

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 152/2024/DS-GĐT

Ngày: 10/6/2024

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 Nguyễn Xuân Thiện

Các Thẩm phán: ông Bùi Đức Xuân

bà Huỳnh Thanh Duyên

Thư ký phiên tòa: ông Lê Minh Luông, Thẩm tra viên

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:* ông Đỗ Xuân Lượng, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 10 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử việc dân sự “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Từ Duy Kim X, sinh năm 1980;

Địa chỉ: A đường L, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: ông Phan C, sinh năm 1985;

Địa chỉ: số E, Khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Từ Duy Kim X trình bày:

Ngày 29/4/2021, bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phan C đối với diện tích 59,9m² đất ở đô thị thuộc thửa 199, tờ bản đồ số 48 và phần đất trồng cây lâu năm diện tích 73,98m² (chiều ngang 6m, chiều dài 12,33m) thuộc thửa 423, tờ bản đồ số 48. Phần đất trên tọa lạc tại khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ hiện bà X đang quản lý, sử dụng. Giá trị chuyển nhượng tại thời điểm ký hợp đồng là 300.000.000 đồng, bà X đã trả đủ tiền cho ông C nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa được công chứng,

chứng thực theo quy định do phần đất ở đô thị có một phần lấn sang phần nhà của ông C đang ở, nên phát sinh tranh chấp. Bà X khởi kiện yêu cầu ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Bị đơn, ông Phan C trình bày:

Ngày 29/4/2021, ông và bà Từ Duy Kim X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà X trình bày. Nguyên nhân ông chưa tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao nhà đất cho bà X là do phần đất ở đô thị có một phần lấn sang phần nhà ông đang ở. Qua trao đổi, ông thỏa thuận trả tiền lại cho bà X nhưng bà X không đồng ý và làm đơn khởi kiện.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, tiến hành đo đạc thì diện tích đất thực tế còn lại đối với đất ở đô thị là 30,1m², thuộc thửa đất số 199, tờ bản đồ số 48 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CR 184298, số vào sổ cấp GCN CS 06407. Đối với phần đất cây lâu năm thì diện tích tăng lên là 79,3m², tại thửa 423, tờ bản đồ số 48 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DS 446416, số vào sổ cấp GCN CS 07191 do Sở Tài nguyên và Môi Trường thành phố C cấp ngày 27/4/2021 đứng tên ông Phan C. Nay, ông C thống nhất giao cho bà X phần đất theo số liệu bản trích đo địa chính số 08/TTKTTNMT ngày 14/3/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Tại Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2022/QĐST-DS ngày 15/3/2022, Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, quyết định:

Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn là bà Từ Duy Kim X với bị đơn là ông Phan C.

Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

- Ông Phan C đồng ý chuyển nhượng cho bà Từ Duy Kim X phần diện tích đất theo bản trích đo địa chính số 08/TTKTTNMT ngày 04/3/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C là 79,3m² (sửa chữa, bổ sung theo Quyết định số 201/2022/QĐ-SCBSQĐ ngày 07/7/2022 thì diện tích là 73,7m²) loại đất CLN, thửa 423 và thửa 432¹, diện tích 0,7m² tờ bản đồ số 48 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DS 446416, số vào sổ cấp GCN CS 07191 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 27/4/2021 do ông Phan C đứng tên và 30,1m² (sửa chữa, bổ sung theo Quyết định số 201/2022/QĐ-SCBSQĐ ngày 07/7/2022 thì diện tích là 35,0m²) (loại đất ODT) thuộc thửa 199, tờ bản đồ số 48 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CR 184298, số vào sổ cấp GCN

CS 06407 cấp ngày 17/10/2019 cấp cho hộ ông Nguyễn Tấn T, chỉnh lý trang 4 ngày 19/3/2021 cho ông Phan C, đất tọa lạc tại khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Bà Từ Duy Kim X có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, sang tên đối với phần đất nêu trên theo quy định.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định sơ thẩm còn quyết định về án phí và chi phí tố tụng.

Ngày 30/5/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ có thông báo số 12/TB-VKS-DS, đề nghị Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2022/QĐST-DS ngày 15/3/2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 71/QĐ-VKS-DS ngày 29/02/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2022/QĐST-DS ngày 15/3/2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của 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 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 nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà X và ông Phan C đều thừa nhận, ông C có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X diện tích 59,9m² đất ở đô thị, thuộc thửa 199, tờ bản đồ số 48 và diện tích 73,98m² đất trồng cây lâu năm (chiều ngang 6m², chiều dài 12,33m²), thuộc thửa 423, tờ bản đồ số 48, với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận, bà X đã giao đủ tiền, nhưng ông C không lập thủ tục sang tên, không bàn giao đất cho bà X, nên bà X khởi kiện ông C yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản hòa giải thành ngày 07/3/2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, các bên tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, ông C đồng ý chuyển nhượng cho bà X

diện tích 79,3m² đất trồng cây lâu năm và 30,1m² đất ở đô thị theo bản trích đo địa chính số 08/TTKTTNMT ngày 04/3/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C. Đến ngày 15/3/2022, Tòa án nhân dân quận Bình Thủy ra Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2022/QĐST-DS.

[3] Tuy nhiên, tại Công văn số 136/CNVPĐKĐĐ ngày 27/5/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B có ý kiến đối với trường hợp hai thửa đất số 199¹ và thửa 423¹ theo bản trích đo địa chính số 08/TTKTTNMT ngày 04/3//2022 nêu trên như sau: *“hai thửa 199¹ và 423¹ có sự chồng lấn qua lại giữa hai thửa đất theo bản đồ địa chính hiện đang quản lý và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, cụ thể: thửa 423¹ loại đất trồng cây lâu năm, chồng lấn qua thửa 199 diện tích 5,60m² loại đất ở, thửa 199¹ lấn qua thửa 423 (thửa đã mở lối đi nhờ) diện tích 0,80m², loại đất trồng cây lâu năm”*. Ngoài ra, theo Điều 4 Quyết định số 05/2017/QĐ-UBND ngày 02/10/2017 của Ủy ban Nhân dân thành phố C quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được áp dụng trên địa bàn thành phố Cần Thơ như sau:

1. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với trường hợp thửa đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn (quy hoạch xã nông thôn mới), quy hoạch sản xuất nông nghiệp được phê duyệt:

a) Đất nông nghiệp: Đối với đất nông nghiệp là đất trồng cây lâu năm;

Phường thuộc quận: Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 150m² trở lên. Thị trấn thuộc huyện: Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 200m² trở lên. Xã thuộc huyện: Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 300m² trở lên.

b) Đối với loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở: Việc tách thửa đất phải có dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; đảm bảo mật độ xây dựng và yêu cầu của Quy chuẩn xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ XI. Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 40m² trở lên đối với đất tại các phường, thị trấn và từ 60m² trở lên đối với đất tại các xã.

[4] Như vậy, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 73,7m² loại đất cây lâu năm và diện tích 35,0m² loại đất ở là không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố C, nên đối tượng của giao dịch trên không thể thực hiện được (không tách thửa được). Do đó, việc thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn tuy là tự nguyện, không bị ai đe dọa hoặc bị ép buộc nhưng thỏa thuận giữa các bên đã vi phạm điều cấm của pháp luật, quy định

tại điểm b khoản 2 Điều 205 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Vì vậy, Tòa án nhân dân quận Bình Thủy ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là không đúng pháp luật. Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng nghị 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 325; Điều 334; Điều 342; Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1/. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 71/QĐ-VKS-DS ngày 29/02/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2022/QĐST-DS ngày 15/3/2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

2/. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Chánh án TAND cấp cao (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và Quản lý khoa học xét xử;
- VKSNDCC;
- TAND Thành phố Cần Thơ;
- TAND quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ;
- Cục THADS quận Bình Thủy;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (LML).

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

Nguyễn Xuân Thiện