

Quyết định tái thẩm

Số: 37/2023/DS-TT

Ngày: 08/3/2023

*V/v tranh chấp hợp đồng hứa 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 xét xử tái thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường

Các Thẩm phán:

Ông Hoàng Thanh Dũng

Bà Huỳnh Thanh Duyên

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thị Mai Phương, Thẩm tra viên.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hữu Hậu, Kiểm sát viên.

Ngày 08/3/2023 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 “*Tranh chấp hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Quang T; sinh năm 1981; địa chỉ: Số 42, đường TTT, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Hồ Hồng H, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 1645/9 đường HTP, Khu phố 3, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Trần Quang T trình bày:

Năm 2017, ông Hồ Hồng H (tên gọi khác là Hồ Chí H) và ông Trần Quang T thống nhất thỏa thuận về việc ông H sẽ chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích 1.555,7m² tọa lạc tại 1645/9 đường HTP, phường PM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc một phần thửa đất số 39, tờ bản đồ số 14, phường PM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Tài liệu năm 2003; nay là phần đất có diện tích 1.515,8m² thuộc tờ bản đồ số 14, Bộ địa chính phường PM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Tài liệu năm 2004). Sau đó, ông H thay đổi ý kiến không muốn tiếp tục thực hiện thỏa thuận nêu trên, nên ông T khởi

kiện yêu cầu ông H tiếp tục thực hiện cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Bị đơn là ông Hồ Hồng H trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của gia tộc ông H quản lý, sử dụng liên tục từ trước năm 1975 đến nay. Năm 1995, cá nhân ông H được gia tộc giao lại quyền quản lý, sử dụng đất và là người thừa kế hợp pháp.

Tại Quyết định số 101/2019/QĐST-DS ngày 28/5/2019, Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có nội dung như sau:

Ông Hồ Hồng H đồng ý chuyển nhượng cho ông Trần Quang T phần đất có diện tích 1.515,8m² thuộc tờ bản đồ số 14, Bộ địa chính phường PM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Tài liệu năm 2004).

Ông Hồ Hồng H có trách nhiệm giao diện tích đất 1.515,8m² thuộc Tờ bản đồ số 14, Bộ địa chính phường PM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Tài liệu năm 2004) và hỗ trợ (pháp lý) ông Trần Quang T liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để hoàn thành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.515,8m². Trường hợp ông Hồ Hồng H không thực hiện thì ông Trần Quang T được quyền tự mình liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn thành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.515,8m² nêu trên.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thủ tục thi hành án.

Năm 2020, Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án “Tranh chấp di sản thừa kế” giữa nguyên đơn là bà Đặng Thu S với bị đơn là bà Phan Thị Ánh T1. Quá trình thụ lý, xác minh, Tòa án phát hiện tài sản thừa kế mà các bên đương sự tranh chấp trong vụ án này chính là phần đất đã được giải quyết theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 101/2019/QĐST-DS giữa ông Hồ Hồng H và ông Trần Quang T nêu trên. Do đó, Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 242/2022/QĐST-DS ngày 05/8/2022 về việc “Tranh chấp di sản thừa kế” giữa nguyên đơn là bà Đặng Thu S với bị đơn là bà Phan Thị Ánh T1.

Ngày 19/9/2022, các bà Phan Thị Ánh T1, Phan Thị Tuyết H1, Phan Thị Hồng H2, Phan Thị Thu B có đơn đề nghị kháng nghị tái thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 101/2019/QĐST-DS ngày 28/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại quyết định số 26/QĐ-VC3-DS ngày 28/11/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị tái thẩm Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 101/2019/QĐST-DS

ngày 28/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy quyết định nêu trên để 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 toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 28/5/2019, Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên tòa xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Trần Quang T với bị đơn là ông Hồ Hồng H. Trong quá trình xét xử, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 101/2019/QĐST-DS là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2] Các bà Phan Thị Ánh T1, Phan Thị Tuyết H1, Phan Thị Hồng H2, Phan Thị Thu B cho rằng diện tích đất đã được công nhận trong quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên là của gia đình các bà, nhưng các bà không đưa ra được chứng cứ chứng minh và cũng chưa có bản án hoặc quyết định đã có hiệu lực pháp luật xác định diện tích đất đã được công nhận theo quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên là của gia đình các bà.

[3] Ngày 07/7/2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có Thông báo số 1289/TB-DS trả lời cho đương sự rằng không có căn cứ kháng nghị giám đốc thẩm đối với quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên. Nay hết thời hạn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm, các bà Phan Thị Ánh T1, Phan Thị Tuyết H1, Phan Thị Hồng H2, Phan Thị Thu B yêu cầu kháng nghị tái thẩm đối với quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên nhưng xét thấy không phát hiện được tình tiết mới để tái thẩm theo Điều 352 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Kháng nghị cho rằng quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Tòa án không đưa Ủy ban nhân dân phường PM, Quận B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, vi phạm tố tụng, thấy rằng: trong hồ sơ đã thể hiện ý kiến của Ủy ban nhân dân Quận B đối với diện tích đất tranh chấp và việc đưa Ủy ban nhân dân phường PM, Quận B vào tham gia tố tụng cũng không phải là tình tiết quan trọng mới của vụ án mà đương sự đã không thể biết được trong quá trình giải quyết vụ án.

[5] Từ những phân tích, nhận định trên nên không có căn cứ chấp nhận kháng nghị tái thẩm số 26/QĐ-VC3-DS ngày 28/11/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 351; Điều 352; Điều 356; Điều 357 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 26/QĐ-VC3-DS ngày 28/11/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 101/2019/QĐST-DS ngày 28/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh về việc “*Tranh chấp hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Trần Quang T với bị đơn là ông Hồ Hồng H tiếp tục có hiệu lực thi hành.

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

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC (để báo cáo);
- VKSNDCC tại TP. HCM (kèm hồ sơ vụ án);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học -TANDTC;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, Phòng HCTP, Phòng GDKT.II; HSVA (MP).

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

Võ Văn Cường