

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 234/2023/DS-GĐT

Ngày: 21-9-2023

V/v tranh chấp chia tài sản thuộc sở hữu
chung là 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 tại Thành phố Hồ Chí Minh gồm có: 10 thành viên tham gia xét xử, do ông Trần Văn Châu – Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm Chủ tọa phiên tòa.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Lương, 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: Ông Nguyễn Mậu Hưng, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2023, 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 chia tài sản thuộc sở hữu chung là quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1974;

Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2. **Bị đơn:**

2.1. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1974;

2.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: ấp R, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1963

Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1977.

Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3.3. Ông Ngô Văn N, sinh năm 1969;

Địa chỉ: ấp G, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3.4. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1933;

3.5. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1935;

Cùng địa chỉ: Khu D, ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 26/12/2019 và quá trình giải quyết vụ án các lời nguyên đơn, ông Nguyễn Ngọc B có ông Lê Huy H1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 23/10/2007, ông Nguyễn Ngọc B có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1 diện tích 4.911m² thửa đất số 9, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Giá chuyển nhượng là 216.000.000 đồng, cùng ngày ông B đã đặt cọc cho ông T1 40.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng và đặt cọc các bên có làm giấy viết tay do ông B và bà H ký tên. Sau đó vào các ngày 04/11/2007, ngày 18/11/2007, ngày 25/11/2007, ông B tiếp tục giao cho ông T1 số tiền 176.000.000 đồng. Tổng ông B giao đủ tiền mua đất cho ông T1 04 lần tiền là 216.000.000 đồng.

Trong số tiền 216.000.000 đồng, tiền của ông B là 150.000.000 đồng, còn lại 66.000.000 đồng là của bà Nguyễn Thị Kim H (chị vợ ông B) hùn mua đất với ông. Sau khi giao đủ tiền cho ông T1 diện tích đất trên ông để bà H đứng tên bên nhận chuyển nhượng, đến ngày 30/01/2008 thì bà Nguyễn Thị Kim H được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 754784, diện tích 4.911m² thửa đất số 09 tờ bản đồ số 11 xã P, huyện N. Ngày 03/12/2010, bà Nguyễn Thị Kim H cùng chồng là ông Nguyễn Văn T đã được cấp đổi lại Giấy CNQSDĐ đất số BA 803292, diện tích 5.105m² (tăng 194m²) thửa đất số 11, tờ bản đồ số 11 xã P, huyện N.

Năm 2019, ông B ly hôn với vợ là bà Nguyễn Thị Kim L (em bà H), nên ông B yêu cầu bà H và ông T ký sang tên đất lại cho ông B diện tích 3.545m², tương ứng với số tiền 150.000.000 đồng hùn mua đất nhưng bà H và ông T không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Nay ông B yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim H và ông Nguyễn Văn T chia cho ông diện tích đất 3.545m² tương ứng với số tiền 150.000.000 đồng hùn mua đất của ông T1 hiện do bà H và ông T đứng tên quyền sử dụng đất được cấp đổi Giấy CNQSDĐ đất số BA 803292, diện tích 5.105m² (tăng 194m²) thửa đất số 11, tờ bản đồ số 11 tọa lạc xã P, huyện N.

- Bị đơn, bà Nguyễn Thị Kim H và ông Nguyễn Văn T có ông Nguyễn Văn K đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào khoảng đầu tháng 10/2007, vợ chồng bà H có nhờ ông Nguyễn Văn B1 vào xã P tìm mua đất. Sau đó, ông B1 báo lại là có ông Nguyễn Văn T1 Chủ tịch xã P có bán diện tích đất 5 công (5.000m²) tại ấp G với giá 45.000.000đ/1000m². Sau đó, bà H, ông T và ông B1 vào gặp ông T1 có ông Trần Ngọc T3 là người môi giới dẫn đi xem đất. Sau khi xem đất các bên thỏa thuận, ông T1 thống nhất diện tích đất là 4.911m², với giá 216.084.000 đồng, tính tròn số là 216.000.000 đồng. Lúc này, bà H và ông T đồng ý mua đất và hẹn 1-2 ngày sau sẽ vào đặt cọc. Nhưng do bận công việc nên ngày 23/10/2007 vợ chồng bà H đưa cho ông B1 số tiền 40.000.000 đồng để đặt cọc cho ông T1. Sau đó, ông B1 về báo lại đã đặt cọc xong, số tiền còn lại sẽ trả dứt điểm trong thời hạn là 30 ngày, nếu có tiền thì trả

trước lúc nào cũng được, giấy tay ông B1 giữ để khi trả tiền sẽ trừ vào tiền mua đất.

Ngày 04/11/2007, bà H và ông T đưa tiếp cho ông B1 40.000.000 đồng trả cho ông T1, đến ngày 13/11/2007 bà H đến Ủy ban nhân dân xã P cùng ông T1 (không có mặt ông B1) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Lúc này, ông T1 có yêu cầu bà H trả thêm 100.000.000 đồng nhưng bà H hẹn đến chủ nhật ngày 18/11/2007 sẽ trả, số tiền còn lại thì hẹn đến ngày 23/11/2007 trả dứt điểm.

Ngày 18/11/2007 đến hẹn, vợ chồng bà H đưa cho ông B1 100.000.000 đồng nhờ đem trả cho ông T1 và ngày 23/11/2007 đưa tiếp cho ông B1 36.000.000 đồng trả dứt điểm cho ông T1 (theo giấy tay hợp đồng thì ông T1 ký nhận ngày 25/11/2007). Sau khi giao trả hết tiền, ông T1 bàn giao đất cho bà H và ông T. Đến ngày 30/01/2008 thì bà H được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số thửa 9, diện tích 4.911m², tờ bản đồ 11. Năm 2009, bà H, ông T đăng ký kê khai cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính mới. Ngày 03/12/2010 bà H được cấp mới GCNQSDĐ số thửa 11, tờ bản đồ số 11, diện tích là 5.105m² (tăng thêm diện tích 194m²).

Năm 2012, giữa bà H và ông T1 có thỏa thuận đổi với diện tích đất tăng thêm ở trên nhưng không thống nhất được giá, bà H2 hứa khi nào bà bán đất trên sẽ trả tiền đổi với diện tích tăng thêm cho ông T1. Điều này chứng minh việc ông B1 cho rằng hùn vốn 150.000.000 đồng với bà H mua đất của ông T1 là hoàn toàn không đúng sự thật. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông B1, bà H và ông T1 không đồng ý.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn T1 trình bày:*

Nguyên vào ngày 23/10/2007, ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay cho ông Nguyễn Ngọc B diện tích đất 4.911m², thuộc thửa số 09, tờ bản đồ 11 tại xã P với giá là 216.000.000 đồng. Khi đó ông B đặt cọc trước cho ông 40.000.000 đồng, có ông Lê Văn Đ (cậu ruột của bà H) và ông Trần Ngọc T3 chứng kiến. Quá trình mua bán và giao nhận tiền thì do ông B trực tiếp giao tiền cho ông, còn Công chứng sang tên thì ông B để cho bà Nguyễn Thị Kim H (chị vợ) đứng tên, ông B có nói phần đất ông và bà H hùn vốn mua, nên các ông bà thống nhất là sang tên sổ đỏ cho bà H. Nay xảy ra việc tranh chấp giữa ông B và bà H trong việc các bên hùn tiền thế nào và bao nhiêu ông không biết, ông chỉ biết nhận tiền chuyển nhượng đất là do ông bảy giao, nhưng ký chuyển nhượng đất cho bên nhận chuyển nhượng đứng tên là bà H.

Trước đây, ông chuyển nhượng và ký thủ tục sang tên cho bà H diện tích 4.911m², còn dư diện tích 194m². Nhưng khi bà H được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chồng ghép bản đồ thì cấp luôn diện tích 194m² cho bà H nên bà H được cấp diện tích 5105m². Diện tích 194m² ông và bà H đã tự thỏa thuận với nhau nên ông không tranh chấp gì trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:*

Bà và ông Nguyễn Ngọc B là vợ chồng. Ngày 29/11/2019 đã được Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai công nhận thuận tình ly hôn. Tuy nhiên, phần đất mà hiện nay ông B đang tranh chấp với vợ chồng bà H, ông T thì theo bà được biết là trước đây vợ chồng bà H ông T có nhờ ông B đứng ra mua đất giùm, do ông B là em rể và có ăn học biết chữ nên mới nhờ mua đất. Sau khi mua đất được thì bà H là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà xác định ông B không có bỏ tiền ra hùn mua đất với vợ chồng bà H, nên không phải là tài sản chung của vợ chồng. Vì vậy, bà không tranh chấp yêu cầu gì trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Ngô Văn N1 trình bày:*

Thửa đất số 12, diện tích 3.524m², tờ bản đồ 11 (thửa cũ là thửa 15, tờ bản đồ 11) xã P hiện nay do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bản vẽ số 2022 ngày 12/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh N2 thì thửa 15, tờ bản đồ 11 cũ (bản đồ thành lập năm 1996) có lần qua thửa 11, tờ bản đồ 11 (bản đồ thành lập năm 2008). Tuy nhiên hiện nay ranh giới theo bản đồ năm 2008 thì giữa thửa 12, tờ bản đồ 11 và thửa 11, tờ bản đồ 11, xã P đã thể hiện ranh giới rõ ràng, ông cũng đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 6/01/2020 theo bản đồ mới và có ranh giới rõ ràng từ trước đến nay. Theo ông được biết việc chênh lệch diện tích là do sai lệch số liệu giữa bản đồ mới và bản đồ cũ. Nay xảy ra tranh chấp giữa các bên ông không có ý kiến và không có yêu cầu tranh chấp.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị T2 trình bày:*

Ông, bà có bán một phần đất mặt tiền đường hương lộ 19 thuộc xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai, nên có dự trữ tiền. Năm 2007, ông bà có đưa cho ông Nguyễn Ngọc B số tiền 150.000.000 đồng để trả cho ông Nguyễn Văn T1 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 3.545m² thuộc một phần thửa đất số 09, tờ bản đồ 11, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Nay ông, bà xác định tiền ông B mua đất ông T1 là tiền của vợ chồng ông, bà đưa cho ông B. Nay không có yêu cầu tranh chấp với ông B đối với số tiền trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DSST ngày 25/3/2022, Tòa án nhân dân huyện N, quyết định:

Chia cho ông Nguyễn Ngọc B được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 3.545m², thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 11 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai, gồm các mốc: (1; 2; 3; 4; 5; 6; 9; 1) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2022/2021 ngày 12/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh N2.

Chia cho bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Văn T quản lý sử dụng diện tích đất 1.560m², thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 11, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai gồm các mốc: (7; 8; 9; 5; 6; 7) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2022/2021 ngày 12/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh N2.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Ngày 25/3/2022, bà Nguyễn Thị Kim H và ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 144/2022/DS-PT ngày 28/9/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H và ông Nguyễn Văn T. Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện N.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp chia tài sản thuộc sở hữu chung là quyền sử dụng đất” của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc B với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Văn T.

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

Ngày 17/10/2022, ông Nguyễn Ngọc B có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại quyết định kháng nghị số 88/QĐ-VKS-DS ngày 18/4/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm số 144/2022/DS-PT ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, 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 nêu trên. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-PT ngày 25/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán 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] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/10/2017 viết tay giữa ông B và ông T1 thể hiện ông T1 đồng ý bán cho ông B diện tích 4.911m² đất với giá 216.000.000 đồng, ông B đặt cọc số tiền 40.000.000 đồng có mặt ông Đ và ông T3 ký tên làm chứng. Đồng thời, tại mặt sau của tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện những lần ông T1 ký nhận tiền của ông B tổng cộng là 216.000.000 đồng. Số tiền này được các bên thừa nhận nên đây là tình tiết sự kiện được các bên thừa nhận không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét thấy, ông B cho rằng số tiền 216.000.000 đồng trả cho ông T1 là tiền nhận chuyển nhượng diện tích 4.911m² đất, trong đó ông hùn số tiền 150.000.000

đồng, bà H hùn 66.000.000 đồng, việc ông để bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do tin tưởng bà H (bà H là chị vợ ông). Lời trình bày của ông B tuy phù hợp với lời trình bày của ông T1 về giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông B với ông T1 và số tiền 216.000.000 đồng ông T1 nhận của ông B, nhưng việc ông hùn vốn 150.000.000 đồng thì ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Ngoài ra, ông B khai rằng số tiền 150.000.000 đồng dùng vào việc mua đất là do cha mẹ bán đất cho riêng ông nhưng chưa được Tòa án hai cấp xác minh làm rõ.

[3] Bà H và ông T xác định ông B là người giới thiệu cho ông, bà mua đất của ông T1, số tiền 216.000.000 đồng ông T1 nhận từ ông B là của ông, bà đưa cho ông B đi đặt cọc và thanh toán với ông T1 nên khi bà H được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 30/01/2008 với diện tích 4.911m² và được cấp đổi GCNQSDĐ ngày 03/12/2010 với diện tích 5.105m² tăng thêm diện tích 194m². Bà H cho rằng chỉ có bà thỏa thuận với ông T1 về phần diện tích đất tăng thêm, ông B không có ý kiến hoặc tranh chấp gì và bà H là người quản lý, sử dụng đất ổn định từ lúc nhận chuyển nhượng đến nay. Tại biên bản làm việc ngày 05/5/2020 (BL 56-57) ông T1 khai *“...Trước đây tôi chuyển nhượng và ký thủ tục sang tên cho bà H diện tích 4.911m² thì tôi còn diện tích 194m², thửa 28, tờ bản đồ 11, xã P. Nhưng sau khi bà H được đổi sổ hồng, chồng ghép bản đồ thì đã cấp luôn cho bà H diện tích 194m² thành 5.105m². Tuy nhiên, thực tế giữa tôi và bà H, ông B cũng thỏa thuận bên ngoài nên tôi không tranh chấp gì trong vụ án này”*. Tuy nhiên, trên thực tế việc thỏa thuận này gồm có ai tham gia kết quả như thế nào chưa được làm rõ. Hơn nữa, vấn đề này còn có ý nghĩa xem xét giải quyết quyền lợi của các bên đối với diện tích đất tăng thêm khi có cơ sở xác định ông B có hùn tiền để cùng bà H mua đất của ông T1. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên chia theo tỷ lệ hùn vốn đối với diện tích 5.105m² là chưa đủ căn cứ.

[4] Như vậy, lời khai của ông B và bà H, ông T còn mâu thuẫn nhau, các bên đều không chứng minh được cụ thể số tiền hùn vốn của mỗi bên bỏ ra khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T1 là bao nhiêu và một số tình tiết chưa được làm rõ như đã nêu là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Cần phải được thu thập đánh giá chứng cứ lại từ giai đoạn sơ thẩm mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 342; Điều 345 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận một phần kháng nghị số 88/QĐ-VKS-DS ngày 18/4/2023 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 144/2022/DS-PT ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện N về vụ án *“Tranh chấp chia tài sản thuộc sở hữu chung là quyền sử dụng đất”* giữa nguyên đơn là

ông Nguyễn Ngọc B với bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định./.

Nơi nhận:

- Chánh án TAND tối cao (để báo cáo)
- Vụ Pháp chế & QLKH TAND tối cao);
- VKSNDCC;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện N;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (LML).

**TM.ỦY BAN THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Châu