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: 07/2025/DS-GĐT
Ngày 18/3/2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

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:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Du - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Minh;

Ông Trần Hồng Hà;

Ông Ngô Tiến Hùng;

Bà Lương Ngọc Trâm.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thùy Liên - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa***: Ông Đỗ Mạnh Bổng - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 18 tháng 3 năm 2025, 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 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*" giữa các đương sự là:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị T, sinh năm 1979;

Cư trú tại: Số H N, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Dương Đình N, Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng. Địa chỉ: Số F N, tổ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- *Bị đơn:* Ông Ngô Tấn Q, sinh năm 1964;

Cư trú tại: Số G - Đường số D, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Cao T1, sinh năm 1972; Cư trú tại: Số A N, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

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

1. Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm 1960;

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1964;

Cùng cư trú tại: Số E, đường F, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu V và bà Nguyễn Thị Tuyết H: Luật sư Nguyễn Tấn T2 – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, Địa chỉ: Văn phòng Luật sư T - số F đường B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Phúc T3, sinh năm 1969;

4. Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1978;

Cùng cư trú tại: Khu tập thể S, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

5. Bà Hà Thị Như D, sinh năm 1958;

Cư trú tại: Tổ A, thôn N, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Hiện định cư tại Canada.

6. Bà Lê Thị Thanh M, sinh năm 1988.

Cư trú tại: Số D B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

7. Ông Dương Văn T4, sinh năm 1960;

8. Bà Dương Thị N1, sinh năm 1964;

Cùng cư trú tại: TDP. 23, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

9. Ông Dương Ngọc N2.

10. Bà Nguyễn Vũ Hoài T5, sinh năm 1986;

Cùng cư trú tại: TDP. 23, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

11. Bà Trần Thị Minh H1, sinh năm 1955.

Cư trú tại: Số D L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

12. Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3).

Địa chỉ: Số C Quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T6 - Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

13. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phú T7 - Chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn L1 - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

14. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Ngọc H2 - Chức vụ: Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn L1 - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

15. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Anh T8 - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 02/6/2017, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Lê Thị T trình bày:

Diện tích đất đang tranh chấp trước đây thuộc một phần lô đất số 19 và 20 (nay thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 14 tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng) có nguồn gốc là do ông Bùi Văn C1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ giao thông qua bán đấu giá khu vực đất thu hồi Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ. Ngày 13/11/1998, UBND huyện Đ đã ra Thông báo số 400/TB-UB về việc giao quyền sử dụng đất thu hồi của VKSND huyện Đ cho ông C1.

Ngày 15/01/1999, ông C1 chuyển nhượng lô đất trúng đấu giá trên cho ông Ngô Tấn Q bằng "Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất xây dựng" có nội dung ông Q đã giao đủ cho ông C1 100% giá trị sang nhượng; ông Q phải chịu 20% chi phí còn lại theo thông báo giao đất nêu trên khi có Quyết định giao đất của UBND tỉnh Lâm Đồng và chịu trách nhiệm pháp lý đối với việc hoàn tất thủ tục giao đất. Thực chất, ông Q nhờ ông C1 đứng tên giùm vì ông Q là người đăng ký mua lô đất số 20 liền kề.

Ngày 07/9/2000, ông Q lập "Giấy sang nhượng đất xây dựng nhà ở" để chuyển nhượng cho bà diện tích đất ở 135m^2, thuộc một phần lô đất số 19 và 20, rộng 9-13,5m, ngang (dài) 9m tại khu vực giáp Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ có vị trí: Đông giáp đất ông Bảy K; Tây giáp đường vào sân bay L; Bắc giáp nhà ở ông Q; Nam giáp Quốc lộ B với giá thỏa thuận là 180.000.000 đồng, bà đã trả đủ tiền cho ông Q.

Năm 2004, ông Q chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phúc T3 67,5m^2 (phần đất này thuộc 1 phần diện tích đất đã bán cho bà) với giá 250.000.000 đồng. Đến

ngày 25/10/2013, ông T3 lập giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị Tuyết H phần nhà đất 67,5m^2 nêu trên với giá 650.000.000 đồng, ông T3 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng.

Ngày 14/9/2016, ông Q được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 506232 đối với diện tích đất 127,1m^2 thuộc thửa đất số 296 tờ bản đồ số 14 tại thị trấn L, huyện Đ (đây là phần đất mà ông Q đã chuyển nhượng cho bà ngày 07/9/2000). Ngày 18/10/2016, ông Q chuyển nhượng phần đất trên cho ông V và ông V được xác nhận vào mục IV trang số 03 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Nay, bà khởi kiện yêu cầu hủy việc chuyển nhượng diện tích đất 67,5m^2 giữa ông Q với ông T3 vào năm 2004; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2013 giữa ông T3 với ông V, bà H diện tích đất 67,5m^2 nêu trên; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 127,1m^2 thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 14 tại thị trấn L giữa ông Q với ông V ngày 15/9/2016; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 506232 cấp cho ông Ngô Tấn Q ngày 14/9/2016 để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2000 giữa bà với ông Q và công nhận diện tích 135m^2 (nay là diện tích đất 127,1m^2 thuộc thửa đất số 296) hiện đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà.

Bị đơn là ông Ngô Tấn Q và người đại diện theo ủy quyền của ông Q là ông Lê Cao T1 trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T với các lý do:

Bà T khởi kiện nhưng không xác định được vị trí của phần đất tranh chấp. Năm 2000, bà T nhận chuyển nhượng đất của ông nhưng ông chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà T vô hiệu. Bà T biết đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vẫn nhận chuyển nhượng thì đó là việc làm có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

Bà T cũng không chứng minh được bà đã thanh toán đủ số tiền 180.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo lời trình bày tại Cơ quan Cảnh sát điều tra của ông Q, ông đã thừa nhận việc bà T đã thanh toán đủ tiền.

Đối với ngày thực hiện giao dịch chuyển nhượng, các Hợp đồng chuyển nhượng và ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông thống nhất ý kiến với trình bày của bà T.

Trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông T3, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông V,

bà H vô hiệu thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong cùng vụ án này. Trường hợp có tranh chấp liên quan đến hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu thì ông Q sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác khi có tranh chấp về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị Tuyết H trình bày:

Vợ chồng ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T vì các lý do sau:

Ngày 15/9/2016, ông V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 296, tờ bản đồ số 14, diện tích 127,1m^2 của ông Q tại thị trấn L, huyện Đ. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 550.000.000 đồng nhưng thực tế vợ chồng ông bà đã thanh toán cho ông Q 1.000.000.000 đồng theo "Giấy biên nhận tiền" ngày 18/12/2014, số tiền này ông Q đã nhận đủ. Hợp đồng chuyển nhượng này đã được công chứng tại Văn phòng C4.

Ngày 18/10/2016, ông được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi bà T khởi kiện ông Q. Do đó, giao dịch giữa vợ chồng ông bà với ông Q là ngay tình, hợp pháp và đúng quy định của pháp luật.

Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất có một căn nhà cấp 4, căn nhà này vợ chồng ông bà đã nhận chuyển nhượng từ ông T3 ngày 25/10/2013 cùng với diện tích 67,5m^2 là đất thổ cư, thuộc thửa đất số 19 và 20 tại ngã 3 cổng sân bay L, giáp Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, ông bà đã thanh toán đủ cho ông T3 giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng.

Trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3 và vợ chồng ông bà, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và vợ chồng ông bà bị vô hiệu thì vợ chồng ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ án này khi có tranh chấp liên quan đến hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Phúc T3, bà Nguyễn Thị Ngọc L trình bày:

Khoảng năm 2005, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng diện tích đất 67,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 19 và 20 của ông Q tại ngã 3 cổng sân bay L, giáp Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ với giá chuyển nhượng khoảng 250.000.000 đồng. Vì thời gian chuyển nhượng đã lâu nên ông bà không nhớ chính xác số tiền, tuy nhiên ông bà đã thanh toán đủ. Tại thời điểm ông Q chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà, ông Q chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông Q thì vợ chồng ông bà đã xây dựng ki ốt để kinh doanh bán vé máy bay.

Ngày 25/10/2013, vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 67,5m^2 nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị Tuyết H với giá 650.000.000 đồng và đã nhận đủ số tiền ông V, bà H thanh toán.

Giữa ba bên là ông bà với ông Q và ông V, bà H có thỏa thuận bằng lời rằng khi ông Q được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 19 và 20 tại ngã 3 L, giáp Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ thì ông Q sẽ làm thủ tục chuyển nhượng trực tiếp cho vợ chồng ông V.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông bà không có ý kiến.

Trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và ông, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông V, bà H bị vô hiệu thì ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Trường hợp có tranh chấp liên quan đến hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, ông T3 sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C2 trình bày:

Trình tự thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Tấn Q với ông Nguyễn Hữu V ngày 15/9/2016 được Văn phòng C2 thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng và Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng do người đại diện theo ủy quyền là ông Đào Huy V1 trình bày:

Trình tự thủ tục thẩm định hồ sơ, trích lục bản đồ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V tại mục IV trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 506232 ngày 14/9/2016 là đúng theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện Đ do người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Anh T8 trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện xác nhận cuối năm 2013, ông Q và ông C1 đã nộp đủ tiền sử dụng đất, đồng thời được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Đối với tranh chấp của các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thanh M trình bày:

Bà thuê nhà đất hiện nay đang tranh chấp thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 14 của ông V, bà H từ tháng 4/2018. Khi thuê hai bên không lập hợp đồng thuê nhà cũng không thỏa thuận thời hạn thuê. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, bà

M không đồng ý và yêu cầu được tiếp tục được thuê nhà đất trên của ông V, bà H để kinh doanh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Minh H1 trình bày:

Bà xác nhận về việc ông Q chuyển nhượng cho bà Hà Thị Như D diện tích đất 184,70m^2 thuộc thửa đất số 295, các bên trong vụ án này không tranh chấp. Bà đã đứng tên thay bà D ký hợp đồng cho ông Dương Văn T4 thuê nhà đất tại thửa đất số 295, tờ bản đồ số 14 tại thị trấn L để kinh doanh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Hoài T9, ông Dương Ngọc N2, vợ chồng ông Dương Văn T4, bà Dương Thị N1 trình bày:

Ông T4, bà N1 thuê nhà của bà D do bà H1 là người đại diện ký hợp đồng cho thuê và nhận tiền thuê nhà. Gia đình ông bà mong muốn vẫn tiếp tục được thuê nhà đất trên để làm địa điểm kinh doanh ổn định cuộc sống và yêu cầu được đảm bảo quyền lợi của mình đối với hợp đồng thuê nhà đã ký giữa các bên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hà Thị Như D: Không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 15/6/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu" đối với bị đơn ông Ngô Tấn Q và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Tấn Q và bà Lê Thị T theo giấy sang nhượng đất xây dựng nhà ở ngày 07/9/2000.

3. Hủy giao dịch thuê nhà giữa ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị Tuyết H và Lê Thị Thanh M đối với diện tích nhà 83,40m^2 thuộc một phần thửa đất số 296, tờ bản đồ số 14 tại thị trấn L, huyện Đ.

4. Buộc bà Lê Thị Thanh M, ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị Tuyết H phải giao diện tích đất 127,1m^2 và toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất 127,1m^2 thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 14 tại thị trấn L, huyện Đ cho bà Lê Thị T.

5. Bà Lê Thị T phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị Tuyết H số tiền 653.114.931 đồng (Sáu trăm năm mươi ba triệu, một trăm mười bốn ngàn, chín trăm ba mươi mốt đồng) là giá trị công trình xây dựng trên đất.

6. Tuyên bố vô hiệu và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất năm 2004-2005 giữa ông Ngô Tấn Q và ông Nguyễn Phúc T3 liên quan đến thửa đất số 19+20 tại ngã 3 cổng sân bay Liên Khương giáp Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ với diện tích 67,5m^2 đất thổ cư.

7. Tuyên bố vô hiệu và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/10/2013 giữa ông Nguyễn Phúc T3 và ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị Tuyết H liên quan đến thửa đất số 19+20 tại ngã 3 cổng sân bay L giáp Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ với diện tích 67,5m^2 đất thổ cư.

8. Tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2016 giữa ông Ngô Tấn Q (do bà Đào Thị H3 là người đại diện theo ủy quyền) và ông Nguyễn Hữu V đối với diện tích 127,1m^2 thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 14 tại thị trấn L, huyện Đức T.

9. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 027401 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp vào ngày 29/10/2013 đứng tên ông Bùi Văn C1 đối với diện tích đất 122,4m^2 đất ở đô thị, thuộc thửa đất số 19 tờ bản đồ điều chỉnh phân lô đất khu vực giáp Viện kiểm sát.

10. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 506232 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 14/9/2016 đứng tên ông Ngô Tấn Q đối với diện tích đất 127,1m^2 thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 14 tại thị trấn L, huyện Đ là loại đất ở tại đô thị, cấp đổi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 027401 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp vào ngày 29/10/2013.

11. Hủy việc điều chỉnh đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Hữu V ngày 18/10/2016 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký huyện Đ xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD506232 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 14/9/2016.

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

Ngày 15/6/2022, ông Ngô Tấn Q, ông Nguyễn Hữu V có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2023/DS-PT ngày 16/01/2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Tấn Q và ông Nguyễn Hữu V. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 15/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Ngô Tấn Q, ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị Tuyết H có đơn đề nghị xem xét Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 109/2024/KN-DS ngày 20/11/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2023/DS-PT ngày 16/01/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm và Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng 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 giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo thông báo số 400/TB-UB ngày 13/11/1998 của Ủy ban nhân dân huyện Đ và Biên bản giao đất của Hội đồng đấu giá đất - Ủy ban nhân dân huyện Đ, ông Bùi Văn C1 được giao đất do trúng đấu giá đối với lô đất số 19, diện tích 115m^2 thuộc khu vực thu hồi của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Ông C1 xác định đây là thửa đất do ông đứng tên đấu giá hộ ông Ngô Tấn Q. Sau đó ông C1 đã bàn giao lại lô đất số 19 này cho ông Q bằng "Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất xây dựng" ngày 15/01/1999.

Ông Ngô Tấn Q cho rằng sau khi trúng đấu giá lô đất số 20, diện tích 180m^2 (cạnh lô đất số 19) và nhận lại lô đất số 19 nêu trên từ ông C1 thì ông Q đã nhập 02 lô đất này (khi đó mặt tiền theo chiều dọc giáp Quốc lộ B) rồi chia thành 05 lô đất nhỏ (mặt tiền theo chiều ngang giáp đường đi sân bay L) và sử dụng 03 lô đất. Còn 02 lô đất thì ông chuyển nhượng cho bà Lê Thị T theo "Giấy sang nhượng đất xây dựng nhà ở" ngày 07/9/2000 với nội dung diện tích chuyển nhượng rộng 9-13,5m, ngang (dài) 9m, trị giá: 180.000.000 đồng. Khi bên B (bà T) không còn nhu cầu sử dụng 02 lô đất nói trên, bên A (ông Q) sẽ là người được ưu tiên mua lại đất theo giá thời điểm đó.

Năm 2004-2005, ông Q chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phúc T3 phần đất diện tích 67,5m^2 (theo ông Q là lô đất số 03 nằm giữa 02 lô đất của ông và lô đất của bà T). Ngày 25/10/2013, ông T3 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị Tuyết H phần nhà đất 67,5m^2 nêu trên.

[2] Ngày 29/10/2013, ông Bùi Văn C1, ông Ngô Tấn Q lần lượt được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 027401 với thửa đất số 19 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 0274000 với thửa đất số 20 (phân lô đất giáp Viện kiểm sát). Căn cứ Bản án dân sự phúc thẩm số 127/2015/DS-PT ngày 18/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, ông Q được quyền sử dụng hai thửa đất số 19, 20 nêu trên. Ông Q đã làm thủ tục xin nhập 02 thửa đất số 19, 20 (theo chiều dọc) và xin tách thành 02 thửa đất mới (theo chiều ngang). Theo Quyết định số 1532/QĐ-UBND ngày 30/8/2016 về việc

điều chỉnh một phần nội dung quyết định số 3042/QĐ-UBND ngày 14/10/2008 của Ủy ban nhân dân huyện Đ có nội dung: Điều chỉnh cục bộ đối với 02 lô đất số 19, 20 tờ bản đồ điều chỉnh quy hoạch phân lô đất khu vực giáp Viện kiểm sát, trong đó lô đất số 19 từ 122,4m^2 thành 127,1m^2; điều chỉnh lô đất số 20 từ 189,4m^2 thành 184,7m^2.

Ngày 14/9/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp lần lượt Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 5062321 đối với thửa đất số 295 (cũ là thửa đất số 20) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 506232 đối với thửa đất số 296 (cũ là thửa đất số 19), cùng thuộc tờ bản đồ số 14 cho ông Q.

[3] Tại "Biên bản ghi lời khai" ngày 18/7/2017 của bà T, "Biên bản đối chất" giữa ông Q với bà T tại Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an tỉnh Lâm Đồng và tại "Đơn yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá và xem xét thẩm định tại chỗ tài sản đang tranh chấp" ngày 28/6/2017, bà T đều thừa nhận chỉ nhận chuyển nhượng của ông Q 02 lô đất phía ngoài (theo bản vẽ tự phân lô của ông Q là lô đất số 4, số E). Còn lô đất số 3 ở giữa đất của ông Q và bà thì ông Q đã chuyển nhượng cho ông T3 (sau đó ông T3 chuyển nhượng cho ông V).

[4] Như vậy, sau khi điều chỉnh cục bộ thì lô đất số 19 và lô đất số 20 được điều chỉnh thành thửa đất số 295 và thửa đất số 296; đồng thời, ông Q cũng phân chia lại 02 thửa đất này theo chiều ngang nên chưa xác định được lô đất số 4, lô đất số 5 mà bà T nhận chuyển nhượng có diện tích cụ thể bao nhiêu. Thuộc thửa đất số 295 hay thửa đất số 296 hoặc thuộc cả 2 thửa đất này. Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ những vấn đề này nên chưa đủ cơ sở giải quyết vụ án.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/9/2000 giữa ông Q với bà T và buộc ông V, bà H phải trả toàn bộ thửa đất 296 nêu trên cho bà T là không đủ căn cứ, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông V. Trường hợp này, cần phải làm rõ tại thời điểm năm 2000, ông Q ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T có hợp pháp không, có đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hay không và việc tự hợp, tách thửa đất của ông Q để chuyển nhượng thì bà T có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Nếu đủ điều kiện thì xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2000 có hiệu lực và công nhận quyền sử dụng đất cho bà T đối với lô đất số 4, số E, đồng thời công nhận quyền sử dụng cho ông V, bà H đối với lô đất số 3. Trường hợp Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định không hợp pháp thì phải tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc hoàn trả giá trị tài sản theo định giá tại thời điểm xét xử và đánh giá lỗi làm hợp đồng vô hiệu của các bên để giải quyết triệt để vụ án.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2016 giữa vợ chồng ông Ngô Tấn Q, bà Đào Thị H3 với ông V được lập thành văn bản, được

công chứng theo quy định. Khi ký kết Hợp đồng, ông Q đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 296, ông V đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2016 nên nếu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với bà T vô hiệu thì phải công nhận hiệu lực của Hợp đồng ngày 15/9/2016 giữa ông Q, bà H3 với ông V.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào 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 109/2024/KN-DS ngày 20/11/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2023/DS-PT ngày 16/01/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 15/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng về vụ án "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*" giữa nguyên đơn là bà Lê Thị T với bị đơn là ông Ngô Tấn Q và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- VKSNDTC;
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Lâm Đồng (kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Phòng Văn thư-Lưu trữ, Văn phòng TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ II (2b), VP TANDTC, HS, TP Chủ tọa.

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

Nguyễn Văn Du