

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 105/2021/DS - GĐT

Ngày: 22/3/2021

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
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 Phạm Hồng Phong.

Các Thẩm phán: ông Bùi Đức Xuân.

ông Hoàng Thanh Dũng.

- Thư ký phiên tòa: ông Huỳnh Ngọc Trí - Thẩm tra viên.

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

Ngày 22 tháng 3 năm 2021, 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 việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Phạm Phú T, sinh năm 1978.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Trương Thị Hồng C, sinh năm 1983 (văn bản ủy quyền ngày 23/9/2019).

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã P, huyện B, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:*

2. 1. Bà Phạm Thị Thùy H, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Ấp X, xã P, huyện B, tỉnh Long An.

2. 2. Ông Phạm Phú T1, sinh năm 1966;

2. 3. Bà Lê Thị Diễm C, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: Số 1xx, T, phường N, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3. 1. Bà Trương Thị Hồng C, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Ấp X, xã P, huyện B, tỉnh Long An.

3. 2. Ông Phạm Phú T2, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Tổ X, khu phố X, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Phú T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Hồng C trình bày:

Ông Phạm Phú T, bà Phạm Thị Thùy H, ông Phạm Phú T1, ông Phạm Phú T2 là anh em ruột. Năm 2008, cha mẹ ông Phạm Phú T là Phạm Văn T3 và Nguyễn Thị Hạnh thống nhất chia cho 8 người con, mỗi người một phần đất chiều ngang khoảng 4,2m dài hết đất thuộc một phần thửa 175, tờ bản đồ số 1, xã P, huyện B, tỉnh Long An. Do không đủ diện tích để tách thửa nên ông Phạm Phú T và ông Phạm Phú T2 thống nhất để bà Phạm Thị Thùy H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất của mình. Năm 2009, bà Phạm Thị Thùy H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 2504 và tháng 5/2018, bà Phạm Thị Thùy H làm thủ tục cấp đổi thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 551, tờ bản đồ số 2, diện tích là 554,2m² xã P, huyện B, tỉnh Long An.

Theo mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú lập ngày 08/7/2019 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 30/7/2019, thì bà Phạm Thị Thùy H được quyền sử dụng khu A (diện tích 177,8m²), ông Phạm Phú T2 được quyền sử dụng khu B (diện tích 185,6m²), ông Phạm Phú T được quyền sử dụng phần còn lại là khu C (diện tích 144,4m²) và khu D (diện tích 49m²) nhưng ông Phạm Phú T hoán đổi quyền sử dụng đất khu D cho ông Phạm Quốc H nên ông Phạm Phú T chỉ còn quyền sử dụng đất là khu C.

Bà Phạm Thị Thùy H đã xây dựng nhà trên hết chiều ngang phần đất khu A của bà, còn phần đất khu B, C của ông Phạm Phú T2 và ông Phạm Phú T vẫn để trống, thỉnh thoảng ông Phạm Phú T có chở đất đá đến đổ trên 02 phần đất này.

Ngày 02/4/2017, ông Phạm Phú T2 chuyển nhượng phần đất của ông Phạm Phú T2 là khu B (diện tích 185,6m²) cho vợ chồng ông Phạm Phú T với giá 480.000.000đồng, vợ chồng ông Phạm Phú T đã giao đủ tiền cho ông Phạm Phú T2 và nhận đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Phạm Phú T trồng một số cây mai, sori, hoàng hậu và trà trên đất. Việc chuyển nhượng và nhận tiền hai bên có lập thành văn bản bằng giấy tay, có ông Phạm Văn T3 làm chứng.

Ngày 18/9/2018, ông Phạm Phú T và bà Phạm Thị Thùy H đến Văn phòng công chứng Phương Nam thỏa thuận đồng sở hữu quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 551 và ngày 02/10/2018 ông Phạm Phú T và bà Phạm Thị Thùy H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sở hữu chung đối với diện tích đất 544,2m², thửa 551, tờ bản đồ số 2. Năm 2019, vợ chồng ông Phạm Phú T chuẩn bị xây dựng nhà trên phần đất khu B và khu C thì bà Phạm Thị Thùy H và ông Phạm Phú T1 ngăn

cản và tự ý xây hàng rào lấn qua phần đất khu B mà ông Phạm Phú T2 đã chuyển nhượng cho ông. Ông Phạm Phú T khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị Thùy H, ông Phạm Phú T1, bà Lê Thị Diễm C phải dỡ bỏ hàng rào tường gạch xây lửng và trả lại cho ông phần đất đã lấn chiếm khu B (diện tích 185,6m²) tại xã P, huyện B, tỉnh Long An.

Bị đơn bà Phạm Thị Thùy H trình bày:

Bà Phạm Thị Thùy H thừa nhận thửa đất số 551, tờ bản đồ số 2, diện tích là 554,2m² tại xã P, huyện B, tỉnh Long An do bà và ông Phạm Phú T cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tháng 10/2018 có nguồn gốc do cha, mẹ cho gồm có 03 phần, theo đo đạc thì bà Phạm Thị Thùy H được quyền sử dụng khu A (diện tích 177,8m²), ông Phạm Phú T2 được quyền sử dụng khu B (diện tích 185,6m²), ông Phạm Phú T được quyền sử dụng phần còn lại là khu C (diện tích 144,4m²) và khu D (diện tích 49m²) nhưng ông Phạm Phú T hoán đổi quyền sử dụng đất khu D cho ông Phạm Quốc H nên ông Phạm Phú T chỉ còn quyền sử dụng đất là khu C, khu A, C và D không tranh chấp.

Năm 2013, ông Phạm Phú T2 đã chuyển nhượng phần đất khu B cho ông Phạm Phú T1 với giá 200.000.000đồng và nhờ bà Phạm Thị Thùy H quản lý. Việc chuyển nhượng không lập thành văn bản nhưng khi ông Phạm Phú T2 thỏa thuận chuyển nhượng và ông Phạm Phú T1 giao tiền thì bà và một số anh chị em khác đều làm chứng.

Năm 2018, ông Phạm Phú T mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục đứng tên đồng sở hữu thì bà nghĩ rằng trong thửa đất này có khu C, D là của ông Phạm Phú T nên đồng ý để cho ông Phạm Phú T đứng tên chung. Phần của ông Phạm Phú T1 thì sau này bà sẽ tách ra cho ông Phạm Phú T1 sau. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Phú T, bà Phạm Thị Thùy H xác định việc bà xây dựng hàng rào gạch lửng ngăn cách khu B với khu C là thực hiện theo yêu cầu của ông Phạm Phú T1 chứ bà không tranh chấp gì đối với khu B. Nay, ông Phạm Phú T1, ông Phạm Phú T2 và ông Phạm Phú T tranh chấp với nhau, bà không yêu cầu giải quyết vấn đề gì trong vụ án này.

Bị đơn ông Phạm Phú T1 và bà Lê Thị Diễm C trình bày:

Năm 2013, ông Phạm Phú T2 đã bán khu B cho vợ chồng ông Phạm Phú T1 với giá 200.000.000đồng. Việc mua bán chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản nhưng cả gia đình và anh em ông đều biết. Ông Phạm Phú T1, bà Lê Thị Diễm C có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận miệng) giữa vợ chồng ông Phạm Phú T1, bà Lê Thị Diễm C với ông Phạm Phú T2 vào năm 2013 đối với khu B (diện tích 185,6m²); tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán đất ngày 02/4/2017 giữa ông Phạm Phú T2 và ông Phạm Phú T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Phú T2: thống nhất lời trình bày của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS - ST ngày 05/02/2020, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An, quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Phú T. Ông Phạm Phú T có quyền sử dụng đất đối với 185,6m² thuộc một phần thửa 551, tờ bản đồ số 2, tại xã P, huyện B, tỉnh Long An (khu B theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 297-2019 do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Hưng Phú lập ngày 08/7/2019 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 30/7/2019).

Buộc ông Phạm Phú T1, bà Lê Thị Diễm C liên đới tháo dỡ, di dời tường gạch xây lửng trên phần đất thuộc khu B theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính thuộc thửa đất số 551, tờ bản đồ số 2, tại xã P, huyện B, tỉnh Long An để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Phạm Phú T và bà Trương Thị Hồng C.

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của ông Phạm Phú T1, bà Lê Thị Diễm C về việc: yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Phú T1, bà Lê Thị Diễm C với ông Phạm Phú T2, tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán đất ngày 02/4/2017 giữa ông Phạm Phú T2 và ông Phạm Phú T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 05/02/2020, bị đơn bà Phạm Thị Thùy H, ông Phạm Phú T1, bà Lê Thị Diễm C kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 255/2020/DS - PT ngày 28/7/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Long An, quyết định:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 05/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí chi phí đo đạc, quyền thi hành án của các đương sự và hiệu lực của bản án.

Ngày 07/9/2020, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn của ông Phạm Phú T đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm, yêu cầu hủy bản án phúc thẩm và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 265/QĐKNGĐT-VKS-VP ngày 09/11/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 255/2020/DS-PT ngày 28/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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 giám đốc thẩm 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. Các đương sự thống nhất thửa đất số 551, tờ bản đồ số 2, tọa lạc xã P, huyện B, tỉnh Long An có nguồn gốc của ông Phạm Văn T3 và bà Nguyễn Thị H phân chia cho các con, gồm 04 khu: khu A (diện tích 177,8m²) thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị Thùy H; khu B (diện tích 185,6m²) thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Phú T2; khu C (diện tích 144,4m²) và khu D (diện tích 49m²) thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Phú T. Do không đủ diện tích đất để tách thửa nên ông Phạm Phú T, ông Phạm Phú T2 và bà Phạm Thị Thùy H thống nhất để bà Phạm Thị Thùy H đại diện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Phạm Phú T cho rằng ông Phạm Phú T2 đã chuyển nhượng đất khu B cho ông với giá 480.000.000đồng vào năm 2017; phía bà Phạm Thị Thùy H, ông T1 cho rằng ông Phạm Phú T2 đã chuyển nhượng đất cho ông Phạm Phú T1 với giá 200.000.000đồng.

2. Theo hợp đồng mua bán và giấy biên nhận tiền (bản viết tay) cùng ngày 02/4/2017 có chữ ký của bên bán là ông Phạm Phú T2, bên mua là ông Phạm Phú T và người làm chứng là ông Phạm Văn T3 (là cha ruột của nguyên đơn, bị đơn) khẳng định có chứng kiến việc chuyển nhượng đất và việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất giữa ông Phạm Phú T và ông Phạm Phú T2. Ông Phạm Phú T2 thừa nhận đã chuyển nhượng đất khu B cho ông Phạm Phú T và nhận đủ tiền; quá trình sử dụng đất, các anh chị em của ông Phạm Phú T và ông Phạm Phú T1 đều xác định ông Phạm Phú T có tiến hành san lấp, cải tạo để đất được bằng phẳng (bút lục 127, 128 và 130). Phía bà Phạm Thị Thùy H, ông Phạm Phú T1 thừa nhận ông Phạm Phú T là người trồng cây sơ ri 03 năm tuổi và cây hoàng hậu 10 năm tuổi theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 09/7/2020. Ông Phạm Phú T1 cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng đất thì có nhờ bà Phạm Thị Thùy H trông coi dùm nhưng thực tế ông Phạm Phú T1 và bà Phạm Thị Thùy H đều không quản lý, sử dụng đất. Ngoài ra, khi đăng ký kê khai vào ngày 18/9/2018, ông Phạm Phú T và bà Phạm Thị Thùy H có thỏa thuận đồng sở hữu quyền sử dụng đất đối với diện tích 544,2 m², thửa thửa đất số 551, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Long An, tại Văn phòng công chứng Phương Nam, đến ngày 02/10/2018, ông Phạm Phú T và bà Phạm Thị Thùy H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sở hữu chung. Bà Phạm Thị Thùy H, ông Phạm Phú T1 cho rằng khu đất tranh chấp là của ông Phạm Phú T1 nhưng khi ông Phạm Phú T thực hiện các thủ tục đứng tên đồng sở hữu thửa đất 551 với bà Phạm Thị Thùy H thì bà Phạm Thị Thùy H, ông Phạm Phú T1 đều không có ý kiến phản đối. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định ông Phạm Phú T2 đã chuyển nhượng đất cho ông Phạm Phú T theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/4/2017.

3. Bà Phạm Thị Thùy H, ông Phạm Phú T1 cho rằng ông Phạm Phú T2 đã

chuyển nhượng đất cho ông Phạm Phú T1 với giá 200.000.000đồng, các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói và không cung cấp được văn bản, tài liệu, chứng minh việc chuyển nhượng đất, ông Phạm Phú T2 không thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông Phạm Phú T1.

4. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành lấy lời khai tất cả các đương sự, người làm chứng, tiến hành đối chất giữa bà Phạm Thị Thùy H và bà Tuyết nhưng không xác định được việc ông Phạm Phú T2 đã chuyển nhượng đất khu B cho ông Phạm Phú T1, bà Lê Thị Diễm C. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào những chứng cứ đã thu thập được để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Phú T, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Phú T1, bà Lê Thị Diễm C là có căn cứ, phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án là không cần thiết, làm cho việc giải quyết vụ án kéo dài gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Vì vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên cần được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 343; Điều 344 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1/ Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 265/QĐKNGĐT - VKS - VP ngày 09/11/2020 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 255/2020/DS - PT ngày 28/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS - ST ngày 05/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Phạm Phú T với bị đơn là bà Phạm Thị Thùy H, ông Phạm Phú T1 và bà Lê Thị Diễm C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị Hồng C và ông Phạm Phú T2.

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

Nơi nhận:

- Chánh án (để báo cáo);
 - Vụ pháp chế và QLKH - TANDTC (để biết);
 - VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
 - TAND tỉnh Long An;
 - TAND huyện Bến Lức, tỉnh Long An;
 - Chi Cục THADS huyện Bến Lức, tỉnh Long An;
 - Các đương sự (theo địa chỉ);
 - Lưu: VT (VP, GĐKT II, THS), hồ sơ vụ án.
- (HNT)_18b

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Phạm Hồng Phong