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: 68/2023/DS-GĐT
Ngày: 15/3/2023
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 Võ Văn Khoa.

Các thẩm phán: Ông Bùi Đức Xuân.

Bà Trần Thị Thu Thủy.

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Đàng Sĩ Hiến- Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Bà Phạm Thị Út – Kiểm sát viên.

Ngày 15/3/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã 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: Bà Võ Thị T, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp M, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ông Phan Văn V, sinh năm 1944.

Địa chỉ: Ấp M, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.2. Chị Phan Thị Kim B, sinh năm 1978.

Đ chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.3. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Võ Thị T trình bày:

Ngày 28/3/2007, bà có nhận chuyển nhượng toàn bộ đất của ông Phạm Văn Q đang quản lý, sử dụng tọa lạc tại ấp M, xã Đ, huyện B với giá bao nhiêu bà không nhớ vì đã lâu. Ông Q nói đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do thỏa thuận chuyển nhượng hết đất nên khi đó ông Q có giao cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà sang tên, bà nhận đất quản lý, sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/4/2007. Tuy nhiên, phần đất của ông Q trước kia sử dụng nguyên thửa, đến khi Nhà nước làm kênh cắt ngang chia ra thành hai phần gồm thửa 473, 474, tờ bản đồ số 1. Khi ông Q đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà thực hiện sang tên thì chỉ có giấy chứng nhận thửa 474 nên bà lập hợp đồng sang tên thửa 474. Cả bà và ông Q đều không biết thửa 473 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến khi Nhà nước làm đường liên ấp thì bà mới biết thửa 473 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q nên khi đó cũng chưa được sang tên cho bà.

Trong quá trình bà canh tác thửa 473 từ năm 2007 đến năm 2019 thì không có tranh chấp gì. Đến năm 2019, thì bà Phan Thị Kim B (là con gái của ông Phan Văn V) cùng ông Q đến nhà nói với bà đất này ông V đã mua của ông Q và kêu bà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên cho ông V nhung bà không đồng ý, vẫn tiếp tục quản lý đất, bà không cho bà B vào canh tác đất nên đất lau sậy mọc um tùm. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Văn Q phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển quyền đối với thửa đất số 473, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp Ắ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre mà bà đã nhận chuyển nhượng của ông Q vào năm 2007 theo diện tích đo đạc thực tế. Về chi phí tố tụng, bà yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Phạm Văn Q trình bày:

Năm 2007, ông Q có chuyển nhượng cho bà Võ Thị T hết đất thuộc thửa 474, tờ bản đồ số 1, diện tích 5.762 m^2, loại đất ruộng, tọa lạc tại ấp M, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre. Giá bao nhiêu lâu quá ông không nhớ, tại thời điểm ông chuyển nhượng thửa 474 cho bà T, đất chuyển nhượng đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đi làm các thủ tục chuyển nhượng và hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển quyền. Thửa 474, tờ bản đồ số 1 bà T đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trực tiếp canh tác, sử dụng. Ông đã hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng đất nên không còn liên quan gì với bà T. Riêng thửa 473, tờ bản đồ số 1, diện tích 993 m^2 (phần đất đang tranh chấp) ông không có chuyển nhượng cho bà T mà ông chuyển nhượng cho ông Phan Văn V vào năm 2002 có làm giấy tay sang nhượng đất, với giá là 08 chỉ vàng 24K, đã giao nhận đủ vàng. Thửa đất này

ông chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà chỉ mới đứng tên trong sổ mục kê đăng ký tại Ủy ban nhân dân xã Đ cho đến nay. Ông không có chuyển nhượng thửa đất tranh chấp cho bà T nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Kim B, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn V trình bày:

Bà là con gái của ông Phan Văn V. Thửa đất 473, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp M, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre được ông V nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị P vào năm 2002 với giá là 08 chỉ vàng 24K, loại đất lúa và đất lâm, hai bên đã giao nhận đủ tiền, có làm giấy tay sang nhượng đất và đất này do gia đình bà quản lý, sử dụng. Thời điểm vợ chồng ông Q chuyển nhượng đất cho ông V, đất chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay. Do đất canh tác không hiệu quả nên gia đình bà không có trồng cây gì trên đất, đến khi gia đình bà vào đất canh tác và bà đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở Ủy ban nhân dân xã Đ, địa chính xã xác minh, tiến hành làm các thủ tục chuyển nhượng đối với thửa đất số 473, tờ bản đồ số 1 thì bà T tranh chấp. Bà T trước giờ không canh tác, sử dụng thửa đất này, do bà T ngăn cản không cho gia đình bà vào canh tác nên đất tranh chấp để trống, cỏ và lau sậy mọc um tùm, không có cây trồng, nhà cửa trên đất. Nay bà T khởi kiện ông Q, Tòa án xem xét giải quyết theo quy định còn ông V không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong cùng vụ án này. Việc mua chuyển nhượng đất với thửa đất số 473, tờ bản đồ số 1 giữa ông V với vợ chồng ông Q chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sẽ giải quyết sau này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 29/10/2021 nên không có lời khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2021/DS-ST ngày 16/11/2021, Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị T đối với bị đơn ông Phạm Văn Q về việc yêu cầu ông Q phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển quyền đối với thửa đất số 473, tờ bản đồ số 1 (Số liệu đo đạc chính quy thuộc thửa 319 và một phần thửa đất số 332, tờ bản đồ số 4) tọa lạc tại ấp M, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

(Kèm theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 25/12/2020 và ngày 06/7/2021).

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

Ngày 22/11/2021, bà Võ Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 110/2022/DS-PT ngày 21/6/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2021/DS-ST ngày 16/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị P.

Buộc ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị P tiếp tục thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.074,3m^2, thuộc thửa 473, tờ bản đồ số 1 (Số liệu đo đạc chính quy thuộc thửa 319 và một phần thửa đất số 332, tờ bản đồ số 4), tọa lạc tại ấp M, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre cho bà Võ Thị T.

Bà Võ Thị T được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.074,3m^2, thuộc thửa 473, tờ bản đồ số 1 (số liệu đo đạc chính quy thuộc thửa 319 và một phần thửa đất số 332, tờ bản đồ số 4 được ký hiệu 319-1, 319-2, 319 và 332), tọa lạc tại ấp M, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre thể hiện ở các điểm A, A', C', D, E, F, H, I, A được biểu thị ở các thửa 319 diện tích 285m^2, 319-1 diện tích 117,9m^2, 319-2 diện tích 0,2m^2, 332 diện tích 671,2m^2.

(Có hồ sơ đo đạc thửa đất kèm theo).

Đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền, thực hiện các thủ tục để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án khi đương sự có yêu cầu.

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

Ngày 21/8/2022, bà Phan Thị Kim B 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 số 41/QĐ-VKS-DS ngày 06/02/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án dân sự 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 toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 110/2022/DS-PT ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2021/DS-ST ngày 16/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị và đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh 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]. Căn cứ Phiếu cung cấp thông tin địa chính ngày 27/8/2019, Trích lục Bản đồ ngày 21/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và Biên bản xác minh ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại có cơ sở xác định, phần đất tranh chấp giữa các bên đương sự có diện tích 993m^2 thuộc thửa đất số 473, tờ bản đồ số 1 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre. Theo Sổ mục kê ruộng đất, quyển số 1 ngày 02/3/1995, phần đất này đứng tên người kê khai là ông Nguyễn Thanh Q1. Tại Biên bản xác minh ngày 04/11/2020, đại diện Ủy ban nhân dân xã Đ xác định, thửa đất số 473 đứng tên người kê khai là ông Phạm Văn Q, không phải ông Nguyễn Thanh Q1, có sự sai sót này là do nhầm lẫn trong ghi chép. Đến thời điểm các bên đương sự xảy ra tranh chấp thì thửa đất này vẫn chưa được kê khai, đăng ký cũng như cấp quyền sử dụng cho cá nhân nào.

[2]. Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2007 ký kết giữa ông Q1 với bà T được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Đ, thì thấy: Các bên xác lập giao dịch dân sự đối với phần đất diện tích 5.762m^2 thuộc thửa đất số 474, tờ bản đồ số 1 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 311QSDĐ/171QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 28/7/1995 đứng tên ông Q1. Sau đó, bà T thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 652369 ngày 27/4/2007 đối với phần đất nhận chuyển nhượng là thửa đất số 474. Như vậy, các bên chỉ thực hiện chuyển nhượng và hoàn tất các thủ tục pháp lý đối với thửa đất số 474, không có thửa đất số 473.

[3]. Tại các văn bản, tài liệu do cơ quan có thẩm quyền cung cấp lưu trong hồ sơ vụ án không thể hiện nội dung về việc thửa đất số 473 là được tách ra từ thửa đất số 474. Căn cứ vào các tài liệu gồm: Bản đồ địa chính không chính quy của xã Đ; Trích lục bản đồ ngày 06/4/2007 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B và Biên bản xác minh ngày 27/8/2020, có cơ sở xác định thửa đất số 474 và thửa đất số 473 là hai thửa đất khác nhau, không phải cùng một thửa đất bị cắt ngang bởi con kênh.

[4]. Mặt khác, tại Biên bản xác minh ngày 27/8/2020, có nội dung:

"*... Thửa 473 tờ 1 trước đây ông V sử dụng dùng cây lúa. Sau này do lớn tuổi ông V không còn canh tác nữa nên lau sậy mọc và xã cũng xác minh những người xung quanh cũng nói bà T không có canh tác sử dụng thửa đất số 473...*".

[5]. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại xác định: "*... Hiện trạng đất thực tế hiện nay cỏ và lau sậy mọc. Phần đất tranh chấp hiện nay ông Phạm Văn Q đã bán cho Ông Phạm Văn V1. Hiện ông V1 đang là người quản lý đất... ".* Hơn nữa, thửa đất số 473 theo số liệu mới thuộc thửa đất số 319 và một phần thửa đất số 332 cùng tờ bản đồ số 4 tại ấp B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre. Theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 21/8/2020 đối với thửa đất số 332 và thửa đất số 319 cho thấy, ông V1 đang

quản lý, sử dụng đối với các phần đất này từ năm 2002 đến nay, chứ không phải là bà T.

[6]. Mặc dù, Giấy sang nhượng đất ngày 28/4/2002 giữa ông Q với ông V1 là không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định pháp luật cũng như không thể hiện rõ số thửa đất, vị trí thửa đất chuyển nhượng nhưng việc ông V1 đã nhận bàn giao thửa đất số 473 từ ông Q để quản lý, sử dụng sau khi các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng cho đến khi xảy ra tranh chấp với bà T là phù hợp với lời trình bày của ông Q và ông V1 về việc có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 473.

[7]. Từ những căn cứ nêu trên, có cơ sở xác định: Thửa đất số 473 không phải được tách ra từ thửa đất số 474; không có việc ông Q đã chuyển nhượng thửa đất số 473 cho bà T; giữa ông Q với bà T chỉ xác lập giao dịch dân sự đối với thửa đất số 474. Các bên đã giao nhận tiền và bàn giao quyền sử dụng đất. Sau đó, bà T tiến hành kê khai, đăng ký và được cấp quyền sử dụng đối với thửa đất số 474 là phù hợp quy định pháp luật đất đai. Việc bà T căn cứ lời nói miệng của ông Q có nội dung bán hết đất tại thời điểm các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng để cho rằng ông Q chuyển nhượng cho bà cả thửa đất số 473 trong khi không có tài liệu, chứng cứ chứng minh là không có cơ sở. Hơn nữa, bà T cho rằng ông Q đã chuyển nhượng thửa đất số 473 cho bà nhưng bà lại không nhận bàn giao đất, không quản lý, sử dụng đất mà người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất này từ năm 2002 đến khi các bên xảy ra tranh chấp là ông V1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ.

[8]. Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ lời khai của ông Q, trong khi lời khai của ông Q là không thống nhất. Đồng thời xác định việc bà T có khiếu nại lên Ủy ban nhân dân xã Đ để cho rằng bà T có quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp trên thực tế cũng như xem xét giá trị pháp lý của Giấy sang nhượng đất ngày 28/4/2002, đánh giá Tờ cam kết về việc bán đất ngày 16/6/2020 do ông Phan Sĩ T1 tự ghi nhận, tự cam kết để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là không xem xét, đánh giá khách quan toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó, Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị số 41/QĐ-VKS-DS ngày 06/02/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 110/2022/DS-PT ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2021/DS-ST ngày 16/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre giữa nguyên đơn là bà Võ Thị T với bị đơn là ông Phạm Văn Q và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

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 tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Bình Đại;
- Chi cục THADS huyện Bình Đại;
- 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