

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 168/2023/DS-GĐT

Ngày 10/8/2023

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:***

Chánh án - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Châu – Thẩm phán cao cấp.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đức Xuân – Thẩm phán cao cấp.

Bà Trần Thị Thu Thủy – Thẩm phán cao cấp.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phan Thị Lí – Thẩm tra viên.

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

Ngày 10 tháng 8 năm 2023, 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 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Mười B, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn: Bà Võ Thị S, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Ngày 12/11/2021, bà Võ Thị S (Bên A) và bà Huỳnh Thị Mười B (Bên B) thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 321,7m<sup>2</sup> thuộc chiết thửa cũ 383 (thửa mới 383-3), tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại Ấp E, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long; giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng. Do bà S không thực hiện theo thỏa thuận, ngày 01/3/2022, bà B khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Quyết định sơ thẩm số 25/2022/QĐST-DS ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự với nội dung:

*Bà Võ Thị S đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị M Ba phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 321,7m<sup>2</sup> thuộc chiết thửa cũ 383 (thửa mới 383-3), tờ bản đồ số 11 thuộc các mốc 4,5,10,11,4(Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 16/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T) do bà Võ Thị S đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp N, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.*

*Bà Võ Thị S, bà Huỳnh Thị Mười B có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.*

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

Tại Công văn số 201/TAT-PKTNV&THA ngày 11/11/2022, Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long kiến nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Quyết định nêu trên.

Tại Quyết định số 56/2023/KN-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với quyết định công nhận sự thỏa thuận 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 quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

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 Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét thấy, việc thỏa thuận trên của các đương sự là vi phạm điều cấm của luật. Bởi lẽ, diện tích đất chuyển nhượng không đủ diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh V quy định về hạn mức diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. Tại Công văn số 3836/STNMT ngày 26/9/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V xác định: “theo quy định tại Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh V và khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, thì

*trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn hoặc diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì không được cấp giấy chứng nhận”. Do đó, Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long công nhận sự thuận của các đương sự với nội dung như trên là không đúng, cần thiết phải hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên để giải quyết lại vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật.*

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 56/2023/KN-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023 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 25/2022/QĐST-DS ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn là bà Huỳnh Thị Mười B với bị đơn là bà Võ Thị S. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long 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 (*để báo cáo*);
- Vụ pháp chế và QLKH - TANDTC (*để biết*);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND huyện T, tỉnh Vĩnh Long;
- Chi Cục THADS huyện T, Vĩnh Long;
- Các đương sự (*theo địa chỉ*);
- Lưu: VT (VP, GDKT II, THS), HSPA (P.T.L)

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

**Trần Văn Châu**