

Quyết định tái thẩm

Số: 320 /2022/DS-TT

Ngày: 12/12/2022

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 Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Tô Chánh Trung

Thư ký - phiên tòa: Ông Giáp Mạnh Huy - Thẩm tra viên

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên

Ngày 12 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa tái thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1948; bà Ngô Thị N, sinh năm 1952. Địa chỉ: Tổ 1, khu phố M, thị trấn N, huyện N, tỉnh O.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn Q, sinh năm 1949 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân J; Địa chỉ: Tổ 8, ấp Tây, xã X, thành phố Y, tỉnh O.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1964. Địa chỉ: Tổ 8, ấp Tây, xã X, thành phố Y, tỉnh O.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Năm 2005, ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị N được cấp chứng nhận quyền sử dụng 17.181m² đất (loại đất trồng cây hàng năm khác) thuộc thửa đất số 581, tờ bản đồ số 9 và các thửa đất số 960, 961, 962, 963 tờ bản đồ số 14 xã Phước Long Thọ theo hình thức nhà nước giao đất không thu

tiền sử dụng đất. Ngày 02/10/2008, ông T và bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho Doanh nghiệp tư nhân J. Ngày 11/11/2008, Doanh nghiệp tư nhân J được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/12/2008, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh O ban hành Quyết định số 485/QĐ-UBND chuyển đổi mục đích sử dụng 17.181m² trên từ đất trồng cây lâu năm thành đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp theo hình thức thuê đất với thời hạn 05 năm kể từ ngày 24/6/2009.

Ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị N cho rằng mục đích của việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Doanh nghiệp tư nhân J là để Doanh nghiệp tư nhân J lập hồ sơ xin cấp phép khai thác mỏ đá, thực chất không phải là thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, ông T và bà N khởi kiện ông Trần Văn Q - Chủ Doanh nghiệp tư nhân J đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/10/2008 và yêu cầu được công nhận quyền sử dụng 17.181m² đất trên.

Quá trình giải quyết vụ án, do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2019/QĐST-DS ngày 10/5/2019, Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh O đã quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 740 lập ngày 02/10/2008 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh O giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị N và bên nhận chuyển nhượng Doanh nghiệp tư nhân J (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4901001414 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh O cấp lần đầu ngày 24/7/2007), người đại diện: ông Trần Văn Q - Chức vụ: Chủ Doanh nghiệp đối với diện tích đất 17.181 m² (loại đất trồng cây hàng năm khác) thuộc các thửa 581, 960, 961, 962, 963 tờ bản đồ số 09, 14 xã Phước Long Thọ.

- Công nhận diện tích 17.181 m² (loại đất trồng cây hàng năm khác) thuộc các thửa 581, 960, 961, 962, 963 tờ bản đồ số 09, 14 xã Phước Long Thọ (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 619028 ngày 09/11/2005, đã được xác nhận nội dung biến động tại trang tư giấy chứng nhận mang tên Doanh nghiệp tư nhân J vào ngày 11/11/2008) thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị N.

- Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh biến động hoặc thực hiện thủ tục kê

khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận nêu trên theo quy định của pháp luật.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N, cơ quan Tài nguyên và Môi trường tỉnh O căn cứ vào quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị N đối với diện tích đất được công nhận nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, hiệu lực của quyết định; quyền, nghĩa vụ của đương sự khi thi hành án.

Ngày 29/6/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh O ban hành Công văn số 6581/UBND-VP xác định: Trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, vào ngày 15/3/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh O đã ban hành Quyết định số 584/QĐ-UBND thu hồi toàn bộ diện tích 17.181m² đất nêu trên, đồng thời giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất O quản lý, thực hiện việc bán đấu giá theo quy định.

Tại Quyết định số 91/2022/KN-DS ngày 10/10/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị tái thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2019/QĐST-DS ngày 10/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Y – Vũng Tàu, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử tái thẩm, hủy quyết định sơ thẩm nêu trên; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Y – Vũng Tàu xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa tái thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử tái thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên thì quyền sử dụng 17.181m² đất thuộc thửa 581 tờ bản đồ số 9 đã bị Ủy ban nhân dân tỉnh O thu hồi nên đối tượng tranh chấp trong vụ án giữa ông T, bà N với ông Trần Văn Q - Chủ Doanh nghiệp tư nhân J không còn nữa. Tòa án cấp sơ thẩm vẫn công nhận toàn bộ sự thỏa thuận của các đương sự như đã nêu trên là không đúng pháp luật. Quyết định số 584/QĐ-UBND ngày 15/3/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh O là tình tiết mới làm thay đổi căn bản nội dung vụ án mà khi giải quyết Tòa án đã không thể biết được. Căn cứ vào Điều 351 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, chấp nhận quyết định kháng nghị tái thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2019/QĐST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2019 của Tòa án

nhân dân huyện N, tỉnh O để Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh O giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 356; Điều 357; Điều 345; Điều 348 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận toàn bộ kháng nghị số 91/2022/KN-DS ngày 10/10/2022 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 13/2019/QĐST-DS ngày 10/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh O về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị N với bị đơn là ông Trần Văn Q – Chủ Doanh nghiệp tư nhân J.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh O xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định pháp luật.

Quyết định tái thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TAND TC
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND huyện N;
- TAND tỉnh O;
- Chi cục THADS huyện N;
- 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**

Bùi Đức Xuân