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: 48/2024/DS-GĐT Ngày 15-8-2024 V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp 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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Ngọc Trâm;

Các Thẩm phán: - Ông Ngô Tiến Hùng;

- Bà Đào Thị Minh Thủy;

- Ông Nguyễn Hồng Nam;

- Ông Nguyễn Văn Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Chí Thị Nhung, Thư ký 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 15 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà H Un S, sinh năm 1979; cư trú tại: Buôn A, thị trấn Ea S, huyện Ea S, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H Un S:

+ Bà H Yin S1, sinh năm 1989; cư trú tại: Buôn A, thị trấn Ea S, huyện Ea S, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2020);

+ Ông Đinh Xuân T, sinh năm 1979; cư trú tại: Số 278A, đường Lý Thường K, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 11/6/2020).

- *Bị đơn:* Ông Y Pơi B, sinh năm 1977; cư trú tại: Buôn D, xã Đắk N, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Văn N - Văn phòng Luật sư B, Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Số 164 Phan Chu T, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Ea S, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Văn T1, chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Ea S, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Tất Đ, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ea S, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ủy ban nhân dân thị trấn Ea S, huyện Ea S, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người phiên dịch:* Ông Y Phi K; cư trú tại: Buôn B, xã Ea K, huyện Krông P, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 29/5/2020 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà H Un S trình bày:

Bà và ông Y Pơi B sống chung như vợ chồng từ năm 1998, không đăng ký kết hôn, không có con chung. Năm 2004, bà và ông Y Pơi B chấm dứt việc sống chung. Năm 1998, cha mẹ của bà là ông Y Tih K1 (chết năm 2011) và bà H Sun S2 có nhận chuyển nhượng diện tích đất 546m^2 của ông Y Hnông S3 (tên gọi khác là Y Noong S4 và Ma L), đất thuộc thửa số 53a, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Buôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Năm 2004, cha mẹ của bà tặng cho bà diện tích đất này, việc tặng cho đã sang tên bà hay chưa sang tên bà không rõ. Cùng năm 2004, bà đi học xa nhà, ngày 17/11/2004 ông Y Pơi B tự ý lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giả chữ ký của bà sang tên quyền sử dụng đất đứng tên ông Y Pơi B. Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với ông Y Pơi B giả nêu trên; ngày 13/4/2005, Ủy ban nhân dân huyện Ea S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y Pơi B. Bà đã nhiều lần yêu cầu ông Y Pơi B trả lại đất và sang tên cho bà, nhưng ông Y Pơi B không thực hiện.

Năm 2020, bà phát hiện ông Y Pơi B chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà cho vợ chồng ông Vũ Văn N1, bà Nguyễn Thị L1. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Y Pơi B ngày 17/11/2004 vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn là ông Y Pơi B trình bày:

Việc ông và bà H Un S sống chung như vợ chồng như bà H Un S trình bày là đúng, nhưng năm 2002 hai bên đã chấm dứt việc quan hệ sống chung. Nguồn gốc diện tích đất 546m^2 là của ông Y Hnông S3 chuyển nhượng cho ông vợ chồng Y Tih K1 và bà H Sun S2 (cha, mẹ của bà H Un S). Năm 2001, ông Y Tih K1 chuyển nhượng lại cho ông Nay T2 (chết năm 2014) với giá 6.000.000 đồng; năm 2003, ông Nay T2 dựng căn nhà vách gỗ, mái lợp tôn, nền xi măng. Quá trình sử dụng nhà đất, ông Nay T2 không có tiền trả nợ làm nhà và không có tiền trả nợ tiền nhận chuyển nhượng đất của ông Y Tih K1, nên ông Nay T2

chuyển nhượng nhà đất cho ông với giá 24.000.000 đồng, số tiền này ông đã trả đủ cho ông Nay T2. Việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông Nay T2 với ông chỉ thỏa thuận miệng, nhưng ông có nhờ ông Y Tih K1 sang tên quyền sử dụng đất từ ông Y Hnông S3 sang tên cho ông.

Sau khi nhận đất chuyển nhượng, ông có cải tạo tôn nền đổ 100 xe đất, chi phí hết số tiền là 5.000.000 đồng và ngăn vách trong nhà để có thêm phòng sử dụng, đồng thời đào giếng nước để sử dụng. Quá trình làm thủ tục sang tên, ông có đưa cho ông Y Hnông S3 số tiền 600.000 đồng và đưa cho ông Y Tih K1 số tiền là 800.000 đồng để chi phí cho việc đi lại và nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất khi sang tên ông.

Tuy nhiên, diện tích đất ông nhận chuyển nhượng, nhưng lại mang tên bà H Un S, ông có nói với ông Y Tih K1 là sẽ khởi kiện ông Y Tih K1; vì vậy, ông Y Tih K1 có đưa cho ông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2004; theo đó, bà H Un S lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông, ông có ký vào hợp đồng chuyển nhượng này và sau đó ông Y Tih K1 làm thủ tục sang tên cho ông, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 13/5/2005. Việc bà H Un S khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2004 giữa bà H Un S với ông vô hiệu, thì ông cũng đồng ý.

Ngày 05/10/2020, ông Y Pơi B có đơn phản tố, đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2004 giữa ông Y Hnông S3 với bà H Un S vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 08/4/2004 đứng tên bà H Un S;

- Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y Hnông S3 với ông Y Tih K1; giữa ông Y Tih K1 với ông Nay T2 và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nay T2 với ông đối với diện tích đất 546m^2. Buộc bà H Un S trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 13/4/2005 cho ông.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Y Pơi B rút một phần yêu cầu phản tố, không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 08/4/2004 đứng tên bà H Un S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện Ea S, tỉnh Đắk Lắk do ông Ngô Văn T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Việc Ủy ban nhân dân huyện Ea S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H Un S là căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Y Hnông S3 với bà H Un S có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn Ea S, tại thời điểm sang nhượng quyền sử dụng đất thì không có tranh chấp.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H Un S với ông Y Pơi B có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn Ea S và chính quyền đã

cấp Giấy chứng nhận cho ông Y Pơi B. Nay các đương sự tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 167/2022/DS-PT ngày 12/7/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk như sau:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của bà H Un S.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/11/2004 giữa bên chuyển nhượng là bà H Un S và bên nhận chuyển nhượng là ông Y Pơi B do UBND thị trấn Ea S xác nhận ngày 17/11/2004 và UBND huyện Ea S đồng ý cho chuyển nhượng ngày 14/01/2005 vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các bên đương sự không giao nhận gì với nhau nên không phải giao trả gì cho nhau.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Y Pơi B.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/3/2004 giữa bên chuyển nhượng là ông Y Hnông S3 (Y Noong S4) với bên nhận chuyển nhượng là bà H Un S do UBND thị trấn E xác nhận ngày 19/3/2004 và được UBND huyện Ea S đồng ý cho chuyển nhượng ngày 05/4/2004 là vô hiệu.

Công nhận ông Y Pơi B là người có quyền sử dụng đối với thửa đất số 53a, tờ bản đồ số 11, diện tích 546m^2 (diện tích đo thực tế là 556m^2) tại Buôn A, thị trấn Ea S, huyện Ea S có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông B1; phía Tây giáp các thửa đất của ông Thương D, ông Hường T3, ông Thành N2, bà H, ông Tuấn B2, ông Hà V; phía Nam giáp nhà ông N1 bà L1; phía Bắc giáp đường Đinh Tiên H.

Buộc bà H Un S giao trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 473050 do Ủy ban nhân dân huyện Ea S cấp ngày 13/4/2005 cho ông Y Pơi B.

4. Đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông Y Pơi B về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy bỏ giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W8219663 do UBND huyện Ea S cấp ngày 08/4/2004 cho bà H Un S.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và chi phí tố tụng.

Ngày 06/9/2022, nguyên đơn bà H Un S có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 42/2024/KN-DS ngày 31/5/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 167/2022/DS-PT ngày 12/7/2022 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 nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết 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 giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà H Un S và bị đơn ông Y Pơi B đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất số 53a, tờ bản số 11, diện tích 546m^2 (đo thực tế là 556m^2) tọa lạc tại Buôn A, thị trấn Ea S, huyện Ea S, tỉnh Đắk Lắk là của ông Y Hnông S3 (tên gọi khác là ông Ma L) chuyển nhượng cho ông Y Tih K1 (chết năm 2011 và là cha của bà H Un S) năm 1998 với giá 4.500.000 đồng. Tại thời điểm ông Y Tih K1 nhận chuyển nhượng thì thửa đất của ông Y Hnông S3 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1999, bà H Un S và ông Y Pơi B chung sống với nhau như vợ chồng, không đăng ký kết hôn, từ năm 2004 hai người không sống chung.

[2] Bà H Un S cho rằng năm 2004, ông Y Tih K1 tặng cho bà H Un S diện tích đất này, việc tặng cho chỉ nói miệng. Khi sang tên quyền sử dụng đất từ ông Y Hnông S3 cho bà H Un S là do ông Y Tih K1 làm giấy tờ và bà H Un S không biết. Năm 2004, bà H Un S đi học xa nhà, ông Y Pơi B làm giả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ký giả chữ ký của bà H Un S để sang tên quyền sử dụng đất cho ông Y Pơi B. Ngày 13/4/2005, ông Y Pơi B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi đứng tên quyền sử dụng đất, ngày 21/02/2020 ông Y Pơi B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất cho vợ chồng ông Vũ Văn N1, bà Nguyễn Thị L1. Vì vậy, bà H Un S đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Y Pơi B ngày 17/11/2004 vô hiệu do chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng đất không phải của bà H Un S; đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[3] Ông Y Pơi B cho rằng: Diện tích đất tranh chấp là của ông Y Hnông S3 chuyển nhượng cho ông Y Tih K1; ông Y Tih K1 chuyển nhượng lại cho ông Nay T2, ông Nay T2 làm căn nhà gỗ, mái lợp tôn trên đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất cho ông với giá 24.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông Y Pơi B không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của ông Y Pơi B về các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, từ đó công nhận quyền sử dụng đất thửa số 53a diện tích 546m^2 (đo thực tế là 556m^2) cho ông Y Pơi B là không có cơ sở.

[4] Tại Kết luận giám định số 89/PC09 ngày 22/7/2020 và Kết luận giám định số 182/KLGĐ-PC09 ngày 07/12/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk kết luận chữ ký trong các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2004 giữa ông Y Hnông S3 với bà H Un S; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày l5/4/2004 giữa bà H Un S với ông Y Pơi B đều không phải chữ ký của bà H Un S. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2004 giữa bà H Un S với ông Y Pơi B vô hiệu là đúng, nhưng không giải quyết hậu

quả của hợp đồng vô hiệu là chưa giải quyết triệt để vụ án và không đúng quy định của pháp luật.

[5] Mặt khác, diện tích đất tranh chấp 546m^2 có nguồn gốc là của vợ chồng ông Y Tih K1 và bà H Sun S2 (cha mẹ của bà H Un S). Ông Y Tih K1 chết (năm 2011), Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm khi giải quyết vụ án không đưa các thừa kế của ông Y Tih K1 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343 và khoản 2 Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 42/2024/KN-DS ngày 31/5/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 167/2022/DS-PT ngày 12/7/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về vụ án *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn là bà H Un S với bị đơn là ông Y Pơi B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk và Ủy ban nhân dân thị trấn Ea S, huyện Ea S, tỉnh Đắk Lắk.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- VKSNDTC - Vụ 9;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk (kèm theo hồ sơ vụ án);
- Vụ pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm Tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, Vụ GĐKTII (02 bản), Hồ sơ vụ án.

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

Lương Ngọc Trâm