

**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: 177/2024/DS-GĐT

Ngày: 26/7/2024

V/v *Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu
chấm dứt hành vi cản trở việc thực
hiện quyền của người 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 Võ Văn Cường

ông Hoàng Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: ông Đàng Sĩ Hiến, Thẩm tra viên Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Đỗ Xuân L - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Lê Văn C, sinh năm 1958; địa chỉ: Số A, Tổ B, khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn:* ông Mai Việt D, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ A, ấp N, xã T, thị xã H, tỉnh Kiên Giang.

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

- Ông Mai Việt T, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ B, khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Ông Lê Hải L1, sinh năm 1983;

- Bà Lê Thị Kiều T1, sinh năm 1979;

- Chị Nguyễn Thị Bé H, sinh năm 2001;

- Chị Nguyễn Thị Bé B, sinh năm 2004;

Cùng địa chỉ: Số A, Tổ B, khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Văn C trình bày:

Năm 1991, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Mai Việt T diện tích 1.482m², có lập văn bản chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã quản lý, sử dụng đất ổn định đến nay, trồng hoa màu, sản xuất trên đất. Năm 1997, ông kê khai, đăng ký và được cấp quyền sử dụng thửa 146, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.482m², tọa lạc tại khu vực T, phường T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01448 ngày 15/02/1997 của Ủy ban nhân dân thành phố C. Trong quá trình quản lý đất, ông Mai Việt D cho rằng diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng đất của ông D, nên ông D đã đổ đất lên phần đất ông đang quản lý, cản trở việc sử dụng đất của ông. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu ông D chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền người sử dụng đất của ông. Ông đồng ý trả lại cho ông D số tiền 5.000.000 đồng, là giá trị khối lượng đất mà ông D đã đổ trên đất.

Bị đơn ông Mai Việt D trình bày:

Ông được Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp quyền sử dụng diện tích 1.500m² đất vườn và 8.857m² đất ruộng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời số 61/GCN.RĐ ngày 24/11/1988. Năm 1989, do đi làm ăn xa nên ông đã giao lại toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Mai Việt T, là em ông quản lý, sử dụng. Năm 2007, khi trở về địa phương thì ông phát hiện ông C đang sử dụng một phần đất có diện tích 1.482m² trong diện tích đất 8.857m² và ông C đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01448 ngày 15/02/1997. Vì vậy, ông yêu cầu ông C trả lại cho ông quyền sử dụng phần đất 1.482m². Đồng thời, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C, để cấp lại cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Việt T trình bày:

Ông Mai Việt D được cấp quyền sử dụng diện tích 1.500m² đất vườn và 8.857m² đất ruộng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời số 61/GCN.RĐ ngày 24/11/1988. Năm 1989, ông D có giao lại cho ông quản lý, sử dụng đất trong thời gian ông D không có mặt ở địa phương vì ông là em ruột ông D. Năm 1991, ông có thể chấp cho ông C một phần đất với diện tích khoảng 1.200m², giá 3 chỉ vàng 24k nhưng ông C không giao vàng cho ông nên ông vẫn sử dụng đất. Đến năm 1997, ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, đã ngăn cản không cho ông tiếp tục sử dụng đất. Ông T yêu cầu ông C phải trả lại đất cho ông D.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Lê Lý H1, bà Lê Thị Kiều T1, chị Nguyễn Thị Bé H, chị Nguyễn Thị B1 Ba thống nhất với trình bày và yêu cầu của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ quyết định (tóm tắt).

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc trả lại cho bị đơn số tiền 5.000.000 đồng, là giá trị khối lượng đất mà bị đơn đã đổ trên đất;

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại diện tích đất 1.482m² ;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 1.482m² và yêu cầu kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn;

Nguyên đơn được quyền đăng ký biến động đất đai đối với phần diện tích tăng thêm từ 1.482m² lên 1562,6m² theo đo đạc thực tế của Trung tâm K lập ngày 07/01/2021.

Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 03/7/2023, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 03/7/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 458/2023-DS-PT ngày 09/11/2023 của Tòa án nhân thành phố Cần Thơ quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn;

Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra, Tòa án phúc thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 14/12/2023, bị đơn ông Mai Việt D có đơn đề nghị 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 110/QĐ-VKS-DS ngày 17/4/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 458/2023-DS-PT ngày 09/11/2023 của Tòa án nhân thành phố Cần Thơ. 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 hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị và đề nghị 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] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, có cơ sở để xác định: ông Mai Việt D được Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Hậu Giang (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời số 61/GCN.RĐ ngày 24/11/1988, được quyền sử dụng diện tích 1.500m² đất vườn và 8.857m² đất ruộng, tọa lạc tại Tập đoàn S, ấp T, xã T.

Năm 1989, ông Mai Việt D thỏa thuận bằng lời nói, giao lại cho ông Mai Việt T quản lý, sử dụng các phần đất nêu trên trong thời gian ông D vắng mặt tại địa phương. Ngày 12/01/1991, ông Mai Việt T, ông Mai Việt T2, ông Mai Việt C1 cùng lập “Đơn xin nhường phần đất ruộng lại” để nhường lại cho ông Lê Văn C phần đất ruộng tại Tập đoàn sản xuất 10, với diện tích 1400m², giá 4,2 chỉ vàng 24K. Ngày 15/02/1997, ông C được cấp quyền sử dụng thửa 146, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.482m², tọa lạc tại khu vực T, phường T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01448 của Ủy ban nhân dân thành phố C.

Ông D cho rằng, phần đất 1.482m² thuộc quyền sử dụng đất của ông nên đã đổ đất, cản trở việc sử dụng đất của ông C, dẫn đến tranh chấp, ông C yêu cầu ông D chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất. ông D yêu cầu ông C phải trả lại quyền sử dụng đất, kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C. Ông Mai Việt T không thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho ông C mà cho rằng thế chấp cho ông C, giá 3 chỉ vàng nhưng ông C chưa giao vàng.

[2] Theo “Đơn xin nhường phần đất ruộng lại” lập ngày 12/01/1991, thì

ông Mai Việt T, ông Mai Việt T2, ông Mai Việt C1 chuyển nhượng cho ông Lê Văn C phần đất ruộng tại Tập đoàn sản xuất 10, với diện tích 1400m², giá 4,2 chỉ vàng 24K, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T. Ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/02/1997 là dựa trên việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/1991. Tuy nhiên, ông Mai Việt T, ông Mai Việt T2, ông Mai Việt C1 không có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất đã chuyển nhượng cho ông C, đất chuyển nhượng thuộc phần đất mà ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời số 61/GCN.RĐ ngày 24/11/1988. Ngoài ra, Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đủ điều kiện để công nhận hợp đồng theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/1991 giữa ông Mai Việt T, ông Mai Việt T2, ông Mai Việt C1 với ông Lê Văn C là vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm và Tòa án phúc thẩm không đưa ông Mai Việt T2, ông Mai Việt C1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/1991, xác định quyền và nghĩa vụ của ông T2 và ông C1 trong trường hợp phải giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là bỏ sót người tham gia tố tụng.

[3] Chứng cứ thể hiện, diện tích 1.500m² đất vườn và 8.857m² đất ruộng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm cho ông D thuộc Tập đoàn sản xuất 10, nhưng không có tên trong sổ địa chính. Tòa án sơ thẩm và Tòa án phúc thẩm đều không thu thập chứng cứ để làm rõ đất có được đưa vào tập đoàn sản xuất không? Quyền của ông Mai Việt T, ông Mai Việt T2, ông Mai Việt C1 đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông C là như thế nào? Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm cho ông D có căn cứ pháp luật không?.Việc thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ nên chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án.

[4] Tòa án sơ thẩm và Tòa án phúc thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, xác định ông C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp và được cấp quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, không chấp nhận yêu cầu của ông D là chưa đủ cơ sở, vi phạm thủ tục tố tụng, không đúng quy định của luật. Do đó, kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở để chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 337, Điều 343, Điều 345, Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 110/QĐ-VKS-DS ngày 17/4/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 458/2023-DS-PT ngày 09/11/2023 của Tòa án nhân thành phố Cần Thơ và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Chánh án;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- TAND quận Bình Thủy;
- Chi cục THADS quận Bình Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu: PHÒNG LTHS, hồ sơ vụ án;
- THS (ĐSH).

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

Võ Văn Khoa