

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 51/2023/DS-GĐT

Ngày 28-11-2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở
hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hồng Hà - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Minh;

Ông Lương Ngọc Trâm;

Bà Đào Thị Minh Thủy;

Ông Nguyễn Hồng Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Sơn - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 28 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số 02 Nguyễn Thái H, phường Đoàn K, thị xã Ayun P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc D, sinh năm 1951; **địa chỉ:** Số 44, đường Lê Hồng P, phường Đoàn K, thị xã Ayun P, tỉnh Gia Lai (Giấy ủy quyền ngày 10/10/2018).

- Bị đơn: Bà Trần Minh H1, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số 269 Trần Hưng Đ, phường Đoàn K, thị xã Ayun P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Võ Trần Nhật H2, sinh năm 1986; *địa chỉ:* Số 269 Trần Hưng Đ, phường Đoàn K, thị xã Ayun P, tỉnh Gia Lai (Giấy ủy quyền ngày 07/5/2019).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Võ Ngọc Diệu H3, sinh năm 1985;
2. Anh Võ Trần Nhật H2, sinh năm 1986;
3. Anh Võ Trần Khắc H4, sinh năm 1990;
4. Anh Võ Trần Vĩnh H5, sinh năm 1999;

Cùng địa chỉ: Số 269 Trần Hưng Đ, phường Đoàn K, thị xã Ayun P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Khắc H4, anh Vĩnh H4: Anh Võ Trần Nhật H2, sinh năm 1986; *địa chỉ:* Số 269 Trần Hưng Đ, phường Đoàn K, thị xã Ayun P, tỉnh Gia Lai (Giấy ủy quyền ngày 07/5/2019).

5. Chị Đặng Thị Mỹ H6, sinh năm: 1989; *địa chỉ:* Số 02 Nguyễn Thái H, phường Đoàn K, thị xã Ayun P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H6: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966; *địa chỉ:* Số 02 Nguyễn Thái H, phường Đoàn K, thị xã Ayun P, tỉnh Gia Lai (Giấy ủy quyền ngày 04/5/2019).

6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai; *địa chỉ:* Số 17 đường Trần Hưng Đ (Tầng 6), phường Tây S, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Văn N, chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh thị xã Ayun P (Văn bản ủy quyền số 2909/STNMT-TTr ngày 16/9/2019).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 16/01/2019, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quốc D trình bày:

Ngày 01/5/1997, vợ chồng bà Trần Minh H1, ông Võ Kim H7 lập giấy viết tay chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H quyền sử dụng thửa đất diện tích 120 m² (chiều ngang 6 m, chiều dài 20 m) tại Tổ dân phố số 5, phường Đoàn K, thị xã Ayun P, tỉnh Gia Lai với giá 3.000.000 đồng (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Thửa đất có tứ cận phía đông giáp Quốc lộ (nay là đường Trần Hưng Đ), phía tây giáp tiệm hớt tóc ông T, phía nam giáp miếng

đất bỏ trống, phía bắc giáp ruộng. Ngày 24/6/1997, khi bà giao tiền, vợ chồng bà H1 đã viết lại “Giấy nhượng đất” ghi diện tích 180 m² ngay tim đường vào (có ông Hoàng N1 là Tổ trưởng Tổ dân phố ký làm chứng). Hai giấy đều chuyển nhượng cùng một thửa đất, lý do “Giấy nhượng đất” ngày 24/6/1997 ghi diện tích 180 m² là do bà H1 viết nhầm, thực tế đất các bên chuyển nhượng là 120 m² theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 01/5/1997.

Sau khi giao đủ tiền, vợ chồng bà H1 giao đất và vợ chồng bà H đã cắm mốc sử dụng, làm một căn nhà bằng gỗ diện tích 120 m² để ông Đặng Văn D1 (chồng bà H) làm nghề sửa xe. Sau một thời gian, vợ chồng bà H đổ vật liệu xây quanh móng nhà thì bị Ủy ban nhân dân thị trấn Ayun P (cũ) xử phạt vi phạm hành chính do xây dựng trái phép nhưng vợ chồng bà H vẫn tiếp tục sử dụng. Năm 2008, ông D1 đổ bệnh đến năm 2013 thì ông D1 chết. Bà H cho người khác thuê (đến nay không biết người này ở đâu) để thu mua ve chai đến năm 2010 thì căn nhà và đất để trống không ai ở.

Năm 2011, bà H liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì biết toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng đã được cấp chung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Tấn S (anh trai ông Võ Kim H7- chồng bà H1). Do đó, bà H đã khởi kiện bà H1 ra Tòa án để đòi lại quyền sử dụng đất, nhưng do bà H1 hứa để bà khởi kiện ông Võ Tấn S đòi lại đất trả cho bà nên bà H đã rút đơn kiện.

Bà H1 khởi kiện ông Võ Tấn S ra Tòa án nhân dân thị xã Ayun P. Ngày 06/3/2013, Tòa án nhân dân thị xã Ayun P ra Quyết định số 01/2013/QĐST-DS công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc ông S đồng ý trả lại cho bà H1 cùng các con là Võ Ngọc Diệu H3, Võ Trần Vĩnh H5, Võ Trần Nhật H2, Võ Trần Khắc H4 quyền sử dụng diện tích 571,1 m² trong đó có cả 120 m² đất đã chuyển nhượng cho bà H. Tuy nhiên, sau khi được ông S giao đất, bà H1 không trả cho bà H mà đăng ký quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 826097 ngày 25/3/2016 đối với thửa số 73, tờ bản đồ số 2, diện tích 545,4 m² cho chị Võ Ngọc Diệu H3 (đại diện cho những người cùng sử dụng đất gồm bà Trần Minh H1, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4, anh Võ Trần Vĩnh H5).

Ngày 10/8/2016, bà H1 và các con tặng cho chị Võ Ngọc Diệu H3 một phần đất có diện tích 187,8 m² ở phía tây (sau lô đất chuyển nhượng cho bà H) và chị H3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 826389 ngày 29/8/2016 đối với thửa số 76, tờ bản đồ số 2 (phần đất tặng cho chị H3 không thuộc diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà H).

Diện tích đất chuyển nhượng hiện nay có một phần bị quy hoạch chỉ giới xây dựng đường Trần Hưng Đ. Phần còn lại theo thẩm định là 100,4 m² nằm trong thửa số 73 (76), tờ bản đồ số 2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 826097 ngày 25/3/2016 do chị Võ Ngọc Diệu H3 đứng tên (đại diện cho những người cùng sử dụng đất), có tứ cận phía đông giáp mương nước tiếp giáp Quốc lộ 25 (đường Trần Hưng Đ) dài 8,86 m, phía tây giáp đất còn lại thửa số 73 (76) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 826097 dài 6m và giáp tiệm hớt tóc ông T (nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 826097), phía nam giáp đất còn lại thửa số 73 (76) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 826097 dài 20 m, phía bắc giáp đất còn lại thửa số 73 (76) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 826097 dài 13,48 m.

Trên đất có các tài sản do anh Võ Trần Nhật H2 xây dựng trái phép (bị Ủy ban nhân dân phường lập biên bản, yêu cầu anh H2 viết cam kết tháo dỡ không bồi thường) gồm mái che khung, cột thép tròn phi 50 mm, lợp tôn kẽm diện tích 9,04 m x 6 m = 54,24 m², nhà cấp bốn xây dựng 5 m x 4 m = 20 m² và một căn nhà cấp bốn bằng gỗ do bà H xây dựng năm 1997 đã xuống cấp.

Vì vậy, bà H đề nghị Tòa án giải quyết:

- Công nhận hiệu lực của Giấy sang nhượng đất ngày 01/5/1997 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Kim H7, bà Trần Minh H1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H.

- Buộc anh Võ Trần Nhật H2 và người liên quan di dời tài sản trên đất và buộc bà Trần Minh H1, chị Võ Ngọc Diệu H3, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4, anh Võ Trần Vĩnh H5 trả cho bà H quyền sử dụng diện tích đất đã chuyển nhượng là 100,4 m² có tứ cận nêu trên. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì đề nghị xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc bà Trần Minh H1 cùng các con thanh toán giá trị diện tích đất sang nhượng theo kết quả định giá.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 826097 cấp ngày 25/3/2016 đứng tên Võ Ngọc Diệu H3 (đại diện cho những người cùng sử dụng đất) và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 826389 cấp cho chị Võ Ngọc Diệu H3 ngày 29/8/2016.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị H rút yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc bà Trần Minh H1 cùng các con thanh toán giá trị diện tích đất sang nhượng theo kết quả định giá và rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD

826389 cấp ngày 29/8/2016 đứng tên chị Võ Ngọc Diệu H3.

Bị đơn là bà Trần Minh H1 và người đại diện theo ủy quyền là anh Võ Trần Nhật H2 trình bày:

Năm 1995, vợ chồng ông Võ Kim H7, bà Trần Minh H1 được mẹ ông H7 (cụ Phạm Thị T1) cho mượn một thửa đất (nay là thửa số 26) có mặt trước là đường Trần Hưng Đ, mặt sau là ruộng trồng rau. Lúc đó bà H đến nhà xin thuê phần đất trước mặt đường Trần Hưng Đ để ông Đặng Văn D1 (chồng bà H) mở tiệm sửa xe đạp và vợ chồng ông H7, bà H1 đồng ý cho thuê với giá 40.000 đồng/tháng. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có hợp đồng. Năm 1997, ông Võ Kim H7 bệnh nặng, nằm điều trị tại Bệnh viện Ayun P. Gia đình túng thiếu nên bà H1 gặp bà H để mượn tiền nhiều lần, tổng cộng là 2.400.000 đồng (không lập giấy tờ). Sau đó bà H1 đến mượn thêm thì bà H không cho và yêu cầu bà H1 viết giấy sang nhượng đất với giá 3.000.000 đồng thì bà H mới cho mượn thêm. Bà H1 không đồng ý vì đất là của mẹ chồng cho vợ chồng bà mượn.

Một thời gian sau thấy chồng bệnh nặng hơn, bà H1 đã đồng ý viết giấy sang nhượng đất theo yêu cầu của bà H. Vợ chồng bà H đọc cho bà H1 viết và bà G chỉ viết sang nhượng phần đất mà bà H thuê để sửa xe đạp với chiều ngang 5 m, chiều dài 20 m. Việc sang nhượng chỉ có bà H1 biết (mẹ chồng và chồng bà không biết). Chữ ký của ông Võ Kim H7 trong Giấy sang nhượng đất là do bà G tự ký, ông H7 không biết. Năm 2000, bà H bỏ đi khỏi thửa đất đã thuê, để lại nhà tạm cho đến nay. Thời gian này bà H7 nhiều lần tìm bà H để trả 3.000.000 đồng nhưng bà H không lấy. Năm 2015, bà H khởi kiện đòi quyền sử dụng đất nhưng sau đó rút đơn. Năm 2016, gia đình bà H7 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 00339 theo Quyết định số 01/2013/QĐST-DS ngày 06/3/2013 của Tòa án nhân dân thị xã Ayun P. Năm 2018, bà H khởi kiện đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 00339 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho gia đình bà H1 nhưng sau đó rút đơn khởi kiện. Nay bà H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H và đồng ý trả lại cho bà H 3.000.000 đồng và tính lãi suất theo quy định của Ngân hàng Nhà nước từ năm 1997 đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Võ Ngọc Diệu H3, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4, anh Võ Trần Vĩnh H5 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1997, bà Trần Minh H1 (mẹ của các anh chị) vay bà Nguyễn Thị H 3.000.000 đồng. Thời điểm này, hoàn cảnh gia đình rất khó khăn, bà nội và ba là Võ Kim H7 bệnh nặng phải nằm viện nên bà H1 không có tiền trả. Do đó bà H

yêu cầu và bà H1 đã viết Giấy nhượng đất nhưng không có sự đồng ý của cha Võ Kim H7 và các con. Giấy sang nhượng không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, đất sang nhượng không ghi rõ vị trí chính xác ở đâu, đường nào, tứ cận ra sao nên không có giá trị. Nay anh chị đồng ý với ý kiến của bà G là trả lại cho bà H 3.000.000 đồng và lãi suất theo quy định từ năm 1997 cho đến nay. Đồng thời, các anh chị có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố Giấy sang nhượng đất ngày 01/5/1997 vô hiệu.

- *Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai trình bày:*

Năm 2009, ông Võ Tấn S và bà Nguyễn Thị S1 đề nghị và được Ủy ban nhân dân thị xã Ayun P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 170738, sổ vào sổ H00217 ngày 22/6/2009 đối với các thửa số 05, 131, 132 tờ bản đồ 45, 49 diện tích 1.559,4 m², mục đích sử dụng ODT: 200 m² (lâu dài), CLN: 471,2 m² (sử dụng đến tháng 3/2059), HNK: 388,2 m² (sử dụng đến tháng 3/2029), nguồn gốc được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2013, bà H1 và các con tranh chấp với vợ chồng ông S. Tại Quyết định số 01/2013/QĐST-DS ngày 06/3/2013, Tòa án nhân dân thị xã Ayun P công nhận sự thỏa thuận của các đương sự với nội dung vợ chồng ông S thống nhất tách 571,1 m² đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 170738 cho bà H1 và các con. Năm 2015, bà Nguyễn Thị H ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc D khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bà H1 và được Tòa án nhân dân thị xã Ayun P thụ lý. Sau đó Tòa án đã ra Quyết định đình chỉ vụ án dân sự số 01/2015/QĐST-DS ngày 06/01/2015 do ông D rút đơn. Đồng thời, Tòa án nhân dân thị xã Ayun P có Công văn số 01/CV-TA ngày 08/01/2016 thông báo ý kiến ông Võ Tấn S đồng ý tách trả 180 m² cho bà H (trong diện tích 571,1 m² đã được Tòa án nhân dân thị xã Ayun P giải quyết tại Quyết định số 01/2013/QĐST-DS ngày 06/3/2013).

Sau đó, bà H ủy quyền cho ông D có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua kiểm tra, hồ sơ chưa đủ điều kiện để được cấp giấy theo Điều 84 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP do Công văn số 01/CV-TA ngày 08/01/2016 chỉ thông báo kết quả giải quyết vụ án với nội dung ông S đồng ý tách trả 180 m² cho bà H theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2013/QĐST-DS ngày 06/3/2013, không phải là quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân. Năm 2016, chị Võ Ngọc Diệu H3 được ủy quyền của bà Trần Minh H1, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4, anh Võ Trần Vĩnh H5 đã làm thủ tục và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 826097 ngày 25/3/2016 đối với

thửa số 73, tờ bản đồ số 2, diện tích 545,4 m². Tháng 8/2016, chị Võ Ngọc Diệu H3 đề nghị tách thành hai thửa gồm thửa số 76 diện tích 187,8 m² và thửa số 77 diện tích 357,6 m². Thửa số 76 được đăng ký biến động tặng cho chị H3 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 826389 ngày 29/8/2016 cho chị Võ Ngọc Diệu H3.

Ngày 24/02/2016, ông Võ Tấn S liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 170738 để tách thửa cho chị Võ Ngọc Diệu H3. Sau khi kiểm tra đầy đủ hồ sơ, Chi nhánh thực hiện chuyển thuế, chị H3 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và trình Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 826097 ngày 25/3/2016 cho chị Võ Ngọc Diệu H3 (người đại diện cho những người cùng sử dụng đất gồm bà Trần Minh H1, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4, anh Võ Trần Vĩnh H5) là đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 và Quyết định sửa đổi, bổ sung bản án sơ thẩm số 143/2020/QĐ-SCBSBA, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

- Công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 01-5-1997 giữa bên chuyển nhượng bà Trần Minh H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Văn D1 và bà Nguyễn Thị H.

- Buộc ông Võ Trần Nhật H2, ông Võ Trần Khắc H4 di dời các tài sản trên đất gồm: Mái che khung theo hình, cột thép tròn phi 50mm, lợp tôn kẽm, diện tích 9,04 x 6m = 54,24m², nhà cấp 4 xây dựng 5mx4m = 20 m² ra khỏi diện tích đất tranh chấp.

- Buộc bà Trần Minh H1, chị Võ Ngọc Diệu H3, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4, anh Võ Trần Vĩnh H5 trả lại cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất đã chuyển nhượng 100,4m²; thuộc thửa 73 (76,) tờ bản đồ số 2 giấy CNQSD đất số CD826097 ngày 25/3/2016. Có tứ cận: Đất có tứ cận: Phía Đông giáp nương nước tiếp giáp Quốc lộ 25 (đường Trần Hưng Đ) dài 8,86m; Phía Tây giáp đất còn lại thửa 73 (76), Giấy CNQSD số CD 826097 dài 6 m và giáp tiệm hớt tóc ông S (nằm ngoài Giấy CNQSD số CD 826097); Phía Nam giáp đất còn lại thửa 73 (76), Giấy CNQSD số CD 826097 dài 20m; Phía Bắc giáp đất còn lại thửa 73 (76), Giấy CNQSD số CD 826097 dài 13,48m (có “Sơ đồ trích lục thửa đất theo giấy chứng nhận số CD826097” kèm theo bản án).

Bà Nguyễn Thị H có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo qui định.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 826097 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 25/3/2016 mang tên bà Võ Ngọc Diệu H3 “là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất gồm: Bà Trần Minh H1, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Khắc H4, anh Võ Trần Vĩnh H5”.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc xử lý hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu buộc bà H1 cùng các con thanh toán giá trị diện tích đất sang nhượng theo kết quả định giá và yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất số CD 826389 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho bà Võ Ngọc Diệu H3 ngày 29/8/2016.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/9/2020, bà Trần Minh H1 kháng cáo Bản án sơ thẩm. Ngày 01/10/2020, chị Võ Ngọc Diệu H3, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4, anh Võ Trần Vĩnh H5 kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 187/2021/DS-PT ngày 21/10/2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng cáo của bà Trần Minh H1, chị Võ Ngọc Diệu H3, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4, anh Võ Trần Vĩnh H5, sửa Bản án sơ thẩm:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H về các yêu cầu sau:

- Yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 01-5-1997 giữa bên chuyển nhượng bà Trần Minh H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Văn D1 và bà Nguyễn Thị H.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 826097 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 25-3-2016 mang tên chị Võ Ngọc Diệu H3 (là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất gồm: Bà Trần Minh H1, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Khắc H4 và anh Võ Trần Vĩnh H5).

Chấp nhận ý kiến phản đối của bị đơn là bà Trần Minh H1 và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Võ Ngọc Diệu

H3, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Khắc H4 và anh Võ Trần Vĩnh H5.

- Tuyên giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 01-5-1997 giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Minh H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Văn D1 và bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

- Buộc bà Trần Minh H1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị H 642.725.000 đồng (sáu trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

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

Ngày 15/4/2022, bà Nguyễn Thị H có đơn đề nghị xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 40/2023/KN-DS ngày 11/8/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 187/2021/DS-PT ngày 21/10/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 187/2021/DS-PT ngày 21/10/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguồn gốc đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của cụ Võ Ngân H8, cụ Phạm Thị T1. Sau khi cụ H8, cụ T1 chết, các con của hai cụ thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất của hai cụ để lại, trong đó phần đất đang tranh chấp được chia cho ông Võ Kim H7 và bà Trần Minh H1 quản lý, sử dụng. Ngày 22/6/2009, ông Võ Tấn S và bà Nguyễn Thị S1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất hai cụ để lại sau khi chết, trong đó có phần đất đang tranh chấp. Do đó, các con của ông H7, bà H1 gồm chị Võ Ngọc Diệu H3, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4 đã khởi kiện ông Võ Tấn

S, bà Nguyễn Thị S1 tại Tòa án nhân dân thị xã Ayun P, tỉnh Gia Lai. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2013/QĐST-DS ngày 06/3/2013, Tòa án nhân dân thị xã Ayun P, tỉnh Gia Lai công nhận sự thỏa thuận giữa chị Diệu H3, anh Nhật H2, anh Khắc H4 và vợ chồng ông S về việc tách 571,1 m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Võ Tấn S, bà Nguyễn Thị S1 cho bà H1, chị Diệu H3, anh Nhật H2, anh Khắc H4, anh Vĩnh H5 (bao gồm cả phần đất đang tranh chấp). Ngày 25/3/2016, chị Diệu H3 đại diện cho những người cùng sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

[2] Trước đó ngày 01/5/1997, bà H1 lập “Giấy sang nhượng đất” và chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 120 m² cho ông Đặng Văn D1, bà Nguyễn Thị H với giá 3.000.000 đồng. Giấy sang nhượng đất có chữ ký của bà H1, ông H7; bà H đã nhận đất và làm nhà. Tại Biên bản giải quyết kiến nghị của công dân trong lĩnh vực đất đai ngày 01/6/2011 tại Ủy ban nhân dân phường Đoàn K, bà H1 thừa nhận đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông D1 để lấy tiền chữa bệnh cho ông H7. Sự việc này đã được những người con còn lại của cụ H8, cụ T1 là ông S, ông Võ Văn B xác nhận. Do đó, có cơ sở xác định có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp giữa bà H1, ông H7 với bà H, ông S1.

[3] Xét “Giấy sang nhượng đất” ngày 01/5/1997 thể hiện chữ ký của ông H7, bà H1, hiện nay ông H7 đã chết nên không thể lấy mẫu để giám định. Tuy nhiên, việc bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 1997 cho vợ chồng bà H và gia đình bà H đã làm nhà gỗ trên đất, đổ đá xung quanh móng nhà nhưng ông H7, bà H1 và các con cùng anh em của ông H7 không ai khiếu nại, thắc mắc. Điều đó chứng tỏ ông H7 có biết việc bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không phản đối, tiền sử dụng đất được dùng để chữa bệnh cho ông H7. Do đó, có cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H1 cho vợ chồng bà H được ông H7 đồng ý. Tại thời điểm lập “Giấy sang nhượng đất” ngày 01/5/1997, các con của bà H1, ông H7 đều chưa thành niên. Căn cứ Điều 24 Luật hôn nhân và gia đình năm 1986, Điều 22 Bộ luật dân sự năm 1995, bà H1, ông H7 có quyền quản lý, định đoạt đối với toàn bộ phần đất tranh chấp.

[4] Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng bà G chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa phù hợp về hình thức theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với ý chí, nguyện vọng của các bên, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của pháp

luật. Theo hướng dẫn tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập sau ngày 15/10/1993 vi phạm điều kiện về đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vi phạm điều kiện về hình thức (không được công chứng, chứng thực theo quy định), nhưng sau đó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm các điều kiện này. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của “Giấy sang nhượng đất” ngày 01/5/1997 và buộc gia đình bà H1 trả lại 100,4 m² đất cho nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Tòa án cấp phúc thẩm nhận định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không có ý kiến của các đồng thừa kế của cụ H8 gồm cụ T1, ông S, ông B, ông H7 là không đúng với thực tế vụ án, bởi cụ T1 chết ngày 20/02/1997 trước thời điểm bà H1 lập Giấy sang nhượng đất. Sau khi cụ T1 chết, các đồng thừa kế của cụ T1 và cụ H8 đã giao lại phần tài sản của hai cụ cho ông H7, ông S quản lý, trong đó phần đất tranh chấp được giao cho ông H7 quản lý và thu tiền thuê quyền sử dụng đất. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định phần đất tranh chấp không phải tài sản chung của bà H1, ông H7, số tiền nhận chuyển nhượng chỉ phục vụ cuộc sống gia đình bà H1 là không đúng với các tình tiết trong vụ án; đồng thời áp dụng Điều 131, 133, 136, 139 Bộ luật dân sự năm 1995 về hình thức giao dịch; Điều 6, khoản 1 Điều 30 Luật đất đai năm 1993 về không chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất; điểm đ khoản 2.1 Điều 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hợp đồng chuyển nhượng xác lập trước ngày 01/7/1980 vô hiệu do vi phạm pháp luật là áp dụng không đúng quy định pháp luật. Từ đó, Tòa án cấp phúc thẩm tuyên giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 01/5/1997 vô hiệu là không đúng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 2 Điều 343, Điều 344 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 40/2023/KN-DS ngày 11/8/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 187/2021/DS-PT ngày 21/10/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC - Vụ 9;
- Vụ Tổng hợp (kèm theo hồ sơ vụ án);
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ II (2b), VP TANDTC, Thẩm phán chủ tọa, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Hồng Hà

