

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 94/2020/DS-GĐT

Ngày: 25/5/2020

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường.

Các thẩm phán: Ông Phan Thanh Tùng.

Ông Đặng Văn Thành.

Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Xuân Luyện- Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 25/5/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Thôn X, xã Y, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

2. Bị đơn: Ông Đào Văn N, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Thôn S, xã Y, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

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

3.1. Ông Đinh Ngọc L, sinh năm 1970.

3.2. Ông Đào Văn M, sinh năm 1963.

3.3. Ông Phan Đình K, sinh năm 1970.

3.4. Bà Trần Thị H, sinh năm 1965.

3.5. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1969.

3.6. Bà Võ Thị D, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã Y, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

3.7. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1975.

3.8. Cụ Lê Thị O, sinh năm 1956.

3.9. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1981.

3.10. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1984.

3.11. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1985.

3.12. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1989.

3.13. Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1992.

3.14. Chị Nguyễn Thị KT, sinh năm 1997.

Cùng địa chỉ: Thôn X, xã Y, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

3.15. Bà Nguyễn TT, sinh năm 1977.

3.16. Bà Nguyễn TTH, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã Y, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Nguyễn Đức H trình bày: Năm 1996, ông H được cha là cụ Nguyễn Đ tặng cho quyền sử dụng đối với diện tích khoảng 6 sào ($6.000m^2$) đất lúa, trong đó có khoảng 5 sào ($5.000m^2$) đã được cấp quyền sử dụng cho cụ Đ thuộc thửa số 275 tờ bản đồ số 1, giấy CNQSDĐ số D 0619527 do Ủy ban nhân dân huyện Tánh Linh cấp ngày 23/8/1994, riêng phần diện tích còn lại khoảng 1 sào ($1.000m^2$) chưa được cấp quyền sử dụng đất; ông H canh tác được một thời gian, đến năm 2001 thì chuyển nhượng toàn bộ diện tích khoảng 6 sào đất lúa, gồm có 03 thửa cho ông Đào Văn N ở thôn S, xã Y với giá 5.000.000 đồng; quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa thì ông H có viết giấy tay giao cho bên ông N giữ và chỉ nhận tiền rồi giao đất trên thực tế chứ không đo đạc diện tích và cũng chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật vì hai bên thỏa thuận bằng lời nói với nhau thời hạn chuyển nhượng chỉ đến năm 2015, hết thời hạn này ông N phải trả lại đất cho ông H. Năm 2015, vợ chồng ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị Kim H được cấp quyền sử dụng đối với diện tích đất lúa tại 02 thửa là $5.279m^2$ trong tổng số 3 thửa đất đã chuyển nhượng cho ông N. Cũng trong năm 2015, do thời hạn chuyển nhượng đất đã hết nên ông H ra lấy lại đất canh tác thì phát sinh tranh chấp nên mới khởi kiện ông N tại Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh.

Hiện nay, trên thực tế diện tích đất tại 03 thửa mà ông H đã chuyển nhượng cho ông N có biến động tăng hơn so với diện tích đã thỏa thuận là $1.090,5m^2$ ($7.090,5m^2 - 6.000m^2$). Tuy nhiên, diện tích thực tế này là cũng chính là diện tích mà ông H đã chuyển nhượng cho ông N, do các bên không đo đạc trong quá trình chuyển nhượng nên chỉ ước lượng diện tích là 6 sào chứ diện tích biến động không phải do ông N khai phá thêm và tính đến nay thời hạn chuyển

nhượng đã hết. Do đó, hiện nay ông Nguyễn Đức H yêu cầu ông Đào Văn N phải trả lại cho vợ chồng ông H, bà H diện tích 7.090,5 m² đất lúa tại các thửa 147, 149 và 150, tờ bản đồ số 25 (đo đạc địa chính xã Gia An) mà ông H đã chuyển nhượng cho ông N vào năm 2001; yêu cầu ông N phải hoàn trả lại số tiền tạm ứng định giá tài sản mà ông H đã chi phí và phải trả lại lợi nhuận bình quân hàng năm mà ông N đã thu trên đất từ năm 2014 đến nay số tiền 30.000.000 đồng. Ngoài ra ông H không yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Đào Văn N trình bày: Vào năm 2001, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích khoảng 6.000m² đất lúa của ông Nguyễn Đức H với giá 5.000.000 đồng. Ông H trực tiếp viết giấy sang nhượng giao cho bên ông N giữ; hai bên chỉ giao tiền, nhận đất để canh tác chứ không đo đạc cụ thể diện tích đất lúa và cũng chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, giấy sang nhượng đất cũng không thể hiện việc mua bán có thời hạn như ông H trình bày.

Tiền dùng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do vợ chồng ông N, bà H cùng 03 gia đình khác là vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn TTH; vợ chồng ông Phan Đình K, bà Võ Thị D và ông Đào Văn M, bà Nguyễn Thị P cùng góp đều nhau; sau khi nhận chuyển nhượng đất thì 4 gia đình chia nhau làm hàng năm. Quá trình sử dụng đất thì ông N và gia đình ông K, L, Mực sử dụng đất ổn định, chỉ cải tạo mặt bằng của các thửa đất chứ không khai phá mở rộng gì thêm; đến năm 2015, thì bị ông H ra tranh chấp lấy lại đất vì ông H cho rằng chỉ chuyển nhượng đất có thời hạn đến năm 2015. Tuy nhiên, ông N cho rằng giấy sang nhượng đất viết tay của ông H không ghi thời hạn nên ông N được quyền sử dụng vĩnh viễn diện tích đất lúa đã nhận chuyển nhượng. Do đó, ông N không đồng ý với các yêu cầu của ông H mà có yêu cầu phản tố, buộc vợ chồng ông H tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nuôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Ngọc L trình bày: Vợ chồng ông Lập, bà H thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Đào Văn N. Vào năm 2001, ông Lập cùng với ông Đào Văn N, ông Phan Đình K và ông Đào Văn M đã góp tiền chung để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đất ruộng khoảng 6 sào của ông Nguyễn Đức H nhưng thống nhất để ông N đại diện, quá trình nhận chuyển nhượng hai bên không thỏa thuận gì về thời hạn nên bên mua được quyền sử dụng vĩnh viễn đối với diện tích đất lúa đã nhận chuyển nhượng. Vợ chồng ông L, bà H thống nhất đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu của ông N; trường hợp được giao đất để tiếp tục sử dụng hoặc được bồi thường thiệt hại thì đề nghị Tòa án chỉ tuyên trả cho ông N, quyền lợi giữa các gia đình sẽ tự thỏa thuận chứ vợ chồng ông L, bà H không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với ông N trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Đình K và bà Võ Thị D trình bày: Vợ chồng ông K, bà D thống nhất với lời trình bày của vợ chồng ông Đào Văn N. Trong quá trình sử dụng diện tích đất lúa đã nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông K không có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nên giữa 4 gia đình

đã thỏa thuận và thống nhất hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với phần đóng góp của vợ chồng ông K, nên vợ chồng ông K không còn quyền lợi gì trong diện tích đất đã nhận chuyển nhượng nữa. Do đó, trong vụ án này vợ chồng ông K, bà D không có tranh chấp hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn M và bà Nguyễn Thị P trình bày: Vợ chồng ông M, bà P thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Đào Văn N. Vào năm 2001, vợ chồng ông M cùng ông Lập, ông N và ông K góp tiền chung để nhận chuyển nhượng 6 sào đất lúa của ông Nguyễn Đức H nhưng thống nhất để ông N đại diện chứ ông M không tham gia vào quá trình thỏa thuận mua bán. Vợ chồng ông M, bà P thống nhất đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu của ông N; trường hợp được giao đất để tiếp tục sử dụng hoặc được bồi thường thiệt hại thì đề nghị Tòa án chỉ tuyên trả cho ông N, quyền lợi giữa các gia đình sẽ tự thỏa thuận chứ vợ chồng ông M, bà P không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với ông N trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim H trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim H là vợ của ông Nguyễn Đức H; bà H thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông H chứ không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị O trình bày: Cụ Lê Thị O là mẹ ruột của ông Nguyễn Đức H. Vào khoảng năm 1996, vợ chồng cụ O, cụ N có cho con trai là ông H quyền sử dụng diện tích 3 thửa đất lúa khoảng 6 sào; trong đó có 2 thửa đã cấp sổ đỏ cho cụ N, còn 1 thửa chưa cấp nhưng được gia đình bà khai phá, sử dụng từ lâu. Trong quá trình sử dụng đất thì do cần vốn làm ăn nên ông H đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho người khác, cụ O chỉ nghe nói ông H chuyển nhượng đất có thời hạn đến năm 2015, còn cụ thể chuyển nhượng cho ai, bao nhiêu tiền, thủ tục như thế nào thì cụ O không rõ. Khi ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng cụ O có biết nhưng không có ý kiến hay phản đối. Hiện nay, liên quan trong vụ án này cụ O không có yêu cầu gì, cũng không có tranh chấp gì vì diện tích đất này cụ O xác định đã cho ông H được toàn quyền sử dụng. Cụ O chỉ có ý kiến là ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N là có thời hạn đến năm 2014 nên đề nghị ông N trả lại đất cho ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn TT, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn TTH, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị T (em) đều trình bày: Các ông bà đều là em của ông H, ông H là con đầu trong gia đình. Trước đây, khi ông H lập gia đình thì cha mẹ là cụ O, cụ Nguyễn có cho vợ chồng ông H, bà H diện tích đất ruộng khoảng 6 sào, khi đó các chị em trong gia đình đều biết và đồng ý chứ không có ý kiến gì. Sau đó, trong quá trình sử dụng thì ông H đã chuyển nhượng lại diện tích đất lúa này cho người khác, còn cụ thể các bên thỏa thuận như thế nào thì các ông bà không rõ. Hiện nay, các ông bà đều không có yêu cầu gì vì diện tích đất ông H đã chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H; chỉ có ý kiến là ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N là có thời hạn đến năm 2014 nên đề nghị ông N trả lại đất

cho ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị KT trình bày: Anh K và chị KT là con ruột của ông H và bà Hồng. Tại thời điểm ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N thì bản thân anh K, chị KT còn nhỏ nên không biết gì. Hiện nay, được biết ông H khởi kiện yêu cầu ông N phải trả lại đất thì anh K, chị KT không có yêu cầu, ý kiến gì. Mọi vấn đề tranh chấp trong vụ án anh K, chị KT đều thống nhất theo quyết định của ông H, bà H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2016/DS-ST ngày 28/7/2016, Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận quyết định:

Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức H và ông Đào Văn N được xác lập ngày 09/12/2001 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Xử buộc vợ chồng ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả, bồi thường thiệt hại về chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đào Văn N, bà Trần Thị H số tiền 128.000.000 đồng (Trong đó 5.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 123.000.000 đồng bồi thường thiệt hại).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bên được thi hành án (ông N, bà H) có đơn yêu cầu thi hành án; nêu bên phải thi hành án (ông H, bà H) chậm trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

Xử buộc vợ chồng ông Đào Văn N, bà Trần Thị H; vợ chồng ông Đinh Ngọc L, bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Đào Văn M, bà Nguyễn Thị P phải cùng nhau giao trả lại quyền sử dụng diện tích 7.090,5m² đất tại các thửa 147, 149 và 150 tờ bản đồ số 25 - Đo đạc địa chính xã Y cho vợ chồng ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị Kim H. Vợ chồng ông Hòa, bà H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tại thửa 150, tờ bản đồ số 25 - Đo đạc địa chính xã Gia An (có sơ đồ vị trí kèm theo).

Không chấp nhận yêu cầu buộc ông N phải trả số tiền thu lợi từ đất là 30.000.000 đồng của ông H.

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

Ngày 09/8/2016, ông Nguyễn Đức H kháng cáo một phần bản án.

Ngày 05/8/2016, ông Đào Văn N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 84/2017/DS-PT ngày 19/7/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đào Văn N; không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đức H, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2016/DS-

ST ngày 28/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức H.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đào Văn N về việc buộc vợ chồng ông Nguyễn Đức H tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/12/2001.

Không chấp nhận yêu cầu buộc ông N phải trả số tiền thu lợi từ đất là 30.000.000 đồng của ông H.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức H và ông Đào Văn N được xác lập ngày 09/12/2001 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Đào Văn N, bà Trần Thị H; vợ chồng ông Đinh Ngọc L, bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Đào Văn M, bà Nguyễn Thị P phải cùng nhau giao tra lại quyền sử dụng diện tích 7.090,5 m² đất tại các thửa 147, 149 và 150 tờ bản đồ số 25 - Đo đạc địa chính xã Y cho vợ chồng ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị Kim H. Vợ chồng ông H, bà H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tại thửa 150, tờ bản đồ số 25 - Đo đạc địa chính xã Y (có sơ đồ vị trí kèm theo).

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả, bồi thường thiệt hại về chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đào Văn N, bà Trần Thị H số tiền 172.160.000 đồng (Trong đó có 5.000.000 đồng tiền ông Đào Văn N trả cho ông Nguyễn Đức H và 167.160.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại).

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án và án phí.

Ngày 16/11/2017, bà Nguyễn Thị H có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 01/QĐ-VKS-DS ngày 29/4/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2016/DS-ST ngày 28/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0619547 ngày 02/8/1994 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Linh cấp cho cụ Nguyễn Đức N, trong đó có thửa 275 diện tích 5.000m² (lúa), cụ N tặng cho con trai là ông Nguyễn Đức H nhưng chưa sang tên. Sau đó, ông H và ông Đào Văn N lập “*Giấy xan nhượng đất*”, nội dung ông H bán cho ông N 6 sào (6.000m²) với giá 5.000.000 đồng, kể từ ngày 09/12/2001 ông N được quyền sử dụng, hai bên đã giao nhận tiền đất, nhưng không đo đạc đất.

[2]. Ngày 12/7/2006, cụ N lại tặng cho thửa đất trên cho con gái Nguyễn Thị L. Ngày 09/7/2014, bà Lý lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông H thửa đất 275 và ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.279,4m² thửa 147, 149 (tăng 279,4m² do sai số đo đạc).

[3]. Theo kết quả thẩm định, phần đất ông N sử dụng gồm 3 thửa với tổng diện tích 7.090,5m², cụ thể: thửa 147 diện tích 3.212,3m², thửa 149 diện tích 2.067,1m² và thửa 150 diện tích 1.811,1m². Trong đó thửa 147, 149 ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Báo cáo số 31/BC-UBND ngày 10/3/2016 của Ủy ban nhân dân xã Y thì: “*Thửa đất 150, tờ bản đồ số 25 trước đây thuộc một phần của thửa đất 522, tờ bản đồ số 1, diện tích 66.800m², mục đích sử dụng là mặt nước, ao bầu, địa chỉ Hợp tác xã 3. Vì vậy đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Ông N cho rằng, quá trình sử dụng đất có khai phá mở rộng thêm và có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, thửa 150 diện tích 1.811,1m² có nguồn gốc của Hợp tác xã 3, không phải đất có nguồn gốc của ông H.

[4]. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm cho rằng thửa 150 diện tích 1.811,1m² chưa được cấp quyền sử dụng, nhưng ông N không chứng minh việc khai phá mở rộng nên giao cho ông H được quyền kê khai đăng ký là không có căn cứ, không phù hợp với Báo cáo số 31/BC-UBND ngày 10/3/2016 của UBND xã Y. Theo Điều 20 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ bổ sung Điều 24a quy định: *Trường hợp diện tích đất tăng thêm không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, Điều 18 của Nghị định này nếu người sử dụng đất không vi phạm pháp luật về đất đai thì việc xem xét xử lý và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất tăng thêm thực hiện theo quy định tại Điều 20 của Nghị định này.* Do đó, trong trường hợp này cần phải công nhận phần diện tích đất nêu trên cho ông N mới đúng quy định.

[5]. Thực tế, vào năm 2001 ông Nguyễn Đức H chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Đào Văn N ở thôn 3, xã Y với giá 5.000.000 đồng, ông H viết giấy tay giao cho ông N giữ và nhận tiền, rồi giao đất, ông N sử dụng đất ổn định lâu dài không có ai tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông N nêu trên là không có căn cứ.

Căn cứ tiêu mục b.2 mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất, thì trong trường hợp này, phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông N mới đúng quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ Luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 29/4/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 84/2017/DS-PT ngày 19/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2016/DS-ST ngày 28/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Đức H với bị đơn là ông Đào Văn N; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận;
- Chi cục THADS huyện Tánh Linh;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GDKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

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

Võ Văn Cường