TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

ỦY BAN THẨM PHÁN

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 52/2019/DS-GĐT
Ngày 30/9/2019
Về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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

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:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Tiến – Chánh án;

Các Thẩm phán: Ông Đặng Kim Nhân và ông Nguyễn Thanh Long.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Trương Quang Hưng – Thư ký Tòa án.

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

Ngày 30 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử giám đốc thẩm do có kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đối với bản án dân sự phúc thẩm số 14/2018/DS-PT ngày 16/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai ghi là giải quyết quan hệ *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu"*, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Th, bà Hồ Thị Tuyết H;

Địa chỉ: Tổ dân phố F, thị trấn C1, huyện C, tỉnh Gia Lai.

2. Bị đơn: Ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L;

Địa chỉ: Tổ dân phố 7, thị trấn C1, huyện C, tỉnh Gia Lai.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai; địa chỉ trụ sở: 761 đường Hùng Vương, thị trấn C1, huyện C, tỉnh Gia Lai.

3.2. Ông Đặng Minh Kh - Công chứng viên Văn phòng công chứng X; địa chỉ: số P, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

3.3. Bà Đỗ Thị Tuyết S; địa chỉ: G, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn phản tố đề ngày 05/5/2015 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là vợ chồng ông Nguyễn Th, bà Hồ Thị Tuyết H (trước đây ông Th, bà H là bị đơn, nguyên đơn rút đơn khởi kiện nên thay đổi địa vị tố tụng) trình bày:

Ngày 29/12/2005, Ông Bà được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số vào sổ H 03699, công nhận Ông Bà có quyền sử dụng thửa đất số 90, tờ bản đồ 42, diện tích 2.597 m^2 tại tổ dân phố 12,

thị trấn C1, huyện C, tỉnh Gia Lai. Ngày 29/8/2014, Ông Bà lập giấy viết tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L và bà Đỗ Thị Tuyết S một phần thửa đất số 90; diện tích đất chuyển nhượng có kích thước chiều ngang theo mặt đường là 7,8 m, chiều dài tính từ mốc lộ kéo sâu vào phía sau 50 m, với giá 1.750.000.000 đồng.

Sau đó, bà S không nhận chuyển nhượng đất nữa nên chỉ còn vợ chồng ông A, bà L nhận chuyển nhượng. Ngày 5/9/2014, tại Văn phòng Công chứng X, Ông Bà và ông A, bà L ký *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất* (số Hợp đồng công chứng 1019, quyển số 01 VP/CC-SCC/HĐGD), nội dung Ông Bà chuyển nhượng cho ông A, bà L 375,7 m^2 đất *(gồm 150 m^2 đất ở và 225,7 m^2 đất trồng cây lâu năm)* trên đất có nhà diện tích xây dựng 150 m^2. Ngày 07/10/2014, ông A trả bản gốc *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số vào sổ H 03699 cho Ông Bà trả thì Ông Bà phát hiện *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất* ký giữa hai bên ngày 5/9/2014 ghi Ông Bà chuyển nhượng cho ông A 300 m^2 đất ở chứ không phải 150 m^2 đất ở như thỏa thuận của hai bên nên Ông Bà yêu cầu ông A làm thủ tục xin đính chính; nhưng ông A không thực hiện mà còn không giao đủ tiền nên Ông Bà không bàn giao nhà đất cho ông A.

Nay Ông Bà yêu cầu vợ chồng ông A làm thủ tục xin đính chính lại Hợp đồng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông A đã được UBND huyện C cấp đúng với diện tích đất ở hai bên đã chuyển nhượng cho nhau là 150m^2 đất ở, đồng thời yêu cầu vợ chồng ông A trả giá trị đất đã nhận chuyển nhượng theo giá thị trường hiện nay; trường hợp không nhận chuyển nhượng nữa thì Ông Bà yêu cầu Tòa án tuyên bố *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* ký giữa hai bên ngày 05/9/2014 vô hiệu và hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BU 632351 mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho vợ chồng ông A 19/9/2014, Ông Bà sẽ trả lại vợ chồng ông A 1.200.000.000 đồng đã nhận.

- *Bị đơn là vợ chồng ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L trình bày:*

Ngày 29/8/2014, Ông Bà, bà S và ông Th, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất như ông Th, bà H trình bày, nhưng sau đó bà S không nhận chuyển nhượng nữa nên Ông Bà tiếp tục nhận chuyển nhượng đất của ông Th, bà H với giá 1.750.000.000 đồng. Ông Bà đã giao ông Th, bà H 1.200.000.000 đồng, số tiền còn thiếu hẹn sẽ thanh toán khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng. Ngày 29/8/2014, hai bên lập giấy viết tay chuyển nhượng nhà đất trên diện tích đất có kích thước chiều ngang theo mặt đường là 7,8 m, kích thước chiều dài tính từ mốc lộ giới kéo sâu vào phía sau là 50 m, gồm 300 m^2 đất ở và 75,7 m^2 đất trồng cây lâu năm.

Ngày 05/9/2014, tại Văn phòng công chứng X, hai bên thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng 300 m^2 đất ở và 75,7 m^2 đất trồng cây lâu năm như hai bên đã thỏa thuận ngày 29/8/2014; nhưng Văn phòng công chứng X lại soạn thảo hợp đồng ghi chuyển nhượng 375,7m^2 đất, gồm 150 m^2 đất ở và 225,7 m^2 đất trồng cây lâu năm, do không đọc kỹ nên Ông Bà đã ký vào Hợp đồng. Sau đó, Ông Bà phát

hiện nên yêu cầu Văn phòng công chứng X chỉnh sửa lại hợp đồng; Văn phòng công chứng tự đính chính từ 150 m^2 đất ở và 225,7m đất trồng cây lâu năm thành 300 m^2 đất ở và 75,7m^2 đất trồng cây lâu năm rồi mới thông báo cho ông Th, bà H. Ngày 19/9/2014, Ủy ban nhân dân huyện C cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BU 632351, công nhận Ông Bà có quyền sử dụng nhà đất tại thửa đất số 103, tờ bản đồ số 42, diện tích 375,7 m^2, gồm 300m^2 đất ở và 75,7 m^2 đất trồng cây lâu năm.

Ngày 22/9/2014, Ông Bà tiếp tục giao cho ông Th bà H 100.000.000 đồng, cộng với số tiền 38.000.000 đồng Ông Bà đã đóng thuế thì tổng cộng Ông Bà đã giao cho ông Th, bà H là 1.338.000.000 đồng, còn thiếu 412.000.000 đồng. Ông Bà đề nghị ông Th, bà H bàn giao nhà đất thì Ông Bà sẽ thanh toán số tiền còn thiếu; nhưng ông Th, bà H không thực hiện mà yêu cầu Ông Bà làm thủ tục xin đính chính lại Hợp đồng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chỉ chuyển nhượng 150 m^2 đất ở và 225,7m^2 đất trồng cây lâu năm.

Nay ông Th, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông Bà làm thủ tục xin đính chính lại Hợp đồng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu Ông Bà trả giá trị đất nhận chuyển nhượng theo giá thị trường hiện nay hoặc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho Ông Bà thì Ông Bà không đồng ý mà yêu cầu Tòa án buộc ông Th, bà H bàn giao nhà đất, Ông Bà sẽ thanh toán 412.000.000 đồng còn thiếu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Tuyết S* thừa nhận lúc đầu có cùng ông A, bà L nhận chuyển nhượng đất của ông Th, bà H; nhưng sau đó bà không tham gia nữa nên không liên quan đến tranh chấp giữa ông A, bà L với ông Th, bà H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai* cho rằng việc cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BU 632351 ngày 19/9/2014 cho ông A, bà L là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; hiện nay các bên tranh chấp thì UBND huyện C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, UBND huyện C sẽ chấp hành phán quyết của Tòa án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Minh Kh (Công chứng viên Văn phòng công chứng X) trình bày:* Ngày 05/9/2014, Văn phòng công chứng X soạn thảo và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th, bà H với ông A, bà L; nội dung ông Th, bà H chuyển nhượng cho ông A, bà L 375,7m^2 đất, gồm 150 m^2 đất ở và 225,7 m^2 đất trồng cây lâu năm, trên đất có nhà diện tích xây dựng 150 m^2. Sau khi Ông ký công chứng thì ông A, bà L xuất trình Giấy viết tay ghi ông Th, bà H chuyển nhượng cho ông A, bà L 375,7 m^2 đất, gồm 300 m^2 đất ở và 75,7 m^2 đất trồng cây lâu năm, đồng thời đề nghị Văn phòng công chứng chỉnh sửa lại hợp đồng nên Ông đã đính chính Hợp đồng chuyển nhượng như đề nghị của ông A, bà L. Văn phòng Công chứng X thừa nhận có thiếu sót là trong khi chưa kiểm tra đối chiếu thông tin với ông Th, bà H mà đã tự đính chính Hợp đồng; nay đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 15/11/2017, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai quyết định:

Áp dụng các Điều 121, 122, 124, 127, 128, 136, 137, 410 Bộ luật dân sự năm 2005; Áp dụng khoản 2 Điều 12, khoản 1 Điều 44 Luật Công chứng năm 2006; Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Tuyết H và ông Nguyễn Th. Tuyên bố hợp đồng số 1019-VP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2014 của Văn phòng công chứng X về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông Nguyễn Th, bà Hồ Thị Tuyết H với ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L là vô hiệu.

2. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632531 do UBND huyện C cấp ngày 19/9/2014 cho ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L. Ông Nguyễn Th, bà Hồ Thị Tuyết H có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để chỉnh sửa lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp.

3. Buộc bà Hồ Thị Tuyết H và ông Nguyễn Th phải trả lại cho ông Lê Ngọc A và bà Trần Thị L số tiền 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng).

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí định giá, quyền và nghĩa vụ thi hành án và tuyên bố quyền kháng cáo.

- Ngày 27/11/2017, ông Th, bà H kháng cáo.
- Ngày 29/11/2017, ông A, bà L kháng cáo.
- Ngày 14/12/2017, ông Đặng Minh Kh kháng cáo.
- Ngày 08/12/2017, Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm; tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai thay đổi nội dung kháng nghị đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2018/DS-PT ngày 16/5/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Th, bà Hồ Thị Tuyết H.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L.

3. Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Minh Khanh.

4. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai.

5. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai như sau:

Áp dụng các Điều 121, 122, 124, 412, 423, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Th, bà Hồ Thị Tuyết H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng công chứng X công chứng số 1019, quyển số 1 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 5/9/2014 vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 632531 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/9/2014 cho ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L và yêu cầu hủy hợp đồng công chứng số 25, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 12/01/2016 do văn phòng công chứng C thực hiện.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với số BU 632531 đã cấp ngày 19/9/2014 cho người sử dụng đất là ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L đúng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Văn phòng công chứng X công chứng số 1019, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2014 (Cụ thể, tổng diện tích đất chuyển nhượng là 375,7 m^2, trong đó có 150 m^2 đất ở và 225,7 m^2 đất trồng cây lâu năm).

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí định giá.

- Ngày 19/7/2018, ngày 11/3/2019, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nang nhận được Công văn của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai và Đơn của ông Lê Ngọc A kiến nghị, đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2018/DS-PT ngày 16/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 38/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 26/3/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2018/DS-PT ngày 16/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai và Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 15/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai xét xử 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 Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 20/01/2015, vợ chồng ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L khởi kiện đối với bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Th, bà Hồ Thị Tuyết H yêu cầu ông Th, bà H

bàn giao nhà đất, ông A, bà L sẽ thanh toán 412.000.000 đồng còn thiếu nên ngày 28/01/2015, Tòa án nhân dân huyện C thụ lý vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Ngày 25/4/2016, ông Th, bà H có Đơn phản tố yêu cầu ông A, bà L làm thủ tục xin đính chính Hợp đồng chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận của hai bên là chuyển nhượng 375,7m^2 đất, gồm 150 m^2 đất ở và 225,7 m^2 đất trồng cây lâu năm và yêu cầu ông A, bà L trả giá trị nhà đất theo giá thị trường hiện nay; nếu ông A, bà L không đồng ý thì yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng mà UBND huyện C đã cấp cho ông A, bà L.

[2]. Ngày 10/11/2016, ông A, bà L rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Ngày 18/11/2016, Tòa án nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 60/2016/QĐST-DS đình chỉ giải quyết vụ án dân sự. Cùng ngày 18/11/2016 Tòa án nhân dân huyện C ra Thông báo về việc thay đổi địa vị tố tụng, theo đó ông Th, bà H là nguyên đơn, ông A, bà L là bị đơn. Ngày 16/01/2017 ông A, bà L có đơn khởi kiện yêu cầu ông Th, bà H giao nhà đất. Ngày 28/3/2017, Tòa án nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 01/2017/QĐ-CA, nhập 2 vụ án nêu trên thành 1 vụ án "*Kiện đòi tài sản và nhà đất cho ở nhờ*", xác định nguyên đơn là ông A, bà L, bị đơn là ông Th, bà H. Ngày 05/5/2017, Tòa án nhân dân huyện C lại ban hành Quyết định 01/2017/QĐ-CA tách thành 02 vụ án (Vụ thứ nhất *"Kiện đòi tài sản là nhà và đất cho ở nhờ",* có nguyên đơn là ông A, bà L với bị đơn là ông Th, bà H; Vụ thứ hai *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* có nguyên đơn là ông A, bà L với bị đơn là ông Th, bà H). Ngày 18/9/2017, ông A, bà L rút đơn khởi kiện vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* nên cùng ngày Tòa án nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 44/2017/QĐST-DS đình chỉ giải quyết vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

[3]. Xét thấy, trong vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* mà Tòa án nhân dân huyện C thụ lý ngày 28/01/2015 theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông A, bà L thì bị đơn là ông Th, bà H có yêu cầu phản tố. Do đó, lẽ ra khi ngày 10/11/2016 ông A, bà L rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện thì Tòa án nhân dân huyện C phải ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông A, bà L, hoán đổi địa vị tố tụng xác định ông Th, bà H là nguyên đơn để giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Th, bà H mới đúng, nhưng Tòa án nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 60/2016/QĐST-DS ngày 18/11/2016 đình chỉ giải quyết vụ án dân sự là không đúng.

[4]. Yêu cầu khởi kiện của ông A, bà L và yêu cầu phản tố của ông Th, bà H phải được giải quyết trong cùng 01 vụ án thì mới giải quyết toàn diện vụ án, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Ngày 10/11/2016, ông A, bà L rút đơn khởi kiện; ngày 16/01/2017 ông A, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết quan hệ tranh chấp đã rút ngày 10/11/2016 và ngày 18/9/2017, ông A, bà L lại rút yêu cầu khởi kiện; tuy nhiên, tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm ông A, bà L vẫn yêu cầu Tòa án giải quyết quan hệ tranh chấp yêu cầu khởi kiện lần đầu tiên. Như vậy, ý chí đích thực của ông A, bà L là giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đơn khởi kiện lần đầu ngày 10/11/2016 nên lẽ ra

Tòa án cấp sơ thẩm phải giải thích cho ông A, bà L về hậu quả pháp lý của việc rút đơn khởi kiện, nếu đã giải thích mà ông A, bà L vẫn rút yêu cầu khởi kiện thì cần hướng dẫn ông A, bà L có đơn yêu cầu phản tố để giải quyết trong cùng vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện việc trên mà lúng túng trong việc ban hành các Quyết định nhập, tách vụ án và lại ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông A, bà L là vi phạm thủ tục tố tụng, dẫn đến không thể giải quyết toàn diện vụ án để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định quan hệ tranh chấp cần giải quyết là *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu"* cũng là không đúng vì đây là vụ án dân sự, chứ không phải việc dân sự.

[5]. Ông Th, bà H khởi kiện yêu cầu ông A, bà L làm thủ tục xin đính chính lại *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* (bản do Văn phòng công chứng X sửa chữa) và *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BU 632351 (số vào sổ CH 00785) mà UBND huyện C đã cấp cho ông A, bà L ngày 19/9/2014 cho đúng với bản gốc *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* hai bên ký ngày 05/9/2014 tại Văn phòng công chứng X là chuyển nhượng 375,7m^2 đất gồm 150m^2 đất ở và 225,7m^2 đất trồng cây lâu năm. Ông A, bà L đồng ý với yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông Th, bà H; nhưng hai bên còn tranh chấp là ông Th, bà H yêu cầu ông A, bà L mua lại thửa đất theo giá thị trường, nếu không thì yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, trong khi ông A, bà L chỉ đồng ý thanh toán 412.000.000 đồng còn thiếu. Xét *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* hai bên ký ngày 05/9/2014 tại Văn phòng công chứng X (*chuyển nhượng 375,7m^2 đất gồm 150m^2 đất ở và 225,7m^2 đất trồng cây lâu năm*) là hợp pháp và hai bên đều đồng ý tiếp tục thực hiện; do đó, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải công nhận *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* (bản gốc chưa bị chỉnh sửa) này và giải quyết tranh chấp về việc ông A, bà L tự ý yêu cầu Văn phòng công chứng X chỉnh sửa *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* ghi *chuyển nhượng 375,7m^2 đất gồm 300m^2 đất ở và 75,7 m^2 đất trồng cây lâu năm* mới đúng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và tuyên bố toàn bộ *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* ngày 05/9/2014 vô hiệu do vi phạm điều cấm là vi phạm quyền tự định đoạt của các đương sự quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự; vượt quá phạm vi khởi kiện (nguyên đơn không nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu). Tòa án cấp phúc thẩm không hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án mà sửa Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của ông Th, bà H; không tuyên công nhận *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* ngày 05/9/2014 (bản chưa sửa chữa), nhưng lại kiến nghị UBND huyện C đính chính *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BU 632351 (số vào sổ CH 00785) đã cấp cho ông A, bà L ngày 19/9/2014 từ 300m^2 đất ở và

75,7m^2 đất trồng cây lâu năm thành 150m^2 đất ở và 225,7m^2 đất trồng cây lâu năm là vừa thiếu sót, vừa mâu thuẫn và không đúng quy định của pháp luật.

Từ phân tích tại các luận điểm nêu trên, Hội đồng giám đốc thẩm xét thấy Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 38/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 26/3/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có căn cứ nên được chấp nhận;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2018/DS-PT ngày 16/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai và Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 15/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai đã giải quyết vụ án *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu"*, giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Th, bà Hồ Thị Tuyết H với bị đơn là ông Lê Ngọc A, bà Trần Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai, ông Đặng Minh Khanh, bà Đỗ Thị Tuyết S;

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai (2 bản kèm hồ sơ để giải quyết sơ thẩm lại);
- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng (để biết);
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai (để biết);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ (VP); Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-KDTM-LĐ và hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Anh Tiến