TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 23/2022/DS-GĐT
Ngày 23/6/2022
Về việc "*T/c hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia xét xử gồm:

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thanh Liêm.

Các Thẩm phán: Ông Lê Tự và ông Lê Phước Thanh.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Hà Thị Mỹ Châu - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:*** ông Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* giữa:

*1.Nguyên đơn***:** ông Y B.N ; cư trú: Buôn Triă, xã Ea Tul, huyện M, tỉnh Đ;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Hoài Q; cư trú: Thôn 8, xã Cư Prao, huyện M, tỉnh Đ (theo Giấy ủy quyền ngày 29/5/2018).

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị M. N; cư trú: B23 khu Hiệp Phúc, phường Tân Lợi, thành phố T, tỉnh Đ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

. Bà H Prênh H; ông Y Lâm H, ông Y Chương H (vợ, con của nguyên đơn Y B. N); cư trú: Buôn Triă, xã Ea Tul, huyện M, tỉnh Đ;

Người đại diện theo ủy quyền của bà H Prênh H; ông Y Lâm H, ông Y Chương H: Ông Phạm Hoài Q(theo Giấy ủy quyền ngày 23/6/2018).

. Ông Y .N. K, bà H Mrê H; cùng cư trú: Buôn Đinh, xã Cư Đliê Mnông, huyện Cư M, tỉnh Đ;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Y .N. K, bà H Mrê H: Ông Phạm Hoài Q (theo Giấy ủy quyền ngày 16/12/2019).

. Văn phòng Công chứng Đại An; địa chỉ: 38 Ngô Quyền, phường Tân Lợi, thành phố T, tỉnh Đ;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị M. P, cư trú: số 2 Ybih Alêô, phường Thắng Lợi, thành phố T, tỉnh Đ (theo Giấy ủy quyền ngày 29/5/2018).

. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đ; địa chỉ: Thị trấn Quảng Phú, huyện M, tỉnh Đ;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn M; chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đ (theo Giấy ủy quyền số 1393a/UQ-UBND ngày 27/6/2018).

. Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đ; địa chỉ: 142 Hùng Vương, thị trấn Quảng Phú, huyện M, tỉnh Đ.

. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam; địa chỉ: Số 2 đường Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc H; chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh H, tỉnh Đ (theo Giấy ủy quyền ngày 22/8/2018).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện ngày 28/5/2018 của nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Hoài Q là người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/8/1999, hộ gia đình ông Y. B. N được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 071177 đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 8, diện tích 16.790 m^2, loại đất: trồng cây hàng năm khác, tại xã Ea Tul, huyện M, tỉnh Đ. Năm 2011, gia đình Ông nhờ bà Huỳnh Thị M. N làm thủ tục vay vốn tại Ngân hàng, ngày 02/3/2011 bà N đưa vợ chồng Ông đến quán cà phê gần Văn phòng Công chứng Đại An, bà N vào Văn phòng công chứng giao dịch, sau đó đưa một số văn bản giấy tờ cho vợ chồng Ông ký tên, điểm chỉ. Vợ chồng Ông không biết đó là giấy tờ gì, không ai đọc hay phiên dịch cho vợ chồng Ông biết về nội dung các văn bản trên. Sau khi ký giấy tờ, bà N đưa cho vợ chồng ông 5.000.000 đồng, thời gian sau này đưa thêm 5.000.000 đồng, tổng là 10.000.000 đồng.

Năm 2018, khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện M kê biên tài sản nêu trên của gia đình Ông thì Ông mới biết bà N đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên từ hộ gia đình Ông sang cho bà N. Vợ chồng Ông là người Êđê, không

biết chữ, không hiểu tiếng phổ thông nhưng không được phiên dịch lại nội dung hợp đồng từ tiếng phổ thông sang tiếng Êđê trước khi ký.

Nay, Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2011 giữa vợ chồng Ông với bà Huỳnh Thị M. N vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bà N đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 08 tại xã Ea Tul, huyện M, tỉnh Đ.

- *Bị đơn bà Huỳnh Thị M. N* vắng mặt, không có lời khai tại hồ sơ vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Y .N. K, bà H Mêr H trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 08 tại xã Ea Tul, huyện M, tỉnh Đ là của bà ngoại (cụ H Rữ H) tặng cho vợ chồng ông, bà vào năm 1995, sau đó ông, bà xây dựng nhà, trồng cây cà phê, cây ăn trái trên đất từ đó đến nay. Do thời điểm kê khai, cán bộ địa chính đến nhà nhưng ông, bà không có ở nhà nên chị gái Bà là bà H Prênh H kê khai hộ, đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó vợ chồng chị gái Bà đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N để làm thủ tục vay vốn Ngân hàng, tuy nhiên bà N lại lừa dối, chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho bà N. Nay ông, bà đề nghị Tòa xem xét theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trình bày:*

Ngày 09/3/2012, bà Huỳnh Thị M. N vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam số tiền 1.200.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, bà Ngọc thế chấp 05 quyền sử dụng đất, trong đó có diện tích đất 16.790 m^2 thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 08, tại xã Ea Tul, huyện M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944641 ngày 21/3/2011 do UBND huyện M cấp cho bà Huỳnh Thị M. N. Do bà N không trả được nợ, Ngân hàng đã khởi kiện và được Tòa án nhân dân thành phố T. Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 35/2015/KDTM-ST ngày 05/10/2015, Tòa án nhân dân thành phố T xử buộc bà N trả nợ cho Ngân hàng 2.301.740.000 đồng và xử lý tài sản thế chấp là 02 quyền sử dụng đất, trong đó có thửa đất số 39, tờ bản đồ số 08, diện tích 16.790 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944641 ngày 21/3/2011 của UBND huyện M cấp cho bà Huỳnh Thị M. N. Bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng đã yêu cầu thi hành án đối với bà N, ngày 26/4/2018 Chi cục thi hành án dân sự huyện M đã cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất trên nhưng do tài sản trên đất của vợ chồng ông Y. N. K và bà H Mêr H tạo lập nên cơ quan Thi hành án dân sự đang tạm giao cho vợ chồng ông Y. N. K quản lý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện M trình bày:

Việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện M từ ông Y. N và bà H Prênh H sang cho bà Huỳnh Thị M. N theo hợp đồng số 1441 chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên xác lập và có sự chứng thực của công chứng viên Văn phòng công chứng Đại An, tỉnh Đ là đúng trình tự, thủ tục quy định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H Pênh H (vợ của nguyên đơn), anh Y Lâm H, anh Y Chương H (con *của nguyên đơn*) *có ông Phạm Hoài Qđại diện trình bày*: Thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn.

-Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 245/2019/QĐST-DS ngày 16/9/2019, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Đ căn cứ các Điều 48, 157, 217, 218, 219 và khoản 2 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 299/2018/TLST-DS ngày 22/6/2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", giữa:

Nguyên đơn: Ông Y. B. N, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Buôn Triă, xã Ea Tul, huyện M, tỉnh Đ.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Phạm Hoài Q (Giấy ủy quyền ngày 29/5/2018);

Địa chỉ: 79 Ama Jhao, thành phố T, tỉnh Đ.

Bị đơn: Bà Huỳnh Thị M. N, sinh năm 1981;

Địa chỉ: B23 khu Hiệp Phúc, phường Tân Lợi, thành phố T, tỉnh Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

. Bà H Prênh H, sinh năm: 1973; anh Y Lâm H, sinh năm 1991; anh Y Chương H, sinh năm: 1994;

Cùng cư trú: Buôn Triă, xã Ea Tul, huyện M, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của H Prênh H, anh Y Lâm H, anh Y Chương H: Ông Phạm Hoài Q(theo Giấy ủy quyền ngày 29/5/2018)

. Văn phòng Công chứng Đại An; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị M. P, sinh năm 1985, địa chỉ: 38 Ngô Quyền, phường Tân Lợi, thành phố T, tỉnh Đ.

. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đ; người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn M, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đ (theo Giấy ủy quyền ngày 27/6/2018)

Địa chỉ: Thị trấn Quảng Phú, huyện M, tỉnh Đ.

. Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đ; địa chỉ: 142 Hùng Vương, thị trấn Quảng Phú, huyện M, tỉnh Đ.

. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam; người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc H (theo Giấy ủy quyền ngày 22/8/2018).

Địa chỉ: 186 Nguyễn Lương Bằng, thành phố T, tỉnh Đ.

.Ông Y. N.K, bà H Mrê H; cùng cư trú: Buôn Đinh, xã Cư Đliê Mnông, huyện M, tỉnh Đ.

2. Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết vụ án:

Ông Y. B. N không có quyền khởi kiện vụ án lại theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo.

- Ngày 30/9/2019, nguyên đơn là ông Y. B. N; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà H Prênh H, ông Y. N. K, bà H Mêr H kháng cáo.

- Tại Quyết định giải quyết việc kháng cáo đối với Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 02/2020/QĐ-PT ngày 13/01/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đquyết định:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Y Blêc Niê, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H Prênh Hwing, ông Y Nguăr Kbuôr, bà H Mêr Hwing.

Giữ nguyên Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 245/2019/QĐST-DS ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

- Ngày 10/02/2020, nguyên đơn là ông Y. B. N có đơn đề nghị giám đốc thẩm.

- Ngày 10/02/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà H Prênh H, ông Y. N. K, bà H Mêr H có đơn đề nghị giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 11/2022/KN-DS ngày 19/5/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giải quyết việc kháng cáo đối với Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 02/2020/QĐ-PT ngày 13/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ và Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 245/2019/QĐST-DS ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Đ; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Đ giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1].Theo nguyên đơn ông Y. B. N khai là nhờ bà Huỳnh Thị M.N vay giúp tiền Ngân hàng và bà Ngọc có đưa cho ông 2 lần 10.000.000 đồng và ông có ký điểm chỉ trong một số giấy tờ do bà N đưa nhưng ông không biết giấy tờ đó là giấy tờ gì. Khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện M kê biên tài sản thì gia đình ông mới biết bà N đã làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất 16.790 m^2 cho bà N nên ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2011 giữa vợ chồng ông và bà N vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N.

[2].Sau khi có được Giấy chứng nhận, bà N đã dùng tài sản này cùng với một số tài sản khác để vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam số tiền 1.200.000.000 đồng. Do bà N không trả nợ vay nên Ngân hàng khởi kiện buộc bà N trả nợ và nếu không trả nợ thì xử lý tài sản thế chấp tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 35/2015/KDTM-ST ngày 05/10/2015 của Tòa án nhân dân thành phố T.

[3].Tại bản án kinh doanh thương mại nói trên chỉ giải quyết quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng cùng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, chưa xem xét đánh gía tính chất pháp lý đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Y.B. N, bà H Prênh H với bà N.

[4]. Lẽ ra, khi thụ lý vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đưa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xác minh làm rõ khi nhận thế chấp tài sản Ngân hàng có tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ hay không mà hiện nay gia đình ông Y. B. N vẫn đang sử dụng. Trong trường hợp khi giải quyết vụ án có vướng mắc về tài sản thế chấp, Tòa án cấp sơ thẩm tạm đình chỉ vụ án, kiến nghị cấp giám đốc thẩm xem xét lại Bản án kinh doanh thương mại đối với phần thế chấp tài sản của bà N liên quan đến phần diện tích đất của ông Y.B. N mới đúng. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án và hậu quả ông Y. B. N không có quyền khởi kiện. Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Y. B. N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên quyết định đình chỉ giải quyết vụ án của cấp sơ thẩm là không đúng, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[5].Từ những chứng cứ đã được phân tích trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 11/2022/KN-DS ngày 19/5/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có căn cứ nên chấp nhận.

[6]. Khi giải quyết lại vụ án, trong quá trình thu thập chứng cứ mà xét thấy hành vi của bà Ngọc có dấu hiệu hình sự thì chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra xem xét theo thẩm quyền.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Quyết định giải quyết việc kháng cáo đối với Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 02/2020/QĐ-PT ngày 13/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ và Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 245/2019/QĐST-DS ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Đ; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Đ giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:
- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đ;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng GĐKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Thanh Liêm