

quyền sử dụng đất số AH 400146 mà UBND huyện T cấp cho ông Võ Ngọc L ngày 18/5/2007). Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông T tiếp tục sang Hàn Quốc lao động nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T ở Việt Nam giữ. Ngày 06/3/2015, ông T về nước thăm gia đình và giải quyết ly hôn theo Đơn xin ly hôn của bà T thì ông T phát hiện bà T đã ký *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* số 40/2015/HĐCN ngày 09/01/2015 chuyển nhượng thửa đất số 474 cho chị ruột bà T là Hoàng Thị Th được Văn phòng công chứng U công chứng ngày 09/01/2015 và ngày 06/02/2015 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T chỉnh lý sang tên bà Hoàng Thị Th tại trang sau *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AH 400146 mà UBND huyện T cấp cho ông Võ Ngọc L ngày 18/5/2007).

Thửa đất số 474 nêu trên đứng tên vợ chồng và trong thời gian ở Hàn Quốc ông T không ủy quyền cho bất cứ ai thực hiện chuyển nhượng thửa đất; do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* số 40/2015/HĐCN ngày 09/01/2015 lập tại Văn phòng công chứng T vô hiệu và yêu cầu hủy phần chỉnh lý, biến động sang tên thửa đất 474 cho bà Hoàng Thị Th vào ngày 06/02/2015 tại trang sau của *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AH 400146 mà UBND huyện T cấp cho ông Võ Ngọc L ngày 18/5/2007.

- Bị đơn là bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị Th trình bày:

Bà Hoàng Thị Th và bà Hoàng Thị T là hai chị em ruột cùng chung tiền mua thửa đất số 474, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.146 m² tại thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Q của vợ chồng ông Võ Ngọc L và bà Trần Thị H với giá 390.000.000 đồng, trong đó bà Th góp 330.000.000 đồng, bà T góp 60.000.000 đồng. Do chồng của bà T và bà Th đều đi lao động tại Hàn Quốc không có mặt ở nhà nên hai chị em thỏa thuận để vợ chồng bà Hoàng Thị T và ông Hồ Tấn T đứng tên trong *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* số 606/2014/HĐCN do Văn phòng công chứng U công chứng ngày 04/8/2014. Sau đó, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T chỉnh lý sang tên ông T, bà T vào ngày 19/8/2014 tại trang sau *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AH 400146 mà UBND huyện T cấp cho ông Võ Ngọc L ngày 18/5/2007. Cuối năm 2014, khi nghe thông tin vợ chồng bà T phát sinh mâu thuẫn thì bà Th yêu cầu bà T làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất cho bà Th và Văn phòng công chứng U đã lập *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* số 40/2015/HĐCN ngày 09/01/2015 chuyển nhượng thửa đất số 474 giữa vợ chồng ông Hồ Tấn T và bà Hoàng Thị T với bà Hoàng Thị Th và bà Th được chỉnh lý, đứng tên thửa đất vào ngày 06/02/2015.

Bà T và bà Th đều thừa nhận *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* số 606/2014/HĐCN ngày 04/8/2014 giữa vợ chồng ông L với vợ chồng ông T, bà T và *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* số 40/2015/HĐCN ngày 09/01/2015 giữa vợ chồng ông T, bà T với bà Th do Văn phòng công chứng U công chứng là trái pháp luật vì không phải chữ ký của ông Hồ Tấn T nên đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T đề nghị Tòa án tuyên bố 2 *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* vô hiệu và hủy phần chỉnh lý, biến động sang tên thửa đất 474 cho bà Hoàng Thị Th ngày 06/02/2015 tại trang sau của *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AH 400146 mà

UBND huyện T cấp cho ông Võ Ngọc L ngày 18/5/2007; riêng bà Th phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng U trình bày:*
Ngày 04/8/2014, Văn phòng có công chứng *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 606/2014/HĐCN* giữa vợ chồng ông L với vợ chồng ông T, bà T và ngày 09/01/2015 có công chứng *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 40/2015/HĐCN* giữa vợ chồng ông T, bà T với bà Th. Nếu chữ ký trong 2 Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên không phải chữ ký của ông Hồ Tấn T thì đó là sai sót của Văn phòng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:*
UBND huyện T căn cứ *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 606/2014/HĐCN* ngày 04/8/2014 giữa vợ chồng ông L với vợ chồng ông T, bà T và *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 40/2015/HĐCN* ngày 09/01/2015 giữa vợ chồng ông T, bà T với bà Th được Văn phòng công chứng U công chứng để chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 400146 vào ngày 19/8/2014 và ngày 06/02/2015 là đúng quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần C. T (chồng bà Hoàng Thị Th):* Thống nhất với trình bày và đề nghị của bà Hoàng Thị T và bà Hoàng Thị Th.

- Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 37/2019/QĐST-DS ngày 27/9/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Q quyết định:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Tại thửa số 474, tờ bản đồ số 04 nay là thửa số 165, tờ bản đồ số 08 tại thôn T, xã B, huyện T có diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.146 m², qua đo đạc thực tế là 1.068,6m². Các bên đương sự thống nhất phân đất được chia cho từng người thuộc sở hữu chung như sau:

+ *Vợ chồng bà Hoàng Thị Th, ông Trần C. T được nhận diện tích đất 535,7m² (trong đó có 32m² đất ở; 503,7m² đất trồng cây lâu năm);*

+ *Ông Hồ Tấn T được nhận diện tích đất 230,2m² (trong đó có 15m² đất ở; 215,2m² đất trồng cây lâu năm);*

+ *Bà Hoàng Thị T được nhận diện tích đất 302,7m² (trong đó có 17m² đất ở; 285,7m² đất trồng cây lâu năm), (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).*

Tòa án còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, lãi suất chậm thi hành án, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án.

- Ngày 28/10/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q có Văn bản số 2368/STNMT-VPĐK kiến nghị Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm và đề nghị xét xử giám đốc thẩm hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 37/2019/QĐST-DS ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Q.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 12/2022/KN-DS ngày 24/5/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 37/2019/QĐST-DS ngày

27/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Q; đề nghị xét xử giám đốc thẩm, hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 37/2019/QĐST-DS ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Q, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Q 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 Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đây là vụ án dân sự chứ không phải việc dân sự; do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Q thụ lý, xác định quan hệ pháp luật giải quyết là *“Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* là không đúng mà phải xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp cần giải quyết là *“Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* mới đúng.

[2] Điều 12 Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 01/6/2015 của UBND tỉnh Q quy định hạn mức giao, hạn mức công nhận quyền sử dụng các loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở trên địa bàn tỉnh Q thì thửa đất số 474, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa đất số 165, tờ bản đồ số 08), thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Q *thuộc khu vực II*; diện tích đất tối thiểu để được tách thửa đối với *“đất ở là 50,0 m² và kích thước mặt tiền (chiều ngang) phải đảm bảo 4 m tính từ chỉ giới xây dựng”* nhưng Tòa án nhân dân tỉnh Q khi giải quyết vụ án ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, công nhận diện tích đất ở vợ chồng bà Hoàng Thị Th và ông Trần C. T được nhận là 32,0m², ông Hồ Tấn T được nhận 15,0m², bà Hoàng Thị T được nhận 17,0m² là không đúng quy định về điều kiện tách thửa đất ở tại địa phương.

[3] Căn cứ vào Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự trên, ông Hồ Tấn T, bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị Th lập thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tách thửa đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với từng diện tích đất ở được nhận nêu trên. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai T căn cứ quy định tại Điều 12 Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 01/6/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Q (nay thay thế bằng Quyết định số 15/2020/QĐ-UBND ngày 05/11/2020 với quy định về diện tích đất ở tối thiểu để được tách thửa là tương tự) không tiến hành thực hiện yêu cầu của ông T, bà T và bà Th là đúng quy định của pháp luật.

[4] Từ [2] và [3] nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy, Tòa án nhân dân tỉnh Q khi giải quyết vụ án không căn cứ các quy định của pháp luật đất đai có liên quan dẫn đến ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 37/2019/QĐST-DS ngày 27/9/2019 không đúng quy định của pháp luật, vi phạm khoản 2 Điều 3 Bộ luật dân sự 2015, dẫn đến không thể thi hành án được, nên Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 12/2022/KN-DS ngày 24/5/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có cơ sở được chấp nhận;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 12/2022/KN-DS ngày 24/5/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 37/2019/QĐST-DS ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Q đã thụ lý, xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn là ông Hồ Tấn T với bị đơn là bà Hoàng Thị T và bà Hoàng Thị Th và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Q 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 Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Q (2 bản kèm hồ sơ vụ án để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm);
- Vụ giám đốc kiểm tra II - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Q;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ; Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân