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: 74/2024/DS-GĐT
Ngày 21-9-2024
V/v "yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu"

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 tại Đà Nẵng gồm có:

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

Các Thẩm phán: ông Phạm Tấn Hoàng và ông Đặng Kim Nhân.

- Thư ký phiên tòa: bà Lưu Thị Hưởng - Thẩm tra viên Tòa án.

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

Ngày 21 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án *"Tranh chấp 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:*

1.1. Cụ Nguyễn Thị S, sinh năm 1938; địa chỉ cư trú: Số H T, khu phố C, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

1.2. Ông Phạm Thành C, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: Số H T, khu phố C, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

1.3. Bà Đào Thị L, sinh năm 1977; địa chỉ cư trú: Số H T, khu phố C, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 13/01/2016): bà Đào Thị Thủy N, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Khu phố C, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Biện Thanh H, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị.

2.2. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị;

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

3.1. Ông Lê Văn Q, sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: Số E N, khu phố F, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

3.2. Bà Đỗ Thị Kim D, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: Số E N, khu phố F, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

3.3. Ông Lê Văn B, sinh năm 1967 địa chỉ cư trú: Khu phố E, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

3.4. Bà Đỗ Thị Thúy H1, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: Khu phố E, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại theo ủy quyền của ông B, bà H1 (Văn bản ủy quyền ngày 14/3/2016): bà Đỗ Thị Kim D; địa chỉ cư trú: Khu phố 6, Phường 1, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị

3.5. Ông Võ Văn T, sinh năm 1971 địa chỉ cư trú: Khu phố E, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

3.6. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Khu phố E, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T (Văn bản ủy quyền ngày 15/01/2016): bà Nguyễn Thị G; địa chỉ cư trú: Khu phố E, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà G:

Luật sư Trần Đức A - Văn phòng Luật sư T1 và Cộng sự thuộc đoàn Luật sư tỉnh Q; địa chỉ: Số E L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

3.7. Phòng C2 tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: Số D T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị;

3.8. Ông Lê Hoài N2 - Công chứng viên, Phòng C2 tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: Số D T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

3.9. Ông Nguyễn Đắc C1, địa chỉ cư trú: Số H T, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 05/4/2006, cụ Nguyễn Thị S được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thị xã (nay là thành phố) Đông Hà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 276282, với diện tích 558 m² tại thửa đất số 102, tờ bản đồ số 07, khu phố C, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Ngày 05/11/2006, ông Phạm Thành C và bà Đào Thị L được UBND thị xã (nay là thành phố) Đông Hà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 276283, với diện tích 158 m² tại thửa đất số 102a, tờ bản đồ số 07, khu phố C, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Ngày 10/10/2012, ông Biện Thanh H và bà Nguyễn Thị N1 với cụ Nguyễn Thị S, ông Phạm Thành C và bà Đào Thị L lập Bản cam kết thể hiện cụ S, ông C và bà L

nhờ ông H và bà N1 đứng tên giùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà và đất tại thửa đất số 102 và thửa đất số 102a, khu phố C, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị để tiếp cận vay vốn Ngân hàng. Trên cơ sở bản cam kết; ngày 16/10/2012, cụ Nguyễn Thị S, ông Phạm Thành C và bà Đào Thị L lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 102 và thửa đất số 102a, khu phố C, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cho ông Biện Thanh H và bà Nguyễn Thị N1.

Đến ngày 26/10/2012, ông Biện Thanh H, bà Nguyễn Thị N1 được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 973498 đối với thửa đất số 102 (102 + 102a). Tuy nhiên, sau khi ông Biện Thanh H và bà Nguyễn Thị N1 được đăng ký biến động sang tên, thì ông H và bà N1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D; ông Q, bà D lại tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Lê Văn B và bà Đỗ Thị Thúy H1; ông B, bà H1 lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị G.

1. Nguyên đơn (cụ Nguyễn Thị S, ông Phạm Thành C và bà Đào Thị L) trình bày:

Việc nguyên đơn lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Biện Thanh H và bà Nguyễn Thị N1 đối với nhà và đất chỉ nhằm tiếp cận vốn vay của Ngân hàng, nhưng ông H và bà N1 đã chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho người khác. Tất cả những lần chuyển nhượng sau này đều chỉ thực hiện trên giấy tờ, còn thực tế nguyên đơn (cụ S, ông C và bà L) vẫn ở trên ngôi nhà đó. Chỉ đến khi ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị G đến yêu cầu nhận nhà, thì gia đình nguyên đơn mới biết. Do đó, ngày 12/01/20016, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố tất cả các hợp đồng sau vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng là cụ Nguyễn Thị S với bên nhận chuyển nhượng là ông Biện Thanh H và bà Nguyễn Thị N1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Thành C và bà Đào Thị L với bên nhận chuyển nhượng ông Biện Thanh H và bà Nguyễn Thị N1.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Biện Thanh H và bà Nguyễn Thị N1 với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn B và bà Đỗ Thị Thúy H1.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn B và bà Đỗ Thị Thúy H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị G.

- Buộc ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị G phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là ngôi nhà ba tầng cho nguyên đơn.

2. Bị đơn ông Biện Thanh H và bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 16/10/2012 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại số H T, giữa cụ Nguyễn Thị S, ông Phạm Thành C và bà Đào Thị L với ông bà, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 276282, do UBND thị xã Đ cấp ngày 05/4/2006 mang tên cụ Nguyễn Thị S và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 276283, do UBND thị xã Đ cấp ngày 05/4/2006 mang tên ông Phạm Thành C và bà Đào Thị L là hai hợp đồng giả tạo. Trên thực tế, các bên ký hai hợp đồng trên là do cụ S, ông C và bà L nhờ ông, bà đứng tên vay tiền Ngân hàng cho gia đình cụ S. Sau khi tài sản được chuyển sang tên cho ông bà, thì ông bà đã chuyển sang tên ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D để nhờ ông Q và bà D đứng tên vay vốn Ngân hàng giùm cho ông, bà. Bà N1 thống nhất quan điểm của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố tất cả các hợp đồng như nguyên đơn yêu cầu là vô hiệu và đề nghị Tòa án buộc ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị G giao trả tài sản gồm quyền sử dụng đất và nhà ở tại số S T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cho nguyên đơn (cụ S, ông C và bà L).

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1- Bà Đỗ Thị Kim D trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Biện Thanh H và bà Nguyễn Thị N1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D, được Phòng C2 tỉnh Quảng Trị công chứng ngày 22/4/2013 có giá trị nhà và đất là 2.000.000.000 đồng. Bà đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông H, bà N1 và được bà N1 viết Giấy nhận tiền. Bà không biết sự việc thỏa thuận giữa nguyên đơn (cụ S, ông C và bà L) với ông H và bà N1. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông H và bà N1 với ông, bà và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông, bà với ông Lê Văn B và bà Đỗ Thị Thúy H1 có hiệu lực pháp luật, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở.

3.2- Ông Lê Văn B và bà Đỗ Thị Thúy H1 trình bày:

Ngày 24/7/2013, ông bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 899104, do UBND thành phố Đ cấp ngày 08/5/2013 mang tên Lê Văn Q và Đỗ Thị Kim D, hợp đồng được công chứng tại Phòng C2 tỉnh Quảng Trị.

Ngày 01/8/2014, ông bà được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP150401 mang tên ông bà (B, H1). Tài sản này ông bà đã mua bán, chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Ông bà được biết tài sản trên do ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D mua của ông Biện Thanh H và bà Nguyễn Thị N1, sau đó bán lại cho ông bà. Ông, bà không biết bà N1, cụ S, ông C và bà L là ai. Sau đó, ông bà chuyển nhượng lại cho ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị G. Hiện nay, UBND thành phố Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà G. Việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa các bên đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận và thực hiện đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (cụ S, ông C và bà L) đề nghị tuyên bố tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu là không có cơ sở.

3.3- Ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị G trình bày:

Việc nguyên đơn (cụ S, ông C và bà L) khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tiếp theo giữa ông Lê Văn B và bà Đỗ Thị Thúy H1 với ông, bà vô hiệu là hoàn toàn không có cơ sở, vì quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số BV 589157 của ông, bà là do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 688 của Bộ luật Dân sự, cụ thể: Ông bà nhận quyền sử dụng đất từ ông B và bà H1. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thì ông B và bà H1 đã được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 150401. Tại thời điểm ông bà thực hiện giao dịch chuyển nhượng, cũng như nhận quyền sử dụng đất đều thực hiện đúng quy định tại các Điều 166, 167, 168, 169 của Luật Đất đai và các Điều 689, 697, 698 của Bộ luật Dân sự. Do đó, ông bà khẳng định rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 150401 cấp cho ông Lê Văn B, bà Đỗ Thị Thúy H1 đang có giá trị pháp lý, chưa bị hủy bỏ hoặc bị hạn chế quyền định đoạt theo các quyết định của Tòa án có thẩm quyền; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng tại cơ quan Công chứng hợp pháp, được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Căn cứ vào khoản 2 Điều 138 của Bộ luật Dân sự, thì giao dịch của ông bà thuộc trường hợp "Người thứ ba ngay tình nhận được tài sản..." và căn cứ vào quy định này, thì trường hợp giao dịch của ông bà cũng không bị vô hiệu, kể cả trường hợp sau đó người giao dịch với ông, bà bị Toà án có thẩm quyền xác định không phải là chủ sở hữu tài sản. Vì vậy, ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu tuyên bố các hợp đồng trên vô hiệu và trả lại nhà đất tại số H T, thành phố Đ cho nguyên đơn (cụ S, ông C và bà L).

3.4- Ông Lê Hoài N2 trình bày:

Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa cụ Nguyễn Thị S, ông Phạm Thành C và bà Đào Thị L với ông Biện Thanh H và bà Nguyễn Thị N1; giữa ông H, bà N1 với ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D; giữa ông Q, bà D với ông Lê Văn B và bà Đỗ Thị Thúy H1 và giữa ông B, bà H1 với ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị G tại Phòng C2 tỉnh Quảng Trị đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật, nên có hiệu lực pháp luật.

3.5- Ông Nguyễn Đắc C1 trình bày:

Ngày 04/7/2018 và ngày 07/8/2018, ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị G có vay của ông 19.000.000.000 đồng, bà G có cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 589157, do UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 31/12/2015 mang tên ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị G cho ông, hiện ông đang giữ. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 29/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà tuyên buộc ông T và bà G trả cho ông số tiền 12.569.826.569 đồng. Sau khi ông T, bà G thực hiện xong nghĩa vụ đối với ông, thì ông trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà G.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 27/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà quyết định:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3, khoản 11 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228;

Điều 233 và khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, khoản 2 Điều 138 và Điều 258 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 26 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, xử:

***1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng là cụ Nguyễn Thị S với bên nhận chuyển nhượng là ông Biện Thanh H và bà Nguyễn Thị N1, được Phòng C2 tỉnh Quảng Trị công chứng ngày 16/10/2012; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Thành C, bà Đào Thị L với bên nhận chuyển nhượng là ông Biện Thanh H, bà Nguyễn Thị N1, được Phòng C2 tỉnh Quảng Trị công chứng ngày 16/10/2012 là vô hiệu.

***2.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố các Hợp đồng sau đây là vô hiệu:*

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Biện Thanh H, bà Nguyễn Thị N1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D, được Phòng C2 tỉnh Quảng Trị công chứng ngày 22/4/2013.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn B và bà Đỗ Thị Thúy H1, được Phòng C2 tỉnh Quảng Trị công chứng ngày 24/7/2013.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn B và bà Đỗ Thị Thúy H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị G, được Phòng C2 tỉnh Quảng Trị công chứng ngày 11/12/2015.

***3.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị G trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là ngôi nhà ba tầng cho cụ Nguyễn Thị S, ông Phạm Thành C và bà Đào Thị L.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên lãi suất chậm thi hành án, án phí, chi phi tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/10/2023, nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị S, ông Phạm Thành C và bà Đào Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2024/DS-PT ngày 22/3/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà; chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Đông Hà giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

- Ngày 03/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị G có đơn đề nghị xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 31/2024/KN-DS ngày 23/8/2024, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị giám đốc thẩm, 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 phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

- 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 Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 10/10/2012, giữa ông Biện Thanh H và bà Nguyễn Thị N1 với cụ Nguyễn Thị S, ông Phạm Thành C và bà Đào Thị L đã xác lập Bản cam kết có nội dung: *"Vợ chồng tôi là ông Biện Thanh H, bà Nguyễn Thị N1 có nhận sang tên quyền sử dụng đất và nhà ở tại địa chỉ số H T, Khu phố C, Phường A thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị của bà Nguyễn Thị San ... có GCNQSD đất số AD 276282, do UBND thị xã Đ cấp ngày 05/4/2006 và ông Phạm Thành C và bà Đào Thị L có GCNQSD đất số AD 276283, do UBND thị xã Đ cấp ngày 05/4/2006. Hai bên thống nhất nhờ vợ chồng ông H và bà N1 sang tên GCNQSD đất để tiếp cận vay vốn Ngân hàng, vợ chồng tôi đã đồng ý và nhận chuyển nhượng để tiếp cận Ngân hàng vay giúp vốn cho bà S và vợ chồng ông C, bà L. Đây là bản cam kết thỏa thuận nhờ đứng giúp tên tiếp cận vay vốn Ngân hàng. Bà S và vợ chồng ông C, bà L có toàn quyền sử dụng hai ngôi nhà này. Trong thời hạn 02 năm, vợ chồng tôi Biện Thanh H và Nguyễn Thị N1 sẽ hoàn trả lại 02 GCNQSD đất như ban đầu về lại cho bà S và vợ chồng ông C, bà L"* (bút lục số 12-13).

Đến ngày 16/10/2012, cụ Nguyễn Thị S, ông Phạm Thành C và bà Đào Thị L lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 102 và thửa đất số 102a, tờ bản đồ số 07, khu phố C, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cho ông Biện Thanh H và bà Nguyễn Thị N1.

Như vậy, việc cụ Nguyễn Thị S, ông Phạm Thành C và bà Đào Thị L thống nhất chuyển quyền sở hữu nhà, đất tại số H T sang tên cho ông Biện Thanh H và bà Nguyễn Thị N1 nhằm mục đích để ông H, bà N1 tiếp cận Ngân hàng vay vốn giúp cho cụ S, ông C và bà L. Trong thời hạn 02 năm, ông H và bà N1 sẽ hoàn trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như ban đầu về lại cho cụ S, ông C và bà L.

Từ thỏa thuận này của các bên đương sự, có cơ sở để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 16/10/2012 về việc chuyển nhượng nhà và đất số 81 T giữa cụ S, ông C và bà L với ông H và bà N1 *(Giao dịch chuyển nhượng thứ nhất - đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 276282, do UBND thị xã (nay là thành phố) Đông Hà cấp ngày 05/4/2006 mang tên bà Nguyễn Thị S và Giấy*

chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 276283, do UBND thị xã (nay là thành phố) Đông Hà cấp ngày 05/4/2006 mang tên anh Phạm Thành C và chị Đào Thị L) là giao dịch giả tạo, được xác lập nhằm che giấu giao dịch nhờ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng. Do đó, giao dịch này bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2] Mặc dù giao dịch chuyển nhượng lần thứ nhất giữa cụ Nguyễn Thị S, ông Phạm Thành C và bà Đào Thị L bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005, nhưng các giao dịch chuyển nhượng tiếp sau giao dịch chuyển nhượng thứ nhất, cụ thể là giao dịch giữa ông Biện Thanh H và bà Nguyễn Thị N1 với ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D; giữa ông Q, bà D với ông Lê Văn B và bà Đỗ Thị Thúy H1; giữa ông B, bà H1 với ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị G được thực hiện không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, những người chuyển nhượng đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng công khai theo giá thị trường, nên người nhận chuyển nhượng không thể biết được giao dịch cam kết ngầm giữa ông Biện Thanh H và bà Nguyễn Thị N1 với cụ Nguyễn Thị S, ông Phạm Thành C và bà Đào Thị L. Ông T bà G là người nhận chuyển nhượng đất sau cùng vào ngày 11-12-2015 thì sang năm 2016 đã được nhận nhà và quản lý sử dụng cho đến nay. Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành và có hiệu lực pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ. Nếu sau này các đương sự có yêu cầu, thì có thể khởi kiện thành vụ án khác để được xem xét, giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

[3] Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm là không có cơ sở, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình, bởi lẽ giao dịch thứ nhất bị vô hiệu, nhưng các giao dịch tiếp sau đó có hiệu lực pháp luật và hiện nay ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị G đang là người quản lý, sử dụng nhà đất nêu trên. Quá trình giải quyết vụ án, các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên không cần phải làm rõ thực trạng về tài sản tranh chấp. Bản án phúc thẩm cho rằng cần thu thập chứng cứ có sửa chữa nhà hay không là không cần thiết, bởi đương sự chưa chứng minh được có hay không việc đầu tư sửa nhà, nếu sửa trước 2015 thì đã được tính vào giá trị chuyển nhượng, còn sau 2015 thì không thể do ông T bà G đã quản lý nhà đất. Việc các đương sự khởi kiện hay rút đơn khởi kiện là quyền của các đương sự, đồng thời đã rút đơn nên tranh chấp đã dừng lại, nên bà D ông Q có quyền chuyển nhượng cho người khác.

[4] Từ phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (cụ S, ông C và bà L), tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng là cụ Nguyễn Thị S với bên nhận chuyển nhượng là ông Biện Thanh H, bà Nguyễn Thị N1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Thành C, bà Đào Thị L với bên nhận chuyển nhượng ông là Biện Thanh H, bà Nguyễn Thị N1 là vô hiệu; đồng thời, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng tiếp theo sau là có căn cứ. Việc tuyên xử như bản án sơ thẩm là hợp lý, đúng với quy định bảo vệ người thứ ba ngay tình, bảo vệ sự ổn định đối với các giao dịch dân sự hợp

pháp, ổn định xã hội. Do bản án phúc thẩm nêu các căn cứ để huỷ án sơ thẩm không có căn cứ pháp luật và không hợp lý; vì vậy, cần chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 31/2024/KN-DS ngày 23/8/2024 của Chánh án Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng để huỷ bản án phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 2 Điều 343, Điều 344, Điều 348, Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 31/2024/KN-DS ngày 23-8-2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2024/DS-PT ngày 22-3-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 27-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, về vụ án *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu"* giữa nguyên đơn cụ Nguyễn Thị S, ông Phạm Thành C, bà Đào Thị L với bị đơn ông Biện Thanh H, bà Nguyễn Thị N1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. Về án phí phúc thẩm:

- Căn cứ khoản 6, khoản 7 Điều 18 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:

Cụ Nguyễn Thị S, ông Phạm Thành C, bà Đào Thị L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000014 ngày 25/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

Trường hợp cụ Nguyễn Thị S, ông Phạm Thành C, bà Đào Thị L đã nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo quyết định của bản án dân sự phúc thẩm, thì cụ S, ông C, bà L phải nộp lại số tiền án phí dân sự phúc thẩm nêu trên.

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

Nơi nhận:
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị (để biết);
- Tòa án nhân dân TP Đ, tỉnh Quảng Trị (để biết);
- Chi cục THADS TP Đ, tỉnh Qảng Trị (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ; Phòng GĐKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long