TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 35/2023/DS-GĐT
Ngày 24-8-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; kiện đòi tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 Đào Thị Minh Thủy - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Minh;

Ông Trần Hồng Hà;

Ông Nguyễn Hồng Nam;

Bà Lương Ngọc Trâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Vương Văn Bép - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 24 tháng 8 năm 2023, 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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; kiện đòi tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973;

2. Ông Nguyễn Hữu Q, sinh năm 1970;

Cùng cư trú tại: Số 150 Chu Văn A, phường Tân A, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Hữu Q, sinh năm 1970; cư trú tại: Số 150 Chu Văn A, phường Tân A, thành phố Buôn Ma T, tỉnh

Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 02/10/2019).

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1969; cư trú tại: Thôn 2, xã Hoà T, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Trương Huỳnh Viết M, sinh năm 1967 (đã chết);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông M:

2.1. Chị Trương Như Q1;

2.2. Anh Trương Quang C;

2.3. Anh Trương Quang T;

2.4. Anh Trương Quang M1;

Cùng cư trú tại: Số 40, Đường 6A, Thôn 2, xã Hoà T, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk.

3. Cụ Hoàng Thị N, sinh năm 1932; cư trú tại: Thôn 2, xã Hoà T, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L, cụ Hoàng Thị N, chị Trương Như Q1, anh Trương Quang C, anh Trương Quang T, anh Trương Quang M1: Ông Phan Ngọc N1, sinh năm 1954; cư trú tại: Số 57, Đường A5, Thôn 1, xã Cư Ê, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 25/9/2019).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk;

Địa chỉ: Số 01 Lý Nam Đ, phường Thắng L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Công T1 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Nhật N1 - Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Buôn Mê T; cư trú tại: Số 01 Lý Nam Đ, phường Thắng L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 09/10/2019).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/7/2016 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H (do ông Nguyễn Hữu Q là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 16/03/2010, vợ chồng ông Trương Huỳnh Viết M, bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho vợ chồng ông thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, diện tích 625m^2 đất tọa lạc tại Thôn 2, xã Hòa T, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk với giá là 500.000.000 đồng, khi mua nhà và đất hai bên chỉ viết tay. Tài sản trên đất gồm 02 căn nhà, một căn nhà cấp 4 đã cũ và một căn nhà cấp 4 lợp mái tôn lạnh.

Thời điểm này bà L, ông M đang thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để vay vốn Ngân hàng nên sau khi dùng số tiền trên để trả nợ, Ngân hàng đã giải chấp tài sản thế chấp. Hai bên đã thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, có công chứng, chứng thực và đăng ký biến động quyền sử dụng đất sang tên bà H. Sau khi hoàn thành thủ tục mua bán, ông M, bà L bàn giao cho vợ chồng ông căn nhà xây cấp 4; căn nhà gỗ cũ và đất còn lại ông M, bà L không bàn giao mà để ở cùng với cụ Hoàng Thị N (mẹ của ông M). Đầu năm 2012, ông M, bà L phá khóa và vào ở trong căn nhà xây cấp 4 đã bán cho vợ chồng ông. Nay vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông M, bà L phải trả lại căn nhà xây cấp 4, buộc cụ N phải trả lại căn nhà và đất nằm trong thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10; yêu cầu bà L, ông M trả lại nhà và 625m^2 đất tại Thôn 2, xã Hòa T, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) đăng ký biến động sang tên bà H ngày 04/5/2010. Buộc cụ N phải trả lại diện tích đất và căn nhà cụ N đang quản lý, sử dụng. Buộc bà L, ông M phải di dời các tài sản trên đất và tài sản có trong nhà để bàn giao đất cho vợ chồng ông.

Bị đơn là cụ Hoàng Thị N, bà Nguyễn Thị L và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Huỳnh Viết M, gồm: Chị Trương Như Q1, anh Trương Quang C, anh Trương Quang T, anh Trương Quang M1 (do ông Phan Ngọc N2 là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Năm 1960, cha mẹ ông M là cụ Trương V và cụ Hoàng Thị N di dân từ Thừa Thiên Huế vào Thôn 2 xã Hoà T, thị xã Buôn Ma T (nay là thành phố Buôn Ma T). Tại đây, hai cụ được chính quyền cấp 01 lô đất làm nhà ở. Cụ V và cụ N sinh được 04 người con gồm: Trương Viết V1, Trương Huỳnh Viết M, Trương Thị L1, Trương Thị H1.

Năm 1975, cha ông M là cụ Trương V qua đời, không để lại di chúc. Do lô đất này chưa được phân chia di sản thừa kế và chưa được cấp GCNQSDĐ nên ngày 07/12/1999, mẹ ông M là cụ N có lập giấy ủy quyền cho vợ chồng con trai là ông M và bà L1 được sử dụng lô đất này để làm nhà ở, đồng thời đăng ký cấp GCNQSDĐ để thay mặt gia đình thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước. Sau đó, lô đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma T cấp GCNQSDĐ ngày 20/02/2009 mang tên hộ ông Trương Huỳnh Viết M.

Năm 2009, ông M và bà L thế chấp GCNQSDĐ này để vay tiền của Ngân hàng. Khi đến hạn trả nợ ông M, bà L không có khả năng trả nợ nên có vay của ông Q, bà H để trả nợ cho Ngân hàng. Bà H, ông Q sợ sau khi trả nợ Ngân hàng xong, ông M, bà L không vay lại được (do nợ xấu) để trả lại tiền vay cho mình nên ông Q, bà H ra điều kiện bà L, ông M phải ra Văn phòng công chứng lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mới cho vay. Do không biết vay mượn tiền của ai để trả nợ Ngân hàng nên vợ chồng ông M, bà L phải làm theo yêu cầu của bà H, ông Q, để sau khi trả nợ cho Ngân hàng xong, ông M, bà L sẽ bán các tài sản của mình trả nợ cho ông Q, bà H. Trong khi ông M, bà L đang tìm người

bán tài sản thì ông Q, bà H đến nhà bà L, ông M gây áp lực buộc phải giao tài sản, bội tín như thỏa thuận ban đầu.

Tiếp đó, ông Q, bà H làm đơn tố cáo ông M, bà L có hành vi "lừa đảo chiếm đoạt tài sản" đề nghị Công an thành phố Buôn Ma T khởi tố bà L, ông M để xử lý theo quy định. Tại Bản kết thúc điều tra số 52/KTĐT-KT ngày 14/03/2013, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố B đã kết luận: Việc chuyển nhượng đất đai giữa vợ chồng ông M, bà L với ông Q, bà H là không có thật, mà đây chỉ là hình thức để vay mượn tiền.

Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, hủy GCNQSDĐ mang tên hộ ông Trương Huỳnh Viết M; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà L với bà Nguyễn Thị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố Buôn Ma T (do ông Huỳnh Nhật N1 là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 24/12/1994, hộ bà Hoàng Thị N được Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma T cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.640m^2. Ngày 28/05/2002, hộ bà Hoàng Thị N được cấp lại GCNQSDĐ nêu trên. Ngày 06/06/2005, hộ bà Hoàng Thị N chuyển nhượng một phần thửa đất số 113 cho ông Hoàng Trọng N3 (tách thành thửa đất số 113B) và chuyển nhượng một phần thửa đất số 113 cho bà Nguyễn Thị L2 (tách thành thửa đất số 113C). Ngày 10/02/2009, hộ bà Hoàng Thị N tặng cho thửa đất số 113 còn lại (sau khi tách thửa đất số 113B, 113C) với diện tích 625m^2 cho Trương Huỳnh Viết M và được Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma T cấp GCNQSDĐ ngày 20/02/2009. Ngày 17/3/2010, ông M, bà L chuyển nhượng thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, diện tích 625m^2 cho bà Nguyễn Thị H và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý biến động ngày 04/05/2010.

Việc Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma T cấp GCNQSDĐ ngày 20/02/2009 cho ông M và việc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý biến động ngày 04/05/2010 cho bà Nguyễn Thị H là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 12/5/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H.

Buộc bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M, gồm: Chị Trương Như Q1, anh Trương Quang C, anh Trương Quang T, anh Trương Quang M1 phải giao cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 625m^2, diện tích đất thực tế là 685m^2 (bao gồm cả phần cổng và tường rào có trong khuôn viên đất), đất tọa lạc tại thôn 2, xã Hoà T, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau:

+ Cạnh phía Nam giáp đường đi dài 17 mét,

+ Cạnh phía Tây giáp đất bà T2 dài 41,2 mét,

+ Cạnh phía Đông giáp đất ông T3 40,8 mét,

+ Cạnh phía Bắc giáp đất ông M1 16,5 mét.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H yêu cầu cụ Hoàng Thị N phải giao nhà số 01 (nằm phía bên tay trái từ cổng đi vào); có diện tích 61,2m^2, nhà xây cấp 4, nền láng xi măng, trần tôn lạnh, mái lợp tôn có xênô mặt đứng, cho ông Q và bà H.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M phải giao nhà số B (nằm phía bên phải từ cổng đi vào); có diện tích 106m^2, tường xây gạch, nền lát đá ceramic, cho ông Q và bà H.

3. Buộc cụ Hoàng Thị N phải giao cho ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H đất và nhà tại căn nhà 01 có đặc điểm nói trên, hiện tại cụ N đang quản lý, sử dụng.

Buộc cụ Hoàng Thị N phải di dời toàn bộ tài sản và đồ dùng sinh hoạt khác có trong căn nhà 01 hiện do cụ N quản lý và 01 trang thờ ở phía trước nhà 01 để bàn giao đất và nhà cho ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ thanh toán giá trị căn nhà số 01 cho cụ N là 61.267.300 đồng.

4. Buộc bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M phải giao cho ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H căn nhà 02 có đặc điểm nói trên. Buộc ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ thanh toán căn nhà 02 cho bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M là 220.056.000 đồng.

4.1. Ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H được sử dụng công trình hòn Non bộ có diện tích 60m^2 (bao gồm cả bể Cá cảnh) và có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M, giá trị còn lại công trình hòn Non bộ (bao gồm cả bể Cá cảnh), là 12.000.000 đồng.

4.2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc nguyên đơn chấp nhận sử dụng cây trồng do bà L, ông M trồng trên đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn gồm: 02 cây bơ, 03 cây sầu riêng, 01 cây sampochê và có nghĩa vụ thanh toán cho bà L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M, tổng giá trị đối với số cây liệt kê ở trên được xác định là 2.939.200 đồng.

Như vậy tổng số tiền ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M là 234.995.200 đồng.

4.3. Bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M phải di dời toàn bộ tài sản đồ dùng sinh hoạt khác có trong căn nhà 2 hiện do bà L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trương

Huỳnh Viết M quản lý để bàn giao nhà và đất cho ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H.

Bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M phải tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản trên đất bao gồm: Mái che lợp tôn ở sau nhà 2, toàn bộ hệ thống công trình phụ (hai nhà vệ sinh) ở phía sau nhà 2 tiếp giáp với mái che lợp tôn, 01 chuồng heo, 01 chuồng gà, mái che bằng tôn giữa nhà 2, 01 trang thờ ở phía trước nhà 2, dàn khung sắt che trên kệ hoa ở phía trước căn nhà 2 và các tài sản khác có trên đất đã chuyển nhượng cho bà H.

Bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M phải di dời toàn bộ số cây trồng có trên đất, bao gồm cả số cây cảnh được trồng trên đất và số cây cảnh trông trong chậu có trong khuôn viên đất đã chuyển nhượng cho bà H (trừ số cây đã giao cho ông Q và bà H sử dụng đã liệt kê ở phần trên).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của cụ Hoàng Thị N về yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ số AO 749588, do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma T cấp cho hộ Trương Huỳnh Viết M, ngày 20/02/2009.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của cụ Hoàng Thị N về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Huỳnh Viết M, bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị H.

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

Ngày 10/06/2020, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phan Ngọc N1 có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 19/KN-DS-VC2 ngày 11/6/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 12/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên về phần án phí; buộc ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 195/2020/DS-PT ngày 22/09/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn là ông Phan Ngọc N2. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 12/05/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về phần án phí. Giữ nguyên các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 07/3/2022, bà Nguyễn Thị L và cụ Hoàng Thị N có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 34/2023/KN-DS ngày 27/6/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 195/2020/DS-PT ngày 22/9/2020 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 02/2020/DS-ST ngày 12/5/2020 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] Diện tích 625m^2 đất (đo thực tế 685m^2) thuộc một phần thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Thôn 2, xã Hoà T, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma T cấp GCNQSDĐ cho cụ Hoàng Thị N ngày 24/12/1994 và cấp đổi cho hộ cụ N ngày 28/5/2002.

[2] Theo GCNQSDĐ được cấp thì tổng diện tích thửa đất số 113 là 1.640m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở, 1.240m^2 đất cà phê). Ngày 06/6/2005, hộ cụ N chuyển nhượng cho ông Hoàng Trọng N3 diện tích 500m^2 đất (tách thành thửa số 113B, trong đó có 100m^2 đất ở) và chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L2 515m^2 đất (tách thành thửa đất số 113C, trong đó có 100m^2 đất ở). Ngày 28/7/2008, ông N3 chuyển nhượng lại cho ông Trương Huỳnh Viết M, bà Nguyễn Thị L thửa đất số 113B. Ngày 08/5/2009, bà L2 chuyển nhượng lại cho ông M, bà L thửa đất số 113C. Ngày 10/02/2009, hộ cụ N tặng cho diện tích còn lại của thửa đất số 113 với diện tích 625m^2 (trong đó có 200m^2 đất ở) cho ông M, bà L và vợ chồng ông M được cấp GCNQSDĐ ngày 20/02/2009.

[3] Ngày 17/3/2010, ông M, bà L chuyển nhượng thửa đất số 113, diện tích 625m^2 nêu trên cho bà Nguyễn Thị H với số tiền là 520.000.000 đồng và Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma T chỉnh lý biến động sang tên cho bà H ngày 04/5/2010.

[4] Bà L và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông M cho rằng việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nhằm đảm bảo cho việc vay nợ giữa vợ chồng bà L với vợ chồng bà H, ông Nguyễn Hữu Q. Cụ N (mẹ của ông M) có đơn phản tố đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy chỉnh lý biến động sang tên cho bà H. Bà H, ông Q cho rằng việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có thật, các bên tuân thủ đúng quy định của pháp luật, vợ chồng ông Q đã được cấp GCNQSDĐ nên đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Q đối với diện tích đất nêu trên; buộc cụ N, bà L và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông M giao trả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

[5] Tại Bản kết thúc điều tra số 52/KTĐT-KT ngày 14/3/2013 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Buôn Ma T kết luận: Việc chuyển nhượng đất đai giữa vợ chồng bà L, ông M với bà H, ông Q là không có thật mà đây chỉ là hình thức để vay mượn tiền do vẫn có việc vợ chồng bà L, ông M trả lãi cho ông Q đầy đủ. Bên cạnh đó, tại Giấy viết tay ngày 16/3/2010, ông M, bà L xác nhận đã nhận tổng cộng số tiền 520.000.000 đồng, mục dưới có ghi "*người mượng*" và ký tên M, L (tài liệu do bà H, ông Q xuất trình). Thực tế từ trước đến nay, gia đình bà L vẫn ở, quản lý và sử dụng diện tích đất tranh chấp.

[6] Do đó, có căn cứ xác định có việc mượn tiền và trả lãi giữa vợ chồng bà L, ông M với vợ chồng bà H, ông Q. Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên chỉ là hình thức để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng bà L, ông M; số tiền 520.000.000 đồng thực chất là giao dịch vay. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chưa xem xét, đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ của vụ án, chưa làm rõ nội dung nêu tại Bản kết thúc điều tra nêu trên, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn giao thửa đất số 113 cho nguyên đơn là không đúng, vi phạm Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về đánh giá chứng cứ và điểm c khoản 1 Điều 326 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về áp dụng pháp luật.

[7] Ngoài ra, diện tích thực tế của thửa đất số 113 hiện nay là 685m^2 (tăng 60m^2 so với GCNQSDĐ được cấp), trong khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2010 và Giấy bán nhà viết tay cùng ngày đều xác định diện tích đất chuyển nhượng là 625m^2. Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chưa xác minh làm rõ tại cơ quan có thẩm quyền tại địa phương trong lĩnh vực quản lý đất đai về diện tích tăng thêm nhưng đã buộc bị đơn giao toàn bộ 685m^2 (theo số liệu đo đạc thực tế) cho nguyên đơn là không đúng.

[8] Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần xem xét và giải quyết hậu quả của việc thi hành án Bản án dân sự phúc thẩm số 195/2020/DS-PT ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

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 34/2023/KN-DS ngày 27/6/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 195/2020/DS-PT ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 12/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; kiện đòi tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* giữa

nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hữu Q với bị đơn là bà Nguyễn Thị L, ông Trương Huỳnh Viết M (đã chết), cụ Hoàng Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk.

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);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC - Vụ 9;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk (kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Thẩm phán chủ tọa, Vụ GĐKT II TANDTC (3 bản), hồ sơ vụ án.

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

Đào Thị Minh Thủy