

**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: 38/2024/DS-GĐT

Ngày 13/6/2024

V/v “*Kiện đòi tài sản*”

**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 gồm có:*

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Quốc Cường

Các Thẩm phán: ông Phạm Việt Cường và ông Lê Tự

- *Thư ký phiên tòa:* bà Nguyễn Thị Thoa – Thẩm tra viên.

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

Ngày 13 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Kiện đòi tài sản*”; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Nay H L, sinh năm 1970; địa chỉ: Buôn S, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Xuân K; địa chỉ: A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: bà H Na Ly N, sinh năm 1991; địa chỉ: Buôn E, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà H’ Nin Niê, anh Y Soen N1, chị H’ Ven Niê, chị H’ Uê Niê, anh Y Khuê N2, anh Y Hiên N3, anh Y Chùn N4, anh Y Yêu N5, chị H’ Sen Niê, Anh Y Tuyên N6, chị H’ Ba Ni N7. Cùng trú tại: Buôn E, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn trình bày:

Do có quan hệ quen biết nên bà H'Na Ly N8 có bán cho bà N9 H' Lul lô đất tại phường K, thành phố B để lấy tiền trang trải công việc làm ăn. Sau khi xem xét hiện trạng nhà, đất và các thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 883214, thửa đất số 85, tờ bản đồ số 157, diện tích 1146,1 m². Trong đó đất ở 75 m², đất trồng cây lâu năm 1071,1 m² được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho cá nhân bà H'Na Ly N8 vào ngày 15/5/2015. Bà Nay H1 đã đồng ý mua lô đất trên với giá là 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*).

Sau khi bàn bạc thống nhất với nhau về giá cả chuyển nhượng, ngày 12/9/2017 cả hai bên đã ra Văn phòng công chứng T để làm các thủ tục chuyển nhượng. Vì lo ngại phải đóng các khoản thuế, phí cao nên trong hợp đồng chuyển nhượng cả hai bên thống nhất chỉ ghi số tiền chuyển nhượng là 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*). Sau khi ký kết hợp đồng, bà N9 H' Lul đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) cho bà H' Na Ly Niê. Ngày 03/11/2017, bà Nay H1 đã hoàn tất các thủ tục đăng ký sang tên và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 128842 mang tên Nay H'Lul.

Về phía bà H'Na Ly N8, sau khi bán nhà và đất có xin bà N9 H'Lul cho gia đình bà ở nhờ 02 tháng để có điều kiện và thời gian tìm nơi khác để chuyển đi, vì tin tưởng và do quen biết từ lâu nên bà N9 H'Lul đồng ý cho ở nhờ.

Tới hạn giao nhà và đất, bà H'Na Ly N8 vẫn cố tình không bàn giao nhà đất mà cứ hẹn hết lần này đến lần khác. Mặc dù bà Nay H1 đã cho cơ hội nhiều lần nhưng bà H'Na Ly N8 vẫn không chịu đi. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng có nêu rõ: thời điểm bàn giao là sau khi ký kết hợp đồng. Tới nay, gia đình bà N9 H'Lul vẫn phải sống cảnh nhà thuê, dù rằng đã mua được nhà và đất nhưng lại không được quản lý sử dụng.

Vì vậy, bà N9 H' Lul làm Đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H'Na Ly N8 phải bàn giao lại nhà và đất cho bà N9 H'Lul.

2. Bị đơn bà H'Na Ly N8 trình bày:

Do cần tiền để đáo hạn Ngân hàng số tiền 200.000.000đồng, nên ngày 12/9/2017 con trai bà N9 H'Lul tên là Nay Y Dang H'Lul có nói với tôi rằng: chị có cần tiền để đáo hạn Ngân hàng không, nếu cần em sẽ nói với mẹ em cho chị mượn, lãi thỏa thuận miệng trả 7.000đồng/ngày, ngoài ra chị phải trả cho em 20.000.000đồng tiền cò môi giới.

Đến chiều ngày 12/9/2017, có một người phụ nữ tôi không biết tên đi cùng con trai bà Nay H1 (là Nay Y Dang H'Lul) đến nhà tôi nói tôi viết Giấy

vay số tiền là 200.000.000đồng, nhưng do tôi không biết chữ nên người phụ nữ đi cùng con trai bà Nay H1 đã viết và bảo tôi ký vào, nội dung ghi thế nào thì tôi không biết.

Sau khi ký xong Giấy mượn tiền, tôi không được trực tiếp cầm tiền vào trả Ngân hàng mà do con trai bà Nay H1 (là Nay Y Dang H'Lul) trực tiếp mang tiền vào trả cho Ngân hàng.

Sau khi trả tiền xong thì con trai bà Nay H1 (là Nay Y Dang H'Lul) nói với tôi rằng: đi qua Văn phòng C để công chứng Hợp đồng vay tiền cho bảo đảm. Do tôi không biết chữ nên khi ký vào Văn bản Công chứng, tôi không tự đọc văn bản được, không biết nội dung trong giấy mà tôi đã ký là gì. Nay bà N9 H'Lul khởi kiện yêu cầu tôi trả lại nhà và đất tôi không đồng ý vì:

Về nguồn gốc đất là của bố đẻ tôi (tên là: Y Khía Ê) cho các con gồm: tôi là H'Na Ly N8, Y Knap B, H, H'Uê N10, H'Ba Ly N11, để có nơi ở và nuôi mẹ ruột (là H'Nin N12). Hiện nay các chị, em của tôi là H'Ven N13; H'Uê Niê; H'Ba Ly N11 đã xây dựng nhà ở trên đất để sinh sống ổn định cho đến nay.

Việc ký Hợp đồng chuyển nhượng giữa tôi và bà N9 H' Lul là do tôi không biết chữ và bị lừa dối tôi chỉ đồng ý trả lại số tiền mà tôi đã vay để đáo hạn Ngân hàng là 200.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của Ngân hàng.

Tôi yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy Hợp đồng Công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/9/2017 giữa tôi và bà N9 H' Lul và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 128842 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2017 cho bà N9 H' Lul.

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

3.1 Bà H'Ba Ni N14 trình bày:

Tôi là em gái ruột của bà H'Na Ly N8. Tôi sinh sống trên lô đất đang tranh chấp từ nhỏ đến nay. Bố mẹ tôi có tất cả 11 người con ruột, cụ thể: Y Soen N1, H'Ven N13, H, Y Khuê N2, Y Hiên N3, Y Chùn N4, Y Yêu N5, H'Sen N15, Y Tuyên N6, H'Ba Ni N14, H'Na Ly N8, nay bố tôi ông Y Khía Ê đã chết.

Hiện trên đất có 04 căn nhà, căn nhà thứ nhất do bà H'Nin N12 (mẹ ruột của bà H'Na Ly N8) đang quản lý sử dụng, ngôi nhà này do bố mẹ tôi xây dựng để ở cho đến nay (xây từ năm 2005). Ngôi nhà thứ hai do vợ chồng tôi xây dựng từ năm 2003 (chồng tôi tên Y Pho B1) hiện đang quản lý sử dụng. Ngôi nhà thứ ba là nhà của bà H'Ven N13 được xây dựng theo chương trình 134 do Nhà nước xây. Ngôi nhà thứ tư là của bà H'Uê N10, ngôi nhà này là do bà H' Uê Niê xây dựng năm 2008 hiện bà H'Uê N10 đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Nguồn gốc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 157 là do bố mẹ tôi khai hoang để sử dụng cho đến nay. Trước đây đất mang tên hộ gia đình do bố mẹ tôi đứng tên, sau đó không biết vì sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bây giờ lại mang tên bà H'Na Ly N8.

Bà H'Na Ly N8 với bà N9 H'Lul tự chuyển nhượng với nhau, gia đình chúng tôi hoàn toàn không biết và không có ý kiến của các hộ gia đình đang ở trên đất, nên chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tôi đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo đảm quyền lợi cho chúng tôi.

3.2 Các bà H'Sen N15, bà H'Nin N12, bà H'Uê N10, trình bày:

Chúng tôi hoàn toàn thống nhất với lời khai của bà H'Ba Ni N14, không có ý kiến gì trình bày thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/DS - ST ngày 27 tháng 5 năm 2019, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã Quyết định:

- Áp dụng khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; 145; 146; 147; Điều 155; Điều 156; khoản 1 Điều 157; Điều 163; khoản 1 Điều 164; khoản 1 Điều 165 và Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 232; Điều 235; Điều 266; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 122; Điều 119 của Bộ luật Dân sự.

- Áp dụng khoản 1, điểm a khoản 4 Điều 95; khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 167; khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai năm 2014; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật Dân sự,

- Áp dụng Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án;

Chấp nhận Đơn khởi kiện của bà Nay H1;

Tuyên xử:

Buộc bà H'Na Ly N8 giao trả cho bà N9 H'Lul, toàn bộ nhà, đất và tài sản trên đất, thửa đất số 85, tờ bản đồ số 157, diện tích trong GCNQSDĐ=1146,1 m²; diện tích thực tế theo kết quả đo đạc ngày 31-10-2018 của Công ty TNHH Đ = 788.4 m² (có sơ đồ kèm theo) tại phường K, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 128842 do Sở T cấp ngày 3/11/2017 mang tên bà N9 H'Lul.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, chi phí tố tụng khác, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19 tháng 6 năm 2019, bà H'Na Ly N8 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 14/10/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ra Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 43/2019/QĐ-PT với lý do: bà H'Na Ly N8 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt.

Ngày 26/12/2023, ngày 26/3/2024, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận được Đơn của vợ chồng bà H'Uê N10, ông Đoàn Văn T; Đơn của vợ chồng bà H'Wer N16, ông Y Bhuăm A; Đơn của vợ chồng bà H'BaNy N17, ông Y Pho B1; Đơn của bà H'Nin N12, H, H'Ba Ny N18 đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án sơ thẩm số 34/DS-ST ngày 27/5/2019 của TAND TP Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tại Quyết định Kháng nghị giám đốc thẩm số 35/QĐ-VKS-DS ngày 10/4/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp Cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 43/2019/QĐ-PT ngày 14/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, huỷ toàn bộ Quyết định phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 34/DS - ST ngày 27 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk giải quyết 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 Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Trên thửa đất số 85, tờ bản đồ số 157 diện tích theo GCNQSDĐ 1.146m², diện tích đo đạc thực tế 788,4m² tại phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có tồn tại 04 ngôi nhà do vợ chồng bà H'Nin N12 (cha mẹ) và vợ chồng 03 người con xây dựng và đang sinh sống, quản lý (vợ chồng bà H'Uê N10, ông Đoàn Văn T; vợ chồng bà H'VeN N13, ông Bhuăm A; vợ chồng bà H'Ba Ny N18, ông Y Pho B1).

Như vậy, việc giải quyết vụ án liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mẹ và các anh, chị em của bà H'Na Ly N8 và liên quan đến quyền lợi của ông Đoàn Văn T, ông Bhuăm A, ông Y Pho B1. Tòa án cấp sơ thẩm xác định các ông, bà H'Nin N12; Y Soen N1; H'VeN Niê; H'Uê Niê; Y Khuê N2; Y Hiên N3; Y Chùn N4; Y Yêu N5; H'Sen N15; Y Tuyên N6; H'Ba Ni N14 là người làm chứng là không đúng tư cách đương sự theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; làm mất quyền yêu cầu độc lập và quyền kháng cáo của đương sự.

[1.2] Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Đoàn Văn L1 (chồng bà H'Uê N10), ông Bhuăm A (chồng bà H'VeN N13), ông Y Pho B1 (chồng bà H'BaNy N17) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bỏ sót người tham gia tố tụng.

[1.3] Bà H'Na Ly N8 và gia đình cho rằng bà H'Na Ly N8 không biết chữ nên bị mẹ con bà N9 H' Lut lừa ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H'Na Ly N8 nhầm tưởng là Hợp đồng vay tiền nên mới ký vào hợp đồng. Bị đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng Tòa án không đưa Văn phòng C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng có đúng quy định của pháp luật hay không là chưa đầy đủ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 15/5/2015, bà H'Na Ly N8 được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ số 157, diện tích 1.146,1m² (đất ở 75m², đất trồng cây lâu năm 1.071,1 m²) tại phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Ngày 12/9/2017, tại Văn phòng C, bà H'Na Ly N8 với bà N9 H' Lul đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên; giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 50.000.000 đồng. Ngày 03.11.2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ cho bà N9 H'Lul.

Xét thấy, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/9/2017 không có nội dung hai bên thỏa thuận số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng hoặc thỏa thuận cần trừ nợ; không có thỏa thuận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất. Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh giá chuyển nhượng nhà đất là 300.000.000 đồng. Tại Biên bản làm việc ngày 09/7/2018, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận: vào ngày 12/9/2017, bị đơn có vay số tiền 300.000.000 đồng của nguyên đơn để trả nợ cho Ngân hàng; Giấy xác nhận vay nợ hiện nay nguyên đơn vẫn còn giữ; nhưng quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không xuất trình chứng cứ này. Đồng thời, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có việc bàn giao tài sản cho nhau, trên thực tế gia đình bị đơn, gia đình các anh, chị em của bị đơn vẫn ở, sinh sống trên thửa đất này. Điều đó chứng tỏ lời khai của bà H'Na Ly N8 và gia đình cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/9/2017 là giả tạo nhằm che dấu Hợp đồng vay tiền là có căn cứ. Việc hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm đảm bảo cho việc vay tài sản. Trong trường hợp này, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, còn Hợp đồng vay tiền có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Mặt khác, trên thửa đất còn có nhiều ngôi nhà của các anh, chị em

bị đơn, các đương sự không thỏa thuận về chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất nhưng bản án sơ thẩm tuyên buộc bà H'Na Ly N8 phải giao trả toàn bộ diện tích đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 85 nêu trên là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi về tài sản của các chủ sở hữu tài sản trên.

[3] Ngày 14/10/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ra Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 43/2019/QĐ-PT với lý do: bà H'Na Ly N8 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt là đúng quy định theo Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, do bản án sơ thẩm xét xử có vi phạm về tố tụng và nội dung nên cần phải hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm nêu trên để bảo đảm cho việc giải quyết lại vụ án.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; hủy toàn bộ Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm và bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Hủy toàn bộ Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 43/2019/QĐ-PT ngày 14 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 34/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đối với vụ án “*Kiện đòi tài sản*” giữa nguyên đơn bà N9 H Lut với bị đơn bà H Na Ly N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk (để biết);
- Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (kèm theo hồ sơ vụ án);
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-KDTM-LĐ, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

TRẦN QUỐC CƯỜNG

