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: 64/2024/DS-GĐT
Ngày: 11/3/2024
"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

***Với thành phần Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Thủy

Ông Nguyễn Xuân Thiện

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Đức Thiện - Thư ký viên.

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

Ngày 11 tháng 3 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 "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1975;

1.2. Bà **Nguyễn Phạm Tường M**, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: 234/34/10 PT, Phường X, Quận M, Thành phố H.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Huỳnh Văn C**, sinh năm 1964; Địa chỉ: B12/9B Ấp IL, xã MX, huyện CB, Thành phố H.

2.2. Bà **Võ Thị H,** sinh năm 1965 (chết năm 2011).

Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị H:

2.2.1. Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1964 (chồng);

2.2.2. Anh Huỳnh Võ H1, sinh năm 1992 (con)

Cùng địa chỉ: B12/9B Ấp IL, xã MX, huyện CB, Thành phố H.

2.2.3. Chị Huỳnh Thị Kim T, sinh năm 1987 (con); Địa chỉ: B3/21 Ấp IL, xã MX, huyện CB, Thành phố H.

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

3.1. Chị Huỳnh Thị Kim T, sinh năm 1987; Địa chỉ: B3/21 Ấp IL, xã MX, huyện CB, Thành phố H.

3.2. Anh Huỳnh Võ H1, sinh năm 1992; Địa chỉ: B12/9B Ấp IL, xã MX, huyện CB, Thành phố H.

3.3. Chị Thái Thị L, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số A6/140 Ấp 1, xã Bình Lợi, huyện CB, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 06/02/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Phạm Tường M trình bày:

Ngày 29/9/2003, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông Huỳnh Văn C là Công an viên và vợ là bà Võ Thị H diện tích 3.000m^2 đất nông nghiệp, thuộc thửa 24 xã MX, huyện CB với giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng, có giấy tờ chứng thực của Ủy ban nhân dân (*sau đây viết tắt là UBND*) xã MX, vợ chồng ông bà đã giao 160.000.000 đồng cho ông C, bà H (trong đó 150.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, 10.000.000 đồng tiền làm giấy tờ sang tên). Bà H, ông C đã cắm ranh đất và hẹn 01 tháng kể từ ngày làm hợp đồng mua bán đất sẽ sang tên. Tuy nhiên đến hẹn ông C, bà H không thực hiện, vợ chồng ông bà đã nhiều lần yêu cầu bà H, ông C sang tên diện tích đất nêu trên nhưng bà H, ông C hứa hẹn nhiều lần cho đến nay vẫn chưa sang tên cho vợ chồng ông bà. Năm 2009, ông bà có làm đơn gửi UBND xã MX về việc yêu cầu UBND xã can thiệp buộc bên ông C, bà H sang tên cho ông bà nhưng không được UBND xã giải quyết. Đến ngày 15/11/2017, ông bà tiếp tục gửi đơn đề nghị UBND xã MX hòa giải để yêu cầu ông C, bà H sang tên cho ông bà nhưng đến nay cũng không được UBND xã xem xét, giải quyết.

Khi làm đơn khởi kiện, ông bà yêu cầu ông C, bà H sang tên 3.000m^2 nhưng khi đo đạc có bản vẽ thì vợ chồng ông bà biết diện tích 3.000m^2 mà ông bà đang tranh chấp với bên ông C, bà H thì có 2960,8m^2, thuộc thửa 56 do ông C đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây viết tắt là GCNQSDĐ*), còn 39,2m^2 thuộc thửa 81 do bà Nguyễn Thị Thanh đứng tên nên ông bà đã làm đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện; chỉ yêu cầu ông C và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H là ông C, bà Thoa, ông Hoàng phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký là diện tích đất 2960,8m^2, thuộc thửa 56 do hộ ông C đứng tên trong GCNQSDĐ theo Bản đồ

hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường đo vẽ duyệt ngày 08/5/2019 (đến ngày 23/10/2019, ông Huỳnh Văn C được cấp GCNQSDĐ đứng tên diện tích tranh chấp thửa 597, tờ bản đồ số 74 (BĐĐC).

Bị đơn, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Võ Thị H là ông Huỳnh Văn C trình bày:

Ông thừa nhận đã nhận 160.000.000 đồng của vợ chồng bà M, ông P (trong đó 150.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, 10.000.000 đồng tiền làm giấy tờ sang tên). Ông đồng ý phần trình bày của vợ chồng ông P, bà M là ngày 29/9/2003, vợ chồng ông có chuyển nhượng diện tích đất 3.000m^2, đất nông nghiệp, thuộc thửa 24, với giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng cho vợ chồng bà M, ông P. Thời điểm chuyển nhượng đất này đã có GCNQSDĐ cấp cho Hộ ông Huỳnh Văn C, giấy đất này trước năm 2003 ông làm mất, sau năm 2003 ông có làm đơn cớ mất nhưng cho đến năm 2019 thì ông mới được cấp GCNQSDĐ thửa 597, tờ bản đồ số 74 (BĐĐC). Ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần đất này cấp cho hộ gia đình ông, ông chỉ đại diện đứng tên kê khai. Hộ gia đình ông tại thời điểm cấp giấy có cụ Nguyễn Thị Đ (bà ngoại ông), ông, vợ ông là bà H, 02 con của ông (Kim T, H1), Thái Thị L (em ruột ông, nhưng lấy họ mẹ). Khi bán đất cho bên vợ chồng bà M, ông P thì chỉ có vợ chồng ông bán. Sau khi bán, vợ chồng ông không có nói lại cho cụ Đ, các con của ông và bà Lý biết việc vợ chồng ông đã bán đất. Cụ Đ chết năm 2002, vợ ông chết năm 2011. Ông muốn để lại phần đất này cho các con ông sinh sống.

Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông đồng ý trả lại cho vợ chồng bà M, ông P ½ giá trị đất theo giá thị trường do Công ty TNHH thẩm định giá và giám định CM đã định là 2.364.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ông không đồng ý hòa giải trả lại cho vợ chồng bà M, ông P giá trị đất theo giá thị trường, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày và xin vắng mặt trong tất cả các phiên làm việc và phiên tòa xét xử của Tòa án:

Chị Thái Thị L trình bày: Vào năm 2003, vợ chồng anh của chị là ông Huỳnh Văn C, bà Võ Thị H (đã chết) có bán cho vợ chồng ông P, bà M 3000m^2 đất trồng mía với số tiền là 150.000.000 đồng. Bà không đồng ý giao đất mà trả lại số tiền cho vợ chồng ông P, bà M và trả lãi suất theo ngân hàng.

Anh Huỳnh Võ H1, chị Huỳnh Thị Kim T trình bày: Vào năm 2003, cha mẹ của anh chị là ông Huỳnh Văn C, bà Võ Thị H (đã chết) có bán cho vợ chồng ông P, bà M 3000m^2 đất trồng mía với số tiền là 150.000.000 đồng. Nay anh, chị không đồng ý giao đất mà xin trả lại số tiền trên cho vợ chồng ông P, bà M và trả lãi suất theo ngân hàng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 521/2022/DS-ST ngày 19/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện CB, Thành phố H quyết định (*tóm tắt*):

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P, bà M.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2003 giữa ông P bà M với ông C bà H vô hiệu.

- Buộc ông Huỳnh Văn C, anh Huỳnh Võ H1, chị Huỳnh Thị Kim T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông P bà M số tiền 160.000.000 đồng.

- Tách việc giải quyết hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu thành vụ án khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 25/10/2022, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Phạm Tường M kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 672/2023/DS-PT ngày 21/6/2023, Toà án nhân dân Thành phố H quyết định (*tóm tắt*):

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Phạm Tường M. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định số 15/QĐ-VKS-DS ngày 26/12/2023, 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 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy cả hai Bản án dân sự phúc thẩm và Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên về giải quyết lại.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử 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] Tại GCNQSDĐ ngày 24/9/1999 của UBND huyện CB, Thành phố H đã cấp cho Hộ ông Huỳnh Văn C được quyền sử dụng 8.000m^2 đất tại thửa số 24, tờ bản đồ số 9, địa chỉ tại xã MX, huyện CB. Theo Công văn số 5728/CNB-LT không ngày, tháng, năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CB và Công văn số 3117/UBND ngày 21/7/2023 của UBND huyện CB xác nhận hồ sơ lưu trữ cấp GCNQSDĐ ngày 24/9/1999 đã thất lạc.

[2] Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận*) số CO 906596 ngày 23/10/2019 của UBND huyện CB đã cấp cho ông Huỳnh Văn C diện tích 8080m^2 đất (loại đất trồng cây hàng năm khác) tại thửa 597, tờ bản đồ số 74, địa chỉ tại xã MX, huyện CB, Thành phố H. Giấy chứng nhận ghi ông C "*Là người đại diện hộ gia đình và đại diện của những người được thừa kế về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Võ Thị H*". Phần ghi chú thể hiện: "*Thửa 597 hợp từ trọn thửa 56 và một phần thửa 57, tờ bản đồ số 74 (BĐĐC); tương ứng trọn thửa 24 và*

một phần thửa 25, tờ bản đồ số 10 (tài liệu 02/CT-UB), Đất chưa phân chia thừa kế không được thực hiện các giao dịch".

[3] Theo "*Giấy sang nhượng đất nông nghiệp*" viết tay đề ngày 29/9/2003 thể hiện nội dung ông Huỳnh Văn C và vợ là bà Võ Thị H: *"...đồng ý bán cho anh Nguyễn Văn P SN 1975 và chị Nguyễn Phạm Tường M SN 1979. Ngụ 254/12 Trần Hưng Đạo Phường 11 Q5 03 công đất trồng mía tại cống 11, kinh A với số tiền là 150.000.000 đ (một trăm năm chục triệu). Nếu sau này có ai tranh chấp tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật...Hẹn 45 ngày xong giấy tờ cho bên mua là 15/11/2003...*". Tại "*Giấy ủy quyền về việc xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" có xác nhận của UBND xã MX ngày 30/9/2003, ông Huỳnh Văn C và bà Võ Thị H đã ủy quyền cho bà Nguyễn Phạm Tường M được thay mặt ông C, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.000m^2 đất trồng mía tại thửa số 24, tờ bản đồ số 10.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã mua; ông C và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho rằng quyền sử dụng đất thuộc hộ gia đình, khi bán nhiều thành viên trong hộ không biết nên chỉ đồng ý trả tiền gốc và tiền lãi suất theo Ngân hàng. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không được công chứng, chứng thực nên không phù hợp quy định Điều 133, 691 của Bộ luật Dân sự năm 1995, khi chuyển nhượng không có các thành viên trong gia đình là chị Thái Thị L (em ông C); bà Thái Thị A (sinh năm 1951), bà Thái Thị Bực (sinh năm 1942), ông Thái Văn Trên (sinh năm 1951) đều là con ruột cụ Huỳnh Thị Đ nhưng không chung sống với vợ chồng ông C mà trú địa chỉ khác ký chuyển nhượng nên vi phạm Điều 116, 118, 119 và 237 Bộ luật Dân sự năm 1995 về việc định đoạt tài sản chung của hộ gia đình nên giao dịch chuyển nhượng vô hiệu, ông C và bà Thoa, ông Hoàng hoàn trả cho nguyên đơn 160.000.000 đồng.

[5] Xét thấy quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ; nhiều chứng cứ có mâu thuẫn chưa được chứng minh làm rõ dẫn đến kết luận trong bản án không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án, cụ thể như sau:

[5.1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp và việc giao nhận đất:

Theo GCNQSDĐ ngày 24/9/1999 của UBND huyện CB đã cấp cho Hộ ông Huỳnh Văn C được quyền sử dụng 8.000m^2 đất tại thửa số 24 (trong đó có diện tích đất tranh chấp 2960,8m^2), UBND huyện CB xác nhận hồ sơ cấp đất này bị thất lạc. Do GCNQSDĐ của ông C bị mất nên năm 2003 ông C xin được cấp lại (đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ đề ngày 11/3/2017 ông C kê khai đất khai hoang năm 1982). Tại GCNQSDĐ ngày 23/10/2019 của UBND huyện CB cấp lại cho ông C là người đại diện cho hộ gia đình.

Tuy nhiên, tại Bản tự khai ngày 21/11/2018 (BL 77) của ông C trình bày nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Võ Văn Gặp (đã chết 2006) là cha vợ cho ông. Tại Văn bản số 2844/CNBC-LT không ngày, tháng, năm 2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CB trả lời "*Theo tài liệu 02/CT-UB thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 10 do Huỳnh Văn C kê khai đăng ký sử dụng*" nhưng lại không xác định rõ ông C kê khai đăng ký sử dụng từ thời điểm nào.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ trước thời điểm ông C được cấp GCNQSDĐ ngày 24/9/1999 thì ai là người kê khai, đăng ký và thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước; ông C có được cha vợ cho đất hay không? chưa có văn bản hỏi UBND huyện CB về việc cấp lại GCNQSDĐ ngày 23/10/2019 có đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai hay không, là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Theo lời trình bày của bên nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm, tại thời điểm năm 2003 khi hai bên chuyển nhượng đất, các bên đã cắm cọc xác định diện tích đất đã chuyển nhượng. Theo GCNQSDĐ ngày 23/10/2019 cấp cho ông C diện tích 8.000m^2 đất, biên bản định giá tài sản tranh chấp chỉ xác định phần đất thuộc thửa số 24 có giá trị 4.728.000.000 đồng, nhưng không thể hiện diện tích đất tranh chấp nằm ở vị trí nào của GCNQSDĐ. Tòa án hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm cũng không làm rõ lời trình bày của nguyên đơn về việc đã cắm ranh phân đất chuyển nhượng hay chưa, là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[5.2] Về việc xác định đất tranh chấp thuộc hộ gia đình:

Điều 118 Bộ luật Dân sự năm 1995 (có hiệu lực tại thời điểm ông C được cấp GCNQSDĐ) quy định về tài sản chung của hộ gia đình như sau: "*Tài sản chung của hộ gia đình gồm tài sản do các thành viên cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung và các tài sản khác mà các thành viên thỏa thuận là tài sản chung của hộ.*

Quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ gia đình cũng là tài sản chung của hộ.".

Quá trình giải quyết vụ án, ông C cho rằng khi chuyển nhượng đất chỉ có vợ chồng ông ký, không có các thành viên trong hộ ký là: cụ Nguyễn Thị Đ là bà ngoại của ông, chị L là em ruột của ông và 02 con của ông là Thoa và Hoàng. Xét thấy:

Ông C được cấp GCNQSDĐ ngày 24/9/1999, khi được cấp lại GCNQSDĐ năm 2019 ông C kê khai đất khai hoang năm 1982. Tại thời điểm năm 1982 những người trong gia đình ông C, bà H là cụ Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1908 (74 tuổi), chị Thái Thị L, sinh 1980 là em ông C (02 tuổi), các con của ông C là Huỳnh Thị Kim T, sinh năm 1987 và Huỳnh Võ H1, sinh năm 1992 đều chưa sinh ra. Tính đến thời điểm được cấp GCNQSDĐ ngày 24/9/1999 thì: Cụ Đ 91 tuổi, chị T 12 tuổi, anh H1 7 tuổi, chị L 19 tuổi (chị L đã tách khẩu ngày 03/5/1999 đến nơi khác ở trước khi ông C được cấp GCNQSDĐ ngày 24/9/1999). Từ những căn cứ trên, việc kê khai của ông C đã khai hoang đất vào năm 1982 và đối chiếu với quy định tại Điều 118 Bộ luật Dân sự năm

1995, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa có văn bản hỏi UBND huyện CB xem việc cấp GCNQSDĐ ngày 24/9/1999 cho hộ gia đình có đúng quy định của pháp luật hay không, là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[5.3] Về việc áp dụng pháp luật về nội dung:

Theo "*Giấy sang nhượng đất nông nghiệp*" viết tay đề ngày 29/9/2003, "*Giấy ủy quyền về việc xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" có xác nhận của UBND xã MX ngày 30/9/2003 cũng như lời trình bày của bên nguyên đơn và bên bị đơn có căn cứ xác định: giữa các bên đương sự có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp, ông C và bà H đã nhận toàn bộ số tiền chuyển nhượng 150.000.000 đồng và 10.000.000 đồng tiền làm giấy tờ sang tên. "*Giấy sang nhượng đất nông nghiệp*" viết tay đề ngày 29/9/2003 thể hiện ông C "*Hẹn 45 ngày xong giấy tờ cho bên mua là 15/11/2003".*

Như vậy, về thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong GCNQSDĐ cho nguyên đơn, nên đây là giao dịch đang được thực hiện về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng với quy định tại điểm b khoản 1, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C, bà H đã được cấp GCNQSDĐ, mặc dù các đương sự khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, nhưng bên nguyên đơn đã trả xong giá trị đất chuyển nhượng và cả tiền làm giấy tờ sang tên (thực hiện 100% nghĩa vụ trong giao dịch) nên khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần xem xét trong trường hợp xác định đất tranh chấp không thuộc hộ gia đình hoặc đất thuộc hộ gia đình, mặc dù khi chuyển nhượng không đầy đủ các thành viên ký, nhưng thành viên còn lại biết rõ nhưng không có ý kiến phản đối để giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật.

[5.4] Hồ sơ vụ án thể hiện nhiều chứng cứ có ý nghĩa về việc xác định giao dịch chuyển nhượng hoặc các giấy tờ liên quan khác nhưng là bản photo copy, bên nguyên đơn trình bày đã gửi đơn tới UBND xã và cung cấp chứng cứ UBND xã có nhận hồ sơ tranh chấp (BL 56, 57, 58) nhưng không giải quyết. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cần tiến hành thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, cần đối chiếu hoặc thu thập bản chính để đảm bảo tính chính xác của chứng cứ cũng như xác định rõ nội dung, lý do UBND xã không giải quyết đơn của nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337 và Điều 343, 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 15/QĐ-VKS-DS ngày 26/12/2023 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 672/2023/DS-PT ngày 21/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố H và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 521/2022/DS-ST ngày 19/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện CB, Thành phố H. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện CB, Thành phố H giải quyết lại vụ án theo quy định 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;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- Vụ PC&QLKH;
- TAND TP.HCM;
- TAND H.CB;
- Chi cục THADS H.CB;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng GĐKT III, HS; THS (NĐT).

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

Bùi Đức Xuân