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: 05/2025/DS-GĐT
Ngày: 06-3-2025
V/v: *Yêu cầu công nhận QSD 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 gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tào và ông Đặng Kim Nhân

- ***Thư ký phiên tòa:*** bà Võ Thị Nhị Tứ - 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:*** bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 06-3-2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự "*Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*", giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Đinh Thị V, sinh năm 1989; địa chỉ cư trú: tổ dân phố H, thị trấn P, huyện P, tỉnh Gia Lai.

2. *Bị đơn:* ông Đinh Văn T, sinh năm 1982, địa chỉ cư trú: thôn I, xã I, huyện P, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Đinh Thị V trình bày:*

Do trước đây ông Đinh Văn T đã giả mạo chữ ký của bà để chuyển nhượng cho ông Đào Duy L thửa đất số 58, tờ bản đồ số 46, có diện tích 244,3m^2 tại thôn I, xã I, huyện P, tỉnh Gia Lai đã giấy chứng nhận đứng tên bà và ông T. Đồng thời, do ông T có nhiều khoản nợ cá nhân mà bà đã đứng ra trả nợ cho ông với số tiền 700.000.000 đồng, nên ông T đã thỏa thuận chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho bà. Tuy nhiên, ông T không thực hiện nội dung thỏa thuận nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án xác lập quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho bà và bà đồng ý thối trả cho ông T số tiền 250.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Đinh Văn T trình bày:

Ông thừa nhận thửa đất số 58, tờ bản đồ số 46, có diện tích 244,3m^2 tại thôn I, xã I, huyện P, tỉnh Gia Lai mà bà V yêu cầu công nhận là tài sản chung của ông bà trong thời kỳ hôn nhân. Ông thừa nhận bà V đã thay ông thanh toán khoản nợ cho ông L1 nên ông đồng ý chuyển nhượng lại cho bà V toàn bộ phần quyền sử dụng đất của ông cho bà V và bà V có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông số tiền 250.000.000 đồng (bà V đã trả 120.000.000 đồng còn lại 130.000.000 đồng).

- Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2023/QĐST-DS ngày 23/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai quyết định:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Ông Đinh Văn T giao lại cho bà Đinh Thị V toàn bộ quyền sử dụng đất của mình cho bà Đinh Thị V. Giao cho bà Đinh Thị V toàn bộ quyền sử dụng đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 46, địa chỉ: thôn I, xã I, huyện P, tỉnh Gia Lai. Diện tích: 244,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 133316 ngày 29/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp.

Bà Đinh Thị V được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai điều chỉnh giấy chứng nhận theo quy định.

2. Bà Đinh Thị V có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đinh Văn T số 130.000.000 đồng (*Một trăm ba mươi triệu đồng*). Bà Đinh Thị V cam kết trả cho ông Đinh Văn T số tiền trên làm 02 lần, cụ thể:

Lần 1: Ngày 02/12/2023 trả 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*).

Lần 2: Ngày 06/01/2024 trả số tiền còn lại 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Ngoài ra, Quyết định còn công nhận sự thỏa thuận về án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/QĐ-VKS-DS ngày 27/12/2024, Viện trưởng 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 xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2023/QĐST-DS ngày 23/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

- 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 toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Năm 2019, ông Đinh Văn T có vay tiền của ông Đào Duy L số tiền 900.000.000 đồng; ông T đã thoả thuận chuyển nhượng cho ông L thửa đất số 58, tờ bản đồ số 46 tại xã I, huyện P, tỉnh Gia Lai là tài sản chung của vợ chồng ông T và bà Đinh Thị V để khấu trừ nợ; ông T đã giả chữ ký của vợ là bà Đinh Thị V để chuyển nhượng. Bà V đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông L nêu trên. Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 01/6/2023 ông T đã lập giấy ủy quyền cho ông L được sử dụng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58 nêu trên, còn ông L đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất 58 trên cho ông T, bà V. Ông T, bà V được đăng ký biến động trên sang tên thửa đất ngày 19-6-2023, bà V đã rút đơn khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện Phú Thiện ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 09/2023/QĐST-DS ngày 23/6/2023.

[2] Ngày 28-6-2023, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết "*công nhận quyền sử dụng đất*" giữa bà với ông Đinh Văn T đối với thửa đất số 58. Ngày 23-11-2023, Tòa án nhân dân huyện Phú Thiện ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2023/QĐST-DS ngày 21-11-2023, ghi nhận sự thỏa thuận của ông T, bà V về việc ông T giao cho bà V toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58 nêu trên, bà V thanh toán cho ông T số tiền 130.000.000 đồng.

[3]. Ngày 26-01-2024, Tòa án nhân dân huyện Phú Thiện xét xử sơ thẩm vụ án *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn ông Đào Duy L với bị đơn ông Đinh Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị V. Phần nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm có nội dung: "*Giấy ủy quyền*" nêu trên (là giấy ông T ủy quyền cho ông L sử dụng phần đất chung với bà V tại thửa đất số 58) là vô hiệu cả về nội dung và hình thức và Tòa án quyết định: buộc ông T trả cho ông L số tiền 900.000.000 đồng và buộc ông L trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58 nêu trên cho bà V. Bản án sơ thẩm này đã có hiệu lực.

[4]. Do thửa đất số 58 đã được đăng ký biến động sang tên ông T, bà V vào ngày 19-6-2023 và trước đó ngày 01-6-2023, ông T đã viết giấy ủy quyền cho ông L được sử dụng phần quyền sử dụng đất của ông T tại thửa đất số 58 (vì ông T nợ ông L số tiền 900 triệu), đồng thời, ông L cũng đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58.Như vậy, khi giải quyết tranh chấp liên quan đến thửa đất số 58 là có liên quan đến ông L, nên tại Thông báo thụ lý vụ án số 31/TB-TLVA ngày 28-6-2023, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông L là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đúng pháp luật. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, đặc biệt là tại phiên hòa giải ngày 15-11-2023, Tòa án cấp sơ thẩm đã không triệu tập ông L tham gia tố tụng nhưng lại lập Biên bản hòa giải thành, sau đó ban hành Quyết định công nhận nêu trên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L.

[5] Mặc dù, tại Bản án sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 26-01-2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Thiện nhận định giấy ủy quyền giữa ông T và ông L lập ngày 01-6-2023 (*bản án ghi là ngày 20/6/2023*) vô hiệu cả về nội dung và hình thức, tuy nhiên, khi Tòa án cấp sơ thẩm quyết định ông T phải trả cho ông L số tiền 900.000.000 đồng thì phần tài sản của ông T trong khối tài sản chung với bà V sẽ được kê biên để thi hành án, nhưng việc ông T và bà V thỏa thuận giao phần quyền sử dụng đất của ông T cho bà V, trong khi ông T đang có nghĩa vụ trả nợ cho ông L, đã làm ảnh hưởng đến việc thi hành án của ông T đối với ông L.

[6] Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/QĐ-VKS-DS ngày 27-12-2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng Tòa án nhân dân huyện Phú Thiện có vi phạm về tố tụng khi không đưa ông L vào tham gia tố tụng nên ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông L, không làm rõ ông T, bà V có còn nợ ai nữa không là thu thập tài liệu chứng cứ không đầy đủ; về nội dung công nhận sử thoả thuận chuyển quyền sử dụng đất từ ông T sang cho bà V tại quyết định nêu trên đã tạo điều kiện cho đương sự tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 344 của Bộ luật Tố tụng dân, xử:

1.1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/QĐ-VKS-DS ngày 27/12/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

1.2. Hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2023/QĐST-DS ngày 23-11-2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai về việc: "*Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*", giữa nguyên đơn là bà Đinh Thị V với bị đơn là ông Đinh Văn T.

1.3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao - Vụ II;
- PCA phụ trách TANDCCĐN ;
- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Gia Lai (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ; Vụ GĐT,TT và hồ sơ vụ án.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊNTÒA

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long