

**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: 11/2020/DS-GĐT

Ngày 12 tháng 3 năm 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 ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*

**Ông Phạm Việt Cường**

*Các Thẩm phán:*

**Ông Nguyễn Văn Tiến**

**Ông Lê Phước Thanh.**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Phạm Thị Thu Ba**, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

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

Ngày 12 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

- Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1935; ông **Trần Ch**, sinh năm 1960; bà **Trần Thị L1**, sinh năm 1963; bà **Trần Thị L2**, sinh năm 1966; bà **Trần Thị L3**, sinh năm 1969 và **Trần Thị M**, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ cư trú: Xóm X, xã L, huyện K, tỉnh Ninh Bình;

- Anh **Trần Hòa Ph**, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: Thôn X, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

*Người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1961; địa chỉ cư trú: Thôn X, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (Văn bản ủy quyền số 1282 ngày 13/5/2010).

**2. Bị đơn:**

- Ông **Nguyễn Thế B**; địa chỉ cư trú: Thôn V, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (đã chết ngày 13/12/2010).

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:*  
+ Bà **Hồ Thị Th** (là vợ ông B) và chị **Nguyễn Thị Th1** (là con ông B); nơi cư trú cuối cùng: Thôn V, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Chị **Nguyễn Thị Tr**, chị **Nguyễn Thị Th3**, anh **Nguyễn Thế B1**; cùng địa chỉ cư trú: Thôn 8, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Anh **Nguyễn Thế Ph**; địa chỉ cư trú: Thôn 10, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

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

- Ủy ban nhân dân huyện B; địa chỉ: Đường Số 1, W, B, Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Hoàng Thế Ng**, chức vụ: Giám đốc văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Văn bản ủy quyền số 1491 ngày 14/4/2014).

- Ông **Đặng Xuân Tr** và bà **Đinh Thị B**; cùng địa chỉ cư trú: Thôn X, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại “Đơn khởi kiện” và trong quá trình giải quyết vụ án, đồng nguyên đơn là bà Trần Thị L, ông Trần Ch, bà Trần Thị L1, bà Trần Thị L2, bà Trần Thị L3, bà Trần Thị M và anh Trần Hòa Ph và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Vợ chồng bà Trần Thị L và ông Trần U có 06 người con chung là Trần Ch, Trần Thị L1, Trần Thị L2, Trần Thị L3, Trần Thị M và Trần Hòa Ph. Năm 1995, ông Trần U được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thị xã Buôn Ma Thuột cấp cho một lô đất thổ cư có diện tích 1.100 m<sup>2</sup> ở thôn Tân Tiến, xã Cuôr Knia, thị xã Buôn Ma Thuột (nay thôn 10, xã T, huyện B) và được cấp Giấy xác nhận quyền sử dụng đất số: 102/ĐK-TK-RĐ ngày 06/3/1995 mang tên hộ ông Trần U.

Ngày 08/3/1995, ông Trần U đổi cho ông Nguyễn Thế B một phần đất, có diện tích đất 250 m<sup>2</sup> (rộng mặt đường và mặt sau 05 m, cạnh dài hai bên 50 m), vị trí: Đông giáp đường quốc lộ B đi Ea Súp; Tây giáp đường chợ Tân Tiến; Nam giáp đất ông **Võ Thành V**; Bắc giáp đất ông Đặng Xuân Tr để lấy diện tích đất rẫy 10.000 m<sup>2</sup> tại đồi Cày, thôn Tân Tiến, xã Cuôr Knia, thị xã Buôn Ma Thuột, hai bên đã đổi và nhận đất sử dụng. Năm 1997, do không có người trông coi nên ông Trần U bán lại diện tích đất rẫy này cho ông Nguyễn Thế B, với giá 20 chỉ vàng loại 97%. Ông Trần U đã giao đất cho ông Nguyễn Thế B sử dụng, nhưng ông B chưa thanh toán vàng cho Trần U.

Năm 2002, ông Trần U bị tai nạn giao thông, trước khi chết Trần U có nói với ông Trần Ch (con đẻ) về giao dịch mua bán đất và cho rằng ông B đang còn nợ Trần U số lượng 20 chỉ vàng loại 97%. Năm 2003, ông Ch đến nhà ông B đòi số vàng trên, nhưng ông B không có vàng để trả. Ngày 15/02/2003, ông B viết giấy trả lại diện tích đất 250 m<sup>2</sup> ở thôn Tân Tiến, xã Cuôr Knia, thị xã (nay là thành phố) Buôn Ma Thuột cho ông Ch. Tuy nhiên, năm 2007 ông B tự ý lấy lô đất này chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đặng Xuân Tr và bà **Đinh Thị B**. Thấy có người sử dụng trên lô đất của gia

đình mình, nên bà Trần Thị L cùng các con đã khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thế B phải giao trả lại đất cho gia đình bà. Không chấp nhận lấy 25 chỉ vàng loại 97% như ý kiến của ông Nguyễn Thế B.

- Bị đơn ông Nguyễn Thế B (đã chết), nhưng các lời khai của ông B có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Ông Nguyễn Thế B công nhận giữa ông và ông Trần U có đổi đất cho nhau, sau đó Trần U không có nhu cầu sử dụng nên ông đã mua lại đất rẫy của Trần U trị giá 20 chỉ vàng loại 97%, nhưng do điều kiện ông chưa có vàng, nên ông còn nợ lại Trần U 20 chỉ vàng. Sau khi Trần U chết, ông hứa sẽ thanh toán cho vợ con Trần U. Tuy nhiên, do không có khả năng thanh toán, nên ông đã viết giấy trả lại lô đất thổ cư (250 m<sup>2</sup>) nêu trên cho ông Trần Ch (là con Trần U). Năm 2007, không thấy ông Ch sử dụng đất nên ông đã sang nhượng lô đất trên cho vợ chồng ông Đặng Xuân Tr và bà **Đinh Thị B**, với giá 50 chỉ vàng loại 97%. Khi bà Nguyễn Thị T (vợ không hợp pháp của Trần U) khiếu nại, ông đồng ý thanh toán 25 chỉ vàng loại 97% (tại UBND xã T), nhưng bà T không chấp nhận. Do đó, ông không chấp nhận giao trả lại đất cho gia đình ông Trần Ch (trong quá trình giải quyết vụ án, năm 2010 ông Nguyễn Thế B chết không để lại di chúc).

*Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thế B:*

+ Chị Nguyễn Thị Th3 trình bày: Chị là con ông Trần Thế Bình, việc ông B mua bán, chuyển nhượng đất cho ai chị không biết. Chị xây dựng gia đình đã lâu, không được thừa hưởng tài sản gì của bố, nên không chịu kế thừa nghĩa vụ của ông B để lại. Tài sản của ông B đã tặng cho con là trai **Nguyễn Thế B1**, gồm đất và vườn cây ở thôn 8, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Chị Nguyễn Thị Tr, anh **Nguyễn Thế B1**: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ, nhưng chị Nguyễn Thị Tr, anh **Nguyễn Thế B1** cô tình vắng mặt nên không lấy được lời khai.

+ Bà Hồ Thị Thanh, chị Nguyễn Thị Thu, **Nguyễn Thế Ph** (con ông B): Cả ba người hiện nay bỏ đi khỏi địa phương không rõ nơi cư trú; mặc dù, đã được nhắn tin tìm kiếm trên phương tiện thông tin truyền thông, nhưng cả ba người vẫn vắng mặt.

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

+ UBND huyện B, do ông **Hoàng Thế Ng** là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tháng 9/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Đặng Xuân Tr và bà **Đinh Thị B** ở thôn 10, xã T, huyện B. Qua xem xét, thì hồ sơ này phù hợp với quy định của Luật Đất đai. Vì vậy, UBND huyện B ra quyết định và ngày 28/11/2012, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 002488 mang tên Đặng Xuân Tr và **Đinh Thị B** đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, với diện tích 249 m<sup>2</sup> ở thôn 10, xã T, huyện B. Hiện nay thửa đất này đang có tranh chấp, nên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B không cho vợ chồng ông Đặng Xuân Tr thế chấp tại Ngân hàng nào để vay vốn.

- Ông Đặng Xuân Tr và bà **Đinh Thị B** trình bày:

Tháng 11/2017, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thế B một lô đất diện tích 250 m<sup>2</sup> ở thôn 10, xã T, huyện B, giá 50 chỉ vàng loại 97%. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tay, không qua chính quyền địa phương xác nhận. Khi mua bán, ông B có cung cấp cho vợ chồng ông, bà Giấy xác nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã Buôn Ma Thuột cấp cho ông Trần U. Sau khi hai bên ký kết, vợ chồng ông, bà thanh toán đủ vàng cho ông B và được ông B giao đất. Sau đó, vợ chồng bà đã làm nhà gỗ và xây công trình phụ trên đất. Nay, Tòa án giải quyết việc tranh chấp giữa các con ông Trần U với ông Nguyễn Thế B, vợ chồng ông, bà không đề nghị Tòa giải quyết theo pháp luật.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2016/DSST ngày 21/6/2016, Tòa án nhân dân huyện B:*

Áp dụng các Điều 25, Điều 32a, khoản 1 Điều 35, Điều 131 của Bộ Luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137 và Điều 219 của Bộ luật dân sự; Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Trần Thị L, ông Trần Ch, bà Trần Thị L1, bà Trần Thị L2, bà Trần Thị L3, bà Trần Thị M và anh Trần Hòa Ph.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển đổi đất ngày 08/3/1995, giữa ông Trần U với ông Nguyễn Thế B bị vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2007, giữa ông Nguyễn Thế B với ông Đặng Xuân Tr và bà **Đinh Thị B** bị vô hiệu.

- Hủy quyết định số 2576/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của UBND huyện B, tỉnh Đắk Lắk, về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 002488 cho ông Đặng Xuân Tr và bà **Đinh Thị B**.

- Buộc ông Đặng Xuân Tr và bà **Đinh Thị B** phải có trách nhiệm giao trả lại cho gia đình nguyên đơn diện tích đất 249 m<sup>2</sup> ở thôn 10, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, tại thửa số 01, tờ bản đồ 00; vị trí: Đông giáp đường tỉnh lộ 1, Tây giáp đường thôn, Bắc giáp đất cây xăng Mẫn Linh, Nam giáp đất ông Trương.

- Bà Trần Thị L, ông Trần Ch, bà Trần Thị L1, bà Trần Thị L2, bà Trần Thị L3, bà Trần Thị M và anh Trần Hòa Ph có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà Trần Thị L, ông Trần Ch, bà Trần Thị L1, bà Trần Thị L2, bà Trần Thị L3, bà Trần Thị M và anh Trần Hòa Ph có trách nhiệm thanh toán số tiền 28.980.000 đồng cho vợ chồng ông Đặng Xuân Tr và bà **Đinh Thị B**.

- Ông Đặng Xuân Tr và bà **Đinh Thị B** có quyền khởi kiện anh **Nguyễn Thế B1** là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Thế B thành một vụ kiện khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, xử lý tạm ứng án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 16/7/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Xuân Tr và bà **Đinh Thị B** kháng cáo toàn bộ bản án.

- Ngày 08/7/2016, anh **Nguyễn Thế B1** kháng cáo, không đồng ý bản án sơ thẩm và số tiền án phí dân sự sơ thẩm; yêu cầu xem xét lại đối tượng liên quan đến việc thừa kế.

- Tại Quyết định kháng nghị số 589/QĐKNPTDS-P9 ngày 20/7/2016, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk hủy bản án sơ thẩm; chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

*Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 196/2016/DSPT ngày 06/12/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk:*

- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2016/DSST ngày 21/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện B.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Xuân Tr và bà **Đinh Thị B**.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần vụ án đối với đơn kháng cáo của anh **Nguyễn Thế B1**.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Trần Thị L, ông Trần Ch, bà Trần Thị L1, bà Trần Thị L2, bà Trần Thị L3, bà Trần Thị M và anh Trần Hòa Ph.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển đổi đất ngày 08/3/1995 giữa ông Trần U với ông Nguyễn Thế B vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2007 giữa ông Nguyễn Thế B với ông Đặng Xuân Tr và bà **Đinh Thị B** bị vô hiệu.

- Công nhận diện tích đất 249 m<sup>2</sup> (đất ở: 75 m<sup>2</sup>, đất nông nghiệp: 174 m<sup>2</sup>) ở thôn 10, xã Tân tiến, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, tại thửa 01, tờ bản đồ 00, GCNQSDĐ số: BK 002488 cấp ngày 28/11/2012 mang tên Đặng Xuân Tr và bà **Đinh Thị B**. Vị trí: Đông giáp đường tỉnh lộ 1, Tây giáp đường thôn, Bắc giáp đất cây xăng Mẫn Linh, Nam giáp đất ông Trưởng là thuộc quyền sở hữu của hộ ông Trần U (Trần U đã chết) và các đồng nguyên đơn bà Trần Thị L, ông Trần Ch, bà Trần Thị L1, bà Trần Thị L2, bà Trần Thị L3, bà Trần Thị M và anh Trần Hòa Ph.

- Giao cho ông Đặng Xuân Tr và bà **Đinh Thị B** được quyền sử dụng, sở hữu diện tích đất 249 m<sup>2</sup> nêu trên. Buộc ông Đặng Xuân Tr và bà **Đinh Thị B** phải thanh toán cho các đồng nguyên đơn bà Trần Thị L, ông Trần Ch, bà Trần Thị L1, bà Trần Thị L2, bà Trần Thị L3, bà Trần Thị M và anh Trần Hòa Ph, trị giá lô đất theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết tranh chấp số tiền 500.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định án phí, chi phí tố tụng và nghĩa vụ thi hành án.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 02/2019/KN-DS ngày 04/12/2019, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 196/2016/DSPT ngày 06/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2016/DS-ST ngày 21/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện B; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa Giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị 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]. Ông Trần U được Ủy ban nhân dân thị xã Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk cấp một thửa đất, có diện tích 1.100 m<sup>2</sup> (Giấy xác nhận quyền sử dụng đất số 102/ĐK-TK-RĐ ngày 06/3/1995). Ngày 08/3/1995, ông Trần U có Đơn xin phép đổi đất với ông Nguyễn Thế B và ông Võ Thành V, được UBND xã xác nhận, theo đó: Ông Trần U giao cho ông Nguyễn Thế B 250 m<sup>2</sup> (5 m x 50 m) và ông Võ Thành V 250 m<sup>2</sup> (5 m x 50 m) đất ở tại thôn Tân Tiến, xã Cuôr Knia, thị xã Buôn Ma Thuột (nay là thôn 10, xã T, huyện B); ông B giao cho Trần U 1 ha đất rẫy tại thôn Tân Lợi, xã Cuôr Knia, thị xã Buôn Ma Thuột. Như vậy, giao dịch dân sự giữa ông Trần U và ông Nguyễn Thế B diễn ra từ rất lâu và được thực hiện xong, các bên đã nhận đất và không có tranh chấp. Nay, ông Nguyễn Thế B đã được UBND huyện B quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất đổi nêu trên, nên không xem xét lại tính có hiệu lực của giao dịch này.

[2]. Ngày 26/6/1997, do không có người làm nên ông Trần U viết Giấy sang lại diện tích 01 ha đất rẫy lại cho ông Nguyễn Thế B, với giá là 20 chỉ vàng (có chữ ký của ông B và vợ là bà Hồ Thị Thanh). Sau đó, ông B đã nhiều lần viết giấy hẹn trả vàng (vào các năm 1999, 2000, 2002). Ngày 15/02/2003, do không có vàng để trả nên ông B viết giấy trả lại cho ông Trần Ch (con ông Trần Uân) 250 m<sup>2</sup> đất (5 m x 50 m) ở tại thôn Tân Tiến, nhưng trên thực tế ông Ch chưa nhận đất và bà Nguyễn Thị T (vợ sau của Trần U) vẫn tiếp tục đòi vàng đối với ông B; do đó, có cơ sở để khẳng định bà T cũng không đồng ý việc trả lại đất của ông B.

Ngày 23/12/2003, UBND huyện B ban hành Quyết định số 1301/QĐ-UB cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSDĐ) cho ông Nguyễn Thế B đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ 18, diện tích 250 m<sup>2</sup> đất ở, tại thôn Tân Tiến, xã Cuôr Knia, huyện B. Ngày 26/10/2007, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Thế B viết Giấy thỏa thuận, có nội dung ông B sẽ trả cho bà T 25 chỉ vàng vào ngày 31/11/2007. Như vậy, giao dịch ngày 26/6/1997, trên thực chất là hợp đồng chuyển nhượng đất. Tuy ban đầu thiếu chữ ký của bà T (là vợ Trần U), nhưng ngày 26/10/2007, việc bà T đã ký thỏa thuận chấp nhận để ông B phải trả thêm 05 chỉ vàng thành 25 chỉ vàng, chứng tỏ bà T đã biết và đồng ý giao dịch trên, nên giao dịch này không bị vô hiệu với lý do này, cũng như không bị vô hiệu về hình thức, bởi lẽ theo điều khoản chuyển tiếp được quy định tại điểm d khoản 1 Điều 688 và Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thì thời hiệu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức đối với giao dịch trên đã hết; đồng thời, tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”*.

[3]. Đối với Giấy trả lại đất ngày 15/02/2003, do ông Nguyễn Thế B viết cho anh Trần Ch, lúc đó ông B chưa được cấp Giấy CNQSDĐ; ngoài ra, việc trả lại đất này không có sự nhất trí của bà Hồ Thị Th (vợ ông B), cũng như không có sự thỏa thuận của bà Nguyễn Thị T (là người thuộc hàng thừa kế của ông Trần Uân); đồng thời, trên thực tế anh Chính, bà T cũng chưa tiếp nhận đất, do vậy Giấy trả lại đất trên không có hiệu lực.

Ngày 30/12/2007, ông Nguyễn Thế B chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Đặng Xuân Tr và bà Đinh Thị B (sau khi ông B được cấp Giấy CNQSDĐ). Ông Trưởng, bà Bưởi đã nhận đất, làm nhà kiên cố, ở ổn định, lâu dài và đã được UBND huyện B cấp Giấy CNQSDĐ vào ngày 28/11/2012. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thế B với ông Đặng Xuân Trưởng, bà Đinh Thị B có hiệu lực, nhưng Tòa án cấp án sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở. Mặt khác, mặc dù Tòa án hai cấp tuyên các hợp đồng vô hiệu, nhưng lại không đề cập đến hậu quả pháp lý tất yếu phải được xem xét theo giao dịch dân sự khi bị vô hiệu, đó là các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền (hậu quả này không phụ thuộc vào yêu cầu của đương sự).

Do ông Nguyễn Thế B chưa thanh toán 25 chỉ vàng như ông đã thỏa thuận với ông Trần U và bà Nguyễn Thị T là vi phạm nghĩa vụ trả nợ; lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án phúc thẩm cần phải đánh giá đúng sự việc, từ đó giải quyết vấn đề về nghĩa vụ trả nợ giữa các bên.

[4]. Ngoài những vấn đề nêu trên, thì quá trình giải quyết vụ án, Tòa án hai cấp còn vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và còn thiếu sót như: Ngày 07/6/2013, ông Đặng Xuân Tr đã cắt một phần thửa đất 120 m<sup>2</sup>/249 m<sup>2</sup> chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn Ích (Bích), với giá 32.000.000 đồng. Tòa án nhận định và tuyên các hợp đồng trên vô hiệu mà không đưa ông Ích vào tham gia tố tụng, với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ích; UBND huyện B cấp Giấy CNQSDĐ số BK 002488 ngày 28/11/2012 cho ông Đặng Xuân Trưởng, bà Đinh Thị B, với diện tích 249 m<sup>2</sup> nhưng Tòa án tuyên giao 250 m<sup>2</sup>, trong khi chưa làm rõ lý do diện tích đất chênh lệch là thiếu sót. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên hủy Quyết định số 3576/QĐ-UBND ngày 28/11/2012 của UBND huyện B về việc cấp Giấy CNQSDĐ số BK 002488 ngày 28/11/2012 cho ông Đặng Xuân Tr mà không đề cập đến việc xử lý Giấy CNQSDĐ là chưa giải quyết triệt để vụ án.

[5]. Để giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy bản án dân sự phúc thẩm và bản án dân sự sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

**1.** Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 02/2019/KN-DS ngày 04/12/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

**2.** Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 196/2016/DSPT ngày 06/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2016/DS-ST ngày 21/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

**3.** Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, theo đúng quy định pháp luật.

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

**Nơi nhận:**

- TAND huyện B  
(02 bản, kèm hồ sơ vụ án);
- TANDTC - Vụ II;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự (theo địa chỉ nêu trên);
- Lưu: Phòng GĐKT II (02 bản), HCTP, LTHS.

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phạm Việt Cường**