

Quyết định giám đốc thẩm

Số 271/2023/DS-GĐT

Ngày 16/11/2023

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: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đức Xuân;

Ông Tô Chánh Trung;

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Kỳ - Thẩm tra viên

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

Ngày 16/11/2023, 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 “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Võ Thị Kim D, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Khu phố M, phường N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang;

2. Bị đơn:

2.1. Bà Ngô Thị R, sinh năm 1969;

2.2. Anh Nguyễn Huỳnh T, sinh năm 1995;

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2.3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Ấp E, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Quyết định số 149/2020/QĐST-DS ngày 30/9/2020, Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Hộ bà Ngô Kim R1 có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên, chuyển quyền và giao toàn bộ căn nhà và phần đất thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 21, diện tích

311,2m², tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho chị Võ Tiến Kim D1 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 095307, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02715 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Ngô Kim R1 ngày 21/7/2014).

Nếu hộ bà Ngô Kim R1 không thực hiện nghĩa vụ thì chị Võ Tiến Kim D1 được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký đối với phần đất trên.

Ngoài ra, các đương sự còn thỏa thuận về phần án phí.

Ngày 16/11/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang có Văn bản số 38/TA-HC kiến nghị xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

Ngày 12/9/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 79/2023/KN-DS kháng nghị Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 149/2020/QĐST-DS ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang, đề nghị Ủy ban Thẩm phán 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 để giải quyết lại vụ án theo thủ tục 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 giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Chị Võ Thị Kim D khởi kiện yêu cầu gia đình bà Ngô Thị R tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 33, tờ bản đồ số 21, diện tích 311,2m² tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Hiện nay, diện tích đất này đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất để thi hành án đối với gia đình bà Ngô Thị R. Căn cứ khoản 12 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự thì quan hệ pháp luật tranh chấp trong trường hợp này được xác định là “tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” để giải quyết là chưa đầy đủ, chính xác.

[2] Thửa đất 33, tờ bản đồ số 21, diện tích 311,2m² (trong đó có 300m² đất ở nông thôn và 11,2m² đất trồng cây lâu năm), tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 095307 ngày 21/7/2014 cho hộ bà Ngô Kim R1. Ngày 28/7/2014, tại Văn phòng C, hộ bà Ngô Kim R1 (gồm ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Kim R1 và anh Nguyễn Huỳnh T) lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất 33 cho chị Võ Tiến Kim D1. Sau khi nhận chuyển nhượng, chị D1 tiến hành làm thủ tục đăng ký, sang tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ngày 07/10/2015, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy ra Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS tạm dừng việc đăng ký đối với thửa đất 33, với lý do là bà R1 chưa thi hành án xong số tiền 200.000.000 đồng cho ông Bùi Văn M (theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2015/QĐST-DS ngày 30/3/2015 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang).

[3] Ngày 08/4/2020, chị D1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà R1, ông H, anh T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao thửa đất 33 và tài sản gắn liền với đất cho chị D1. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của chị D1 liên quan đến tài sản đang bị cưỡng chế để thi hành án nên cần phải đưa Chi cục Thi hành án dân sự huyện C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới đảm bảo giải quyết vụ án đúng pháp luật. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai L vào tham gia tố tụng là có thiếu sót. Ngoài ra, tài sản mà các bên tranh chấp đang bị cưỡng chế để thi hành án cho quyết định khác của Tòa án, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đối với tài sản này là không bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người được thi hành án trong vụ án liên quan. Do vậy, có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325, Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 79/2023/KN-DS ngày 12/9/2023 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 149/2020/QĐST-DS ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cai Lậy (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Văn phòng, Phòng GDKT 2, hồ sơ, tiêu hồ sơ (LHK).

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Thu Thủy