

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 285/2023/DS-GĐT

Ngày: 20/11/2023

V/v tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại, lối đi chung và hợp đồng chuyển nhượng QSD 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 Cường.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng
Bà Huỳnh Thanh Duyên

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuấn – Thẩm tra viên chính

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

Ngày 20 tháng 11 năm 2023, 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 yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại, lối đi chung và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Trần Hữu L, sinh năm 1971; địa chỉ: 138, tổ 3, khu phố TH, phường LBT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

2. *Bị đơn:* ông Trần Văn C, sinh năm 1970; địa chỉ: 281, tổ 3, khu phố TH, phường LBT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Bà Trần Thị A, sinh năm 1948; (chết ngày 01/9/2019); có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là anh Trần Anh K, sinh năm 1985; địa chỉ: 277 khu phố TH, phường LBT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Bà Trần Thị S, sinh năm 1950; địa chỉ: 12 khu phố TH, phường LBT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

3.3. Bà Trần Thị D, sinh năm 1955; địa chỉ: 147 khu phố TH, phường LBT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

3.4. Bà Trần Thị N1, sinh năm 1957; địa chỉ: khu phố TH, phường LBT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp NH, thị trấn XM, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.6. Bà Trần Thị B, sinh năm 1960; địa chỉ: 76 khu phố TH, phường LBT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

3.7. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1961; địa chỉ: 78 khu phố TH, phường LBT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

3.8. Bà Trần Thị T3, sinh năm 1962; địa chỉ: 407, tổ 10, ấp 2, xã AH, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

3.9. Ông Trần Văn L1, sinh năm 1964 (chết tháng 3/2020); có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị Thanh T4, sinh năm 1967; anh Trần Lập N2, sinh năm 1996; và anh Trần Lập N3, sinh năm 1999; địa chỉ: 275 khu phố TH, phường LBT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

3.10. Bà Trần Thị T5, sinh năm 1967; địa chỉ: 21, khu phố TH, phường LBT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

3.11. Bà Trần Thị Kim T6, sinh năm 1981; địa chỉ: 25/2 đường 7, khu phố 2, phường LT, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.12. Bà Trần Thị Ngọc G, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp BĐ, phường MX, thị xã PM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.13. Bà Trần Thị Kim T7, sinh năm 1985; địa chỉ: 22 khu phố TH, phường LBT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

3.14. Bà Trần Thị Ngọc Y, sinh năm 1973; địa chỉ: 281, tổ 3, khu phố TH, phường LBT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Trần Hữu L trình bày:

Năm 2000, cụ Nguyễn Thị Th và bà Trần Thị T3 (con của cụ Th) đã ký thỏa thuận và cam kết chuyển nhượng cho ông 01 lô đất có diện tích 330m² (dài 22m, ngang 15m) thuộc một phần thửa đất số 149, tờ bản đồ số 62, phường LBT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai, với giá 11 lượng vàng. Ông đã giao đủ vàng cho cụ Th và nhận đất sử dụng. Theo nội dung thỏa thuận, khi cụ Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục tách thửa, sang tên cho ông và mở lối đi chung có chiều ngang 04m, chiều dài từ khu đất chuyển nhượng ra tới đường công cộng (đường Nguyễn Văn Tỏ). Năm 2003, cụ Th chết nhưng vẫn chưa được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Năm 2009, phần đất tranh chấp được cấp giấy chứng nhận mang tên cụ Th.

Năm 2011, ông Trần Văn C (con của cụ Th) đăng ký thay đổi và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 149. Ông yêu cầu ông C làm thủ tục tách thửa, sang tên phần đất nhận chuyển nhượng cho ông nhưng ông C không đồng ý. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông C làm thủ tục sang tên cho ông đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 318,6m².

Bị đơn là ông Trần Văn C trình bày:

Thửa đất số 149 là tài sản của cha mẹ ông là cụ Trần Văn Ch (chết năm 1995) và cụ Nguyễn Thị Th (chết năm 2003) để lại cho ông theo Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 21/8/2010. Năm 2011, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Ông không biết có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Th với ông L nên không chấp nhận giao đất theo yêu cầu của ông L, đồng thời yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2000.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2020/DS-ST ngày 30/11/2020, Tòa án nhân dân thành phố BH, tỉnh Đồng Nai quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu L, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2020 giữa ông Trần Hữu L với bà Nguyễn Thị Th. Buộc ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Ngọc Y tháo dỡ di dời 01 mái che, diện tích 45,6m² và chuồng gà, diện tích 41,55m², giao diện tích đất 301,4m², thuộc thửa 272, tờ bản đồ số 62, phường LBT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai (theo Trích đo hiện trạng khu đất số 4126/2015 ngày 14/8/2015 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa) cho ông Trần Hữu L quản lý, sử dụng.

Buộc ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc Y tháo dỡ, di dời 01 mái che, diện tích 45,6m² và chuồng gà, diện tích 41,55m².

Giao cho ông Trần Hữu L sử dụng bờ kè 19,2m³, hàng rào dài 16,7m, các loại cây trồng trên đất: 01 cây xoài, 02 cây chùm ruột, 04 cây nhàu, 01 cây mai, 03 cây dừa 1, 01 cây ổi, 01 cây dừa 2 và 01 cây me.

Buộc ông Trần Văn C thanh toán cho ông Trần Hữu L 19.361.500 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo.

Cùng ngày 10/12/2020, nguyên đơn là ông Trần Hữu L và bị đơn là ông Trần Văn C kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 54/2022/DS-PT ngày 26/4/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định (tóm tắt):

Sửa Bản án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu L, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2020 giữa ông Trần Hữu L với bà Nguyễn Thị Th. Buộc ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Ngọc Y tháo dỡ di dời 01 mái che, diện tích 45,6m² và chuồng gà, diện tích 41,55m², giao diện tích đất 301,4m², thuộc thửa 272, tờ bản đồ số 62, phường LBT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai (theo Trích đo hiện trạng khu đất số 4126/2015 ngày 14/8/2015 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa) cho ông Trần Hữu L quản lý, sử dụng.

Buộc ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc Y tháo dỡ, di dời 01 mái che, diện tích 45,6m² và chuồng gà, diện tích 41,55m² ra khỏi diện tích đất phải giao cho ông Trần Hữu L.

Ông Trần Hữu L được quyền sở hữu, sử dụng bờ kè 19,2m³, hàng rào dài 16,7m, các loại cây trồng trên đất: 01 cây xoài, 02 cây chùm ruột, 04 cây nhàu, 01 cây mai, 03 cây dừa 1, 01 cây ổi, 01 cây dừa 2 và 01 cây me trên diện tích đất nêu trên.

Buộc ông Trần Văn C thanh toán cho ông Trần Hữu L 19.361.500 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và việc thi hành án.

Ngày 07/11/2022, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH, tỉnh Đồng Nai có văn bản kiến nghị; ngày 19/3/2023, ông Trần Văn C có đơn đề nghị xem xét Bản án phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 245/QĐ-VKS-DS ngày 29/9/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án 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 Bản án phúc thẩm nêu trên và Bản án sơ thẩm số 121/2022/DS-ST ngày 26/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm để giải quyết sơ thẩm lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích 301,4m², thuộc một phần thửa số 149 (nay là thửa 272), tờ bản đồ số 62, phường LBT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai, diện tích 1.053,2m². Nguồn gốc nhà đất tại thửa 149 là tài sản của vợ chồng cụ Trần Văn Ch và cụ Nguyễn Thị Th. Cụ Ch chết năm 1995, cụ Th chết năm 2003 đều không để lại di chúc.

[2] Năm 1999 (sau khi cụ Ch chết), cụ Th đứng tên đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 149 (với tư cách người đại diện cho những người đồng thừa kế). Ngày 21/8/2010, những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Ch, gồm cụ Th và các con của cụ Ch, cụ Th là bà

Trần Thị A, bà Trần Thị S, ông Trần Văn L2, bà Trần Thị D, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị T1, bà Trần Thị B, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị T3, ông Trần Văn L1, bà Trần Thị T5 và ông Trần Văn C lập “*Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế*” tại phòng công chứng, với nội dung giao cho ông C được thừa hưởng thửa đất trên. Ngày 25/01/2011, ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa 149.

[3] Ông Trần Hữu L cho rằng, ngày 03/12/2000, cụ Th (cùng với bà T2) ký “*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” cho ông L, với nội dung, cụ Th và bà T2 đồng ý chuyển nhượng cho ông L phần đất diện tích 330m² (đo đạc thực tế là 318,6m², nhưng ông C tự ý tách thửa còn diện tích 301,4m², thửa 272) với giá 11 lượng vàng; ông L đã giao đủ vàng cho cụ Th và nhận đất sử dụng; cụ Th hứa khi nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ tách thửa sang tên cho ông L. Do đó, ông L khởi kiện yêu cầu ông C là người thừa kế nhà đất tại thửa 149, thực hiện nghĩa vụ do cụ Th (đã chết) để lại là tách thửa đối với diện tích đất 301,4m² cho ông L.

[4] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là bản viết tay có thể hiện chữ ký của bên bán là cụ Th, bà T2, và chữ ký của những người làm chứng là bà B, bà T1 và bà T2. Tuy nhiên, theo Kết luận Giám định số 1484/C09B ngày 02/5/2019 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, thì không đủ cơ sở kết luận chữ ký của cụ Th trong “*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 03/12/2000 có phải do cụ Th ký hay không? Trong khi đó, ông L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã giao 11 lượng vàng cho cụ Th, và trong thực tế, ông L cũng chưa đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất tranh chấp (thửa 272) theo quy định của pháp luật về đất đai. Hồ sơ vụ án thể hiện, phần đất này ông C đã cho ông Phạm Huy C1 thuê làm cơ sở sản xuất đá hoa cương từ năm 2015 và ông C đã làm mái che, chuồng gà, trồng cây lâu năm trên đất. Như vậy, không có cơ sở xác định ông L là người đang sử dụng thửa đất tranh chấp như lời khai của ông L.

[5] Mặt khác, tại Văn bản số 1971/CCTHADS ngày 07/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH thể hiện: ngày 04/4/2022, vợ chồng ông C, bà Y đã làm thủ tục tặng cho anh Trần Minh Ch thửa đất trên, và ngày 07/4/2022, anh Ch được cập nhật sang tên quyền sử dụng đất. Ngày 25/6/2022, anh Ch chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Trung D1 (ông D1 được cấp giấy chứng nhận ngày 01/7/2022) và đã tặng cho anh Nguyễn Đình H và chị Lê Thị Minh Ch ngày 12/7/2022 (anh H, chị Ch được cấp giấy chứng nhận ngày 22/7/2022). Theo Công văn này, thì giao dịch tặng cho tài sản giữa ông C, bà Y với anh Ch được thực hiện trước thời điểm xét xử phúc thẩm (ngày 26/4/2022). Tuy nhiên, giao dịch này được thực hiện trong khi đang có tranh chấp nên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp phúc thẩm không phát hiện có giao dịch trên nên xét xử buộc ông C, bà Y tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để giao quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho ông L là không thể thi hành án được vì phần đất này đã được chuyển quyền sử dụng cho người khác.

[6] Khi xem xét đơn yêu cầu giám đốc thẩm và trên cơ sở kiến nghị của cơ quan thi hành án có thẩm quyền, Tòa án cấp giám đốc thẩm phát hiện nội dung trên nên cần phải hủy cả bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm để giải quyết sơ thẩm lại, đưa những người có liên quan đến giao dịch tặng cho đối với tài sản tranh chấp vào tham gia tố tụng để giải quyết triệt để vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 245/QĐ-VKS-DS ngày 29/9/2023 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 54/2022/DS-PT ngày 26/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2020/DS-ST ngày 30/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố BH, tỉnh Đồng Nai về vụ án *“Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại, lối đi chung và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* giữa nguyên đơn là ông Trần Hữu L với bị đơn là ông Trần Văn C.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố BH, tỉnh Đồng Nai giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại TP. HCM (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND Tp. BH, T. Đồng Nai;
- Chi cục THADS thành phố BH;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (TNT).

**T/M ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Văn Cường