đồng viết tay sang nhượng cho bà B 2.525m² đất tại ấp V, xã V giá 200.000.000 đồng,

khi lập hợp đồng ông Trần Văn N7 chồng bà B bảo ghi 100.000.000 đồng để tránh việc nộp thuế cao. Bà N7 đồng ý, sau đó không ngờ vợ chồng bà B tráo trở, không thực hiện đúng theo thỏa thuận về thời gian hai bên cam kết trong hợp đồng là trong vòng 06 tháng kể từ ngày lập hợp đồng phải thực hiện xong việc giao mặt bằng và giao tiền, nhưng phía bà B không thực hiện đúng như giao kèo. Bản hợp đồng viết tay chỉ có 01 bản, bà N7 giữ bản photo, còn ông Trần Văn N7 chồng bà B giữ bản chính. Bà N7 đã giao đất vào tháng 5/2007, dỡ đi 02 căn nhà của bà N7 và con gái của bà N7 tên H3. Bà B chỉ giao tiền cọc cho bà N7 58.000.000 đồng không đưa tiền thêm, lừa dối bà N7, mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi lấy luôn để sang tên cho bà B. Ngày 28/12/2007, bà N7 quay trở lại phân đất cát nhà.

Nay bà N7 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà B, yêu cầu bà B trả đất lại cho bà N7, bà N7 sẽ trả lại tiền đã nhận cho bà B, đồng ý trả giá trị cây trồng có trên đất và tiền san lấp 1.000m³ cát theo giá thị trường.

Trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N7 và bà B thì yêu cầu bà B chừa lối đi vào mộ chiều ngang là 3m, chiều dài từ Quốc lộ H vào đến phần mộ diện tích 249,7m² và chừa phần mộ có diện tích là 96m², theo sơ đồ đo đạc ngày 15/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Đối với phần cây sao xung quanh phần mộ bà N7 xác định là do ông G trồng, tại phiên tòa bà Bé B1 yêu cầu được đồn các cây sao này và bên bà B cũng đồng ý, nên bà N7 thống nhất để bà B Ba được sử dụng, không có tranh chấp phần cây sao.

Bị đơn bà Huỳnh Thị B có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn N7 trình bày: Vào ngày 20/11/2006, bà B có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trịnh Thị N, phạm vi đất bà N chuyển nhượng cho bà B là toàn bộ đất bà N đang sử dụng gồm có đất vườn và đất ở từ lều lộ 80 đến mé sông N, giá là 100.000.000 đồng, nhưng đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2.525m², còn đất cấp mương lộ chưa có giấy bà N giao luôn cho bên bà B đăng ký. Hiện trạng đất lúc chuyển nhượng có 04 căn nhà, bà N chịu trách nhiệm di dời căn nhà của bà và hai con, còn nhà của bà Phạm Thị I không đề cập. Bà N đồng ý cho bên bà B giữ lại 50% tiền chuyển nhượng để làm tin, trong vòng 06 tháng di dời 03 căn nhà xong thì trả đủ. Ngày 29/12/2006, bên bà B và hộ bà N đến Ủy ban nhân dân xã V làm giấy chuyển nhượng và hai bên đã cắm trụ đá ranh và giao đất. Đến ngày 08/01/2007, bà B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 271b, tờ bản đồ số 9a, diện tích 1.910m² đất trồng cây lâu năm, thửa 271a, tờ bản đồ số 9a, diện tích 615m² (trong đó 400m² đất ONT và 215m² đất trồng cây lâu năm). Tháng 5/2007, bà N và con là chị H3 dỡ nhà, đồn cây và giao đất cho bà B, bà B đã bơm 1.000m³ cát san lấp để chuẩn bị xây dựng, còn nhà chị O con bà N thì bà hứa đang tìm đất để dời. Sau đó bà N có nhận thêm tiền của bà B để mua đất cát nhà cho chị O, tổng số tiền bà N đã nhận là 63.500.000 đồng. Đến ngày 28/12/2007, bà N trở lại cát nhà chiếm đất của bà B, Ủy ban nhân dân xã V có Quyết định xử phạt bà N.

Việc bà N cho rằng chuyển nhượng đất cho bà B với giá 200.000.000 đồng là không có căn cứ chứng minh. Bà B không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà B đồng ý trả cho bà N 36.500.000 đồng, số tiền này bà B đã nộp cho Chi cục thi hành án dân sự huyện L theo biên lai tạm thu số 000466 ngày 03/8/2010.

Đối với phần đất bà B tự nguyện giao cho bà I sử dụng diện tích 50m² và lối đi chiều ngang 1,3m. Sau khi Bản án phúc thẩm của Tòa án tỉnh Đồng Tháp có hiệu lực pháp luật, do bà I không có nhu cầu sử dụng đất nên ngày 05/3/2012, bà I có thỏa thuận với bà B giao lại diện tích đất 50m² và lối đi chiều ngang 1,3m cho bà B sử dụng và bà B đã trả cho bà I số tiền 55.000.000 đồng, bà I đã nhận tiền xong. Việc thỏa thuận giữa bà B và bà I có làm văn bản và xác nhận của chính quyền địa phương vào ngày 05/3/2012.

Đối với nhà của chị O, khi Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thì ông N có thỏa thuận hỗ trợ tiền di dời cho chị O số tiền 20.000.000 đồng.

Tại phiên tòa người đại diện cho bà B đồng ý giao lại 20 cây sao (11 cây lớn và 09 cây nhỏ) xung quanh phần mộ, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2021 cho bà B Ba đón sử dụng. Đồng ý chừa lối đi vào khu mộ chiều ngang 1m, chiều dài từ Quốc lộ H đến khu mộ có diện tích là 82,1m² và chừa khu mộ có diện tích 50,9m² cho nguyên đơn sử dụng. Bà B tự nguyện di dời các cây trồng có trên phần đất lối đi để giao lối đi cho bà N sử dụng. Bà B không yêu cầu bà N trả giá trị lối đi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Kim O1 trình bày:

Bà N là mẹ của chị, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà B thì chị không biết và cũng không có ký tên vào hợp đồng. Vào năm 2001, bà N và cô, chú có cho chị một nền nhà ngang 6m x dài 22m và chị đã cất nhà ở, khi cho đất không có làm giấy tờ nhưng bà N nói là cho luôn. Nay chị yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Kim O1 và chồng là anh Bùi Quang T1 trình bày: Lúc trước bà N cho vợ chồng chị ở trên phần đất tranh chấp. Sau đó, ông Trần Văn N7 (chồng bà B) thỏa thuận với chị O1 đồng ý hỗ trợ 20.000.000 đồng thì chị O1 dời nhà ra khỏi phần đất tranh chấp, ông Trần Văn N7 đã giao tiền cho chị O1 tại Ủy ban nhân dân xã V. Nay chị O1 và anh T1 đã có chỗ ở ổn định không còn liên quan gì trong vụ kiện giữa bà N7 và bà B, chị O1 yêu cầu Tòa án không đưa chị vào vụ kiện tranh chấp giữa bà N7 và bà B với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị I có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Bé B1 trình bày: Bà được mẹ ruột là bà Huỳnh Thị N8 và là mẹ chồng của bà Trịnh Thị N cho một phần đất để cất nhà ở từ năm 1996, diện tích 200m², ngang 6,5m x dài 7,5m và trồng một số cây xung quanh nhà. Từ khi được cho đến nay chưa làm giấy tờ gì cả. Bà Huỳnh Thị N8 chết khoảng năm

1997. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N8 với bà B, yêu cầu tiếp tục ở trên đất không đồng ý di dời nhà đi nơi khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị I trình bày: Vào năm 2010, đề thi hành Bản án phúc thẩm số 144/2010/DS-PT ngày 25/5/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà I phải di dời nhà về vị trí 50m² bà B tự nguyện cho, nhưng vì di dời về vị trí mới không có lối đi ra ngoài nên bà I không thể xây dựng nhà được. Do đó, bà có nhận của bà B 55.000.000 đồng để giao lại phần đất trên cho bà B.

Nay Bản án phúc thẩm đã bị hủy, bà yêu cầu hủy thỏa thuận giữa bà và bà B, đồng ý trả lại cho bà B 55.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật, bà I yêu cầu được nhận lại 50m² đất do bà B giao trước đây.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn C1 trình bày: Bà N8 là mẹ ruột của anh, khi bà N8 bán đất cho bà B có bàn bạc trong gia đình tất cả các con đều biết, đất chuyển nhượng giá 100.000.000 đồng, anh có nói với bà N8 phải mua một nền khác để cất lại nhà cho bà và thờ cúng cha. Bà N8 đồng ý và bảo anh mua đất của cậu út K, bà N8 bảo bà B bảo lãnh trả tiền cho ông K, bà N8 cũng đồng ý cho anh lấy thêm của bà B là 5.500.000 đồng để mua vật liệu xây nền nhà và khung nhà, khi làm được nửa chừng thì bà N8 đổi ý nên còn bỏ dở dang tại đất cậu Đát bán cho bà B là từ lè Quốc lộ H thẳng xuống đến bờ sông, giấy tờ cũng đã ký xong và đã sang tên giao đất cho bà B. Số tiền 5.500.000 đồng anh C1 đã nhận cho bà N8 thì bà N8 phải chịu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N2, bà Phạm Thị N3, bà Phạm Thị T và ông Phạm Ngọc G có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Bé B1 đồng thời cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông G trình bày: Cha của các ông bà là Phạm Văn B2, sinh năm 1918, chết năm 1984, mẹ là Huỳnh Thị N8, chết năm 1997. Lúc còn sống ông B2 và bà Huỳnh Thị N8 có tạo lập được phần đất ở và phần đất cây lâu năm tính từ Quốc lộ H đến sông N, diện tích 3.504m², khi chết ông B2 và bà N8 không để lại di chúc, trên phần đất có con và cháu cất nhà ở, trong đó có nhà của ông Phạm Văn D chồng bà N8. Sau khi ông D chết bà N8 ngang nhiên lập thủ tục kê khai quyền sử dụng đất của ông B2 và bà Huỳnh Thị N8 để lại mà không có sự đồng ý của các con của ông B2 và bà Huỳnh Thị N8, sau khi bà N8 đứng tên quyền sử dụng đất thì chuyển nhượng phần đất cho bà B. Nay các ông, bà yêu cầu bà B trả đất lại cho bà N8 và bà N8 có trách nhiệm trả tiền lại cho bà B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N2, bà Phạm Thị N3, bà Phạm Thị I, bà Phạm Thị T và ông Phạm Ngọc G có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Bé B1 đồng thời cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông G trình bày: Tòa án nhân dân huyện L đang thụ lý giải quyết lại vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N2 và bà B theo Bản án giám đốc thẩm số 286/2013/DS-GĐT ngày 21/6/2013 của Tòa dân sự- Tòa án nhân dân tối cao, trong đó có thửa đất 212, diện tích 979m² không nằm trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N2 và bà B. Nay các

ông, bà yêu cầu bà B trả lại phần đất thửa 212, diện tích 979m² cho các ông, bà và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B đối với thửa đất 212.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bé B1, chị Phạm Thị Mỹ L, anh Phạm Ngọc H2, anh Phạm Ngọc Đ và anh Phạm Ngọc T2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông G. Chị L, anh H2, anh Đ, anh T2 ủy quyền cho bà B Ba trình bày: Trên phần đất tranh chấp giữa bà N2 và bà B chỗ gần khu mộ ông G có trồng 20 cây sao (11 cây lớn và 09 cây nhỏ) xung quanh phần mộ, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2021 của Tòa án là đúng. Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm trước đây không giải quyết đối với các cây trồng trên đất. Tại phiên tòa bên bà B đồng ý giao lại tất cả các cây trồng này cho bà B Ba đồn sử dụng, bà Bé B1 đồng ý nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Hồng N4 trình bày: Bà N4 xác định không có sử dụng phần đất tranh chấp, không đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp, bà không tranh chấp và cũng không có liên quan gì trong vụ kiện này, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật và bà xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị Thu N1 và anh Hà Trung C trình bày: Anh, chị là con của bà I do bận đi làm xa không còn ở chung với bà I, việc tranh chấp của bà I thì anh, chị không có ý kiến. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2021/DS-ST ngày 23/11/2021, Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thị B.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn N2, bà Phạm Thị N3, bà Phạm Thị I, bà Phạm Thị T và ông Phạm Ngọc G (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là chị Phạm Thị Mỹ L, anh Phạm Ngọc H2, anh Phạm Ngọc Đ, anh Phạm Ngọc T2 và bà Trần Thị Bé B1) về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị B trả diện tích đất thửa 212 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị I về việc yêu cầu hủy việc thỏa thuận chuyển nhượng với bà Huỳnh Thị B.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Kim O1 về việc yêu cầu được sử dụng diện tích đất ngang 6m x dài 22m.

Bà Huỳnh Thị B được sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế 3.457,3m² cụ thể: Thửa 271a diện tích 615m²; thửa 271b diện tích 1.863,3m² (thửa 271b tách thành 02 thửa 911 và 912) và thửa 212 diện tích 979m², cùng tờ bản đồ số 9a. Hiện do bà Huỳnh Thị B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Huỳnh Thị B được đến Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất số 271a, thửa 271b và thửa 212 theo quy định của pháp luật.

Bà N2 được nhận số tiền 36.500.000 đồng do bà B đã nộp theo biên lai tạm thu số 000466 ngày 03/8/2010 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

Công nhận sự thỏa thuận ngày 05/3/2012 giữa bà Phạm Thị I và bà Huỳnh Thị B về việc bà I giao lại diện tích đất 50m² và lối đi chiều ngang 1,3m thuộc tách thửa 912 cho bà B sử dụng, bà B đã trả cho bà I số tiền 55.000.000 đồng xong.

Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Huỳnh Thị B và bà Trần Thị Bé B1 về việc bà B giao 11 cây sao lớn và 09 cây sao nhỏ theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2021 của Tòa án cho bà B Ba đồn sử dụng.

Chấp nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị B dành cho bà Trịnh Thị N một lối đi vào khu mộ có chiều ngang 1m, chiều dài từ Quốc lộ H đến khu mộ có diện tích là 82,1m² và chừa khu mộ có diện tích 50,9m², thuộc một phần thửa 271b (tách thành hai thửa 911 và 912).

Chấp nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị B di dời các cây trồng có trên phần đất lối đi để giao lối đi cho bà Trịnh Thị N sử dụng.

Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2021 và ngày 06/9/2017 của Tòa án và sơ đồ đo đạc ngày 15/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/12/2021, bà Trịnh Thị N kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 01/12/2021, ông Phạm Văn N2, bà Phạm Thị N3, bà Phạm Thị I, bà Phạm Thị T, bà Trần Thị Bé B1 kháng cáo toàn bộ bản án.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L kháng nghị sửa một phần Bản án số 69/2021/DS-ST ngày 23/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện L.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 162/2023/DS-PT ngày 12/4/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Trịnh Thị N.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn N2, bà Phạm Thị N3, bà Phạm Thị I, bà Phạm Thị T và bà Trần Thị Bé B1.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị I.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2021/DS-ST ngày 23/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện L.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị N.

Bà Huỳnh Thị B được sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế 3.324,3m², cụ thể: Thửa 271a diện tích 615m² các mốc M27-M4-M29- M28 về M27; thửa 271b diện tích 1.762,8m² (thửa 271b tách thành 02 thửa 911 và 912) các mốc M2-M26-M3-M27-M28-M29-M13-M12 - M17 - M16 - M15 - M11 - M10 - M9 - M8 - M19 về M2 và thửa 212 diện tích 946,5m² các mốc M1-M2-M19-M8-M7-M18 về M1, cùng tờ bản đồ số 9a. Hiện bà Huỳnh Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Huỳnh Thị B được đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất số 271a, thửa đất số 271b và thửa đất số 212 theo quy định của pháp luật.

Chấp nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị B dành cho bà Trịnh Thị N một lối đi vào khu mộ có chiều ngang 1m, chiều dài từ Quốc lộ H đến khu mộ có diện tích là 82,1m² và chừa khu mộ có diện tích 50,9m², tổng diện tích 133m², thuộc một phần thửa 212 và một phần thửa 271b (tách thành 02 thửa 911 và 912), cụ thể: Thửa 212 diện tích 32,5m² các mốc M7 - M8 - M5 - M6 về M7; thửa 271b (tách thành 02 thửa 911 và 912) diện tích 49,6m² các mốc M8-M9-M10 -M11 - M12 -M13 -M14-M15 về M8 và diện tích 50,9m² các mốc M16 -M17-M12 - M11 -M15 về M16.

Chấp nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị B di dời các cây trồng có trên phần đất lối đi để giao lối đi cho bà Trịnh Thị N sử dụng.

Bà Huỳnh Thị B phải thanh toán tiếp giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng còn lại cho bà Trịnh Thị N số tiền là 292.870.000 đồng, bà Huỳnh Thị B đã nộp 36.500.000 đồng biên lai tạm thu số 000466 ngày 03/8/2010 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L. Bà Huỳnh Thị B còn phải thanh toán tiếp cho bà Trịnh Thị N số tiền là 256.370.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bà Huỳnh Thị B và bà Trịnh Thị N được đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất số 271b và thửa đất số 212 theo quy định của pháp luật.

Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2021 và ngày 06/9/2017 của Tòa án và sơ đồ đo đạc ngày 15/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn N2, bà Phạm Thị N3, bà Phạm Thị I, bà Phạm Thị T và ông Phạm Ngọc G (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là chị Phạm Thị Mỹ L, anh Phạm Ngọc H2, anh Phạm Ngọc Đ, anh Phạm Ngọc T2 và bà Trần Thị Bé B1) về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị B trả diện tích 979m², thửa đất 212 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Huỳnh Thị B và bà Trần Thị Bé B1 về việc bà B giao 11 cây sao lớn và 09 cây sao nhỏ theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2021 của Tòa án cho bà B Ba đồn sử dụng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị I về việc yêu cầu hủy việc thỏa thuận chuyển nhượng với bà Huỳnh Thị B.

Công nhận sự thỏa thuận ngày 05/3/2012 giữa bà Phạm Thị I và bà Huỳnh Thị B về việc bà I giao lại diện tích đất 50m² và lối đi chiều ngang 1,3m tách thửa 912 cho bà B sử dụng, bà B đã trả cho bà I số tiền 55.000.000 đồng xong.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Kim O1 về việc yêu cầu được sử dụng diện tích đất ngang 6m, dài 22m.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí.

Ngày 28/6/2023, bà Trịnh Thị N, bà Trần Thị Bé B1 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp có Thông báo đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 83/QĐ-VKS-DS ngày 14/3/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 162/2023/DS-PT ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc xét xử tranh chấp giữa các đương sự đối với thửa đất số 212 để xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc 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 kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Nguồn gốc phân đất tranh chấp thửa số 212, kể cả các thửa 271a, 271b là của cụ Phạm Văn B2 (chết năm 1984) và cụ Huỳnh Thị N8 (chết năm 1997) chết để lại, các con của cụ B2, cụ N8 sử dụng, cụ thể là hộ ông Phạm Ngọc G, bà Trần Thị Bé B1 trồng đậu, lúa. Ngày 28/11/1995, bà Trịnh Thị N kê khai đăng ký (nhưng chưa được sự đồng ý của cụ Huỳnh Thị N8, ông Phạm Văn N2, bà Phạm Thị N3, bà Phạm Thị T, ông Phạm Ngọc G) nhưng đến ngày 14/02/1996, bà N2 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không

phù hợp. Quá trình giải quyết tranh chấp, có cơ sở xác định bà N2 đã chuyển nhượng cho bà B các thửa 271a và 271b, nên Tòa án cấp phúc thẩm công nhận cho bà B quyền sử dụng đất đối với hai thửa 271a và 271b với tổng diện tích 2.525m² là có căn cứ.

2. Đối với thửa đất số 212, có diện tích 979m², qua kiểm tra đo đạc đối chiếu trên thực tế nằm ngoài các thửa 271a và 271b bà N2 chuyển nhượng cho bà B theo Hợp đồng viết tay ngày 20/11/2006, cũng không phù hợp với sơ đồ vẽ tay ghi phía sau hợp đồng nêu trên.

2.1. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án cả nguyên đơn và bị đơn đều không cung cấp được bản chính của hợp đồng viết tay ngày 20/11/2006. Còn bản photo hợp đồng viết tay ngày 20/11/2006 có trong hồ sơ vụ án cũng không được Tòa án đối chiếu với bản chính. Sau khi thỏa thuận đến ngày 29/12/2006, bà B và bà N2 đến Ủy ban nhân dân xã V làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định thì cũng chỉ chuyển nhượng diện tích 2.525m² thửa đất số 271a, 271b (trong đó 2.125m² đất CLN và 200m² đất ONT). Ngày 08/01/2007, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng chỉ có diện tích 2.525m² thửa đất số 271a, 271b.

2.2. Đối với Tờ cam kết ngày 07/4/2007, được lập sau khi bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 271a, 271b cũng không có nội dung bà N2 chuyển nhượng thửa số 212 cho bà B.

2.3. Như vậy, với những tình tiết đã phân tích chưa đủ căn cứ xác định bà N2 có chuyển nhượng thửa đất số 212 cho bà B. Tòa án cấp phúc thẩm quyết định cho bà B được sử dụng thửa đất số 212 là không có căn cứ pháp luật. Do đó, Quyết định Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 162/2023/DS-PT ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đối với phần đất tranh chấp là thửa đất số 212 là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ luật tố tụng Dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định Kháng nghị số 83/QĐ-VKS-DS ngày 14/3/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 162/2023/DS-PT ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giữa nguyên đơn là Trịnh Thị N với bị đơn là bà Huỳnh Thị B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác, đối với phần đất tranh chấp là thửa đất số 212. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm lại phần bị hủy theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án (đề báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện L, tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GĐKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

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

Trần Văn Châu