TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 63/2021/DS-GĐT
Ngày 06-12-2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hồng Hà;

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tiến Hùng;

Ông Nguyễn Văn Thuân;

Bà Đào Thị Minh Thủy;

Ông Nguyễn Văn Dũng;

- 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 Nguyễn Việt Hùng - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 06 tháng 12 năm 2021, 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"* giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Y Hiu K, sinh năm 1969;

2. Bà H'Dru N, sinh năm 1975;

Cùng cư trú tại: Buôn J, xã EH, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Y Wan A, sinh năm 1960; cư trú tại: Buôn P, xã EK, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/12/2016).

- *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị Mỹ N1, sinh năm 1981; cư trú tại: B23 Khu HP, phường TL, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk.

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

1. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN- Chi nhánh HT; địa chỉ: 186 NLB, xã HT, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN- Chi nhánh HT: Ông Huỳnh Minh K1 - Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/10/2019).

2. Văn phòng Công chứng ĐA; địa chỉ: Số 38 NQ, xã HT, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng ĐA: Bà Đặng Thanh Q, sinh năm 1991 là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/8/2017);

3. Ủy ban nhân dân huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện CM, tỉnh Đắk Lắk: Ông Trần Ngọc T - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện CM là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/11/2019);

4. Anh Y Jũ N2, sinh năm 1993;

5. Anh Y Gruenh N3, sinh năm 1994;

6. Anh Y Blul N4, sinh năm 1996;

Cùng cư trú tại: Buôn J, xã EH, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Y Jũ N2, anh Y Gruenh N3, anh Y Blul N4: Ông Y Wan A, sinh năm 1960; cư trú tại: Buôn P, xã EK, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/02/2020).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 21/9/2016, đơn bổ sung nội dung khởi kiện ngày 12/01/2017, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 03/01/2020 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Y Hiu K và bà H'Drư N (do ông Y Wan A là người đại diện theo uỷ quyền) trình bày:

Năm 2011, thông qua giới thiệu, vợ chồng ông Y Hiu K, bà H'Drư N quen bà Huỳnh Thị Mỹ N1 (bà N1 giới thiệu mình là nhân viên đại lý của công ty cho vay tiền), do cần tiền đầu tư canh tác sản xuất nên vợ chồng ông Y Hiu K hỏi vay 50.000.000 đồng và được bà N1 đồng ý, nhưng yêu cầu vợ chồng ông Y Hiu K phải thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1 thì công ty mới cho vay tiền. Vợ chồng ông Y Hiu K đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 823257 gồm thửa đất số 35, số 36 tờ bản đồ số 11; thửa đất số 20 tờ bản đồ số 8 ở xã EH, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk cho bà N1 để vay tiền. Sau đó, vợ chồng ông Y Hiu K phải ủy quyền cho bà N1 toàn bộ quyền sử dụng đất để bà N1 đứng ra vay tiền hộ. Vì vợ chồng ông Y Hiu K không biết đọc và viết chữ, nên lợi

dụng điều này, bà N1 cho vợ chồng ông Y Hiu K ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay vì ký vào giấy ủy quyền. Tại Văn phòng Công chứng ĐA, vợ chồng ông Y Hiu K không có thỏa thuận và cũng không nhận được số tiền 150.000.000 đồng như trong hợp đồng chuyển nhượng. Vợ chồng ông Y Hiu K chỉ nhận được số tiền 50.000.000 đồng tiền vay, hiện tại vợ chồng ông Y Hiu K vẫn đang quản lý, sử dụng diện tích đất và tài sản trên đất. Ngày 02/3/2012, vợ chồng ông Y Hiu K đã trả đủ tiền gốc và lãi cho bà N1 nhưng bà N1 không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 20/12/2012, bà N1 viết giấy cam đoan do làm mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Y Hiu K, hẹn đến ngày 20/3/2013 sẽ trả lại. Ngày 12/3/2013, bà N1 viết cho vợ chồng ông Y Hiu K một đơn báo mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhờ "Đài phát thanh truyền hình Đắk Lắk" nhắn tin tìm kiếm giấy tờ, ông Y Hiu K đã nộp lệ phí nhắn tin. Việc bà N1 vay vốn tại Ngân hàng thì vợ chồng ông Y Hiu K không biết. Khoảng tháng 4/2015 có một số người tự xưng là cán bộ Ngân hàng xuống để tiến hành đo đạc đất thì vợ chồng ông Y Hiu K mới biết bà N1 đã làm giả Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà N1 đối với diện tích đất nêu trên và thế chấp đất này cho Ngân hàng để vay tiền. Do vậy, ông Y Hiu K và bà H'Drư N đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y Hiu K, bà H'Drư N với bà Huỳnh Thị Mỹ N1 ngày 18/3/2011, hủy Hợp đồng thế chấp ngày 01/6/2012, đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N1 tại thửa đất số 35 (diện tích đất 9.320m^2), thửa đất số 36 (diện tích đất 7.950m^2) tờ bản đồ số 11 ở xã EH, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn là bà Huỳnh Thị Mỹ N1:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập, niêm yết các văn bản tố tụng và thông báo nhắn tin tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú nhưng bà N1 không có mặt tại Tòa án để giải quyết vụ việc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN- Chi nhánh HT, tỉnh Đắk Lắk (do ông Huỳnh Minh K1 là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 09/3/2012, bà Huỳnh Thị Mỹ N1 có vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN- Chi nhánh HT, tỉnh Đắk Lắk (sau đây viết tắt là Ngân hàng) với số tiền 1.200.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, hạn trả cuối cùng là ngày 08/3/2013, lãi suất 18,6%/năm, lãi suất quá hạn tính bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Để đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay, bà N1 đã thế chấp cho Ngân hàng 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) gồm: GCNQSDĐ số BC 944644, số BC 944645, số BC 944798, số BC 944532, số BC 944641 đều mang tên Huỳnh Thị Mỹ N1. Trong thời gian vay vốn, bà N1 đã xin rút bớt tài sản thế chấp là 03 GCNQSDĐ số BC 944644, số BC 944645, số BC 944798 để xử lý nợ vay, Ngân hàng đồng ý trả lại 02

GCNQSDĐ số BC 944644, số BC 944645. Do bà N1 không hợp tác nên phía Ngân hàng không giao trả GCNQSDĐ số BC 944798 mà giữ lại để xử lý nợ vay.

Do quá hạn, phía bà N1 không thanh toán được nợ gốc và lãi phát sinh, Ngân hàng đã khởi kiện. Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 35/2015/KDTM-ST ngày 05/10/2015, Tòa án nhân dân thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk đã tuyên xử: Buộc bà Huỳnh Thị Mỹ N1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền 2.301.740.000 đồng (trong đó số tiền nợ gốc là: 1.200.000.000 đồng; số nợ lãi tạm tính đến hết ngày 04/10/2015 là: 1.101.740.000 đồng). Xử lý tài sản thế chấp là 02 GCNQSDĐ, gồm GCNQSDĐ số BC 944532, số BC 944541 đều mang tên Huỳnh Thị Mỹ N1; còn lại GCNQSDĐ số BC 944798 cấp ngày 06/4/2011, bà N1 thỏa thuận với Ngân hàng xin được tự xử lý tài sản này trả tiền cho Ngân hàng nên Ngân hàng không yêu cầu giải quyết. Tuy nhiên, sau khi Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 35/2015/KDTM-ST nêu trên có hiệu lực pháp luật, bà N1 không thực hiện cam kết và cũng không phối hợp với Ngân hàng để xử lý tài sản này. Do vậy, đề nghị Tòa án xem xét tuyên quyền sử dụng của bà Huỳnh Thị Mỹ N1 theo GCNQSDĐ số BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên Huỳnh Thị Mỹ N1 tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 11, diện tích 9.320m^2 và thửa đất số 36, tờ bản đố số 11 diện tích 7.950m^2 ở xã EH, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk cho Ngân hàng được quyền xử lý phát mãi bán tài sản để trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 604/2012 ngày 09/3/2012.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng ĐA (do bà Đặng Thanh Q là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 18/03/2011, Văn phòng Công chứng ĐA nhận được hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y Hiu K, bà H'Dru N với bà Huỳnh Thị Mỹ N1 đối với GCNQSDĐ số M 823257 cấp ngày 19/01/1998 mang tên hộ ông Y Hiu K tại thửa đất số 35, số 36, tờ bản đồ số 11, diện tích đất 17.270m^2 ở xã EH, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi kiểm tra các loại giấy tờ gồm: 01 GCNQSDĐ số M 823257 cấp ngày 19/01/1998 mang tên hộ ông Y Hiu K; chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của bà Huỳnh Thị Mỹ N1; chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của ông Y Hiu K và bà H'Dru N; "Đơn xin xác nhận" ngày 17/3/2011 của ông Y Hiu K (tất cả là bản gốc), nhận thấy giấy tờ sang nhượng đã đầy đủ tính pháp lý nên Văn phòng Công chứng ĐA đã soạn thảo nội dung hợp đồng theo nội dung hồ sơ và thỏa thuận của các bên, các bên không có ý kiến gì. Khi công chứng các bên đều có mặt, đều tự nguyện ký kết, Văn phòng Công chứng ĐA đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Về hộ gia đình, khi thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía chuyển nhượng chỉ có ông Y Hiu K, bà H'Dru N không có các thành viên trong gia đình trên 18 tuổi. Trong "Đơn xác nhận" ngày 17/3/2011 của ông Y Hiu K có nội dung "Khi lập gia đình chúng tôi có diện tích 27.25m^2…". Tức là nguồn gốc đất được xác định khi ông Y Hiu K lập gia đình, không có các thành viên trong gia đình cùng tạo lập. GCNQSDĐ cấp cho hộ ông Y Hiu K ngày 18/01/1998 thì các con của ông Y Hiu K còn nhỏ (mới 05 tuổi). Do đó, việc vợ

chồng ông Y Hiu K chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Mỹ N1 được Văn phòng Công chứng ĐA công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện CM, tỉnh Đắk Lắk (do ông Trần Ngọc T là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Hộ ông Y Hiu K được Ủy ban nhân dân huyện C cấp GCNQSDĐ số M 823257 ngày 19/01/1998 tại thửa đất số 35, thửa đất số 36, thửa đất số 20 tờ bản đồ số 11, thửa đất số 08 có diện tích 24.005m^2 đất nông nghiệp. Ngày 18/3/2011, hộ gia đình ông Y Hiu K có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Mỹ N1 diện tích đất 17.270m^2 gồm: Thửa đất số 35 diện tích 9,320m^2 đất màu; thửa đất số 36 diện tích 7.950m^2 đất trồng cà phê. Việc chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng Công chứng ĐA. Sau khi nộp hồ sơ đầy đủ, thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Ủy ban nhân dân huyện CM đã cấp GCNQSDĐ số BC 944798 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N1. Về trình tự, thủ tục căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1 đúng với quy định của pháp luật. Nay vợ chồng ông Y Hiu K khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Y Hiu K với bà N1, đồng thời yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BC 944798 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N1 thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Y Jũ N2, anh Y Gruenh N3 và anh Y Blul N4 (do ông Y Wan A là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Các anh đều là con của ông Y Hiu K và bà H'Dru N. Ngày 18/3/2011, ông Y Hiu K và bà H'Dru N ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Mỹ N1 đối với diện tích đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 11, diện tích 9.320m^2 và thửa đất số 36, tờ bản đồ số 11, diện tích 7.950m^2 ở xã EH, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk là hoàn toàn trái pháp luật, vì đất cấp cho hộ gia đình trong đó có các anh. Thời điểm vợ chồng ông Y Hiu K ký hợp đồng với bà N1 thì các anh đều đã trên 15 tuổi, nhưng các anh không biết và không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N1. Do vậy, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 18/5/2020, Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Y Hiu K và bà H'Dru N.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y Hiu K và bà H'Dru N với bà Huỳnh Thị Mỹ N1 chứng thực ngày 18/3/2011 đối với thửa đất số 35, 36, tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 17.270m^2 vô hiệu.

- Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 507/TC ngày 01/6/2012 bà Huỳnh Thị Mỹ N1 đã thế chấp GCNQSDĐ số: BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N1, cụ thể thửa đất số 35, thửa 36 tờ bản đồ số 11 có diện tích đất 17.270m^2.

- Hủy GCNQSDĐ số: BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N1.

Hộ gia đình ông Y Hiu K, bà H'Drư N có tránh nhiệm đến cơ quan Nhà nước để đăng ký lại cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 35, thửa 36 tờ bản đồ số 11 có diện tích đất 17.270m^2.

2. Không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN- Chi nhánh HT về việc công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 01/6/2012 có hiệu lực đối với GCNQSDĐ số: BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N1.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày ngày 08/6/2020, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN- Chi nhánh HT có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2020/DS-PT ngày 02/11/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN- Chi nhánh HT, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 18/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Y Hiu K và bà H'Drư N về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y Hiu K và bà H'Drư N với bà Huỳnh Thị Mỹ N1 chứng thực ngày 18/3/2011 đối với thửa đất số 35, 36, tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 17.270 m^2 vô hiệu.

- Giữ nguyên một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 507/TC ngày 01/6/2012 bà Huỳnh Thị Mỹ N1 đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N1, cụ thể thửa đất số 35, thửa đất số 36, tờ bản đồ số 11 có diện tích 17.270 m^2.

- Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N1, cụ thể thửa đất số 35, thửa đất số 36, tờ bản đồ số 11 có diện tích đất 17.270m^2.

2. Chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN- Chi nhánh HT về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 01/6/2012 có hiệu lực đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N1.

Buộc ông Y Hiu K và bà H'Drư N phải giao cho bà Huỳnh Thị Mỹ N1 thửa đất số 35, 36 tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 17.270m^2 (tách 01 nhà tạm và cây cà phê để giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu).

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 23/11/2020, ông Y Hiu K và bà H'Dư 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 09/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 01/10/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2020/DS-PT ngày 02/11/2020 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 huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 18/5/2020 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Toà 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 đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Theo Giấy chứng nhận kết hôn tại Ủy ban nhân dân phường TL, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk thì bà N1 (bị đơn) kết hôn với ông Phan Thành L ngày 23/9/2010. Ngày 18/3/2011, vợ chồng ông Y Hiu K, bà H'Dư N ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N1 đối với diện tích 17.270m^2 đất, thuộc thửa đất số 35 (diện tích 9.320m^2) và thửa đất số 36 (diện tích 7.950m^2), tờ bản đồ số 11 tại Buôn J, xã EH, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 06/4/2011, bà N1 được Ủy ban nhân dân huyện CM cấp GCNQSDĐ đối với diện tích nhận chuyển nhượng nêu trên (không bao gồm tài sản trên đất). Ngày 01/6/2012, bà N1 thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 507/TC (được Văn phòng Công chứng ĐA chứng nhận cùng ngày) và đăng ký thế chấp ngày 06/6/2012. Như vậy, diện tích đất tranh chấp do bà N1 nhận chuyển nhượng sau khi kết hôn với ông L, nhưng GCNQSDĐ chỉ đứng tên bà N1, Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng cũng chỉ có bà N1 ký tên. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án chưa xác minh làm rõ tình trạng hôn nhân của bà N1 để xác định diện tích đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng bà N1, ông L hay là tài sản riêng của bà N1 nên chưa đủ cơ sở để giải quyết vụ án. Đồng thời, Tòa án không đưa ông L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[3] Tại khoản 10 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định: "*Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất"*. Thực tế, bà N1 chỉ thế chấp diện tích đất nêu trên cho Ngân hàng, chứ không phải là chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 10 Điều 3 Luật đất đai năm 2013. Do đó, Hợp đồng thế

chấp quyền sử dụng diện tích 17.270m^2 đất, thuộc thửa đất số 35 (diện tích 9.320m^2) và thửa đất số 36 (diện tích 7.950m^2), tờ bản đồ số 11, ở Buôn J, xã EH, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk cho Ngân hàng không phải là giao dịch chuyển giao quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 10 Điều 3 Luật đất đai năm 2013, nên Ngân hàng không được coi là người thứ ba ngay tình. Do đó, Hợp đồng thế chấp ngày 01/6/2012 giữa bà N1 với Ngân hàng vô hiệu đối với quyền sử dụng diện tích 17.270m^2 đất theo GCNQSDĐ số BC 944798 ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N1.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng không đúng quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 nên quyết định *"Giữ nguyên một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 507/TC ngày 01/6/2012 bà Huỳnh Thị Mỹ N1 đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N1, cụ thể thửa số 35, thửa 36 tờ bản đồ số 11 có diện tích 17.270m2"* là không chính xác. Tòa án cấp sơ thẩm hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 507/TC ngày 01/6/2012 đối với GCNQSDĐ số BC 0944798 cấp ngày 06/4/2011 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N1 là đúng; tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định thiếu người tham gia tố tụng, không đưa ông L (chồng bà N1) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, làm ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[5] Mặt khác, Tòa án cấp phúc thẩm quyết định buộc ông Y Hiu K, bà H'Dru N phải giao cho bà N1 thửa đất số 35, thửa đất số 36 tờ bản đồ số 11, có tổng diện tích 17.270m^2 là vượt quá phạm vi đơn yêu cầu độc lập, phạm vi kháng cáo của Ngân hàng, vi phạm khoản 1 Điều 5, Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

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 09/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 01/10/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2020/DS-PT ngày 02/11/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 18/5/2020 của Toà án nhân dân 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;
- 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 TANDTC, Thẩm phán chủ tọa, Vụ GĐKT II (03 bản), hồ sơ vụ án.

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

Trần Hồng Hà