

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 336/2022/DS-GĐT

Ngày: 27/12/2022

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 Võ Văn Cường.

Các Thẩm phán: Ông Tô Chánh Trung.

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: Bà Nguyễn Thị Ngát - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 12 năm 2022, 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: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đinh Thị M1, chết ngày 11/7/2015.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà M1:

1.1. Bà Biện Thị Q, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Ấp PK, xã PL, huyện CG, tỉnh Long An.

1.2. Ông Biện Hữu H1, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Ấp TB, xã ML, huyện CG, tỉnh Long An.

1.3. Bà Biện Thị H2, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Ấp N, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

1.4. Ông Biện Hữu M2, sinh năm 1965;

1.5. Bà Biện Thị C, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Ấp TB, xã ML, huyện CG, tỉnh Long An.

1.6. Ông Biện Hữu D, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Ấp N, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

1.7. Bà Biện Thị U, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp T, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

1.8. Ông Biện Hữu Đ, chết ngày 01/01/2020.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đ:

1.8.1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1960;

1.8.2. Bà Biện Thị Bích L1, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Ấp TB, xã ML, huyện CG, tỉnh Long An.

1.8.3. Bà Nguyễn Thị Phương T2, sinh năm 1987;

1.8.4. Bà Biện Thị Thảo P, sinh năm 1987;

1.8.5. Bà Biện Thị Thảo L2, sinh năm 1990;

1.8.6. Ông Biện Đức T3, sinh năm 1998.

Cùng địa chỉ: số 476 khu phố 1, thị trấn DT, huyện ĐH, tỉnh Long An.

1.9. Ông Biện Hữu H3, chết ngày 26/12/2019.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H3:

1.9.1 Bà Trương Thị L3, sinh năm 1973;

1.9.2. Bà Biện Thị Ngọc A, sinh năm 1994.

Cung địa chỉ: Ấp KM, xã ML, huyện CG, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:* Ông Biện Hữu T4, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp TB, xã ML, huyện CG, tỉnh Long An.

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

3.1. Bà Lê Thị Hồng Y, sinh năm 1984;

3.2. Ông Biện Hữu T5, sinh năm 1948.

Người đại diện ủy quyền của ông T5: Ông Biện Hữu T4 (văn bản ủy quyền ngày 08/01/2014).

3.3. Ông Biện Hữu M3, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp TB, xã ML, huyện CG, tỉnh Long An.

3.4. Ủy ban nhân dân xã ML, huyện CG, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Đinh Thị M1 có đại diện là bà Biện Thị H2 trình bày:

Bà Đinh Thị M1, sinh năm 1929, chết ngày 11/7/2015 và ông Biện Hữu T6, chết ngày 17/5/2002 là vợ, chồng, có 10 người con chung: Biện Thị Q, Biện Hữu H1, Biện Hữu M2, Biện Thị C, Biện Hữu D, Biện Hữu H3, Biện Thị U, Biện Thị H2, Biện Hữu Đ và 01 người con chết lúc nhỏ. Bà M1 - ông T6 không có con nuôi, cha mẹ của bà M1 đã chết.

Tại các phiên tòa trước, bà M1 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 35 ngày 19/01/2006, có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân xã ML, huyện CG giữa bà M1 với ông T5. Đồng thời, bà M1 yêu cầu ông T5 và ông M3 tháo dỡ nhà trả diện tích đất theo đo đạc thực tế của thửa đất số 196 là 348m² hoặc trả lại giá trị là tiền. Được sự đồng ý của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M1 gồm: Bà Q, ông H1, ông M2, bà C, ông D, ông H3, bà U, ông Đ, bà H2 tham gia tố tụng thay mặt những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà M1 nhận đất và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc nhận tiền theo yêu cầu khởi kiện.

Trong quá trình giải quyết sơ thẩm lần 03, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M1 có thay đổi khởi kiện là yêu cầu Tòa án buộc ông T4, bà Y phải trả lại phần đất trống thuộc 01 phần thửa đất số 749, diện tích giáp đường Ngô Thị Xứng ngang 8,4m x dài 18,6m = 156,24m² loại đất ONT, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại Ấp TB, xã ML, huyện CG, tỉnh Long An. Phần còn lại có nhà riêng lẻ 01 tầng của ông T4, bà Y đang ở thì yêu cầu ông T4 và bà Y trả bằng giá trị đất theo thị trường; yêu cầu ông T4 và bà Y phải di dời (nhổ bỏ) cây cối và đập 01 phần tường rào phía trước, tường rào phía sau, 01 phần cửa rào, 01 phần nhà vệ sinh và 01 phần mái che để trả lại diện tích đất thuộc 01 phần thửa số 749. Đồng thời, yêu cầu Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 139 ngày 12/5/2006, đối với thửa đất số 749, loại đất ONT, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại Ấp TB, xã ML, huyện CG, tỉnh Long An đã được Ủy ban nhân dân xã ML, huyện CG chứng thực giữa ông Biện Hữu Đ với Ông Biện Hữu T4.

2. Bị đơn Ông Biện Hữu T4 trình bày:

Vào năm 1999, cha ông là ông Biện Hữu T5 đứng ra nhận chuyển nhượng đất giấy tay với ông Biện Hữu T6, bà Đinh Thị M1 toàn bộ thửa đất số 196 và của ông Biện Hữu Đ thửa đất số 749, với giá 19.000.000 đồng. Tiền chuyển nhượng 02 thửa đất do ông và ông T5 giao cho ông Đ nhận. Khi chứng kiến việc ký chuyển nhượng đất và nhận tiền thì có ông T5 và ông cùng ông T6, bà M1, vợ chồng ông Đ, còn có cậu ruột ông là Phạm Văn T7 nhưng khi ký tờ giấy tay chuyển nhượng chỉ có ông T5, ông Đ và ông T6 ký tên. Ngày 12/5/2006, giữa ông với ông Đ làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật đối với thửa đất 749, ngày 11/7/2006 ông được đứng tên trên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất tại thửa 749, diện tích 400m². Ngày 19/01/2006, bà M1 với ông T5 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 196, theo quy định pháp luật, ngày 21/3/2006, ông T5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 196, diện tích 395m² nên Tờ giấy tay năm 1999 đã đưa vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 196 có nhà của ông Đ, còn lại là hào do ông Đ móc đất lên đắp gò làm nhà, còn thửa đất 749 là gò và hào. Khoảng tháng 11/2010 ông xây nhà kiên cố trên thửa đất 749, bà M1 có đến xin tiền nhưng ông không cho nên bà M1 khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã ML và khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện CG.

Do vậy, việc bà M1 khi còn sống đến khi bà M1 chết phát sinh những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M1 mà đại diện là bà Biện Thị H2 có thay đổi khởi kiện là yêu cầu ông và bà Y phải trả lại phần đất trống thuộc 01 phần thửa đất số 749, diện tích giáp đường Ngô Thị Xứng ngang 8,4m x dài 18,6m = 156,24m² loại đất ONT, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại Ấp TB, xã ML, huyện CG, tỉnh Long An; phần có nhà yêu cầu Tòa án buộc ông và bà Y trả bằng giá trị đất theo thị trường; yêu cầu ông và bà Y phải di dời (nhổ bỏ) cây cối và đập 01 phần tường rào phía trước, 01 phần cửa hàng rào, tường rào phía sau, 01 phần nhà vệ sinh và 01 phần mái che để trả lại diện tích đất thuộc 01 phần thửa số 749; đồng thời, yêu cầu Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 139 ngày 12/5/2006, đối với thửa đất số 749 nêu trên đã được Ủy ban nhân dân xã ML, huyện CG chứng thực giữa ông Biện Hữu Đ với Ông Biện Hữu T4 thì ông không đồng ý toàn bộ thay đổi yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M1, mà đại diện bà Biện Thị H2.

Vụ án đã qua nhiều lần và nhiều cấp xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2020/DS-ST ngày 10/7/2020, Tòa án nhân dân huyện CG quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Đinh Thị M1, bà Biện Thị H2 làm đại diện.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 139 ngày 12/5/2006, đối với thửa đất số 749, loại đất ONT, tờ bản đồ số 17, tọa lạc: Ấp TB, xã ML, huyện CG, tỉnh Long An đã được Ủy ban nhân dân xã ML, huyện CG chứng thực chữ ký giữa ông Biện Hữu Đ với Ông Biện Hữu T4.

Buộc Ông Biện Hữu T4 và bà Lê Thị Hồng Y phải trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Đinh Thị M1, bà Biện Thị H2 đại diện nhận 01 phần thửa đất số 749, diện tích giáp đường Ngô Thị Xứng ngang 8,4m x dài 18,6m = 156,24m² loại đất ONT, tờ bản đồ số 17 tọa lạc Ấp TB, xã ML, huyện CG, tỉnh Long An.

Ông Biện Hữu T4 và bà Lê Thị Hồng Y phải di dời (nhổ bỏ) các cây như: 01 bụi chuối; 02 cây dừa; 02 cây cau; 01 cây khế; 01 cây mít; 02 cây đu đủ; 01 cây ổi; 01 cây mai tứ quý; 01 cây bưởi; 01 cây sabochê; 01 cây lộc vừng; 01 cây vú sữa và đập 01 phần tường rào phía trước 16,6m²; 01 phần cửa rào trước diện tích 1,5m²; tường rào phía sau 16,2m²; 01 phần nhà vệ sinh 2,2m²; 01 phần mái che 3,7m².

Ông Biện Hữu T4 và bà Lê Thị Hồng Y trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Đinh Thị M1, bà Biện Thị H2 đại diện nhận số tiền 1.273.776.000 đồng.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 15/7/2020, ông T4 kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 359/2020/DS-PT ngày 23/9/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định: *không chấp nhận kháng cáo của ông T4; giữ nguyên bản án sơ thẩm.*

Ông Biện Hữu T4 có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 85/2022/KN-DS ngày 16/9/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 359/2020/DS-PT ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết phúc thẩm lại theo quy định pháp luật.

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 Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Bà Đinh Thị M1 khởi kiện yêu cầu Ông Biện Hữu T4 trả lại giá trị quyền sử dụng đất hoặc trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 196 có diện tích 348m² tờ bản đồ số 17 xã ML, huyện CG, tỉnh Long An. Với lý do, vào năm 1999 ông Biện Hữu Đ (con trai của bà M1) chuyển nhượng cho ông Biện Hữu T5 thửa đất số 749 nhưng thời điểm này đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, vì vậy ngày 19/01/2006 bà M1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T5 200m² thuộc thửa 196 do bà M1 đứng tên để thay cho thửa 749 mà ông Đ đã chuyển nhượng cho ông T5 năm 1999. bà M1 cho rằng bà ký hợp đồng chuyển nhượng số 35 ngày 19/01/2006 với ông T5 là do nhầm lẫn nên yêu cầu ông T5 trả lại. Sau khi bà M1 chết năm 2015, những người kế thừa

quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bà M1 là các ông, bà Biện Thị Q, Biện Hữu H1, Biện Thị H2, Biện Hữu M2, Biện Thị C, Biện Hữu D, Biện Thị U, Biện Hữu Đ (chết năm 2020), Biện Hữu H3 thay đổi đơn khởi kiện yêu cầu ông T4, bà Y phải trả lại diện tích đất trống thuộc một phần thửa 749 có diện tích 156m², phần còn lại tồn tại công trình xây dựng trên đất thì yêu cầu thanh toán bằng giá trị.

[2]. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy:

[2.1] Tại Biên bản hòa giải ngày 04/11/2010 của Ủy ban nhân dân xã ML, huyện CG, ông Biện Hữu T5 trình bày: *“Vào năm 1999 ông Đ có kêu tôi bán đất làm giấy tay, Giấy sổ đỏ của ông Đ còn nằm trong giấy của ông T6 cho nên làm giấy tay đồng thời tôi sử dụng hết khu đất đó. Đến năm 2006 đang đợi làm giấy tờ cho các hộ liền kề tôi có đến nói với bà Đinh Thị M1 cắt hết phần đất trên và sang lại cho tôi”* và tại Biên bản hòa giải ngày 18/3/2011 của Tòa án nhân dân huyện CG, ông T5 khai: *“Năm 1999 ông Đ bán cho tôi 1 phần đất không có đo đạc thực tế, diện tích thực tế là không biết bao nhiêu nhưng trên đất tôi mua là có cái nhà của ông Đ nằm trên đất của bà M1. Năm 2006 khi làm thủ tục chuyển nhượng phần đất tôi mua của ông Đ trước đó thì mới phát hiện căn nhà của ông Đ nằm trên đất bà M1. Khi đó tôi yêu cầu bà M1 ký tên chuyển nhượng lại cho tôi phần đất 395m² thì bà M1 đồng ý ra xã làm thủ tục”*.

Theo lời khai trên của ông T5 thì có cơ sở xác định vào năm 1999 ông T5 có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Đ với giá 19.000.000 đồng, khi lập thủ tục chứng thực việc chuyển nhượng ông T5 mới phát hiện căn nhà mà ông mua của ông Đ nằm trên thửa đất 749 do bà M1 đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông T5 gặp bà M1 đề thương lượng nhận chuyển nhượng thêm 200m² đất.

[2.2] Tại Biên bản hòa giải ngày 04/11/2010 của Ủy ban nhân dân xã ML, bà M1 trình bày: *“trong lúc đó ông Biện Hữu T5 có đến nói chuyện với tôi ông T5 có 400m² đất, đề nghị bà M1 cắt 200m² đất bán cho tôi là Biện Hữu T5, đến 3 ngày sau ông T5 có đưa cho tôi 400.000 đồng năn nỉ tôi đồng ý cắt cho Ông Biện Hữu T4 200m², ông T5 có đưa cho tôi 400.000 đồng”*. Căn cứ vào lời khai trên thì có cơ sở xác định bà M1 đã đồng ý chuyển nhượng tiếp cho ông T5 thêm 200m² đất và bà M1 đã nhận của ông T5 400.000 đồng; về phía ông T5, ông T4 cũng đã nhận nhà đất sử dụng ổn định cho đến ngày xảy ra tranh chấp. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm căn cứ vào lời trình bày của các nguyên đơn để từ đó chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án.

[2.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T4 cho rằng các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 35 (sau đây viết tắt là Hợp đồng số 35) ngày 19/01/2006 giữa bà M1 với ông T5 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 139 (sau đây viết tắt là Hợp đồng số 139) ngày 12/5/2006 giữa Đức với ông T4 là hai hợp đồng chuyển nhượng đối với hai thửa đất khác nhau. Xét,

các Hợp đồng số 35 và Hợp đồng 39 tuy có đối tượng là hai thửa đất khác nhau nhưng trên thực tế chỉ là thủ tục hợp thức hóa việc chuyển nhượng của ông T5 với bà M1, ông Đ vào năm 1999, mà không phải là sự kiện pháp lý có thật tại thời điểm các bên xác lập giao dịch; đồng thời cả ông T5 và ông T4 đều không chứng minh được đã trả cho bà M1, ông Đ số tiền theo các hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, không có cơ sở chấp nhận lời khai của ông T4.

[3] Từ các chứng cứ trên cho thấy ngoài diện tích thuộc thửa đất số 196 thì bà M1 chỉ chuyển nhượng cho ông T5 200m² trong tổng số diện tích đất thuộc thửa 749. Do đó, cần công nhận cho ông T4 200m² đất, phần diện tích còn lại buộc ông T4 trả lại cho nguyên đơn bằng hiện vật hoặc bằng giá trị mới đảm bảo được quyền lợi cho các bên đương sự trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng số 139, buộc ông T4 và bà Y trả cho nguyên đơn 156,4m² đất và số tiền 1.273.776.000 đồng (giá trị diện tích đất còn lại của thửa 749) là giải quyết không đúng bản chất của sự việc. Tuy nhiên, vụ án đã qua nhiều lần tố tụng và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng thể hiện đầy đủ, để tránh kéo dài việc giải quyết vụ án, Ủy ban Thẩm phán xét thấy chỉ cần hủy bản án phúc thẩm để xét xử phúc thẩm lại theo hướng phân tích nhận định trên là phù hợp, có căn cứ, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1/ Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 85/2022/KN-DS ngày 16/9/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 359/2020/DS-PT ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết phúc thẩm lại theo quy định pháp luật.

3/ Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 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 (kèm hồ sơ vụ án);
- TAND huyện CG;
- Chi Cục THADS huyện CG;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT (VP, GDKT II, THS), hồ sơ vụ án_22b

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Văn Cường