

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 124/2024/DS-GĐT
Ngày: 06 - 6 - 2024
V/v tranh chấp 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:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Châu - Thẩm phán cao cấp

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Cường - Thẩm phán cao cấp

Bà Trần Thị Thu Thủy - Thẩm phán cao cấp

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân 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 Đỗ Xuân Lượng - Kiểm sát viên.

Ngày 06 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 vụ án dân sự về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1990;

Địa chỉ cư trú: Ấp C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Bị đơn: Ông Lê Phước H, sinh năm 1959;

Bà Trần Thị B, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ cư trú: 44/19 đường C, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Năm 2014, do có nhu cầu về nhà ở, thông qua người quen giới thiệu, bà T có mua một căn nhà khoảng 40m², tại địa chỉ 4 đường C, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ của ông Lê Phước H và bà Trần Thị B với số tiền là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng). Hai bên có làm tờ giao kèo mua bán nhà đất, lý do là tại thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ông H và bà B đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh C nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Theo nội dung cam kết ông H và bà B có trách nhiệm tách thửa cho bà T khi có GCNQSDĐ. Đến nay, ông H và bà B đã lấy GCNQSDĐ về và bà T nhiều lần đề nghị ông H và bà B tiến hành chuyển quyền sử dụng đất theo

quy định. Tuy nhiên, ông H, bà Ba chỉ hứa mà không thực hiện. Do đó, bà T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Lê Phước H, bà Trần Thị B tiếp tục thực hiện giao kèo mua bán nhà đất ngày 09/11/2014;

- Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 40m² (ngang 4m dài 10m) theo tờ giao kèo mua bán đất tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại 4 đường C, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà T đứng tên sử dụng theo quy định.

Bị đơn ông H và bà B trình bày:

Ông bà thừa nhận năm 2014 vợ chồng ông bà có bán cho bà T một phần đất để làm nhà ở. Tuy nhiên, tại thời điểm đó GCNQSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng nên không thể tiến hành công chứng theo quy định. Hiện nay, bà T đã làm nhà và ở trên đất ổn định, nhưng diện tích sử dụng thì không tới 40m², do khi bán chỉ ước tính chứ không đo đạc cụ thể. Nay bà T yêu cầu giao 40m² là không hợp lý. Ông bà chỉ đồng ý giao cho bà T phần đất gắn liền với căn nhà hiện nay bà T đang quản lý và sử dụng là 29,8m².

Quá trình giải quyết vụ án, các bên thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án nên Tòa án nhân dân quận N đã ban hành Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 69/2022/QĐST-DS ngày 02/6/2022, nội dung thoả thuận như sau:

Buộc bị đơn ông Lê Phước H và bà Trần Thị B tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với bà Nguyễn Thị T giao phần diện tích đất và thực hiện nghĩa vụ tách thửa đối với phần diện tích 29.8 m² do Ủy ban nhân dân quận N cấp cho ông Lê Phước H và bà Trần Thị B ngày 05/05/2014.

Bà Nguyễn Thị T được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký tách thửa, sang tên, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí theo quy định.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/12/2022, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ có Thông báo số 02/TB-VKS-DS đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận trên.

Tại Quyết định số 80/QĐ-VKS-DS ngày 12/3/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. 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 số 69/2022/QĐST-DS ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ.

Tại phiên tòa, 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 toàn bộ quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Ngày 09/11/2014, ông Lê Phước H, bà Trần Thị B thừa nhận có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T nhà đất tại địa chỉ 4 đường C, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. Hai bên có lập “Tờ giao kèo mua bán nhà đất” nội dung ông H, bà B chuyển nhượng cho bà T căn nhà trệt bán kiên cố có diện tích ngang 30, dài 10m và kèm theo đất ở có diện tích khoảng 40m², thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại 4 đường C, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ theo GCNQSDĐ số CH 03460 ngày 05/5/2014 do UBND quận N cấp cho ông Lê Phước H, bà Trần Thị B. Giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng. Phía nguyên đơn đã giao đủ tiền, nhận nhà đất và quản lý sử dụng ổn định.

[2] Khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng thì ông H, bà B đang thế chấp GCNQSDĐ trên cho Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh C Trong nội dung của “Tờ giao kèo mua bán nhà đất” ông H, bà B cam kết sau khi lấy GCNQSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng sẽ thực hiện tách thửa cho bà T. Hiện nay ông H, bà B đã giải chấp tài sản nhưng không làm thủ tục sang tên cho bà T nên bà T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H thực hiện giao kèo và công nhận quyền sử dụng đất diện tích khoảng 40m² cho bà. Tuy nhiên, vợ chồng ông H cho rằng khi bán chỉ ước tính chứ không đo đạc cụ thể nên chỉ đồng ý giao cho bà T phần đất gắn liền với căn nhà hiện nay bà T đang quản lý và sử dụng là 29,8m².

Quá trình giải quyết vụ án, hai bên đương sự thống nhất được nội dung vụ án cụ thể: vợ chồng ông H, bà B tách thửa cho bà T phần diện tích 29,8m², bà T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký tách thửa. Do đó, Tòa án nhân dân quận N đã ban hành Quyết định số 69/2022/QĐST-DS ngày 02/6/2022 công nhận sự thỏa thuận của các đương sự với nội dung nêu trên.

[3] Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 4 Quyết định số 19/2017/QĐ-UBND ngày 24/11/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố C về quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở trên địa bàn thành phố Cần Thơ (nay được quy định tại Điều 5 Quyết định số 16/2022/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của UBND thành phố C quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất) thì diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở phường, thị trấn là 40m² trở lên; ngoài điều kiện đảm bảo diện tích tối thiểu, các thửa đất được tách thửa phải có kích thước bề rộng và chiều sâu lớn hơn hoặc bằng 04m. Như vậy, các đương sự thỏa thuận công nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 29,8m², chiều ngang lần lượt là 2,9 và 2,95, loại đất ở đô thị là chưa đúng quy định của Ủy ban nhân dân thành phố C. Việc thỏa thuận của các đương sự tuy là tự nguyện, không bị ép buộc nhưng nội dung thỏa thuận vi phạm điểm a, khoản 2 Điều 205 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định “*Nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội*”. Do vậy, Tòa án nhân dân quận N ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là chưa phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 80/QĐ-VKS-DS ngày 12 tháng 3 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 69/2022/QĐST-DS ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ;

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định 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 quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
- TAND thành phố Cần Thơ (để biết);
- TAND quận N (để biết);
- CTHADS quận N (để biết);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng GDKTII, HSVA, THS. (MT)

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

Trần Văn Châu