

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 136/2024/DS-GĐT

Ngày: 10/6/2024

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**

- *Thành phần Ủy ban Thẩm phán - Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán:

Ông Võ Văn Khoa

Ông Phan Thanh Tùng.

- *Thư ký phiên tòa:*

Ông Lê Sỹ Nguyên, Thẩm tra viên.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham
gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Gia Viễn, Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố
Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm để xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Lê Tr, sinh năm 1995.

Địa chỉ: ấp T, xã T1, huyện Ch, tỉnh Bến Tre.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Trần Hoàng H, sinh năm 1985.

Địa chỉ: ấp T2, xã T3, huyện Ch, tỉnh Bến Tre.

2.2. Bà Phạm Thị Mỹ H, sinh năm 1986.

Địa chỉ: ấp T4, xã T1, huyện Ch, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ông Trương Văn L, sinh năm 1956.

3.2. Bà Võ Thị H1, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P1, huyện Ch, tỉnh Bến Tre.

3.3. Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1985.

3.4. Bà Nguyễn Cao Hồng Ph, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: ấp Ch, xã T6, huyện Ch, tỉnh Bến Tre.

3.5. Bà Trần Quyền Tr1, sinh năm 1990.

Địa chỉ: ấp T, xã T1, huyện Ch, tỉnh Bến Tre.

3.6. Ông Trương Văn Thu A, sinh năm 1978.

Địa chỉ: ấp P, xã P1, huyện Ch, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Lê Tr trình bày:

Ngày 30/9/2019, ông Trần Hoàng H và vợ là bà Phạm Thị Mỹ H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông thừa đất 37, tờ bản đồ số 07, diện tích 2.731,9m² tại xã P1, huyện Ch, tỉnh Bến Tre do ông H đứng tên quyền sử dụng đất với giá 550.000.000 đồng. Trên đất có căn nhà, cây trồng và công trình kiến trúc của ông Trương Văn L và bà Võ Thị H1. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã P1 chứng thực. Phần đất này có nguồn gốc là của ông L, bà H1 tặng cho con là ông Trương Văn Thu E đứng tên quyền sử dụng đất. Ông Thu E làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Xuân Th và bà Th tiếp tục chuyển nhượng cho ông H, nhưng ông L, bà H1 vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng đất. Sau khi ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có yêu cầu ông L, bà H1 di dời nhà để giao đất cho ông H. Để ông L, bà H1 có chỗ ở ổn định, ông Phan Văn Thu A (con của ông L, bà H1) cùng ông H có thỏa thuận để mua lại phần đất trên với giá 550.000.000 đồng nhưng do ông Thu A không có đủ tiền nên đã kêu ông Tr (là em vợ ông Thu A) thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông H. Theo thỏa thuận, ông Tr nhờ bà Trần Quyền Tr1 (chị gái ông Tr) chuyển tiền qua tài khoản của ông H tại Ngân hàng S số tiền 400.000.000 đồng vào ngày 25/9/2019. Đến ngày 30/9/2019, khi ký hợp đồng tại Ủy ban nhân dân xã P1, ông Tr giao tiếp cho ông H, bà H số tiền 150.000.000 đồng còn lại. Căn cứ theo hợp đồng các bên làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, không tiến hành đo đạc thực tế.

Khi ông Tr đến Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ch để làm thủ tục sang tên thì phát hiện thừa đất trên diện tích còn 1.835,8m². Nguyên nhân là do ông H thỏa thuận ký hiệp thương ranh với phần đất giáp ranh không đúng thực tế và được chỉnh lý diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều này ông H biết rõ nhưng lại làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Tr. Ông H không thực hiện việc khởi kiện hộ giáp ranh để đòi lại phần đất bị thiếu nhằm bảo vệ quyền lợi cho ông Tr. Ông Tr khởi kiện yêu cầu ông H, bà H trả lại giá trị quyền sử dụng đất đã giao thiếu so với thực tế sử dụng, cụ thể: yêu cầu ông H, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2019 đối với diện tích đo đạc thực tế là 1.859m², diện tích bị thiếu so với đo đạc thực tế là 426,8m²; yêu cầu ông H, bà H phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất bị thiếu là 426,8m² x 600.000 đồng/m² = 256.080.000 đồng; ông Tr đồng ý để ông L, bà H1 ở trên đất, không tranh chấp.

Bị đơn là ông Trần Hoàng H, bà Phạm Thị Mỹ H trình bày:

Ông, bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Tr, lý do: nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông H chuyển nhượng của bà Th và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/01/2019, khi đó đã có căn nhà của ông L, bà H1 trên đất. Ông H có thỏa thuận để cho ông L, bà H1 ở trên đất trong thời hạn 02 tháng để di dời nhà, giao trả lại đất cho ông. Đến hạn, ông L, bà H1 không di dời nên ông yêu cầu Ủy ban nhân dân xã P1 giải quyết; ông Trương Văn Thu A (con trai của ông L, bà H1) thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại phần đất trên với giá 550.000.000 đồng nhưng giá ghi trong hợp đồng là 180.000.000 đồng nhằm mục đích giảm thuế. Ông Trần Lê Tr (em vợ của ông Thu A) đứng ra làm thủ tục nhận chuyển nhượng. Ông, bà có nhận của ông Tr số tiền 150.000.000 đồng tại Ủy ban nhân dân xã P1, còn lại 400.000.000 đồng, các bên thỏa thuận khi nào có giấy hẹn lấy sổ sẽ trả hết. Sau đó, ông Tr đến Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ch để đăng ký biến động và thông báo cho ông H biết diện tích bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc diện tích đất giảm, ông H không biết vì chưa vào nhận đất canh tác. Khi bà T yêu cầu đo đạc thửa 99 giáp ranh với thửa đất tranh chấp ông H có chứng kiến. Bà T kêu ông H ký hiệp thương ranh đất, do tin tưởng bà T nên ông H ký tên để bà T làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H không biết có sự chênh lệch diện tích. Khi ông chuyển nhượng đất cho ông Tr và phát hiện diện tích thiếu so với diện tích đất chuyển nhượng thì ông Tr có báo cho ông biết và ông đã khiếu nại đến cơ quan đo đạc về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị giảm nhưng không được chấp nhận. Nay nếu ông Tr khởi kiện thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Tr lập ngày 30/9/2019; đồng thời trả lại cho ông Tr 150.000.000 đồng đã nhận. Đối với số tiền 400.000.000 đồng bà Trần Quyền Tr1 chuyển vào tài khoản của ông H thì ông không biết. Hơn nữa, ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tr nhưng lý do chuyển tiền ghi: “tran ck dùm trương van Thu A tien dat” cũng không phù hợp. Nếu bà Trần chuyển tiền vào tài khoản của ông H thì ông H sẽ chuyển trả bà Trần.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trương Văn L, bà Võ Thị H1 trình bày:

Ngày 30/9/2019, ông H, bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp nêu trên với giá 550.000.000 đồng cho ông Trần Lê Tr nhưng khi ông Tr đến Văn phòng đăng ký đất đai thì được biết diện tích đất giảm. Lý do, ông H ký hiệp thương ranh với người có đất liền kề làm giảm diện tích đất. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tr, ông H biết rõ nhưng không thông báo. Ông, bà là người sử dụng đất từ trước đến nay, không có tranh chấp và xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Cao Hồng Ph, bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:

Ông, bà có phần đất thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 07, diện tích gần 4.000m². Nguồn gốc đất là của ông ngoại bà T là cụ Trương Văn N cho mẹ bà là bà Trương Thị Bích Th1 và là em ruột của ông L. Cụ Năm có cho ông L phần đất giáp ranh với đất bà Th1. Năm 2019, bà Th1 cho bà T đất nên cần đo đạc để tách thửa và

làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T, khi đó có chủ đất giáp ranh là ông H ký hiệp ranh và làm thủ tục điều chỉnh ranh đất theo thỏa thuận, sau đó bà T làm hàng rào lưới B40 để rào lại đất, gia đình ông L có chứng kiến nhưng không phản đối. Phần hàng rào không theo đường thẳng là do phần nhà sau của ông L lấn qua phần đất của ông, bà. Ông, bà không có tranh chấp trong vụ án và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bà Trần Quyên Tr1 trình bày: Nguồn gốc phần đất thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 7 là của ông H chuyển nhượng lại cho ông Trần Lê Tr (em ruột của bà) với giá 550.000.000 đồng. Ngày 25/5/2019, ông Tr có nhờ bà chuyển khoản vào tài khoản của ông H 400.000.000 đồng, lý do chị ghi Tr1 chuyển khoản dùm Phan Văn Thu A tiền mua đất, là do lúc đầu ông Thu A là người thỏa thuận mua đất với ông H nhưng do không đủ tiền nên ông Tr mua, điều này các bên đương sự đều biết rõ, số tiền bà chuyển khoản cho ông H là tiền của ông Tr, ngoài việc chuyển tiền mua đất dùm ông Tr, giữa bà và ông H không có giao dịch nào khác. Bà không có quyền lợi gì trong vụ án và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 26/4/2022, Tòa án nhân dân huyện Ch, tỉnh Bến Tre quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Lê Tr về việc yêu cầu ông Trần Hoàng H và bà Phạm Thị Mỹ H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2019 đối với diện tích theo đo đạc thực tế sử dụng là 1.859m² thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 7, tại xã P1, huyện Ch, tỉnh Bến Tre và trả giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích bị thiếu là 426,8m².

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Hoàng H và bà Phạm Thị Mỹ H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 37, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.731,9m² do ông Trần Hoàng H đứng tên quyền sử dụng đất tại xã P1, huyện Ch, tỉnh Bến Tre và việc ông H, bà H đồng ý trả lại cho ông Tr số tiền 150.000.000 đồng.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hoàng H, bà Phạm Thị Mỹ H và ông Trần Lê Tr lập ngày 30/9/2019. Buộc ông Trần Hoàng H, bà Phạm Thị Mỹ H, ông Trương Văn L và bà Võ Thị H1 có nghĩa vụ giao cho ông Trần Lê Tr phần thửa đất số 37, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.859m² (ký hiệu họa đồ: thửa 37-3, diện tích 1.677,1m² + thửa 37-2, diện tích 54,5m² + thửa 37-1, diện tích 125,1m² + thửa 31-37-2, diện tích 2,3m²) tại xã P1, huyện Ch, tỉnh Bến Tre do ông Trần Hoàng H đứng tên quyền sử dụng đất. Trên đất có nhà và vật kiến trúc cây trồng. Hiện do ông Trương Văn L và bà Võ Thị H1 đang quản lý, sử dụng (có họa đồ thửa đất kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên ông Trần Hoàng H để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Lê Tr cho phù hợp với án tuyên.

Buộc ông Trần Hoàng H và bà Phạm Thị Mỹ H có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Trần Lê Tr giá trị quyền sử dụng đất là 600.000 đồng/m² đối với phần đất bị thiếu là 426,8m². Tổng cộng là 256.080.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/5/2022, ông Trần Hoàng H có kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 264/2022/DS-PT ngày 24/9/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Hoàng H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 26/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ch, tỉnh Bến Tre.

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần Lê Tr về việc yêu cầu ông Trần Hoàng H và bà Phạm Thị Mỹ H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2019, đối với diện tích theo đo đạc thực tế sử dụng là 1.859m² thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 7, tại xã P1, huyện Ch, tỉnh Bến Tre.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Lê Tr về việc yêu cầu ông Trần Hoàng H và bà Phạm Thị Mỹ H trả giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất bị thiếu là 426,8m².

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Hoàng H và bà Phạm Thị Mỹ H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 37, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.731,9m² do ông Trần Hoàng H đứng tên quyền sử dụng đất tại xã P1, huyện Ch, tỉnh Bến Tre và việc ông H, bà H đồng ý trả lại cho ông Tr số tiền 150.000.000 đồng.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hoàng H, bà Phạm Thị Mỹ H và ông Trần Lê Tr lập ngày 30/9/2019. Buộc ông Trần Hoàng H, bà Phạm Thị Mỹ H, ông Trương Văn L và bà Võ Thị H1 có nghĩa vụ giao cho ông Trần Lê Tr phần thửa 37, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.859m² (ký hiệu họa đồ: thửa 37-3, diện tích 1.677,1m² + thửa 37-2, diện tích 54,5m² + thửa 37-1, diện tích 125,1m² + thửa 31-37-2, diện tích 2,3m²) tại xã P1, huyện Ch, tỉnh Bến Tre do ông Trần Hoàng H đứng tên quyền sử dụng đất. Trên đất có nhà và vật kiến trúc cây trồng. Hiện do ông Trương Văn L và bà Võ Thị H1 đang quản lý, sử dụng (có họa đồ thửa đất kèm theo).

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 03/11/2022, ông Trần Lê Tr có đơn đề nghị xem xét lại bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 91/QĐ-VKS-DS ngày 22/3/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 26/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ch, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên nội dung kháng nghị và đề nghị Hội đồng

xét xử giám đốc thẩm 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] Ngày 30/9/2019, ông Trần Hoàng H và bà Phạm Thị Mỹ H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 2.731,9m² đất thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 07, tại xã P1, huyện Ch, tỉnh Bến Tre cho ông Trần Lê Tr với giá ghi trên hợp đồng là 180.000.000 đồng, giá thực tế chuyển nhượng là 550.000.000 đồng. Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P1. Việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được các bên thừa nhận trên cơ sở tự nguyện.

Thực hiện hợp đồng ông Tr đã giao đủ số tiền 550.000.000 đồng cho ông H, bà H. Tuy nhiên, khi tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ ông H, bà H sang ông Tr đã thực hiện việc đo đạc lại đất thì phát hiện diện tích đất thực tế so với diện tích đất ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thiếu 426,8m² đất. Từ đó, ông Tr yêu cầu ông H, bà H phải liên đới trả lại giá trị quyền sử dụng đất bị thiếu.

[2] Xét, nguồn gốc phần đất thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 7 nêu trên là của ông Trương Văn L và bà Võ Thị H1 tặng cho ông Trương Văn Thu E; ông Thu E chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Xuân Th; bà Th chuyển nhượng lại cho ông Trần Hoàng H và ông H chuyển nhượng lại cho ông Trần Lê Tr. Việc tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều thực hiện trọn thửa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên không tiến hành đo đạc lại đất trên thực tế. Tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2019 cũng ghi rõ, người mua cam đoan đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất. Mặc dù, ông H thừa nhận ký tên vào biên bản hiệp thương ranh với thửa đất liền của bà T nhằm mục đích xác định lại ranh giới đất nhưng không phải là việc tách thửa 37 thành những thửa nhỏ để làm giảm diện tích. Điều này phù hợp với trình bày của ông H về việc ông ký vào biên bản để bà T làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không chứng kiến việc đo đạc lại đất. Tòa án cấp phúc thẩm xác định ông H không có lỗi trong việc làm giảm diện tích đất chuyển nhượng nêu trên, việc chuyển nhượng là trọn thửa; từ đó không chấp nhận yêu cầu của ông Trần về việc buộc ông H, bà H trả lại giá trị quyền sử dụng đất bị thiếu 426,8m² là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích nêu trên nhận thấy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không có căn cứ chấp nhận; cần giữ nguyên bản án phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342, Điều 343 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 91/QĐ-VKS-DS ngày 22/3/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành

phố Hồ Chí Minh và giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm 264/2022/DS-PT ngày 24/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre đã có hiệu lực pháp luật về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Trần Lê Tr với bị đơn là ông Trần Hoàng H và bà Phạm Thị Mỹ H.

2. 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 b/c);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Ch;
- Chi cục THADS huyện Ch;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, HS; THS (LSN).

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

Hoàng Thanh Dũng