TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Quyết định giám đốc thẩm số: 04/2024/DS-GĐT Ngày 14-3-2024 V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 Ngô Tiến Hùng;

Bà Đào Thị Minh Thủy;

Bà Lương Ngọc Trâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Chu Thị Thơm - 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 14 tháng 3 năm 2024, 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 ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê K, sinh năm 1982; cư trú tại: Tổ 44, ấp Tân T, xã Quảng T, huyện Châu Đ, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1986; cư trú tại: Số 121 Lê Hồng P, thị trấn Ngãi G, huyện Châu Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Văn bản ủy quyền ngày 11/6/2019).

- *Bị đơn:* Bà Hoàng Thị V, sinh năm 1977; cư trú tại: Tổ 32, thôn 5, xã Bình T, huyện Châu Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Huỳnh N, sinh năm 1965;

2. Bà Đỗ Thị Thu L, sinh năm 1973;

Cùng cư trú tại: Tổ 5, ấp Vĩnh B, xã Bình G, huyện Châu Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1962;

4. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1994;

Cùng cư trú tại: Số 52 Đinh Bộ L, phường 26, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Cụ Lê N1, sinh năm 1939;

6. Cụ Lê Thị L1, sinh năm 1943;

Cùng trú tại: Tổ 44, ấp Tân T, xã Quảng T, huyện Châu Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

7. Văn phòng công chứng Minh Đ huyện Châu Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

8. Ủy ban nhân dân huyện Châu Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 17/4/2013, 21/02/2017 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Lê K do ông Đỗ Văn H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 28/7/2012, ông Lê K vay của bà Hoàng Thị V 30.000.000 đồng, lãi suất 600.000 đồng/tháng, hạn trả nợ là ngày 28/3/2013; hai bên có lập giấy "Giấy mượn tiền" đề ngày 28/7/2012; ông K có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số BG 614296 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Đ cấp cho ông K ngày 30/8/2011).

Ngày 14/8/2012, bà V yêu cầu ông K ra Văn phòng công chứng Minh Đ ký Hợp đồng ủy quyền mục đích để đảm bảo cho khoản vay nêu trên. Do tin tưởng hai bên đã lập giấy vay mượn tiền, nên ông K đã ký vào Hợp đồng ủy quyền mà không đọc nội dung trong hợp đồng. Hơn nữa, tại thời điểm ký Hợp đồng ủy quyền, ông K bị hạn chế năng lực hành vi dân sự nên Hợp đồng ủy quyền nêu trên vô hiệu. Ông K đã trả lãi cho bà V khoảng 1.800.000 đồng/03 tháng lãi kể từ ngày 28/7/2012. Cuối năm 2012, ông K trả tiền cho bà V để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà V nói đã gửi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K cho chị bà V (hiện đang ở nước ngoài) giữ, khi nào chị bà V về nước, bà V sẽ lấy lại trả cho ông K và ông K sẽ trả tiền cho bà V. Tháng 01/2013, bà V vào nhà ông K lấy tiền lãi 600.000 đồng. Khoảng nửa tháng sau, ông Huỳnh N thông báo đã mua đất của ông K từ bà V, lúc này gia đình ông K mới biết bà V đã chuyển nhượng đất của ông K cho người khác. Hiện nay, thửa đất của ông K đã bị vợ chồng ông Huỳnh N, bà Đỗ Thị Thu L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T. Ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố các văn bản sau là vô hiệu: Hợp

đồng ủy quyền giữa ông K với bà V ngày 14/8/2012; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông K ủy quyền cho bà V ký chuyển nhượng cho ông N và bà L đã được Văn phòng công chứng Minh Đ công chứng ngày 16/8/2012; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà L với bà T đã được Văn phòng công chứng Minh Đ công chứng ngày 17/6/2014.

Bị đơn bà Hoàng Thị V trình bày: Bà V thừa nhận có cho ông K vay 30.000.000 đồng, hai bên có làm giấy mượn tiền, ông K thế chấp cho bà V một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 9.304m^2 thửa số 259, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã Quảng T, huyện Châu Đ cấp cho ông K ngày 30/8/2011. Bà và ông K có ký Hợp đồng ủy quyền ngày 14/8/2012 với nội dung ông K ủy quyền cho bà được quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, vay vốn ngân hàng, quản lý và sử dụng 9.304m^2 đất của ông K; mục đích là để ràng buộc trách nhiệm của ông K đối với số tiền 30.000.000 đồng vay của bà V. Hai bên ký Hợp đồng ủy quyền nêu trên hoàn toàn tự nguyện, khi ký hợp đồng ông K là người bình thường.

Ngày 16/8/2012, bà vay của ông Huỳnh N 160.000.000 đồng và ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông N quyền sử dụng diện tích 9.304m^2 đất của ông K với mục đích để ràng buộc trách nhiệm của bà đối với số tiền vay nêu trên. Bà đồng ý trả cho ông N số tiền 160.000.000 đồng, ông K nhận lại đất và trả cho bà 30.000.000 đồng tiền gốc, trả lãi là 600.000 đồng/tháng.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh N bà Đỗ Thị Thu L trình bày: Ông N và bà L nhận chuyển nhượng của bà V quyền sử dụng diện tích 9.304m^2 đất, với giá là 400.000.000 đồng; ông bà đã thanh toán đủ tiền cho bà V, nhưng không lập biên bản giao nhận. Ngày 20/11/2013, ông bà đã được Ủy ban nhân dân huyện Châu Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Sau khi sang tên quyền sử dụng đất, bà V có gặp ông bà nói là ông K muốn chuộc lại đất, ông bà cũng đồng ý, nhưng bà V không giao tiền chuộc đất. Năm 2014, ông bà đã chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà T với giá 400.000.000 đồng. Ông bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ bà T.

Ông N không thừa nhận việc cho bà V vay 160.000.000 đồng. Ông bà không biết quyền sử dụng diện tích 9.304m^2 nêu trên đang bị tranh chấp; không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê K.

Bà Nguyễn Thị H1 bà Nguyễn Thị Kim T trình bày: Năm 2014, bà H1 mua của ông N, bà L 9.304m^2 đất tại xã Quảng T, huyện Châu Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giá là 400.000.000 đồng. Bà H1 đã thanh toán đủ 400.000.000 đồng cho ông N, bà L. Ông Đào Quang D là người em kết nghĩa của bà H1 thay mặt bà giao dịch thỏa thuận mua đất với ông N. Bà H1 là người mua đất nhưng để cho bà T đứng tên. Sau khi sang tên thửa đất nêu trên thì bà H1 mới biết đất đang có tranh chấp tại Tòa án.

Ngày 03/8/2017, bà T có yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (được công chứng ngày 17/6/2014 tại Văn phòng công chứng Châu Đ) giữa ông N, bà L với bà T, đã hoàn tất đăng ký tại

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Châu Đ ngày 09/7/2014 là đúng pháp luật. Buộc ông N, bà L, cụ Lê N1, cụ Lê Thị L1, ông Lê K phải giao lại thửa đất nêu trên cho bà.

Cụ Lê N1, cụ Lê Thị L1 trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho ông Lê K (con trai các cụ) do ông K bị tai nạn giao thông chấn thương sọ não, hạn chế năng lực hành vi dân sự nên bị lừa dối chiếm đoạt đất.

Ủy ban nhân dân huyện Châu Đ, Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Đ trình bày: Đất tranh chấp thuộc thửa số 259, tờ bản đồ số 24, xã Quảng T, huyện Châu Đ được Ủy ban nhân dân huyện Châu Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Lê N1 ngày 27/3/2000. Năm 2011, cụ N1 tặng quyền sử dụng đất này cho ông Lê K; năm 2012, ông Lê K đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh N và bà Đỗ Thị Thu L. Ngày 09/7/2014, bà Nguyễn Thị Kim T được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý xác nhận tên chủ sử dụng đất tại trang 03 giấy chứng nhận số 276121 sau khi hoàn thành thủ tục nhận chuyển nhượng của ông N, bà L. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ N1 trước đây và quá trình giải quyết hồ sơ tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đều được cơ quan nhà nước thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục. Ủy ban nhân dân huyện Châu Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2017/DS-ST ngày 02/11/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định:

Chấp nhận khởi kiện của ông Lê K tuyên bố văn bản sau là vô hiệu: Hợp đồng ủy quyền giữ ông Lê K và bà Hoàng Thị V được Văn phòng ông chứng Minh Đ công chứng ngày 14/8/2012, số công chứng 541 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Lê K ủy quyền cho Hoàng Thị V ký chuyển nhượng cho ông Huỳnh N và bà Đỗ Thị Thu L đã được Văn phòng công chứng Minh Đ công chứng ngày 16/8/2012, số công chứng 1369 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh N, bà Đỗ Thị Thu L và bà Nguyên Thị Kim T đã được Văn phòng công chứng Minh Đ công chứng ngày 17/6/2014, số công chứng 1160 quyển số 01/TP/CC- SCC/HĐGD.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 276121 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Đ cấp ngày 20/11/2013 cho ông Huỳnh N và bà Đỗ Thị Thu L, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T ngày 09/7/2014.

Về thiệt hại do Hợp đồng vô hiệu thì do các đương sự không yêu cầu, nên không xem xét giải quyết. Dành quyền khởi kiện cho các đương sự khi có yêu cầu bằng một vụ án khác.

Ông Lê K được quyền sử dụng 9.304m^2 đất trong đó có 100m^2 đất thổ cư và 9.204m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 259 tờ bản đồ số 24 xã Quảng T,

huyện Châu Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; ông K có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim T về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh N, bà Đỗ Thị Thu L và bà Nguyễn Thị Kim T đã được Văn phòng công chứng Minh Đ công chứng ngày 17/6/2014, số công chứng 1160 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim T về việc buộc ông N, bà L và ông Lê K, cụ Lê N1, cụ Lê Thị L1 phải bàn giao 9.304m^2 đất thuộc thửa số 259 bản đồ số 24 xã Quảng T, huyện Châu Đ cho bà Nguyễn Thị Kim T.

Buộc ông Lê K phải trả cho bà Hoàng Thị V là 19.519.000 đồng tiền lãi và 30.000.000 đồng tiền gốc, tổng cộng là 49.519.000 đồng.

Buộc bà Hoàng Thị V phải trả cho ông Huỳnh N và bà Đỗ Thị Thu L là 160.000.000 đồng.

Buộc ông Huỳnh N và bà Đỗ Thị Thu L phải trả cho bà Nguyên Thị Kim T 400.000.000 đồng.

Ngày 08/11/2017, ông Huỳnh N, bà Nguyễn Thị Kim T, bà Nguyễn Thị H1 có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 289/2022/DS-PT ngày 09/5/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳng N, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị Kim T. Sửa bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê K về việc đòi tuyên bố văn bản sau đây vô hiệu: Hợp đồng ủy quyền giữ ông Lê K và bà Hoàng Thị V được chứng thực tại Văn phòng công chứng Minh Đ số 541 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/2/2012; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Lê K ủy quyền cho bà Hoàng Thị V ký chuyển nhượng cho ông Huỳnh N và bà Đỗ Thị Thu L, được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Minh Đ số 1369 quyển 01/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 16/8/2012; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh N, bà Đỗ Thị Thu L ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T, được chứng thực tại Văn phòng công chứng Minh Đ số 1160 quyển 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2014.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê K về việc đòi hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR276121 do Ủy ban huyện Minh Đ cấp ngày 20/11/2013 cho ông Huỳnh N, bà Đỗ Thị Thu L và Văn phòng đăng ký đất đai huyện Minh Đ cập nhật biến động cho bà T ngày 09/7/2014.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim T. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 9.304m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR276121 do Ủy ban nhân dân huyện Minh Đ cấp ngày 20/11/2013 cho ông

Huỳnh N, bà Đỗ Thị Thu L và Văn phòng đăng ký đất đai huyện Minh Đ cập nhật biến động cho bà T ngày 09/7/2014.

Buộc ông Lê K và những người đang quản lý diện tích đất nêu trên phải giao lại diện tích 9.304m^2 nêu trên cho bà Nguyễn Thị Kim T ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 01/8/2022, ông Đỗ Văn H (đại diện theo ủy quyền của ông Lê K) có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Công văn số 315/CTHADS-NV ngày 12/4/2023, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu kiến nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 69/KN-DS ngày 08/12/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản dân sự phúc thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2017/DS-ST ngày 02/11/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích 9.304m^2 thuộc thửa đất số 259, tờ bản đồ số 24, xã Quảng T, huyện Châu Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, ông Lê K được cụ Lê N1 (cha ông K) tặng cho và ông K đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011.

[2] Đối với Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê K và bà Hoàng Thị V được công chứng tại Văn phòng công chứng Minh Đ ngày 14/8/2012: Ông K và bà V đều thừa nhận ngày 28/7/2012, ông K vay của bà V 30.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn trả là ngày 28/3/2013, hai bên có lập giấy mượn tiền đề ngày 28/7/2012; ông K thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 259 nêu trên cho bà V. Ngày 14/8/2012, ông Lê K và bà V ký Hợp đồng ủy quyền theo đó, ông K ủy quyền cho bà V được quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp vay vốn Ngân hàng, quản lý và sử dụng quyền sử dụng 9.304m^2 đất thuộc thửa đất số 259 nêu trên, thời hạn ủy quyền là 01 năm; Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Minh Đ. Quá trình giải quyết vụ án, ông K, bà V thừa nhận Hợp đồng ủy quyền ngày 14/8/2012 giữa ông K với bà V chỉ nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay 30.000.000 đồng nêu trên. Do đó, có cơ sở khẳng định Hợp đồng ủy quyền ngày 14/8/2012 giữa ông K với bà V là hợp đồng giả tạo nên vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005.

[3] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K do bà V đại diện theo ủy quyền với vợ chồng ông Huỳnh N được công chứng tại Văn phòng công chứng Minh Đ ngày 16/8/2012: Bà V cho rằng ngày 16/8/2012, bà vay của ông Huỳnh N 160.000.000 đồng, việc bà ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông N quyền sử dụng thửa đất số 259 chỉ nhằm mục đích để đảm bảo cho khoản vay nêu trên. Ông N không thừa nhận cho bà V vay tiền và cho rằng bà V đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông quyền sử dụng thửa đất số 259 nêu trên với giá 400.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông N cũng không chứng minh được việc đã giao số tiền 400.000.000 đồng cho bà V; thực tế ông N cũng chưa được nhận đất, mà thửa đất này vẫn do gia đình ông K quản lý sử dụng. Do đó, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K (do bà V đại diện theo ủy quyền) với vợ chồng ông N cũng là hợp đồng giả tạo nên vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dan sự 2005.

[4] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh N, bà Đỗ Thị Thu L với bà Nguyễn Thị Kim T được công chứng ngày 17/6/2014: Sau khi biết việc bà V chuyển nhượng thửa đất số 259 nêu trên cho vợ chồng ông N, ngày 17/4/2013, ông K đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Châu Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 14/8/2012 giữa ông K với bà V vô hiệu. Ngày 12/6/2013, Tòa án nhân dân huyện Châu Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã thụ lý vụ án (Thông báo số 52/2013/TBTL ngày 12/6/2013). Tuy nhiên, ngày 17/6/2014, vợ chồng ông N chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Kim T. Ông N cho rằng khi chuyển nhượng đất cho bà T, ông không biết đất bị tranh chấp là không đúng vì tại lời khai ngày 22/10/2013, ông N khai sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà V, ông đến nhận đất thì cụ Lê N1 có nói đất này ông K thế chấp cho người khác chứ không bán; tại Biên bản hòa giải ngày 26/11/2013, ông N cũng tham gia hòa giải tại Tòa án nhân dân huyện Châu Đ. Như vậy, vợ chồng ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 259 cho bà T trong khi đất đang tranh chấp là trái với quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 128 Bộ luật dân s năm 2005; trong trường hợp này, bà T không phải là người thứ 3 ngay tình. Ủy ban nhân dân huyện Châu Đ và Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 259 cho vợ chồng ông N ngày 20/11/2013 và chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất cho bà T ngày 09/7/2014 trong khi đất đang có tranh chấp là không đúng quy định Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 101 Luật Đất đai năm 2013.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 14/8/2012 giữa ông K với bà V; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2012 giữa ông K (do bà V đại diện theo ủy quyền) với vợ chồng ông N; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N với bà T vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, bà V không có yêu cầu giải quyết số tiền nợ giữa bà với ông N, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà V phải trả cho vợ chồng ông N 160.000.000 đồng là vượt quá yêu cầu của đương sự. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà L với bà T vô hiệu nhưng không

xem xét đánh giá lỗi của các bên để giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu cũng không đúng.

[6] Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K (người đại diện là bà V) với vợ chồng ông N, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N với bà T đã được công chứng, Ủy ban nhân dân huyện Châu Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N, Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Đ đã cập nhật biến động sang tên bà T là đúng quy định của pháp luật, từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T buộc ông K và những người đang quản lý đất phải giao lại diện tích 9.304m^2 cho bà T là không đúng.

[7] Mặt khác, theo Biên bản định giá ngày 28/4/2017, trên diện tích 9.304m^2 đất tranh chấp có căn nhà, nhà tạm, các công trình vật kiến trúc khác như sân phơi, giếng nước, mái che, nhà tắm, hồ cá và cây trồng trên đất là tài sản của gia đình ông K. Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông K và những người đang quản lý diện tích đất nêu trên phải giao lại 9.304m^2 cho bà T nhưng không giải quyết tài sản trên đất là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông K.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 69/2023/KN-DS ngày 08/12/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản dân sự phúc thẩm số 289/2022/DS-PT ngày 09/5/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân s sơ thẩm số 34/2017/DS-ST ngày 02/11/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về vụ án "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là ông Lê K với bị đơn là bà Hoàng Thị V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu (kèm hồ sơ);
- Cục THA dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Vụ Pháp chế và quản lý khoa học;
- Trung tâm tư liệu-thư viện TANDTC
- Lưu: VP, Vụ GĐKT II (02 b).

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

Trần Hồng Hà