

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 44/2024/DS-GĐT

Ngày: 14-8-2024

V/v Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản, tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 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: Bà Lương Ngọc Trâm - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũng;

Ông Lê Văn Minh;

Ông Trần Hồng Hà;

Bà Đào Thị Minh Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiên, Thẩm tra viên chính 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 8 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 thuê tài sản, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông Trần Xuân T, năm 1971;

2. Bà Hoàng Thị H, năm 1972;

Cùng cư trú tại: 63 Săm B, Buôn A, phường Ea T, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Hằng N, tại: 02 Ybih A, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 03/01/2020).

- Bị đơn: Bà H Blung M, sinh năm 1969; cư trú tại: Buôn EaS, xã EaH, huyện Cư M, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Y BLăk M1, sinh năm 1965 và bà HBLê N1, sinh năm 1971;

2. Anh Y Zon M2, sinh năm 1994;

3. Anh Y M M3, sinh năm 1997;

4. Anh Y G M4, sinh năm 1998;

Cùng cư trú: Buôn EaS, xã EaH, huyện Cư M, tỉnh Đắk Lắk;

5. Văn phòng Công chứng Đ;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Xuân B;

Địa chỉ: Số 252 Lê D, phường Tân T, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk.

6. Công chứng viên bà Bùi Thu H1, địa chỉ: Số 252 Lê D, phường Tân T, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H2 ủy quyền ngày 13/01/2021).

7. Ủy ban nhân dân huyện huyện Cư M, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân D - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cư M, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền số 2589/GUQ-UBND ngày 16/8/2022).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/12/2019; ngày 04/5/2021 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Trần Xuân T, bà Hoàng Thị H, Đỗ Thị Hằng N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 11/6/2018, vợ chồng ông T1 nhượng quyền sử dụng đất của bà H Blung M thửa số 18, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.285m² và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp ngày 26/4/2018 với giá 200.000.000 đồng (việc giao tiền ngay sau khi công chứng). Cùng ngày hai bên ký kết “Văn bản thỏa thuận” về việc chuộc lại tài sản với nội dung “*Trong thời gian 01 tháng kể từ ngày 11/6/2018 đến ngày 11/7/2018 bà H Blung M có nhu cầu chuộc lại nhà đất, vợ chồng ông T sẽ cho bà chuộc lại với điều kiện bà phải trả ông T bà H 200.000.000 đồng mà vợ chồng ông T đã thanh toán cho bà H Blung M*”. Đến 11/7/2018, bà H Blung M giấy đồng ý bàn giao nhà đất cho ông T. Ngày 15/7/2018, bà H Blung M viết “Giấy thuê nhà” với nội dung: “*Vì điều kiện gia đình khó khăn chưa xây được nhà, nên tôi thuê lại căn nhà của vợ chồng ông T trách nhiệm trông nom chăm sóc cây cối cho ông T gian thuê 06 tháng kể từ ngày 15/7/2018 đến ngày 15/01/2019 bà H Blung M có trách nhiệm trả nhà, đất cho ông T*”, hai bên không thỏa thuận về giá, tiền thuê. Hết thời gian thuê nhà nhưng bà H Blung M không trả, nên vợ chồng ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H Blung M phải trả lại đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông T.

Đối với yêu cầu của vợ chồng ông Y Blăk M1: Khi hai bên thỏa thuận việc bàn giao đất thì ông T phân diện tích đất theo Giấy chứng nhận được cấp cho gia đình bà H BLung M bao gồm cả phần đất của gia đình ông Y Blăk M1, ông T cũng không đo đạc cụ thể mà chỉ nhận bàn giao nhà đất theo thực tế bà H BLung M đang sử dụng, có hàng rào ranh giới rõ ràng, bà H Blung M không nói với ông việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả phần đất của gia đình ông Y Blăk M1. Ông đồng ý trả lại diện tích 450,8m² gia đình ông Y Blăk M1 đang sử dụng.

Bị đơn là bà H Blung M trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 14, tại xã EaH bố mẹ bà khai hoang năm 1978, diện tích 2.285m², phần còn lại là của gia đình ông Y Blăk M1 có diện tích là 450,8m². Hai gia đình sinh sống ổn định, có ranh giới rõ ràng từ năm 1978 đến nay không tranh chấp. Ông Y Mit N1 (chồng bà) đi đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất luôn cả phần diện tích đất của gia đình ông Y Blăk M1.

Bà có nhu cầu vay tiền trang trải cuộc sống gia đình nên bà được ông Y Tô B1, ông Y Đa Wid N2 trú tại Buôn EaS, xã EaH, huyện Cư M, tỉnh Đắk Lắk giới thiệu bà đến gặp ông T, bà H để vay tiền. Ngày 07/6/2018, ông Y T1, ông Y Đ, dẫn bà đến gặp ông T để vay 96.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 5.000đồng/1 triệu/1 ngày, hẹn 01 tháng sau (ngày 07/7/2018) trả, ông T lấy trước 01 tháng tiền lãi là 14.400.000 đồng, tiền công chứng 900.000 đồng, tổng cộng 15.300.000 đồng, bà chỉ thực nhận 80.700.000 đồng. Toàn bộ giấy tờ vay mượn và Hợp đồng công chứng đều do ông T giữ, ông nói khi nào bà trả đủ tiền thì ông tự hủy các giấy tờ đó.

Việc ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 18 nêu trên với giá 200.000.000 đồng là do ông T, bà H yêu cầu bà ký vào giấy tờ cho hợp lệ so với giá trị tài sản, để bảo đảm cho khoản vay 96.000.000 đồng, nên bà mới ký theo yêu cầu của ông T. Bà có đến Phòng Công chứng cùng với ông T, Y T1, ông Y Đ để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không hiểu lý do gì mà lại công chứng vào ngày 11/6/2018 và có lập một Văn bản thỏa thuận chuộc lại tài sản với nội dung: *“Nếu trong thời gian một tháng kể từ ngày 07/6/2018 đến ngày 07/7/2018 tôi trả đủ tiền gốc cho ông T thì ông T phải sang nhượng lại quyền sử dụng đất cho tôi”*. Tức là ngày 07/7/2018, phải trả đủ 96.000.000 đồng tiền gốc (lãi đã trả lúc nhận tiền); đến ngày 07/9/2018 bà đã trả lãi cho ông T 4.000.000 đồng và ngày 29/10/2018 bà trả tiếp 10.000.000 đồng tiền lãi. Tháng 11, 12 bà chưa trả tiền gốc, tiền lãi nên ông T đến nhà ép bà ghi 03 giấy: “Giấy bàn giao nhà” ngày 11/7/2018; “Giấy bán đất nhà” ngày 11/6/2018 và “Giấy thuê nhà” ngày 18/7/2018. Cả 03 giấy đều được bà viết vào ngày 24/12/2018 do vợ chồng ông T hù dọa bắt bà viết. Thực tế, không có việc chuyển nhượng nhà đất, chỉ có việc vay tiền. Nay bà có đơn phản tố, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Nguyễn Xuân T, bà Hoàng Thị H vô hiệu. Nếu ông T, bà H đồng ý trả nhà đất, bà đồng ý trả vợ chồng ông T số tiền 250.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

** Ông Blăk M1, H'BLét N1*

Năm 1978, cha mẹ là cụ Y Kơk M5, bà H Prur N3 khai hoang diện tích khoảng 500m² (do thực tế là 450,8m²), tại Buôn EaS, xã EaH để làm nhà kho đựng lúa, năm 1982 kho bị mục nát, cụ Y Kơk M5 dỡ bỏ để trồng cây cà phê, tiêu, cây ăn trái và dựng hàng rào xung quanh bằng trụ gỗ. Đến năm 1999, cha mẹ đã cho vợ chồng ông diện tích 450,8m². Cùng năm, vợ chồng ông dựng nhà gỗ để ở, đến năm 2007 phá nhà gỗ, xây nhà kiên cố, trồng cây lâu năm, ranh giới sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai. Phần diện tích đất của gia đình bà H Blung M đang sử dụng, ông bà không biết nguồn gốc. Khi sinh sống trên phần đất của mình, thì đã thấy gia đình bà H Blung M sinh sống tại đây. Việc gia đình bà H Blung M kê

khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả phần đất của ông bà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, ông bà không biết. Do vậy, ngày 20/7/2020 ông Y Blăk M1, bà H'BLê N1 có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Toà án giải quyết, buộc ông T, bà H trả lại diện tích 450,8m² nằm trong thửa đất số 18, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà H; Huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H, bà H Blung M; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 18 đã cấp cho hộ ông Y Mít N4 ngày 19/01/2018, để thừa kế cho bà H Blung M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/4/1998 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà H.

** Ủy ban nhân dân huyện Cư M do ông Trần Ngọc T2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông Y Mít N4 (chồng của bà H Blung M) đăng ký kê khai tại Ủy ban nhân dân xã và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18, 57, 237, tờ bản đồ số 14, 7, 6, tổng diện tích là 18.955m². Ngày 09/01/1998, Ủy ban nhân dân huyện Cư M chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Y Mít N4, bà H Blung M với diện tích 18.955m² đối với các thửa đất trên, trong đó có thửa đất số 18, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.285m², mục đích sử dụng 400m² đất ở và 1.885m² đất màu. Ngày 29/3/2018, sau khi ông Y Mít N4 chết, bà H Blung M và các thành viên trong gia đình lập Văn bản thỏa thuận về việc phân chia tài sản thừa kế quyền sử dụng đất trên theo quy định pháp luật và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận tại trang 4 ngày 09/4/2018 để thừa kế cho bà H Blung M; ngày 26/4/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa số 18, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.285m² cho bà H Blung M; Ngày 11/6/2018, bà H Blung M lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông T, bà H. Như vậy, việc thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà H Blung M, trong đó có thửa đất số 18 nêu trên là đúng pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 31/3/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu đòi lại nhà và đất cho thuê. Buộc bà H Lung M phải giao nhà và đất thửa số 18 tờ bản đồ số 14 diện tích 2.582,8m². Có tứ cận: Đông giáp đường dài 25,42m; Tây giáp đất ông Y L dài 40,66m; Nam giáp đường bê tông, đất ông Y B2 và thửa đất 16A dài 59,99m; Bắc giáp đất Y Đ1 và Y N5 có cạnh dài 59,62m.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về diện tích đất và toàn bộ tài sản trên đất của vợ chồng ông Y B2 đang sử dụng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H Blung M và ông Nguyễn Xuân T, bà Hoàng Thị H lập ngày 11/6/2018 vô hiệu một phần đối với diện tích 450,8m² mà vợ chồng ông Y Blăk M1, bà H' BLê N1 đang quản lý, sử dụng.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y Blăk M1, bà H' BLê N1:

Công nhận cho vợ chồng ông Y Blăk M1, bà H' BLêT N1 diện tích 450,8m² nằm trong thửa đất số 18, tờ bản đồ số 14 có tứ cận: phía Đông giáp đường dài 17,1m; phía Tây giáp đất của bà H Blung M đã bán cho ông T, bà H dài 16,17m, phía Bắc giáp đất của bà H Blung M đã bán cho ông T, bà H 25,80m, phía Nam giáp Y Duyệt N6 dài 28,64m.

Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y Blăk M1, bà H' BLêT N1: Về yêu cầu Hủy GCNQSDĐ thửa số 18 cấp cho hộ Y Mít N4 ngày 19/01/2018, để thừa kế cho bà H Blung M theo GCNQSDĐ CM 299876 ngày 26/4/1998 và đã đăng ký biến động sang tên cho ông T, bà H.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý và cấp lại GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/4/2022, bà H Blung M kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 243/2022/QĐ-PT ngày 22/11/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự giữa nguyên đơn là ông Trần Xuân T, Hoàng Thị H với bị đơn là bà H Blung M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

2. Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 31/3/2022 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 10A/QĐ-SCBSQĐ ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực thi hành kể từ ngày ra quyết định này.

Ngày 17/4/2023, Bà H Blung M có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 243/2022/QĐ-PT ngày 22/11/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 41/2024/KN-DS ngày 31/5/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 243/2022/QĐ-PT ngày 22/11/2022 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 Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 243/2022/QĐ-PT ngày 22/11/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 31/3/2022 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 10A/QĐ-SCBSQĐ ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk 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 nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Trần Xuân T, bà Hoàng Thị H cho rằng ngày 11/6/2018, ông bà nhận chuyển nhượng diện tích 2.285m² đất, thửa số 18 và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 26/4/2018 của bà H Blung M

với giá 200.000.000 đồng. Cùng ngày hai bên ký kết “Văn bản thoả thuận” với nội dung trong thời hạn 1 tháng kể từ ngày 11/6/2018, bà H Blung M được quyền trả lại tiền sang nhượng và ông bà làm thủ tục sang tên lại nhà đất cho bà H Blung M. Sau đó, bà H Blung M đã viết Giấy bàn giao nhà đất ngày 11/7/2018 và Giấy thuê nhà ngày 15/7/2018 (nội dung thuê lại nhà đất của ông bà, thời gian 06 tháng kể từ ngày 15/7/2018). Bà H Blung M không trả nhà đất khi hết thời hạn thuê nhà nên ông bà yêu cầu Toà án buộc bà H Blung M phải trả lại nhà đất nêu trên.

[2] Bà H Blung M cho rằng bà được ông Y Tổ B1, B1ông Y Đa Wid N2 (trú tại Buôn EaS) giới thiệu đến gặp vợ chồng ông T để vay tiền. Ngày 07/6/2018, bà vay vợ chồng ông T 96.000.000 đồng, lãi suất 5.000 đồng/1 triệu/1 ngày, hẹn một tháng sau trả gốc và lãi; ông T lấy trước tiền lãi 01 tháng là 14.400.000 đồng, tiền công chứng 900.000 đồng, số tiền bà được nhận từ ông T chỉ là 80.700.000 đồng. Việc bà ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 18 với giá 200.000.000 đồng là theo yêu cầu của vợ chồng ông T để đảm bảo cho khoản vay 96.000.000 đồng, còn thực chất không có việc bà chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông T. Do bà chưa trả đủ tiền gốc, tiền lãi nên ngày 24/12/2018, ông T đã đến nhà ép buộc bà viết, ký các Giấy bán đất nhà đề ngày 11/6/2018, Giấy bàn giao nhà đề ngày 11/7/2018, Giấy thuê nhà đề ngày 18/7/2018. Vì vậy, bà yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2018 vô hiệu và bà đồng ý trả cho vợ chồng ông T 250.000.000 đồng.

[3] Vợ chồng ông T cho mua nhà đất nêu trên với giá 200.000.000 đồng, sau đó cho bà H Blung M thuê lại nhà đất, nhưng không xuất trình được chứng cứ về việc bà H Blung M trả tiền thuê nhà và với giá thuê bao nhiêu. Còn bà H Blung M cho rằng chỉ vay vợ chồng ông T số tiền 96.000.000 đồng, việc ký các giấy tờ nêu trên là để đảm bảo cho khoản vay theo yêu cầu của vợ chồng ông T. Lời khai của bà H Blung M được Y Tổ B1, ông Y Đa Wid N2 có văn bản xác nhận. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 24/7/2020 thì thửa đất số 18, diện tích 2.285m² đất (đo thực tế 3.033,4m²) và nhà, công trình xây dựng, cây trồng (do bà H Blung M quản lý, sử dụng) có giá trị 872.213.127 đồng, trong đó giá trị thửa đất số 18 là 340.160.000 đồng và giá trị nhà, công trình xây dựng, cây trồng của bà H Blung M là 532.053.127 đồng. Vì vậy, vợ chồng ông T cho rằng đã nhận chuyển nhượng nhà đất của bà H Blung M với giá 200.000.000 đồng là không phù hợp với thực tế. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2018 giữa bà H Blung M với vợ chồng ông T có dấu hiệu giả tạo, nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa hai bên. Toà án cấp sơ thẩm không xem xét đánh giá đầy đủ các tình tiết có trong hồ sơ vụ án, chỉ căn cứ lời khai của vợ chồng ông T và các giấy tờ tài liệu do vợ chồng ông T xuất trình, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, buộc bà H Blung M phải giao nhà đất cho vợ chồng ông T là chưa đủ căn cứ.

[4] Sau khi xét xử sơ thẩm, bà H Blung M có đơn kháng cáo, đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, Toà án cấp phúc thẩm đã quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phần 2 của

Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 243/2022/QĐ-PT ngày 22/11/2022, Tòa án cấp phúc thẩm đã tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 31/3/2022 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 10A/QĐ-SCBSQĐ ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực thi hành kể từ ngày ra quyết định. Do đó, cần thiết phải hủy cả Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm và Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 41/2024/KN-DS ngày 31/5/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 243/2022/QĐ-PT ngày 22/11/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 31/3/2022 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 10A/QĐ-SCBSQĐ ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về vụ án “*Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản, tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Trần Xuân T, Hoàng Thị H với bị đơn là bà H Blung M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử lại 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 hồ sơ vụ án);
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Chi Cục THADS huyện Cư M'gar;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, TP chủ tọa, Vụ GDKT II (03 bản), hồ sơ vụ án.

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

Lương Ngọc Trâm