

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 39/2024/DS-GĐT

Ngày 13-6-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu
tuyên bố hợp đồng CNQSD 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
tham gia xét xử gồm:***

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: ông Lê Tự

Các Thẩm phán: ông Phạm Việt Cường và ông Trần Quốc Cường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Kiều - Thẩm tra viên.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:*** Ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở
phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”,
giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Làng B, xã H, huyện
Đ, tỉnh Gia Lai.

1.2. Bà Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: Làng B, xã H,
huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

2. Bị đơn:

Công ty TNHH H3; địa chỉ công ty: Số I H, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia
Lai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Hồ Sỹ T**, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú:
Tổ B phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

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

Ông **P**, sinh năm 1950; địa chỉ cư trú: Làng R, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn, ông Nguyễn Xuân L và bà Nguyễn Thị Tuyết N trình bày:

Ngày 26-12-2000, hộ ông Nguyễn Xuân L được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00074 QSDĐ/52/2000/QĐUB (H) chứng nhận thửa đất số 08, tờ bản đồ số 57, diện tích 6.666 m², tại làng R, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Do không có thời gian chăm sóc, quản lý đối với thửa đất này nên năm 2004, ông Nguyễn Xuân L, bà Nguyễn Thị Tuyết N cho ông P mượn canh tác và trông coi vườn cà phê trên đất, ông P trả cho ông L, bà N 1.000.000 đồng (cây cà phê trên thửa đất sắp đến mùa thu hoạch), việc mượn đất này hai bên thỏa thuận bằng miệng, không lập văn bản. Ngày 19-11-2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB060042 của thửa đất này cho ông Nguyễn Xuân L, bà Nguyễn Thị Tuyết N thành thửa số 557, 558, cùng tờ bản đồ số 57. Năm 2022, ông L, bà N có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất, thì được biết ngày 06-3-2010, ông P đã chuyển nhượng lô đất trên cho Công ty TNHH H3 (đại diện của công ty là ông Hồ Sỹ H). Việc ông P chuyển nhượng thửa đất cho Công ty TNHH H3 không thông qua ý kiến và chưa được sự đồng ý của ông, bà là vi phạm pháp luật (Ông L, bà N đồng ý với kết quả đo đạc tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28-10-2022 và xác định diện tích, tứ cận lô đất như phần diện tích ông P xác định, vì lô đất tranh chấp ông L, bà N giao cho ông P quản lý, sử dụng từ năm 2004 đến nay đã thay đổi hiện trạng về con đường chạy ngang qua hướng Bắc, nên khi xem xét thẩm định tại chỗ ông L, bà N xác định nhầm thêm thửa đất số 176 là không đúng).

Vì vậy, ông Nguyễn Xuân L, bà Nguyễn Thị Tuyết N yêu cầu Tòa án:

- Buộc Công ty TNHH H3 phải trả lại cho ông L, bà N quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 57, diện tích 6.666 m² (nay là thửa đất số 557, diện tích 5277,7 m² và thửa đất số 558, diện tích 1.388,3 m² cùng tờ bản đồ số 57), tại làng R, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB060042, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 19-11-2021 cho ông Nguyễn Xuân L và bà Nguyễn Thị Tuyết N; 02 thửa đất liền kề có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 16, phía Tây giáp đường đất, phía Bắc giáp thửa đất số 176, phía Nam giáp thửa đất số 17. Giá trị thửa đất theo thị trường theo Biên bản định giá ngày 28-10-2022 là 666.600.000 đồng.

- Tuyên bố Hợp đồng v/v mua bán đất ngày 06-3-2010, giữa Công ty TNHH H3 và ông P đối với thửa đất trên là hợp đồng dân sự vô hiệu.

- Về chi phí tố tụng: Ông L, bà N tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; về án phí: Ông L, bà N yêu cầu Công ty TNHH H3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

2. Bị đơn, Công ty TNHH H3 trình bày:

Ngày 06-3-2010, Công ty TNHH H3 có nhận chuyển nhượng thửa đất của ông P (sinh ngày 01-01-1950, Căn cước công dân số 064050004062, do Cục Cảnh

sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 02-7-2021, nơi thường trú: Làng R, xã H, huyện Đ), có diện tích 6.666 m² để phục vụ cho việc khai thác khoáng sản là đá xây dựng. Sau khi hết khai thác đá, công ty tiếp tục canh tác trồng cây lâu năm (từ năm 2010 đến ngày 15-3-2022) không xảy ra tranh chấp với ai trong khu vực, cũng chưa nghe người dân nào phản ánh lô đất này thuộc quyền sở hữu của cá nhân khác.

Công ty TNHH H3 nhận Đơn kiến nghị ngày 15-3-2022 của ông Nguyễn Xuân L, theo đó ông L yêu cầu công ty vận chuyển toàn bộ tài sản nằm trên lô đất để trả lại mặt bằng cho hộ ông L. Ngày 22-3-2022, công ty có đơn đề nghị giải quyết khiếu nại về tranh chấp đất đai của công ty tại làng R, xã H, huyện Đ (Đ được gửi đến UBND xã H, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ và UBND huyện Đ) để giải quyết vụ việc theo thẩm quyền.

Ngày 13-4-2022, UBND xã H lập biên bản hòa giải có sự chứng kiến và tham gia ý kiến của lãnh đạo UBND xã H, Thôn trưởng làng R, Già làng thôn R, hộ ông Nguyễn Xuân L và bà Nguyễn Thị Tuyết N, đại diện Công ty TNHH H3. Tuy nhiên, các bên không hòa giải được, nên hiện nay vụ việc được Tòa án nhân dân huyện Đak Đoa thụ lý, giải quyết.

Vì vậy, Công ty TNHH H3 đề nghị Tòa án hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB060042 ngày 19-11-2021, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp đổi lại cho ông Nguyễn Xuân L, bà Nguyễn Thị Tuyết N; công nhận Hợp đồng v/v mua bán đất ngày 06-3-2010, giữa Công ty TNHH H3 với ông P.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông P trình bày:

Năm 1980, bố mẹ ông P khai hoang thửa đất tại làng R, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai và chia lại cho bốn anh em trong nhà, mỗi người gần 1 Ha đất để trồng lúa, ngô. Năm 1995, ông Nguyễn Xuân L, bà Nguyễn Thị Tuyết N là Giáo viên đến sinh sống và dạy học tại làng R, xã H, vì thấy hoàn cảnh của họ khó khăn, ông P đã cho ông L, bà N mượn một phần thửa đất mà ông được chia để trồng cà phê và sinh sống. Do tin tưởng, nên hai bên chỉ thỏa thuận cho mượn đất bằng miệng, không lập văn bản. Ông L, bà N sinh sống ổn định đến năm 2004, thì chuyển ra Làng B, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai sinh sống cho đến nay. Từ đó, ông L, bà N bỏ hoang diện tích đất ông P đã cho mượn, không chăm sóc vườn cà phê trên đất. Ông đã gặp ông L, bà N thỏa thuận bằng miệng bồi thường hàng rào trên đất cho ông L, bà N 2.000.000 đồng, nhưng ông, bà chỉ nhận 1.000.000 đồng.

Việc hộ ông Nguyễn Xuân L được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00074 QSDĐ/52/2000/QĐUB (H) ngày 26-12-2000 chứng nhận thửa đất số 08, tờ bản đồ số 57, diện tích 6.666 m², tại làng R, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, thì ông P không biết và ông L, bà N cũng không thông báo cho ông.

Năm 2005, ông P đã phá bỏ hết cây cà phê trước đó và trồng lại cây cà phê mới, nhưng do Công ty TNHH H3 khai thác đá khu vực xung quanh gây bụi và ảnh hưởng đến sự phát triển cây cà phê tại khu vực này, không trồng được loại cây gì trên đất. Do đó, năm 2010, ông P đã chuyển nhượng cho Công ty TNHH H3 thửa đất trên theo Hợp đồng v/v mua bán đất ngày 06-3-2010, với diện tích 6.666

m² tại làng R, xã H, huyện Đ, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Như H1, phía Tây giáp đất đường lô, phía Nam giáp đất ông Nguyễn Như H1, phía Bắc giáp đất Công ty TNHH H3 với giá 70.000.000 đồng. Phía Công ty TNHH H3 quản lý, sử dụng đất ổn định cho đến năm 2022, thì ông P được ông L thông báo thừa đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông L và yêu cầu ông trả lại thừa cho gia đình ông L.

Ông P không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân L, bà Nguyễn Thị Tuyết N, vì thừa đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông, do gia đình ông khai hoang từ năm 1980. Ông đồng ý với ý kiến của Công ty TNHH H3 theo Bản tự khai ngày 18-5-2022, cụ thể: Đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Xuân L, bà Nguyễn Thị Tuyết N đối với thừa đất nêu trên; công nhận hợp đồng mua bán đất giữa ông với Công ty TNHH H3. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng mua bán đất vô hiệu, thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Nội dung vụ án như trên, Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DSST ngày 30-5-2023, Tòa án nhân dân huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai quyết định:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 41 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng Điều 5, khoản 7 Điều 166, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 256, Điều 411, khoản 3 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Xuân L và bà Nguyễn Thị Tuyết N.

- Buộc Công ty TNHH H3 phải trả cho ông Nguyễn Xuân L và bà Nguyễn Thị Tuyết N quyền sử dụng đất có diện tích 6.666 m² tại làng R, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai thuộc thửa số 557, diện tích 5.277,7 m² và thửa đất số 558, diện tích 1.388,3 m², cùng tờ bản đồ số 57 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB060042, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 19-11-2021 mang tên ông Nguyễn Xuân L và bà Nguyễn Thị Tuyết N; 02 thửa đất liền kề có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 16, phía Tây giáp đường đất, phía Bắc giáp thửa đất số 176, phía Nam giáp thửa đất số 17.

(Hình thể, kích thước 02 thửa đất như Sơ đồ thừa đất ngày 28-10-2022, do Công ty Trách nhiệm hữu hạn T2 đo vẽ kèm theo bản án).

- Tuyên bố hợp đồng v/v mua bán đất ngày 06-3-2010, với diện tích 6.666 m² tại làng R, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Như H1, phía Tây giáp đất đường lô, phía Nam giáp đất ông Nguyễn Như H1, phía Bắc giáp đất Công ty TNHH H3, số tiền là 70.000.000 đồng, giữa Công ty TNHH H3 với ông P được Ủy ban nhân dân xã H xác nhận ngày 08-3-2010 vô hiệu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 28-8-2023, Công ty TNHH H3 kháng cáo toàn bộ bản án.

- Tại Quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 01/2023/QĐ-PT ngày 11-10-2023, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của Công ty TNHH H3.

- Ngày 07-11-2023, Công ty TNHH H3 có đơn đề nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 11/KN-DS ngày 23/4/2024, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 30/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai, đề nghị: Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

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 kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Ông Nguyễn Xuân L khai nhận tại Bản tự khai năm 2022 (không ghi ngày tháng, nhưng đóng dấu Công văn đến ngày 13-5-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đak Đoa), có nội dung:

“Về nguồn gốc đất: Năm 1993, vợ chồng tôi dạy học và sinh sống tại Làng R xã H, có mối quan hệ rất thân thiết với bà con nhân dân trong làng R, trong đó có ông P lúc đó đang làm Thôn trưởng. Tại thời điểm đó, gia đình ông P có một thửa đất trống (là đất rừng), diện tích khoảng hơn 1 Ha, nhưng gia đình ông P không có khả năng canh tác, nên gia đình tôi và ông P đã thỏa thuận: Tôi đầu tư kinh phí để khai hoang, mua giống cà phê, mua phân bón, thuê công để trồng cà phê. Sau khi trồng xong thì chia đôi, mỗi bên nhận một nửa (tuy nhiên diện tích cũng không bằng nhau tuyệt đối). Gia đình ông P nhận phía dưới hồ nước, gia đình tôi ở phía trên, ngăn cách bởi một con đường mòn dân sinh tự tạo...”

Tại Biên bản hoà giải ngày 13-4-2022 tại UBND xã H (B), ý kiến của các bên tham gia hoà giải như sau: Bà Nguyễn Thị Tuyết N: “... H2 xưa làm và **thỏa thuận là một bên bỏ tiền, công, một bên bỏ đất** rồi sau đó chia lại cho cả hai mỗi người một nửa. Hồi năm 2010, nếu chú P bán thì chú cũng phải nói một tiếng với gia đình, thì sẽ không có ngày hôm nay....”; ông Đinh Văn T1, nguyên là Thôn trưởng và người xác nhận vào Hợp đồng mua bán đất giữa ông P và Công ty TNHH H3 xác nhận: “**Đất của ông P** và thời điểm cấp bìa đỏ là cấp tập trung... đúng ra cấp cho ông P mới đúng” và tại phần Kết luận của Biên bản Hoà giải có

nội dung: “Năm 2000 cấp tập trung nên xác minh nguồn gốc chưa chặt chẽ như bây giờ, dẫn đến việc cấp cho người đang canh tác, **không cấp đúng cho người tự khai hoang đất**”.

Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định nguồn gốc đất đang tranh chấp là của gia đình ông P khai hoang. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông P không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh đất do gia đình ông P khai hoang là xem xét, đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện.

[2]. Về tứ cận diện tích đất tranh chấp:

Hợp đồng về việc mua bán đất ngày 06-3-2010, giữa Công ty TNHH H3 với ông P, có tứ cận: Phía Đông giáp ông Nguyễn Như H1, phía Tây giáp đường lộ, phía Nam giáp ông Nguyễn Như H1, phía Bắc giáp đất công ty. Việc mua bán đất của các bên đã được xác nhận của Già làng, Thôn trưởng và UBND xã H (bút lục số 04). Sau khi lập hợp đồng mua bán, Công ty TNHH H3 đã thanh toán đủ tiền cho ông P, đồng thời ông P cũng đã giao đất cho công ty quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty TNHH H3 phải trả cho ông Nguyễn Xuân L, bà Nguyễn Thị Tuyết N quyền sử dụng đất có diện tích 6.666 m² tại làng R, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai thuộc thửa số 557, diện tích 5.277,7 m² và thửa đất số 558, diện tích 1.388,3 m², cùng tờ bản đồ số 57 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB060042 ngày 19-11-2021, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp cho ông Nguyễn Xuân L, bà Nguyễn Thị Tuyết N, 02 thửa đất liền kề có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 16, phía Tây giáp đường đất, phía Nam giáp thửa đất số 17, phía Bắc giáp thửa đất số 176 là chưa đúng.

Như vậy, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thẩm tra, xác minh để làm rõ nguồn gốc đất đang tranh chấp, làm rõ các phần giáp ranh của thửa đất, từ đó quyết định buộc Công ty TNHH H3 phải trả cho ông Nguyễn Xuân L, bà Nguyễn Thị Tuyết N (Thửa đất nhận chuyển nhượng của ông P) quyền sử dụng đất có tứ cận khác với tứ cận của thửa đất mà ông L, bà N khởi kiện.

[3]. Về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở để xác định ông Nguyễn Xuân L chỉ là người đang canh tác tại thời điểm kê khai, còn chủ sử dụng đất là ông P; đồng thời, tại Biên bản hoà giải tại UBND xã H ngày 13-4-2022, ông Đinh Văn T1 (Trưởng thôn) xác nhận: “Ông biết rõ **nguồn gốc đất là của ông P**, lẽ ra cấp sổ đỏ cho ông P mới đúng, nhưng do năm 2000 cấp sổ đỏ tập trung, nên người nào đang canh tác thì cấp cho người đó. Năm 2010, ông P chuyển nhượng thửa đất trên cho Công ty H3 là ông xác nhận theo nguồn gốc đất”. Do đó, việc UBND xã H xác nhận tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 13-6-2000 của ông Nguyễn Xuân L: “*Nguồn gốc đất do ông Nguyễn Xuân L tự khai phá*” là không đúng, dẫn đến việc UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00074 QSDĐ/52/2000/QĐUB (H) ngày 26-12-2000 chứng nhận thửa đất số 08, tờ bản đồ số 57, diện tích 6.666 m², tại làng R, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai cho ông Nguyễn Xuân L, bà Nguyễn Thị Tuyết N không đúng quy định của pháp luật

về đất đai, không cấp đúng nguồn gốc của người có công khai hoang đất. Vì vậy, yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L, bà N của Công ty TNHH H3 và ông P là có cơ sở.

[4]. Về giải quyết các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại Đơn kiến nghị đề ngày 15-3-2022, ông Nguyễn Xuân L yêu cầu Công ty TNHH H3 vận chuyển toàn bộ tài sản của công ty nằm trên lô đất tranh chấp để trả lại mặt bằng cho hộ ông L. Tuy nhiên, quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, Toà án cấp sơ thẩm không thống kê và định giá đối với phần tài sản trên đất tranh chấp gồm những loại tài sản gì? của ai? giá trị bao nhiêu? để giải quyết triệt để vụ án, cũng như để thuận lợi cho công tác thi hành án sau này. Ngoài ra, tại Đơn khởi kiện, ông L, bà N đều yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng mua bán đất giữa Công ty TNHH H3 và ông P vô hiệu, nhưng Toà án cấp sơ thẩm chưa giải thích, hướng dẫn đương sự về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo đúng hướng dẫn của Toà án nhân dân tối cao cũng là thiếu sót.

[5]. Như vậy, khi giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, chưa giải quyết hết các yêu cầu của đương sự, cũng như chưa làm rõ những nội dung có mâu thuẫn, mà đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân L, bà Nguyễn Thị Tuyết N là không đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 11/KN-DS ngày 23/4/2024 của Chánh án Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng .

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; tuyên xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 11/KN-DS ngày 23/4/2024 của Chánh án Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 30/5/2023 của Toà án nhân dân huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai. Giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện KSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Toà án nhân dân huyện Đak Đoa (Kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS huyện Đak Đoa (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng GDKT về

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

(Đã ký)

