

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 372/2018/DS-GĐT

Ngày: 29/11/2018

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 Phạm Hồng Phong

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Ba

Ông Nguyễn Hữu Trí

Thư ký phiên tòa: Ông Giáp Mạnh Huy

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

Ngày 29 tháng 11 năm 2018, 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 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1929

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Ông Mang L

Địa chỉ: khu phố X, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1953;

Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1952;

Địa chỉ: khu phố 14, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận

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

Bà Mang Thị Ngọc N, sinh năm 1969; ông Mang L, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: khu phố X, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận

Bà Mang Thị M, sinh năm 1975

Bà Mang Thị N, sinh năm 1958

Ông Mang Văn N, sinh năm 1970

Bà Mang Thị Ngọc L, sinh năm 1979

Bà Mang Thị C, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận

Ông Mang T, sinh năm 1952

Địa chỉ: 08 L. C, Nw1.9yb Endland

Bà Mang Thị Đ, sinh năm 1952

Địa chỉ: số 4x/4x D, phường x, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Bà Mang Thị N1, sinh năm 1964

Địa chỉ: khu phố x, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T trình bày:

Năm 1976, ông Mang P và bà Nguyễn Thị T có mua lại đất của một số người khác, phần đất này hiện đang tranh chấp với ông Nguyễn Văn C. Khi mua đất không đo đạc cụ thể. Đến năm 1979, ông Lương Chuẩn T chiếm phần đất này sử dụng, năm 1984 vợ chồng ông P, bà Nguyễn Thị T kiện đòi lại vườn dừa đã được Tòa án quyết định buộc ông Lương Chuẩn T trả lại cho ông Mang P vườn dừa, gồm có 118 cây, tọa lạc tại tiểu khu X, phường M, thành phố P (trong quyết định không ghi diện tích đất)

Năm 1989, mẹ ông Mang L là bà Nguyễn Thị T đã tự ý lên chồng là ông Mang P và các con trong gia đình bán cho ông Nguyễn Văn C với giá 12 chỉ vàng 24 K.

Việc mua bán đất chỉ có bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn C biết còn ông Mang P không rõ, đến khoảng năm 2000 ông Nguyễn Văn C đem giấy tờ đất đến yêu cầu ông P ký, lúc này gia đình ông mới biết sự việc nên đã làm đơn khiếu nại.

Khi Tòa án giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn C xác định giấy tờ mua bán đất là do ông Mang L ký thay ông Mang P. Ông Mang L xác định không có viết giấy mua bán đất nào cho ông Nguyễn Văn C, chữ viết trong tờ giấy “Hồi công đất” có xác nhận của phường Mũi Né cũng không phải chữ viết của ông Mang L.

Nay ông Mang L được bà Nguyễn Thị T ủy quyền tham gia tố tụng; đồng thời ông Mang L là người đại diện theo ủy quyền của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy việc mua bán (sang nhượng) đất, giữa mẹ ông là bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn C. Yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn C trả lại diện tích 7.488 m² đất vườn dừa, ở khu phố 14, phường M, thành phố P cho gia đình ông sử dụng, toàn bộ tài sản có trên đất, yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn C tháo dỡ.

Riêng số vàng mẹ ông Mang L đã nhận của ông Nguyễn Văn C, ông Mang L không có ý kiến gì, nếu Tòa xử hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C bao nhiêu thì ông Mang L đồng ý trả bấy nhiêu.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ông mua mảnh đất của vợ chồng ông Mang P vào năm 1989 với giá 14 chỉ vàng 24 k, khi sang nhượng có vợ chồng ông P và con trai ông P (là ông Mang L), ông Mang L là người viết giấy bán và ký tên. Ông P không ký tên vào giấy mua bán. Sở dĩ, khi mua đất có viết 02 tờ giấy tay: 01 giấy viết bán bằng tiền, 01 giấy viết bán bằng vàng, với mục đích giấy bằng tiền là để đóng thuế cho nhà nước. Ông P có đưa cho ông Nguyễn Văn C 01 giấy sở hữu đất của chế độ cũ cấp cho ông Lê Vĩnh Châu (toàn bộ là bản chính). Năm 1990, ông Nguyễn Văn C xây nhà, đến năm 1994, ông Nguyễn Văn C đem giấy mua bán ra Ủy ban nhân dân phường Mũi Né xác nhận để ông làm thủ tục xin đăng ký quyền sử dụng đất, do có chênh lệch về diện tích đất giữa đất chuyển nhượng và diện tích phân khai hoang thêm, nên ông Nguyễn Văn C đem giấy tờ vào cho vợ chồng ông P ký lại thì ông P, bà Nguyễn Thị T không ký, năm 2002 ông P khởi kiện.

Năm 2007, Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết xét xử sơ thẩm, đồng thời Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm, bản án đã có hiệu lực pháp luật do vậy ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M đã đăng ký quyền sử dụng đất và đã được UBND thành phố Phan Thiết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 0336647 ngày 01/02/2008.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Nguyễn Văn T trình bày:

Cha mẹ ông mua đất của vợ chồng ông Mang P và sử dụng ổn định từ năm 1989, lúc mua đất còn hoang sơ, gai lười long, gò đồi nhiều, cha mẹ ông cùng các anh em ông đứng ra khai khẩn mới có diện tích đất như ngày hôm nay, những người xung quanh ở lâu năm gần khu đất này đều biết. Nay ông Mang L yêu cầu cha mẹ ông phải trả lại 7.488 m² đất mà cha mẹ ông đang quản lý, sử dụng là không đúng, vì trong 7.488 m² đất cha mẹ ông nhận chuyển nhượng “Hồi công đất” chỉ có 3.000 m² gia đình ông đã sinh hoạt ổn định, 14 năm sau gia đình ông P mới khởi kiện, khi gia đình ông đem giấy tờ qua nhờ ký lại, phần diện tích đất còn lại là gia đình ông khai phá thêm, cho nên tranh chấp của gia đình ông Mang L là hoàn toàn vô lý, ông không đồng ý yêu cầu của ông Mang L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2014/DS-ST ngày 23/4/2014, Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Mang L, bà Mang Thị Đ, bà Mang Thị N, bà Mang Thị C, bà Mang Thị Ngọc N, ông Mang Văn N, bà Mang Thị M, bà Mang Thị Ngọc L, ông Mang T và bà Mang Thị N1 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tiếp tục giao thừa đất số 12, tờ bản đồ số 30, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 033647 do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 01/02/2008, diện tích 7.488 m², tại khu phố 14, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M sử dụng, trên đất có tài sản gắn liền với đất trị giá 1.041.961.050 đồng. Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T, ông Mang L, bà Mang Thị Đ, bà Mang Thị N, bà Mang Thị C, bà Mang Thị Ngọc N, ông Mang Văn N, bà Mang Thị M, bà Mang Thị Ngọc L, ông Mang T, bà Mang Thị N1 2.400.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M 2.400.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T và những người thừa kế tổ tụng của ông Mang P tranh chấp diện tích đất 4.488 m²

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn giải quyết về án phí, lãi suất chậm trả do chậm thi hành án, trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/5/2014 bà Nguyễn Thị T kháng cáo không đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm

Ngày 06/5/2014, bà Nguyễn Thị T kháng cáo không đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 134/2017/DS-PT ngày 21/11/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn Mang P gồm: ông Mang L, bà Mang Thị Đ, bà Mang Thị N, bà Mang Thị C, bà Mang Thị Ngọc N, ông Mang Văn N, bà Mang Thị M, bà Mang Thị Ngọc L, ông Mang T, bà Mang Thị N1 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Tuyên vô hiệu giao dịch dân sự giữa bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn C bị vô hiệu.

Tiếp tục giao thừa đất số 12, tờ bản đồ số 30 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 033647 do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 01/02/2008, diện tích 7.488 m², tại khu phố 14, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng; trên đất có tài sản trị giá 1.041.961.050 đồng gắn liền với đất là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T và những người thừa kế tổ tụng của ông Mang P, bà Nguyễn Thị T tranh chấp diện tích đất 4.488 m²

Buộc nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T và ông Mang P đã chết nên những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm: ông Mang L, bà Mang Thị Đ, bà Mang Thị N, bà Mang Thị C, bà Mang Thị Ngọc N, ông Mang Văn N, bà Mang Thị M, bà Mang Thị Ngọc L, ông Mang T, bà Mang Thị N1 phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M 12 chỉ (mười hai chỉ) vàng 24 k (giá trị của giao dịch trước đây) và một số tiền 1.179.672.000 đồng

Bị đơn là ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M phải hoàn trả lại số tiền 2.400.000.000 đồng cho nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Mang P.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn giải quyết về án phí vụ án.

Ngày 20/12/2017, ông Nguyễn Văn C có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 304/2018/KN-DS ngày 07/11/2018, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm số 134/2017/DSPT ngày 21/11/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên để giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, 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] Bà Nguyễn Thị T do ông Mang L (con trai) đại diện cho rằng: diện tích đất tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 30, khu phố 14, phường M, thành phố P là tài sản chung của vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Mang P, có nguồn gốc là do ông P nhận chuyển nhượng của anh trai ông P là ông Mang M vào năm 1976. Năm 1989, bà Nguyễn Thị T tự ý chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn C mà ông P và các con không biết. Đến năm 2000, ông P mới biết và xảy ra khiếu nại, tranh chấp. Hiện nay gia đình ông Nguyễn Văn C đang sử dụng diện tích đất này. Bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Nguyễn Văn C; Yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn C trả lại cho bà diện tích đất nêu trên.

[2] Vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà M cho rằng: Năm 1989, ông bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 3.000 m² đất của vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông P với giá 12 chỉ vàng 24K. Sau đó trong quá trình quản lý sử dụng, ông bà khai phá thêm 4.488 m² đất thành mảnh đất rộng 7.488 m² hiện tại. Khi mua

đất, ông P có biết. Ông P là người đưa cho ông O1 giấy sở hữu của chế độ cũ cấp cho ông Lê Vĩnh C (chủ cũ của đất, là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mang M). Hai bên có lập giấy tay gọi là “giấy hồi công đất” ghi nhận giao dịch. Bà Nguyễn Thị T có ký vào giấy và ông Mang L (con ông P, bà Nguyễn Thị T) viết và ký thay ông P vào giấy này. Nay, Ông Nguyễn Văn C, bà M cho rằng trong 7.488 m² đất tranh chấp chỉ có 3.000 m² đất là ông mua của vợ chồng ông P, bà Nguyễn Thị T; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Nguyễn Thị T thì ông P có biết, có tham gia giao dịch và đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

[3] Xét đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy:

Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm xác định các bên chỉ chuyển nhượng cho nhau 3.000 m² đất là có căn cứ.

Bà Nguyễn Thị T thừa nhận: năm 1989, bà chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn C. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng năm 1989, ông Nguyễn Văn C đã chặt phá toàn bộ cây dừa trên đất, đến năm 1990 gia đình ông Nguyễn Văn C đã xây dựng nhà kiên cố, xây lò cá com để kinh doanh. Trong khi đó khoảng cách giữa diện tích đất này với nhà ông P, bà Nguyễn Thị T ở chưa đến 1 km. Do đó, lời khai của bà Nguyễn Thị T, ông Mang L cho rằng ông P không biết bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng quyền sử dụng và ông Nguyễn Văn C là không có căn cứ. Như vậy, cần xác định ông P biết việc bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn C, giao đất cho ông gia đình ông Nguyễn Văn C, biết gia đình ông Nguyễn Văn C sử dụng đất mà không có ý kiến phản đối. Mặt khác, bà Nguyễn Thị T cũng thừa nhận tiền bán đất bà sử dụng vào mục đích chi phí cho gia đình. Do vậy, căn cứ vào Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua và được công bố ngày 06/4/2016 thì trường hợp này cần xác định ông P “*đồng ý với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của bà Nguyễn Thị T.

Mặc dù giao dịch giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn C vào năm 1989 thuộc thời kỳ nhà nước cấm chuyển nhượng đất dưới mọi hình thức, tuy nhiên, do hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn C đã được thực hiện hơn nửa việc sửa đổi luật đất đai cũng đã cho phép người dân được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Ông Nguyễn Văn C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngay sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông Nguyễn Văn C đã phát quang, xây nhà kiên cố, xây lò cá com trên đất để kinh doanh nên căn cứ vào điểm b, mục 2.2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP TANDTC cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên. Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không đúng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 346 và Điều 348 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015

1/ Chấp nhận kháng nghị số 304/2018/KN-DS ngày 07/11/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 134/2017/DSPT ngày 21/11/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T với bị đơn là ông Nguyễn Văn C; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận giải quyết phúc thẩm lại theo quy định pháp luật./.

3/ Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực ngay sau khi được ban hành./.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại TP.HCM;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND thành phố Phan Thiết;
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- Chi cục THADS thành phố Phan Thiết;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GDKT II, HS; THS (GMH).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Phạm Hồng Phong