TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 29/2023/DS-GĐT
Ngày 20/7/2023
V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ và hợp đồng thế chấp QSDĐ vô hiệu; yêu cầu công nhận hợp đồng CNQSDĐ; hủy GCNQSDĐ và tranh chấp quyền sử dụng đất

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:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Du - Thẩm phán, Phó Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Minh;
Ông Trần Hồng Hà;
Ông Ngô Tiến Hùng;
Ông Nguyễn Văn Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thái - 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 20 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ và hợp đồng thế chấp QSDĐ vô hiệu; yêu cầu công nhận hợp đồng CNQSDĐ; hủy GCNQSDĐ và tranh chấp quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1963;

2. Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1960;

Cùng cư trú tại: Nhà số 12/9 Đỗ N, Tổ dân phố 7, phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1963; cư trú tại: Nhà số 12/9 Đỗ N, Tổ dân phố 7, phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 08/6/2021).

- *Bị đơn:*

1. Ông Trịnh Ngọc L, sinh năm 1968; cư trú tại: Nhà số 187 Lý Thường K, phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Trịnh Thị O, sinh năm 1943; cư trú tại: Nhà số 262 Nguyễn Tất T, phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk.

3. Ngân hàng N;

Địa chỉ: Số 02 Láng H, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T1 - Tổng giám đốc Ngân hàng N;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị P - Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk- Phòng Giao dịch Đại học T; địa chỉ trụ sở: Số 567 Lê D, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 21/02/2020).

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đình N - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Xuân P1 - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma T; cư trú tại: Số 358 Tôn Đức T, phường Tân A, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2021).

2. Văn phòng Công chứng Đỗ Xuân B;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Xuân B - Trưởng Văn phòng; cư trú tại: Số 252 Lê D, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk.

3. Anh Võ Đình Gia T2, sinh năm 1982;

4. Chị Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1986;

Cùng cư trú tại: Số 82 Đỗ N, phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk.

5. Bà Phan Hồng H2, sinh năm 1973; cư trú tại: Nhà số 187 Lý Thường K, phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk.

6. Ông Hà Nguyên M, sinh năm 1987; cư trú tại: Thôn 2, xã Ea H, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2, ông M: Ông Trịnh Ngọc L, sinh năm 1968; cư trú tại: Nhà số 187 Lý Thường K, phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 20/7/2021 và ngày 27/6/2022).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/5/2021 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Trịnh Thị H và ông Nguyễn Duy T (do bà Trịnh Thị H là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 17/01/2013, bà H và ông T nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị O diện tích 125m^2 đất (đo đạc thực tế là 139,1m^2) thuộc một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 47, phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là GCNQSDĐ) ngày 19/4/2011 do Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thành phố Buôn Ma T cấp cho bà Trịnh Thị O. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có ông Lê Văn K (là Tổ trưởng Khối 7, phường Tân L) xác nhận trong Hợp đồng. Giá chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là 450.000.000 đồng, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất. Hai bên cũng đã xác định vị trí tứ cận của thửa đất chuyển nhượng như sau: Phía Đông Nam giáp nhà anh K1; phía Tây giáp đất bà Trịnh Thị O; phía Nam giáp đường nhựa; phía Bắc giáp nhà Trung H3, nhà cô Đ. Sau đó, gia đình nguyên đơn đã xây nhà ở, các công trình phụ và giao cho vợ chồng con gái là Nguyễn Thị Thu H1 và con rể là Võ Đình Gia T2 quản lý, sử dụng từ năm 2013 đến nay.

Ngày 02/6/2017, bà Trịnh Thị O lập hồ sơ đề nghị tách thửa đất số 04, tờ bản đồ số 47 thành 03 thửa đất. Trên cơ sở đó, Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp lại GCNQSDĐ cho bà O đối với 03 thửa là thửa đất số 392, 393, 394. Trong đó, có GCNQSDĐ số CI 601969 ngày 08/6/2017 đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6m^2 (đất trồng cây lâu năm). Thửa đất này bao gồm cả phần diện tích đất mà bà O đã chuyển nhượng cho nguyên đơn năm 2013 và có nhà trên đất của gia đình nguyên đơn.

Ngày 27/5/2017, bà O thỏa thuận, nhận cọc sang nhượng quyền sử dụng đất với ông Trịnh Ngọc L đối với thửa đất số 392 nêu trên. Tại Văn bản này, bà O và ông L đều xác nhận giáp ranh *"Đông nam giáp: Nhà bà Trịnh Thị H"*. Như vậy, việc bà O sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông L không có phần nhà, đất 125m^2 mà bà O đã chuyển nhượng cho gia đình nguyên đơn. Tuy nhiên, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O và ông L ngày 11/7/2017 (có công chứng) đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6m^2, bà O lại sang nhượng toàn bộ thửa đất số 392 cho ông L, bao trùm lên cả phần diện tích đất mà năm 2013 bà O đã sang nhượng cho nguyên đơn. Ngày 01/8/2017, ông L được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất nêu trên. Ngày 09/10/2017, Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp đổi GCNQSDĐ đối với thửa đất số 392 cho ông L với diện tích 899,6m^2 (trong đó có 306m^2 đất ở và 593,1m^2 đất trồng cây lâu năm).

Ngày 06/3/2018, ông L lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 392 nêu trên để vay tiền Ngân hàng là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2017 giữa bà Trịnh Thị O và ông Trịnh Ngọc L đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6m^2 tại phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy CNQSDĐ số CI 601969 ngày 08/6/2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Trịnh Thị O vô hiệu.

2. Hủy Giấy CNQSDĐ số CL 069395 ngày 09/10/2017, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6m^2 (trong đó: đất ở 306,5 m^2 và đất trồng cây lâu năm là 593,1m^2) tại phường Tân L, thành phố Buôn M, tỉnh Đắk Lắk, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Trịnh Ngọc L.

3. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2013, giữa bà Trịnh Thị O với ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H (nguyên đơn) đối với phần diện tích 139,1m^2 (theo đo đạc thực tế sử dụng) có hiệu lực pháp luật.

4. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 06/3/2018 giữa Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk (Phòng G) và ông Trịnh Ngọc L đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6m^2 (trong đó: đất ở 306,5m^2 và đất trồng cây lâu năm là 593,1m^2) tại phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Trịnh Ngọc L vô hiệu.

Bị đơn trình bày:

- Ông Trịnh Ngọc L có yêu cầu phản tố trình bày:

Ngày 27/5/2017, ông L và bà Trịnh Thị O đã lập Hợp đồng đặt cọc (theo thông tin bà O đưa ra) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 47. Phần diện tích chuyển nhượng sau khi tách thửa khoảng gần 900m^2 đất nông nghiệp và bà O cam kết trong diện tích nhận chuyển nhượng có hơn 300m^2 đất được quy hoạch đất ở tại đô thị, có thể chia được 2 lô (kích thước 5m x 25m). Đến ngày 08/6/2017, bà O được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,5m^2 đất trồng cây lâu năm. Ngày 11/7/2017, ông L và bà O lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bà O chuyển nhượng cho ông L toàn bộ thửa đất số 392 nêu trên. Khi chuyển nhượng, bà O đã cam kết thửa đất chưa chuyển nhượng cho ai và không có tranh chấp.

Ông L đã trả tiền đầy đủ cho bà O theo thỏa thuận là 1.950.000.000 đồng. Ngày 01/8/2017, ông L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 392 nêu trên. Ngày 10/8/2017, ông L chuyển nhượng cho ông Hà Nguyên M 01 lô đất có diện tích 124,15m^2 (là một phần diện tích trong diện tích 306,5m^2 đất nông nghiệp được phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất ở tại đô thị). Ngày 09/10/2017, ông L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp đổi Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất số 392, diện tích 899,5m^2 đất (trong đó có 306,5m^2 đất ở tại đô thị và 593,1m^2 đất bị quy hoạch giao thông). Ngày 06/3/2018, ông L thế chấp Giấy CNQSDĐ để vay 2.000.000.000 đồng tại giao dịch Đại học T - Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Đắk Lắk. Khi ông M thanh toán đủ tiền, ông L tiến hành tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M thì ông L được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma T thông báo đình chỉ việc tách thửa, vì diện tích đất ông L tách thửa để chuyển nhượng cho ông M đang có tranh chấp.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với bà O là hợp pháp, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận và ông L đã được cấp Giấy CNQSDĐ. Bà O chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà H là không hợp pháp, vi phạm pháp luật và là nguyên nhân dẫn đến tranh chấp về quyền sử dụng đất. Các hợp đồng chuyển nhượng do ông T, bà H và ông T2, bà H1 cung cấp cho Tòa án đều là những hợp đồng viết tay, không có công chứng, chứng thực nên không được pháp luật công nhận. Như vậy, hợp đồng này đã vi phạm về mặt hình thức khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định của Luật Đất đai, thì đất nông nghiệp chỉ được tách thửa khi có diện tích từ 500m^2 trở lên, nhưng giao dịch giữa bà O với ông T, bà H chỉ có 125m^2 là không đủ điều kiện để tách thửa, nên không thể chuyển nhượng được. Gia đình bà H phải khởi kiện bà O mới đúng đối tượng, vì ông L không tham gia và liên quan đến giao dịch dân sự giữa bà O và gia đình bà H. Do đó, ông L đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và ông T.

Quá trình giải quyết vụ án, ông L có yêu cầu phản tố, buộc gia đình anh Võ Đình Gia T2 không được cư trú và bắt buộc di dời căn nhà ra khỏi diện tích 124,15m^2 đất thổ cư, thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông L mà ông L đã chuyển nhượng cho ông Hà Nguyên M để ông L bàn giao đất cho ông M và hoàn thành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M theo quy định của pháp luật.

- Bà Trịnh Thị O trình bày:

Thống nhất với trình bày của ông T, bà H về việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T, bà H.

Ngày 27/5/2017, bà tiếp tục sang nhượng mảnh đất trống còn lại (hai bên đã xây nhà) là phần diện tích của thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47 tại phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk cho ông L. Giá chuyển nhượng thửa đất là 1.950.000.000 đồng. Bên bán đã nhận 100.000.000 đồng tiền cọc và bên mua đã nhận đất theo thỏa thuận, trong đó hai bên đã xác định diện tích và vị trí tứ cận thửa đất chuyển nhượng, cụ thể như sau: Phía Đông Nam giáp nhà bà Trịnh Thị H, phía Tây Nam giáp đường hẻm tỉnh lộ 8, phía Tây giáp đường quy hoạch rộng 12m, phía Đông Bắc giáp nhà Trịnh Thị Tuyết N1. Ngày 09/8/2017, bà O và vợ chồng ông L, bà Phan Hồng H2 có làm Giấy thanh toán tiền sang nhượng đất tại diện tích đất nêu trên, trong đó cũng xác nhận tứ cận, phía Đông Nam giáp nhà bà Trịnh Thị H.

Hợp đồng nhận cọc ngày 27/5/2017 và Giấy thanh toán tiền sang nhượng đất giữa bà và vợ chồng ông L, bà H2 nêu trên đã ghi rất rõ phía Đông Nam: Giáp nhà bà Trịnh Thị H. Vì vậy, việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ cho ông Trịnh Ngọc L ngày 09/10/2017 đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6m^2 (trong đó: đất ở 306,5m^2 và đất trồng cây lâu năm là 593,1m^2) tại phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk, bao trùm lên cả phần diện tích đất mà bà O đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T, bà H. Do đó, bà đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngân hàng N (do bà Nguyễn Thị P là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 25/11/2020, ông Trịnh Ngọc L và Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk – Phòng Giao dịch Đại học T (viết tắt là Ngân hàng) ký Hợp đồng tín dụng số 55200-LAV-202003365 với các nội dung sau: Số tiền vay: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng); thời hạn vay: 12 tháng, ngày trả nợ cuối cùng 24/11/2021. Khi vay vốn, ông Trịnh Ngọc L và bà Phan Hồng H2 có thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho Ngân hàng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số CL 069395, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6m^2 (trong đó 306,5m^2 đất ở và 593,1m^2 là đất trồng cây lâu năm) tại phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/10/2017, đứng tên chủ sử dụng đất là ông Trịnh Ngọc L.

Tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma T ngày 07/3/2018. Tại thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm cho tài sản thế chấp nêu trên là hợp pháp, tài sản không có tranh chấp, không có văn bản nào của các cơ quan có thẩm quyền về việc hạn chế một số quyền lợi đến tài sản thế chấp và tài sản thế chấp cũng không bị ngăn chặn. Do đó, tại thời điểm thế chấp thì tài sản trên bảo đảm cho số tiền vay tại Ngân hàng là hợp pháp.

Ngân hàng đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để không làm thất thoát nguồn vốn của Nhà nước. Hiện nay, Ngân hàng chưa yêu cầu giải quyết các điều khoản trong hợp đồng tín dụng ký kết giữa ông Trịnh Ngọc L với Ngân hàng, do ông L chưa vi phạm các điều khoản trong Hợp đồng tín dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk (do ông Hoàng Xuân P1 là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Bà Trịnh Thị O được UBND thành phố Buôn Ma T cấp Giấy CNQSDĐ ngày 19/4/2011, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 47, diện tích 2.096,2m^2 tại phường Tân L, thành Buôn Ma, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 02/6/2017, bà Trịnh Thị O lập hồ sơ tách thửa đối với thửa đất trên thành 03 thửa và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy CNQSDĐ, trong đó có Giấy CNQSDĐ ngày 08/6/2017, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6m^2 tại phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk.

Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị O với ông Trịnh Ngọc L đầy đủ, đúng quy định của pháp luật nên ngày 01/8/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy CNQSDĐ, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6m^2 tại phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk cho ông Trịnh Ngọc L; việc chuyển mục đích sử dụng đất của ông Trịnh Ngọc L với diện tích chuyển mục đích là 306,5m^2 đất ở và được cấp Giấy CNQSDĐ, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6m^2 (trong đó có 306,5m^2 đất ở và 593,1m^2 đất trồng cây lâu năm) là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Ngoài ra, do khi làm thủ tục tách thửa, bà Trịnh Thị O cung cấp thông tin không đầy đủ như trước đó bà O đã chuyển nhượng một phần đất cho bà Trịnh Thị H, bà O không có đơn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo vẽ lại thửa đất, nên đã không biết trên

đất cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Trịnh Ngọc L đã có căn nhà của gia đình bà Trịnh Thị H, do đó dẫn đến tranh chấp thì lỗi chủ yếu là do bà O.

Đối với hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm: Căn cứ quy định của pháp luật, ngày 07/3/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma T ký xác nhận việc thế chấp quyền quyền sử dụng thửa đất số 392 nêu trên là đúng quy định. Việc nguyên đơn đề nghị tuyên Hợp đồng thế chấp vô hiệu là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án xem xét không công nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2013 giữa bà Trịnh Thị O và bà Trịnh Thị H đối với diện tích 139,1m^2 (theo đo đạc thực tế sử dụng) của vợ chồng bà Trịnh Thị H có hiệu lực là không có căn cứ, vì: Hợp đồng trên viết tay không được cơ quan Nhà nước chứng thực. Căn cứ khoản 2 Điều 7 Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 17/10/2014 của UBND tỉnh Đắk Lắk thì diện tích 139,1m^2 đất bà O chuyển nhượng cho bà H không đủ điều kiện tách thửa và chuyển nhượng (đất nông nghiệp phải là 500m^2). Đồng thời, diện tích nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị H chưa đăng ký biến động tại cơ quan quản lý đất đai.

- Ông Võ Đình Gia T2, đồng thời đại diện cho chị Nguyễn Thị Thu H1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.

- Ông Hà Nguyên M (do ông Trịnh Ngọc L là người đại diện theo ủy quyền) trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông L.

- Bà Phan Hồng H2 (do ông Trịnh Ngọc L là người đại diện theo ủy quyền) trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bị đơn là ông L.

- Văn phòng Công chứng Đỗ Xuân B (do ông Đỗ Xuân B là người đại diện theo pháp luật) trình bày: Văn phòng Công chứng Đỗ Xuân B đã thực hiện công chứng đúng quy định của pháp luật và từ chối tham gia tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 14/12/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trịnh Thị H và ông Nguyễn Duy T.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2013, giữa bà Trịnh Thị O với ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H đối với phần diện tích đất 139,1 m^2, thuộc thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47 tại phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực pháp luật; thửa đất có tứ cận như sau: Phía Nam giáp nhà ông Nguyễn Văn K2; phía Bắc giáp phần diện tích đất của ông Trịnh Ngọc L; phía Đông giáp đuôi nhà ông Trần Văn T3; phía Tây giáp đường Đỗ N.

Tổng diện tích thửa đất là 139,1 m^2, theo Trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH Đ - Tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk (kèm theo Bản án sơ thẩm).

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2017, giữa bà Trịnh Thị O với ông Trịnh Ngọc L (số công chứng 02087/quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C), thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện

tích 899,6 m^2 tại phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 601969 ngày 08/6/2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà Trịnh Thị O bị vô hiệu một phần đối với diện tích 139,1 m^2 mà bà Trịnh Thị O đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy T và bà Trịnh Thị H ngày 17/01/2013.

3. Hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 069395 ngày 09/10/2017, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m^2 (trong đó: đất ở là 306,5 m^2 và đất trồng cây lâu năm 593,1 m^2) tại phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Trịnh Ngọc L.

4. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 240322391/TC/2018 ngày 07/3/2018, giữa Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Đại học T và ông Trịnh Ngọc L đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 069395 cấp ngày 09/10/2017, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6m^2 (trong đó: đất ở là 306,5 m^2 và đất trồng cây lâu năm 593,1 m^2) tại phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Trịnh Ngọc L, được Văn phòng Công chứng Đỗ Xuân B bị vô hiệu một phần đối với phần diện tích 139,1m^2 của ông Nguyễn Duy T và bà Trịnh Thị H, thửa đất có tứ cận: Phía Nam giáp nhà ông Nguyễn Văn K2; phía Bắc giáp đất ông Trịnh Ngọc L; phía Đông giáp đuôi nhà ông Trần Văn T3; phía Tây giáp đường Đ (theo Trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH Đ - Tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk - kèm theo Bản án sơ thẩm).

5. Ông Nguyễn Duy T và bà Trịnh Thị H, ông Trịnh Ngọc L và bà Phan Hồng H2 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận đơn khởi kiện phản tố của ông Trịnh Ngọc L về yêu cầu anh Võ Đình Gia T2 và chị Nguyễn Thị Thu H1 không được cư trú và buộc di dời căn nhà ra khỏi diện tích đất 124,15m^2.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/12/2021, bị đơn là ông Trịnh Ngọc L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 162/2022/DS-PT ngày 01/7/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Trịnh Ngọc L và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 14/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là bà Trịnh Thị H và ông Nguyễn Duy T về các yêu cầu:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2013, giữa bà Trịnh Thị O với ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H đối với phần diện tích đất 139,1 m^2, thuộc thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, tại phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực pháp luật.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2017, giữa bà Trịnh Thị O và ông Trịnh Ngọc L (số công chứng 02087/quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Đỗ Xuân B) tại thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m^2 tại phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 601969 ngày 08/6/2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà Trịnh Thị O vô hiệu đối với diện tích 139,1 m^2 mà bà Trịnh Thị O đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy T và bà Trịnh Thị H ngày 17/01/2013.

3. Hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 069395 ngày 09/10/2017, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m^2 tại phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Trịnh Ngọc L.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trịnh Ngọc L.

1. Anh Võ Đình Gia T2 và chị Nguyễn Thị Thu H1 không được cư trú tại căn nhà cấp 4 được xây dựng trên diện tích 124,15 m^2 đất (nằm trong tổng diện tích 899,6 m^2 đất) của thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, tại phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 069395 ngày 09/10/2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Trịnh Ngọc L.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trịnh Ngọc L bồi thường cho vợ chồng ông Nguyễn Duy T và bà Trịnh Thị H 436.355.000 đồng (Bốn trăm ba mươi sáu triệu ba trăm năm mươi lăm nghìn đồng) là giá trị các công trình xây dựng trên diện tích đất 124,15 m^2, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47 tại phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk; ông Trịnh Ngọc L được sở hữu các tài sản trên diện tích đất 124,15 m^2 tại thửa đất nêu trên.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/8/2022, bà Trịnh Thị H, ông Nguyễn Duy T, anh Võ Đình Gia T2, chị Nguyễn Thị Thu H1 và bà Trịnh Thị O có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 14/8/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có Công văn số 367/TA-DS, kiến nghị Chánh án Tòa án nhân dân tối cao 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 22/2023/KN-DS ngày 22/5/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 162/2022/DS-PT ngày 01/7/2022 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 hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 14/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; 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.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguồn gốc diện tích 125m^2 đất (đo đạc thực tế 139,1m^2) thuộc một phần thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6m^2 (trước đây thuộc một phần thửa đất số 04, diện tích 2.096,2m^2, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm) tại phường Tân L, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk đang tranh chấp là của bà Trịnh Thị O. Bà O được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 04 ngày 19/4/2011 và cấp lại cho bà O ngày 08/6/2017 (tách thành 03 thửa là các thửa đất số 392, 393, 394), trong đó diện tích đất tranh chấp nêu trên thuộc một phần thửa đất số 392.

[2] Ngày 17/01/2013, bà O chuyển nhượng 125m^2 đất nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng, chứng thực, chỉ có xác nhận của Tổ trưởng khối 7 là ông Lê Văn K). Ngày 05/9/2013, vợ chồng ông T, bà H cho vợ chồng con gái là chị Nguyễn Thị Thu H1 và anh Võ Đình Gia T2. Cùng năm 2013, vợ chồng anh T2, chị H1 xây nhà trên đất và ở từ đó đến nay. Các bên chưa làm thủ tục sang tên, tách thửa do tại thời điểm sang nhượng diện tích đất nông nghiệp được phép tách thửa tối thiểu là 500m^2.

[3] Ngày 11/7/2017, bà O lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 392, diện tích 899,5m^2 cho ông Trịnh Ngọc L (trong đó có 125m^2 đất mà bà O đã chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn vào năm 2013). Quá trình giải quyết vụ án, bà O xác nhận đã chuyển nhượng 125m^2 đất nêu trên cho vợ chồng bà H với giá 450.000.000 đồng vào năm 2013 và không có tranh chấp. Diện tích đất chuyển nhượng cho ông L là phần diện tích đất trống còn lại (không bao gồm 125m^2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà H).

[4] Ông L cho rằng ông đã nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 392 nêu trên của bà O (bao gồm cả phần diện tích đất bà O đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà H). Tuy nhiên, tại Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất ngày 27/5/2017 và Giấy thanh toán tiền sang nhượng đất có nội dung thể hiện *"Bà Trịnh Thị O đồng ý sang nhượng mảnh đất trống còn lại (hai bên đã xây nhà), là phần diện tích đất thuộc thửa số 04 tờ bản đồ số 47, tại địa chỉ phường Tân L - Thành phố Buôn Ma T - Đắk Lắk... Vị trí thửa đất chuyển nhượng cho ông L, cụ thể: Đông Nam giáp nhà bà Trịnh Thị H; T giáp đường H tỉnh lộ 8; T giáp đường quy hoạch rộng 12m; Đông Bắc giáp nhà Trịnh Thị Tuyết N1"*. Như vậy, các bên đã thỏa thuận rõ phần diện tích chuyển nhượng cho ông L là phần đất trống còn lại, có tứ

cận rõ ràng (phía Đông Nam giáp nhà bà H). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2017, giữa bà O với ông L có nội dung bà O chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 392 với diện tích 899,6m^2 là không chính xác về diện tích, chồng lấn lên một phần diện tích 125m^2 (thực tế 139,1m^2) đã chuyển nhượng cho gia đình bà H từ năm 2013. Tại phiên tòa sơ thẩm chính ông L cũng thừa nhận sau ngày 31/5/2017 (tức là trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng), ông L đã biết trên thửa đất số 392 có nhà của bà H. Việc ông L biết nhưng vẫn ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm các thủ tục đăng ký biến động sang tên ông L đối với toàn bộ thửa đất số 392 trên GCNQSDĐ ngày 01/8/2017 là không đúng nên ông L không phải người thứ ba ngay tình. Mặt khác, việc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho bà O và sau này là ông L đối với thửa đất số 392, trong khi trên đất còn có nhà của gia đình nguyên đơn đang quản lý, sử dụng cũng là không đúng. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm công nhận toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2017 nêu trên là chưa đủ căn cứ.

[5] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2013 giữa bà O với vợ chồng bà H, ông T, tuy không được công chứng, chứng thực theo quy định nhưng các bên đã giao tiền và nhận đất. Gia đình bà H đã xây dựng nhà trên đất và ở ổn định từ năm 2013 đến nay. Xuyên suốt quá trình giải quyết vụ án, bà O đều xác nhận đã chuyển nhượng cho gia đình bà H và không có tranh chấp. Thực tế, diện tích đất này được phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất ở. Tại Quyết định số 5341/QĐ-UBND ngày 13/9/2017, Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma T đã cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại thửa đất số 392 vào mục đích đất ở với diện tích 306,5m^2 (trong đó có phần diện tích 139,1m^2 đất gia đình bà H đang quản lý, sử dụng). Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2013 giữa bà O với vợ chồng bà H, ông T nhưng chưa xác minh làm rõ tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quy định diện tích đất nông nghiệp được phép tách thửa tối thiểu là 500m^2 trong trường hợp này có còn áp dụng không? Trường hợp diện tích đất tranh chấp đã được chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất ở và công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình nguyên đơn thì phải xem xét giải quyết về số tiền mà ông L đã nộp khi xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ khi gia đình bà H xây dựng nhà vào năm 2013 có bị xử lý vi phạm hành chính không? Trong khi, tại phiên tòa sơ thẩm bà H cho rằng khi xây nhà gia đình bà không bị nhắc nhở hay xử phạt vi phạm hành chính, đến phiên tòa phúc thẩm bà H trình bày là có bị xử phạt vi phạm hành chính, nhưng hồ sơ vụ án không có văn bản nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với gia đình bà H.

[6] Về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 06/3/2018 đối với thửa đất số 392 để đảm bảo cho khoản vay 2.000.000.000 đồng của ông L tại Ngân hàng, thấy rằng: Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì ông L thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên ngày 06/3/2018 nhưng mãi đến năm 2020 Ngân hàng mới giải ngân khoản vay 2.000.000.000 đồng cho ông L (giải ngân ngày 25/11/2020). Thời điểm giải ngân thì anh T2, chị H1 đang khởi kiện vụ án hành chính về việc hủy GCNQSDĐ đối với thửa đất số 392 nêu trên (Thụ lý ngày 16/12/2019). Việc Ngân hàng giải

ngân khi đang có tranh chấp về việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 392 nêu trên là vi phạm về điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Mặt khác, khi nhận thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên, Ngân hàng không kiểm tra xem xét, thực địa, không xác minh tại chính quyền địa phương để làm rõ ai đang sử dụng, quản lý đất hợp pháp mà chỉ căn cứ vào GCNQSDĐ để làm thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm là chưa đảm bảo về trình tự, thủ tục thẩm định xét duyệt hồ sơ vay vốn theo quy định, nên đã không phát hiện trên thửa đất số 392 mà ông L thế chấp cho Ngân hàng có phần diện tích đất và nhà của gia đình bà H (ngay trong năm 2017, gia đình bà H đã có đơn khiếu nại gửi cơ quan có thẩm quyền tại địa phương). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu một phần đối với phần diện tích 139,1m^2 đất của gia đình bà H là có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét, giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn và nội dung kháng cáo của ông L về Hợp đồng thế chấp này là thiếu sót.

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 22/2023/KN-DS ngày 22/5/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 162/2022/DS-PT ngày 01/7/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 14/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về vụ án *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ và hợp đồng thế chấp QSDĐ vô hiệu; yêu cầu công nhận hợp đồng CNQSDĐ; hủy GCNQSDĐ và tranh chấp quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn là bà Trịnh Thị H, ông Nguyễn Duy T với bị đơn là ông Trịnh Ngọc L, bà Trịnh Thị O, Ngân hàng N2 và 06 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

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 (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- 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, Thẩm phán chủ tọa, Vụ GĐKT II TANDTC (3 bản), hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Du