

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 170/2023/DS-GĐT

Ngày: 10/8/2023

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 Cường

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

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Tuấn, Thẩm tra viên.

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

Ngày 10 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử giám đốc thẩm 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 Đoàn Quốc T, sinh năm 1992.

1.2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: ấp TT, xã HB, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1962.

2.2. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: ấp CT, xã TQT, huyện VL, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 08/11/2022, ông Đoàn Quốc T và bà Nguyễn Thị L khởi kiện ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 26 và thửa 27, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp RĐ, xã TQT, huyện VL, tỉnh Vĩnh Long, đứng tên quyền sử dụng đất của ông C cấp ngày 29/3/2002. Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 20/7/2022 các bên tiến hành hòa giải thành.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2022/QĐCNSTTDS ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện VL, tỉnh Vĩnh Long, quyết định:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Công nhận sự thỏa thuận của các bên tham gia hòa giải được ghi trong biên bản ghi nhận kết quả hòa giải ngày 20/7/2022, cụ thể như sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Quốc T, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H tại tách thửa 52 (tách 26), tờ bản đồ số 9(4) diện tích 41,4m² loại đất chuyên trồng lúa nước, tách thửa 52 (tách 27), tờ bản đồ số 9(4) diện tích 150m² loại đất trồng cây hàng năm khác cùng tọa lạc ấp RĐ, xã TQT, huyện VL, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 13/7/2022, ngày 20/7/2022).

Ông Đoàn Quốc T, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký phân đất trên theo quy định.

Tại Công văn số 10/TAT-PKTNV&THA ngày 11/01/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Quyết định nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 43/2023/KN-DS ngày 16/6/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị và đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2022/QĐCNSTTDS ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện VL, tỉnh Vĩnh Long; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện VL, tỉnh Vĩnh Long 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 Hội đồng xét xử 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] Ngày 30/9/2021, giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H (Bên A) và ông Đoàn Quốc T, bà Nguyễn Thị L (Bên B) lập Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có nội dung: Bên A đồng ý chuyển nhượng cho Bên B trọn thửa đất số 27 và chiết thửa số 26, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp RĐ, xã TQT, huyện VL, tỉnh Vĩnh Long, giá chuyển nhượng 120.000.000 đồng, phương thức thanh toán trả trước 100.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng trong thời hạn 10 ngày thực hiện hợp đồng chính sẽ thanh toán đủ, nhưng ông C, bà H không thực hiện theo thỏa thuận nên ông T và bà L yêu cầu Tòa án giải quyết tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

[2]. Ngày 20/7/2022 các bên hòa giải thành tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng tách thửa đất số 26 và thửa đất số 27 với tổng diện tích 191,4m² đất (trong đó: thửa số 26 diện tích 41,4m²/600m²; thửa số 27 diện tích 150m² đất). Hết thời hạn 07 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải thành không có đương sự nào thay đổi ý kiến nên ngày 28/7/2022, Thẩm phán chủ trì phiên hòa giải ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định tại Điều 211 và Điều 212 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Xét, thỏa thuận trên của các đương sự là vi phạm điều cấm của luật do phần đất chuyển nhượng không đủ diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. Tại Công văn số 4455/STNMT ngày 28/10/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long xác định: *“theo quy định tại Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của UBND tỉnh Vĩnh Long và khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, thì trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn hoặc diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì không được cấp giấy chứng nhận”*. Do đó, chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên để giải quyết lại vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337; Điều 341; Điều 342 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận kháng nghị số 43/2023/KN-DS ngày 16/6/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2022/QĐCNSTTDS ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện VL, tỉnh Vĩnh Long về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Đoàn Quốc T, bà Nguyễn Thị L với bị đơn là ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện VL, tỉnh Vĩnh Long xét xử 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:

- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND huyện VL;
- Chi Cục THADS huyện VL;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GĐKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

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

Võ Văn Cường