

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 215/2019/DS-GĐT
Ngày 09/10/2019

**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 Phạm Trung Tuấn Ông Nguyễn Hữu Ba Ông Nguyễn Xuân Hùng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Minh Nghĩa, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 09 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Đặng M, sinh năm 1943.

Bà Lương Thị H, sinh năm 1950.

Cùng ngụ địa chỉ: Số nhà 207, tổ 03, ấp A, xã B, huyện H, tỉnh G.

2. Bị đơn: Bà Lê Ngọc C, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Số nhà 209, tổ 02, ấp A, xã B, huyện H, tỉnh G.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh G.

3.2. Bà Nguyễn T, sinh năm 1974.

3.3. Ông Đào P, sinh năm 1966.

3.4. Bà Nguyễn E, sinh năm 1981.

3.5. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1984.

3.6. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1987.

Cùng ngụ địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện H, tỉnh G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đặng M và bà Lương Thị H trình bày:

Ngày 10/5/1998, ông Nguyễn G và bà Lê Ngọc C có sang nhượng cho vợ chồng ông M, bà H diện tích 8.376 m² đất ruộng, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện H, tỉnh G với giá 52 chỉ vàng 24K, việc mua bán có lập thành văn bản, có xác nhận của chính quyền địa phương, hai bên đã giao nhận đất và vàng. Lúc này, quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 29.904 m², ông G, bà C đã cầm cố Ngân hàng và cam kết sẽ đem về để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông M, bà H nhưng không thực hiện. Năm 1999, ông G chết, đến năm 2012, gia đình bà C đứng ra làm thủ tục sang tên toàn bộ diện tích 8.356,7 m² cho con ruột là Nguyễn T. Nay ông M, bà H yêu cầu hủy một phần Văn bản thừa kế số 07/2012 quyền số 01 ngày 09/8/2012 được lập giữa bà C, bà T; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà H đã ký kết với ông G, bà C; đồng thời buộc bà C và các con thực hiện các thủ tục chuyển nhượng cho ông M, bà H theo quy định của pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn - bà Lê Ngọc C và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn T trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông G, bà C khai phá trước giải phóng, gia đình ông G đã cải tạo, canh tác ổn định, không ai tranh chấp, đến năm 1993, ông G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1998, do cần vốn để làm ăn, nên ông G, bà C đem một phần diện tích đất sản xuất cho bà Lương Thị H diện tích 6,5 công tầm 3 m (theo số đo thực tế là 8.356,7m²) với số vàng 52 chỉ và đã giao đất cho bà H sử dụng từ năm 1998 đến nay. Năm 1998, ông G chết, đến năm 2012, gia đình bà C đã họp và thống nhất đối với diện tích đất đã cố cho bà H, ông M làm thủ tục tặng cho bà T, nhưng bà T phải có trách nhiệm trả 52 chỉ vàng 24K cho ông M, bà H. Nay bà T đồng ý trả lại 52 chỉ vàng 24 K cho bà H và không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông M, bà .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh G do ông Nguyễn V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về ngày, tháng, năm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A782093 ngày 3/10/1993 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông G để trống là do sơ sót của chuyên viên văn thư. Năm 2012, sau khi ông G chết, con ông G là bà Nguyễn TH tiến

hành lập thủ tục nhận thừa kế quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 267, 124, 129, 128, 126, 136, 135 và được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/9/2012.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2015/DSST ngày 30/7/2015 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng M và bà Lương Thị H.

Bác yêu cầu phản tố của bà Lê Ngọc C.

Bác lời khai nại của bà Nguyễn T và ông Đào P, bà Nguyễn E, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị N.

Hủy một phần văn bản nhận thừa kế số 07/2012 quyển số 01 ngày 9/8/2012 phần đất mà liên quan đến gia đình ông M, bà Hạnh; thửa đất số 129, diện tích thực tế 8.373,8 m² mà ông G, bà C đã sang nhượng cho vợ chồng ông M, bà H từ năm 1998 đến nay.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Theo tờ sang nhân công đất ruộng” lập ngày 10/5/1998 giữa vợ chồng ông G, bà C và bà H đối với diện tích đất tại tờ bản đồ số 06, số thửa 129, diện tích theo đo đạc thực tế là 8.356,7 m². Đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện H, tỉnh G là có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Lê Ngọc C, bà Nguyễn T phải giao trả lại quyền sử dụng đất cho ông M và bà H số đất chuyên trồng lúa nước tại tờ bản đồ số 06 thửa đất 129 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 484462 mang tên bà Nguyễn T do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh G cấp ngày 7/9/2012, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện H, tỉnh G. Thực tế, vợ chồng ông Đặng M, bà Lương Thị H đang sử dụng thực tế theo hình 1; 2; 3; 4 với tổng diện tích theo số đo thực tế là 8.356,7 m² (theo sơ đồ vị trí thửa đất (không số) ngày 2/4/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H, tỉnh G.

Giữ nguyên hiện trạng phần đất tại tờ bản đồ số 06 thửa đất 129 diện tích theo số đo thực tế là 8.356,7 m². Đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện H, tỉnh G; vợ chồng ông Đặng M, bà Lương Thị H đang sử dụng thực tế như trên và nghiêm cấm mọi hành vi cản trở, xâm hại khi ông Đặng M, bà Lương Thị H thực hiện quyền sử dụng đất.

Nếu bà Nguyễn T, bà Lê Ngọc C không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất như trên cho ông M, bà H thì kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh G làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M và bà Hh, tương ứng với diện tích đất trên, khi ông M và bà H có yêu cầu theo đúng quy định của pháp luật về đất

đai. Thuế và các khoản lệ phí chuyển quyền do ông M và bà H phải nộp.

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

Ngày 13/8/2015, bà Lê Ngọc C và bà Nguyễn T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 68/2016/DS-PT ngày 21/4/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Ngọc C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2015/DSST ngày 30/7/2015 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng M và bà Lương Thị H.

2/ Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Ngọc C.

3/ Hủy một phần văn bản nhận thừa kế số 07/2012 quyền số 01 ngày 9/8/2012 phân đất mà liên quan đến gia đình ông M, bà Hạnh; thửa đất số 129, diện tích thực tế 8.373,8 m² mà ông G, bà C đã sang nhượng cho vợ chồng ông M, bà H từ năm 1998 đến nay.

4/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Theo tờ sang nhân công đất ruộng” lập ngày 10/5/1998 giữa vợ chồng ông G, bà C và bà H đối với diện tích đất tại tờ bản đồ số 06, số thửa 129, diện tích theo đo đạc thực tế là 8.356,7 m². Đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện H, tỉnh G là có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Lê Ngọc C, bà Nguyễn T phải giao trả lại quyền sử dụng đất cho ông M và bà H số đất chuyên trồng lúa nước tại tờ bản đồ số 06 thửa đất 129 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 484462 mang tên bà Nguyễn T do Ủy ban nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 7/9/2012, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện H, tỉnh G. Thực tế, vợ chồng ông Đặng M, bà Lương Thị H đang sử dụng thực tế theo hình 1; 2; 3; 4 với tổng diện tích theo số đo thực tế là 8.356,7 m² (theo sơ đồ vị trí thửa đất (không số) ngày 2/4/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H, tỉnh G.

5/ Giữ nguyên hiện trạng phân đất tại tờ bản đồ số 06 thửa đất 129 diện tích theo số đo thực tế là 8.356,7 m² tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện H, tỉnh G cho vợ chồng ông Đặng M, bà Lương Thị H đang sử dụng và nghiêm cấm mọi hành vi cản trở, xâm hại khi ông Đặng M, bà Lương Thị H thực hiện quyền sử dụng đất.

Trường hợp bà Châu, bà T không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho ông M, bà H thì kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh G

thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 484462, cấp ngày 7/9/2012 mang tên bà Nguyễn T diện tích đất theo số đo thực tế là 8.356,7 m² thuộc tờ bản đồ số 06, thửa đất 129 tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện H, tỉnh G để làm thủ tục cấp cho ông M, bà Hạnh, tương ứng với diện tích đất trên, khi ông M và bà H theo đúng quy định của pháp luật về đất đai khi có yêu cầu. Thuế và các khoản lệ phí chuyển quyền do ông M và bà H phải nộp.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về án phí, chi phí định giá tài sản.

Ngày 28/6/2016, Ngân hàng SHB có đơn đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 68/2016/DS-PT ngày 21/4/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang với lý do trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại Quyết định Kháng nghị giám đốc thẩm số 166/2019/KN-DS ngày 09/4/2019, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 68/2016/DS-PT ngày 21/4/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang; đề nghị 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 Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2015/DSST ngày 30/7/2015 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, 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 Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Diện tích 8.376 m² đất ruộng, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện H, tỉnh G đã được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 484462 ngày 07/9/2012 cho bà Nguyễn T có nguồn gốc của ông Nguyễn G, bà Lê Ngọc C (cha mẹ bà T).

[2] Nguyên đơn ông Đặng M và bà Lương Thị H cho rằng ngày 10/5/1998 ông Nguyễn G, bà Lê Ngọc C đã chuyển nhượng cho bà H phần đất nêu trên với giá 52 chỉ vàng 24K. Bị đơn bà Lê Ngọc C thừa nhận đã nhận đủ số vàng 52 chỉ 24K của ông M, bà H và giao đất cho gia đình bà H sử dụng từ năm 1998 tuy nhiên bà C cho rằng chỉ cầm cố đất chứ không chuyển nhượng.

[3] Xét thấy, tại “Tờ sang nhân công đất ruộng” ngày 10/5/1998 thể hiện nội dung ông Nguyễn G, bà Lê Ngọc C chuyển nhượng cho bà Lương Thị H phần đất tranh chấp. Theo lời khai của bà Lê Ngọc C tại Ủy ban nhân dân phường A, thành

phố B ngày 20/5/2015; lời khai của bà Nguyễn T tại Biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã B, huyện H ngày 16/5/2013 thể hiện bà Châu, bà T thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cho bà H. Ngoài ra, theo lời khai của những người làm chứng sống tại địa phương như ông Huỳnh NN, ông Nguyễn O đều xác định thời điểm năm 1998, ông G, bà C chuyển nhượng đất cho ông M, bà H chứ không phải cầm cố. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/1998 giữa vợ chồng ông G, bà C với bà H đối với diện tích 8.356,7 m² đất tại thửa 129, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện H, tỉnh G là có căn cứ.

[4] Tuy nhiên, diện tích đất các bên tranh chấp bà Nguyễn T cùng chồng là ông Đào P đã thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng SHB theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 231/2013/HĐTC-CN/SHB.KG-TH ngày 25/6/2013 và phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/2015/PLHĐTC-CN/SHB.130601 ngày 21/4/2015. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không đưa Ngân hàng SHB vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm Điều 337, Điều 342, khoản 3 Điều 343, Điều 345, Điều 349 và Điều 350 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

1/ Chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 68/2016/DS-PT ngày 21/4/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2015/DSST ngày 30/7/2015 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang.

3/ Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Chánh án;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Tân Hiệp;
- Chi cục THADS huyện Tân Hiệp;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu. (NXH)

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Võ Văn Cường