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: 38/2024/DS-GĐT
Ngày 12-8-2024
V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và 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 xét xử 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 Nguyễn Hồng Nam;

Ông Nguyễn Văn Dũng;

Bà Lương Ngọc Trâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thúy Hằng - 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 12 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 hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Chị Mai Thị Y, sinh năm 1983; cư trú tại: Thôn Đông H, xã Hồng T, huyện Lệ T, tỉnh Quảng Bình.

- *Bị đơn*: Bà Ngô Thị Kim T, sinh năm 1972; cư trú tại: Thôn Trường A, xã Gia N, huyện Quảng N, tỉnh Quảng Bình.

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

1. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1955; cư trú tại: Thôn Phú L, xã Giao N, huyện Quảng N, tỉnh Quảng Bình.

2. Anh Mai Tiến H1, sinh năm 1979; cư trú tại: Thôn Tân H, xã Hải N, huyện Quảng N, tỉnh Quảng Bình.

3. Anh Mai Tiến Q, sinh năm 1979; cư trú tại: Thôn Đức T, xã Gia N, huyện Quảng N, tỉnh Quảng Bình.

4. Anh Mai Tiến Đ, sinh năm 1988; hộ khẩu thường trú: Thôn Phú L, xã Giao N, huyện Quảng N, tỉnh Quảng Bình (hiện đang đi lao động tại nước ngoài, không rõ địa chỉ).

5. Ủy ban nhân dân huyện Quảng N, tỉnh Quảng Bình.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Viết G - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Quảng N, tỉnh Quảng Bình.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là chị Mai Thị Y trình bày:

Ngày 18/6/2006, gia đình chị được Ủy ban nhân dân huyện Quảng N, tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất (lúa) số 87, thuộc tờ bản đồ số 24, xã Gia N, huyện Quảng N, tỉnh Quảng Bình với diện tích 411,4m^2 do bà Phạm Thị H (mẹ của chị) đứng tên. Ngày 18/11/2009, bà H cho bà Ngô Thị Kim T thuê đất nhưng do thiếu hiểu biết pháp luật nên bà H đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bà T. Do chị đi làm ăn xa nên đến năm 2019 mới phát hiện ra sự việc. Vì vậy, chị khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà T vô hiệu, đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Quảng N cấp cho bà T đối với thửa đất số 87 nêu trên.

Bị đơn là bà Ngô Thị Kim T trình bày:

Năm 2009, bà nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị H phần đất trồng lúa có diện tích 411,4m^2 tại thửa đất số 87, thuộc tờ bản đồ số 24, xã Gia N, huyện Quảng N, tỉnh Quảng Bình. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Gia N chứng thực và sau đó bà được Ủy ban nhân dân huyện Quảng N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 87 nêu trên. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà đã sử dụng đất ổn định và không xảy ra tranh chấp. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị Y.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị H trình bày:

Năm 2006, gia đình bà được Ủy ban nhân dân huyện Quảng N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 87, diện tích 411,4m^2. Năm 2009, bà T hỏi thuê đất và bà đồng ý cho thuê, sau đó bà ký vào các giấy tờ do bà T đưa và cho bà T mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T hứa đến năm 2014 sẽ trả lại đất cho gia đình bà nhưng không trả. Đến nay các con bà mới phát hiện ra và khởi kiện đòi lại đất.

2. Ủy ban nhân dân huyện Quảng N, tỉnh Quảng Bình trình bày:

Hộ bà H được Ủy ban nhân dân huyện Quảng N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 24 với diện tích 411,4m^2. Ngày 18/11/2009, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Gia N chứng thực. Ngày 16/11/2009, bà H có đơn xin đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm các thủ tục theo quy định. Ngày 26/4/2010, Ủy ban nhân dân huyện Quảng N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 87 nêu trên cho bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 23/8/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Mai Thị Y về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H và bà Ngô Thị Kim T tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 24, xã Gia N, huyện Quảng N được Ủy ban nhân dân xã Gia N chứng thực ngày 18/11/2009 bị vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 052282 ngày 26/4/2010 của Ủy ban nhân dân huyện Quảng N cấp cho bà Ngô Thị Kim T tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 24, xã Gia N, huyện Quảng N, tỉnh Quảng Bình.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13 và ngày 21/9/2021, nguyên đơn là chị Mai Thị Y và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H, anh Mai Tiến Q, anh Mai Tiến H1 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 29/2021/QĐ-PT ngày 28/10/2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

Không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của nguyên đơn là chị Mai Thị Y; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H, anh Mai Tiến Q, anh Mai Tiến H1 đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 23/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Sau khi có Quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn, chị Mai Thị Y có đơn đề nghị Tòa án nhân dân tối cao xem xét Quyết định phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 57/2024/KN-DS ngày 20/6/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 29/2021/QĐ-PT ngày 28/10/2021 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 Quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 23/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình 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] Nguồn gốc thửa đất số 87, diện tích 411,4m^2 thuộc tờ bản đồ số 24, xã Gia N, huyện Quảng N, tỉnh Quảng Bình đang tranh chấp trước đây là thửa đất số 212, tờ bản đồ số 03 do ông Mai Tiến V (chồng bà Phạm Thị H) được Ủy ban nhân dân huyện Quảng N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 347241 ngày 27/3/1999. Năm 2006, sau khi dồn điền đổi thửa, Ủy ban nhân dân huyện Quảng N đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông V, bà H; thửa đất số 212 được đổi tên thành thửa đất số 87, tờ bản đồ số 24, diện tích 411,4m^2.

[2] Ngày 18/11/2009, bà H chuyển nhượng thửa đất số 87 nêu trên cho bà Ngô Thị Kim T; cùng ngày Ủy ban nhân dân xã Gia N đã chứng thực vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 27/4/2020, bà T được Ủy ban nhân dân huyện Quảng N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 87. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giữa bà H và bà T đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Tuy nhiên, nguồn gốc thửa đất số 87 là do Ủy ban nhân dân huyện Quảng N cấp cho vợ chồng ông V, bà H; năm 1999, ông V (đại diện hộ gia đình) được Ủy ban nhân dân huyện Quảng N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2021, bà H xác nhận "*Năm 2006, gia đình tôi được Ủy ban nhân dân huyện Quảng N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trồng lúa… cho hộ gia đình gồm: Chồng tôi Mai Tiến V (chết tháng 01/2006)…*".

[3] Ngày 29/01/2007, ông V chết, không để lại di chúc. Ông V và bà H có 04 người con chung là anh Mai Tiến H1, anh Mai Tiến Q, chị Mai Thị Y, anh Mai Tiến Đ. Như vậy, sau khi ông V chết thì phần tài sản của ông V trong thửa đất số 87 là di sản thừa kế theo quy định tại khoản 5 Điều 113 Luật Đất đai năm 2003 (nay là điểm đ khoản 1 Điều 179 Luật đất đai năm 2013). Ông V chết không để lại di chúc nên bà H và các con là hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật. Do đó, một mình bà H đứng ra chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 87 cho bà T trong khi chưa có sự đồng ý của các đồng thừa kế của ông V là không đúng. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà T bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của chị Y về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà T đối với thửa đất số 87 là chưa đủ căn cứ.

[4] Chị Y và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng do ảnh hưởng của dịch Covid nên nơi ở của các đương sự bị áp dụng Chỉ thị số 16/CT-TTG của Thủ tướng Chính phủ về cách ly tại khu dân cư, sau 07 ngày kể từ khi có Bản án sơ thẩm mới nhận được bản án của Tòa án nên đã làm đơn kháng cáo chậm. Thực tế, Bản án dân sự sơ thẩm được ban hành ngày 23/8/2021 nhưng ngày 13 và ngày 21/9/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng

Bình mới nhận được đơn kháng cáo của chị Y và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H, anh H1, anh Q gửi qua đường bưu điện là đã quá thời hạn kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Theo xác minh của Tòa án thì nơi cư trú của các đương sự không bị áp dụng Chỉ thị số 16/CT-TTG của Thủ tướng Chính phủ trong thời hạn các đương sự được thực hiện quyền kháng cáo. Thực tế các đương sự đều có mặt tại phiên tòa sơ thẩm ngày 23/8/2021 nên đã biết rõ về quyết định của Tòa án sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật. Trường hợp này, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của chị Y, bà H, anh H1, anh Q là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 23/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình sẽ có hiệu lực pháp luật thông qua Quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 29/2021/QĐ-PT ngày 28/10/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nên để đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự cần phải hủy cả Quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn và Bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

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 57/2024/KN-DS ngày 20/6/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 29/2021/QĐ-PT ngày 28/10/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 23/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình về vụ án "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn là chị Mai Thị Y với bị đơn là bà Ngô Thị Kim T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình 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;
- Vụ 9 VKSNDTC;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình (kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu – thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Vụ II (2 bản), HSVA, PCA phụ trách

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

Trần Hồng Hà