

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 262/2020/DS-GĐT

Ngày: 10/11/2020

V/v: *Tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất và 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 Hoàng Thanh Dũng.

Ông Tô Chánh Trung.

Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Xuân Luyến- Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 10/11/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Thái Thị L, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Khu T 1, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Khu T 1, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Số 3x, Khu T 1, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1977.

3.2. Ông Nguyễn Hữu T2 (Tuyền), sinh năm 1979.

3.3. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1981.

3.4. Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1984.

3.5. Ông Nguyễn Hữu T3, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Khu T 1, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

3.6. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Số 3x, Khu T 1, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Thái Thị L có người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Hữu T trình bày:

Nguyên trước đây ông Nguyễn Văn T (tên gọi khác là Tuy) cha ruột của anh được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 348, tờ bản đồ số 04, diện tích 9.750m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1308/CN-RĐ cấp ngày 13/7/1989 (giấy trắng). Trong phần đất này gia đình anh đã chuyển nhượng cho bà Cao Thị Hồng N khoảng 5.000m² (không xác định rõ thời điểm chuyển nhượng), phần còn lại diện tích khoảng 4.500m² gia đình sử dụng. Năm 1992, do hoàn cảnh khó khăn nên mẹ anh là bà Thái Thị L cố cho Lê Văn T, giá cố ban đầu là 07 chỉ vàng 24K, sau đó gia đình nhận thêm 03 chỉ nữa, tổng cộng là 10 chỉ vàng 24K, thời hạn cố là 06 năm, có lập giấy tờ cố nhưng do Lê Văn T giữ. Khi hết hạn hợp đồng gia đình không có tiền trả cho Lê Văn T để nhận lại đất nên thỏa thuận cho Lê Văn T tiếp tục canh tác. Đến năm 2014, gia đình thương lượng với Lê Văn T để nhận lại đất nhưng Lê Văn T cho rằng đất này ông nhận chuyển nhượng chứ không phải cố nên không đồng ý trả. Nay bà Thái Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Lê Văn T trả lại phần đất diện tích 4.716m² thuộc một phần thửa đất số 348, tờ bản đồ số 04, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1308/CN-RĐ cấp ngày 13/7/1989 do ông Nguyễn Văn T đứng tên. Bà L đồng ý trả lại cho Lê Văn T 10 chỉ vàng 24K.

Bị đơn ông Lê Văn T trình bày:

Vào khoảng tháng 3/1992 (AL) ông nhận chuyển nhượng của bà Thái Thị L (bà L là vợ của ông Nguyễn Văn T) phần đất ruộng diện tích đo đạc thực tế 4.716m², giá chuyển nhượng 10 chỉ vàng 24K, thanh toán trước 07 chỉ vàng 24K và nhận đất canh tác từ năm 1992, thời điểm này bà L có tranh chấp với hộ A và hộ B nhưng chưa giải quyết xong nên giữa ông và bà L chưa lập giấy tờ chuyển nhượng, cuối năm 1992 sau khi giải quyết tranh chấp giữa hộ A và hộ B xong bà L có giao cho ông giấy thỏa thuận giữa hộ A và hộ B cho ông giữ. Năm 1993, ông giao cho bà L 03 chỉ vàng còn lại và hai bên lập Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng ngày 06/5/1993, thời điểm ký giấy tay chuyển nhượng có 02 người làm chứng. Năm 1999, ông lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Thạnh Phú xác nhận

nhưng do không có tiền nộp thuế nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này ông đã sử dụng ổn định trên 20 năm. Nay bà Thái Thị L khởi kiện yêu cầu trả đất ông không đồng ý. Ông yêu cầu Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Thái Thị L theo giấy tay chuyển nhượng ngày 06/5/1993. Công nhận cho ông được sử dụng phần đất diện tích 4.716m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hữu T1, anh Nguyễn Hữu T3, anh Nguyễn Hữu T2, anh Nguyễn Hữu T và chị Nguyễn Thị Thùy L trình bày:

Các anh, chị thống nhất với lời trình bày của bà Thái Thị L. Các anh chị xác định phần đất Lê Văn T đang sử dụng gia đình chỉ cố cho Lê Văn T chứ không chuyển nhượng như Lê Văn T trình bày. Giấy tay chuyển nhượng Lê Văn T cung cấp không phải chữ ký của bà L và anh T2. Anh T2 và bà L chỉ ký tên trong giấy cố chứ không ký tên trong giấy bán. Các anh, chị yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông Lê Văn T phải trả lại đất cho bà Thái Thị L sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà xác định năm 1992, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của bà Thái Thị L phần đất diện tích khoảng 4.500m², giá chuyển nhượng là 10 chỉ vàng 24k, vợ chồng bà đã giao đủ vàng và nhận đất canh tác trên 20 năm, khi nhận chuyển nhượng có lập giấy tay mua bán. Nay bà Thái Thị L cho rằng chỉ có đất chứ không có chuyển nhượng đất là không đúng. Bà yêu cầu Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với bà Thái Thị L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 24/11/2017, Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị L đối với ông Lê Văn T vì không có cơ sở xem xét.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn T về việc yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông Lê Văn T với bà Thái Thị L theo Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng lập ngày 06/5/1993.

Công nhận cho ông Lê Văn T được sử dụng phần đất có diện tích 4.716m² thuộc thửa đất số 348¹, tờ bản đồ số 04, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1308/CN-RĐ cấp ngày 13/7/1989 do ông Nguyễn Văn T đứng tên. Số thửa cập nhật theo bản đồ năm 1995 phần đất này thuộc thửa 191¹, hiện nay thuộc thửa 730 (cập nhật từ một phần thửa 191), tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp p, xã t, huyện c, thành phố Cần Thơ (đất chưa được cấp đổi giấy đỏ).

Vị trí, kích thước thửa đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ lập ngày 10/4/2017.

Ông Lê Văn T liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, giám định, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 05/12/2017, bà Thái Thị L kháng cáo toàn bộ Bản án.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 158/2019/DS-PT ngày 18/9/2019, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Thái Thị L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DSST ngày 24/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí giám định và án phí.

Ngày 04/12/2019, bà Thái Thị L có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 205/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 03/9/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, 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 và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 24/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ giải quyết sơ thẩm lại.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán 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]. Bà Thái Thị L và ông Lê Văn T thống nhất diện tích đất tranh chấp, theo thỏa thuận về thuê (cố) quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích là 4.500m² nhưng qua đo đạc thực tế là 4.715m². Phần chênh lệch diện tích quyền sử dụng đất tăng thêm này bà L và Lê Văn T đều thừa nhận đúng với hiện trạng khi thực hiện các giao dịch. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Bà L và Lê Văn T thừa nhận, giá trị quyền sử dụng đất cho thuê (cố) và chuyển nhượng đều là 10 chỉ vàng 24K. Bà L cho rằng, giữa bà và Lê Văn T chỉ thực hiện việc thuê (cố) quyền sử dụng đất chứ không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Lê Văn T là người giữ hợp đồng thuê (cố) quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Lê Văn T không thừa nhận việc này. Lê Văn T khẳng định, hai bên thực hiện một giao dịch duy nhất là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà L là người giữ các hợp đồng chuyển nhượng. Tại các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đều thể hiện ý chí của nguyên đơn là chuyển nhượng vĩnh viễn quyền sử dụng đất 4.715m² cho Lê Văn T.

[3]. Bà L khai cho bị đơn thuê (cố) quyền sử dụng đất trong thời hạn 06 năm nhưng khi quá thời hạn này lại không có khiếu nại hay tranh chấp trong một thời gian dài. Hơn nữa, vào năm 1999, khi Lê Văn T làm thủ tục xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có nhờ bà L in dấu vân tay xác nhận chỗ “người nhượng”. Các thủ tục xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Lê Văn T gần như hoàn tất nhưng do Lê Văn T không đủ tiền nộp thuế nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4]. Lê Văn T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Lê Văn T cung cấp Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng lập ngày 06/5/1993 và Tờ sang nhượng đất lập ngày 06/11/1994 để chứng minh, thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên được xác lập năm 1992, đến ngày 06/5/1993, các bên lập giấy tờ sang nhượng (giấy tay). Mặc dù về hình thức của giao dịch chưa tuân thủ đúng quy định của pháp luật nhưng bà L đã nhận đủ vàng và giao đất cho Lê Văn T sử dụng từ năm 1992 đến nay. Lê Văn T đã cải tạo, trang ủi mặt bằng, đầu tư sản xuất trên đất, không vi phạm quy định quy hoạch và bà L không phản đối hay tranh chấp với Lê Văn T. Căn cứ mục n, tiểu mục 2.2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì chuyển nhượng trên được công nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm công nhận cho Lê Văn T được sử dụng phần đất diện tích 4.716m² thuộc thửa đất số 348 tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1308/CN-RĐ cấp ngày 13/7/1989 do ông Nguyễn Văn T đứng tên, số thửa cập nhật theo bản đồ năm 1995 phần đất này thuộc thửa 191, hiện nay thuộc thửa 730 (cập nhật từ một phần thửa 191) tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ là có căn cứ.

[5]. Mặt khác, bà L cho rằng, tờ đơn xin chuyển nhượng, bản kết quả lao động, đầu tư do bị đơn cung cấp là chứng cứ giả mạo, không phải do bà L ký. Do đó, Lê Văn T đã yêu cầu thực hiện việc giám định dấu vân tay trong hợp đồng trên. Tại kết luận giám định số 118/KLGĐ-PC09 ngày 28/8/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an thành phố Cần Thơ kết luận: Dấu vân tay trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/8/1999 là dấu vân tay của bà Thái Thị L.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ Luật tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận Kháng nghị số 205/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 03/9/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 158/2019/DS-PT ngày 18/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giữ nguyên đơn là bà Thái Thị L với bị đơn là ông Lê Văn T.

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

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- TAND huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ;
- Chi cục THADS huyện Cờ Đỏ;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GĐKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

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

Phạm Hồng Phong