

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 03/2025/DS-GĐT

Ngày 02/01/2025

*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất,
yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử
dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của
cơ quan, tổ chức*

**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 Trần Hồng Hà - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Các Thẩm phán: Ông Ngô Hồng Phúc;

Ông Lê Văn Minh;

Bà Lương Ngọc Trâm;

Bà Đào Thị Minh Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Chu Thị Thơm - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Sơn - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 02 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức*” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1948;

Cư trú tại: Tổ dân phố C, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1965;

2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1970;

Cùng cư trú tại: Thôn Q, xã G, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

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

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1972;

2. Bà Tân Thị H, sinh năm 1975;

Cùng cư trú tại: Thôn H, xã N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3. Ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1974;

Cư trú tại: Thôn H, xã N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

4. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ3;

Địa chỉ: Số C đường H, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

5. Văn phòng C1

Địa chỉ: Số B đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 16/10/2017, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/7/2020 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Tháng 4/2015, ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Tân Thị H 03 thửa đất gồm thửa đất số 119 (diện tích 4.353m²), thửa đất số 98 (diện tích 6.362m²), thửa đất số 120 (diện tích 5.615m²), cùng tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và tài sản trên đất gồm 02 gian nhà ván lợp ngói, 01 gian nhà tạm, 1.300m² cây dâu, còn lại là toàn bộ cây cà phê trên đất với giá 1.430.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng giữa ông với vợ chồng bà H chỉ ký giấy viết tay, ông đã thanh toán đủ cho vợ chồng bà H nhưng chưa làm thủ tục sang tên tại cơ quan có thẩm quyền.

Do tuổi cao ông không trực tiếp canh tác được nên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ1 thuê 03 thửa đất nêu trên với thời hạn 10 năm, hai bên có ký Hợp đồng kinh tế về việc cho thuê đất, nhưng sau đó vợ chồng ông Đ1 không trả tiền thuê theo thỏa thuận nên ông đã lấy lại toàn bộ 03 thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn L thuê 9.000m² đất và cho ông Hoàng Văn Đ thuê 7.330m² đất.

Khoảng tháng 4/2016, ông L thỏa thuận với ông về việc gia đình ông L kinh doanh chăn nuôi gia súc nên cần có tài sản chứng minh với Công ty kinh doanh thức ăn chăn nuôi, muốn ông để cho ông L đứng tên chủ sử dụng 03 thửa đất nêu trên, mỗi năm ông L trả cho ông 100.000.000 đồng và sau này vợ chồng ông L sang tên lại 03 thửa đất nêu trên cho ông. Do tin lời ông L nên ông đã đồng

ý để vợ chồng ông L đứng tên chủ sử dụng đối với 03 thửa đất nêu trên và ông thông báo vợ chồng bà H sang tên cho vợ chồng ông L. Ngày 06/5/2016, hộ gia đình bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 03 thửa đất trên cho vợ chồng ông L tại Văn phòng C2, tỉnh Lâm Đồng. Ngày 18/5/2016, vợ chồng ông L được sang tên chủ sử dụng đối với 03 thửa đất trên. Tại thời điểm ông cho ông L và ông Đ thuê đất chưa lập Hợp đồng, nên ngày 21/5/2016 ông, ông L, ông Đ ký Hợp đồng thuê đất, có chữ ký của các bên và có người làm chứng là ông Hoàng Văn H1, bà Đỗ Thị H2. Ngày 02/8/2016, ông yêu cầu vợ chồng ông L ký sẵn Giấy sang nhượng lại toàn bộ 03 thửa đất nêu trên cho ông, có chữ ký của hai bên và người làm chứng là ông H1, bà H2.

Tuy nhiên, sau khi vợ chồng ông L đứng tên 03 thửa đất nêu trên thì vợ chồng ông L không trả tiền thuê hàng năm cho ông theo thỏa thuận và nay ông được biết vợ chồng ông L đã thế chấp 03 thửa đất nêu trên cho Ngân hàng để vay vốn.

“Giấy mua bán đất” đề ngày 01/5/2016 ông L xuất trình là do khuya ngày 19/3/2018, ông L đột nhập vào nhà, khống chế buộc ông điếm chỉ vào giấy. Sau đó ông đã trình báo công an và được công an huyện hướng dẫn khởi kiện tại Tòa án để được giải quyết. Ông không biết chữ, nhưng có biết viết được chữ tên của ông là “T”.

Ông yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông L phải trả cho ông 03 thửa đất nêu trên, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất giữa vợ chồng bà H cho vợ chồng ông L, hủy nội dung cập nhật biến động chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên phân sang tên cho vợ chồng ông L; hủy Hợp đồng thuê đất ngày 21/5/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2016 giữa ông với ông L.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị L1 (bà L1 ủy quyền cho ông L) trình bày:

Nguồn gốc 03 thửa đất đang tranh chấp do ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Tân Thị H với giá bao nhiêu thì ông không biết. Do ông T còn nợ vợ chồng bà H 200.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng nên vợ chồng bà H không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng cho ông T. Sau đó, ông T thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông 0 thửa đất trên với giá 1.500.000.000 đồng cùng tài sản trên đất như hiện trạng ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà H.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng ông giao cho ông T 1.300.000.000 đồng, không làm biên nhận tiền riêng mà ghi trong Giấy mua bán đất ngày 01/5/2016, ông T điếm chỉ tại giấy này và có người làm chứng là bà Tạ Thị T1

(là sui gia của gia đình ông). Sau đó, ông T gọi điện cho vợ chồng bà H đến nhà ông và ông đưa cho ông T 200.000.000 đồng để ông T trả tiền mua đất cho vợ chồng bà H; các bên thống nhất thủ tục chuyển nhượng từ vợ chồng bà H sang tên cho vợ chồng ông. Sau đó, vợ chồng bà H đã sang tên 03 thửa đất cho vợ chồng ông theo thỏa thuận ba bên.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông không cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ1 thuê đất nữa nên ông đã thay ông Đ1 trả cho ông T 01 tấn cà phê nhân. Ban đầu ông định cho vợ chồng ông Liên H3 thuê đất, nhưng ông T giới thiệu cho ông Hoàng Văn Đ thuê nên ông đã cho ông Đ thuê một phần diện tích đất.

Hợp đồng thuê đất ngày 21/5/2016 và Giấy sang nhượng đất ngày 02/8/2016 giữa ông với ông T là do ông T nhờ ông viết và ký tên để gia đình ông T tin tưởng là ông T còn đất, thực tế không có việc vợ chồng ông thuê đất và sang nhượng lại 03 thửa đất nêu trên cho ông T.

Sau khi nhận đất, ông phá cây cà phê và trồng cây cam trên đất. Ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Ngày 14/7/2020, ông L có Đơn phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng thuê đất ngày 21/5/2016 giữa ông, ông Đ với ông T; buộc ông Đ giao 4.600m² đất và cây trồng trên đất cho ông; hủy Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 02/8/2016 giữa ông với ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Hoàng Văn Đ trình bày: Ông thuê đất của ông Nguyễn Văn T từ ngày 21/5/2016. Theo ông biết thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn L. Ông thuê của ông T diện tích 7.000m² đất, giá 125kg nhân cà phê 1.000m², thời hạn thuê 10 năm; ông đã trả sản lượng cho ông T được 02 năm, ông T là người trực tiếp nhận chứ không phải ông L. Ông và ông L cùng ký thuê đất của ông T, diện tích đất còn lại do ông L canh tác. Khi ông thuê đất của ông T là toàn bộ diện tích cà phê và hơn 1.000m² đất trồng dâu, sau đó ông L phá hơn 1.000m² trồng cây cà phê mà ông thuê đất của ông T. Ông đề nghị tiếp tục hợp đồng thuê đất với ông T. Việc chuyển nhượng giữa ông T và ông L như thế nào thì ông không biết.

- Ông Nguyễn Văn C và bà Tân Thị H trình bày: Tháng 5/2015, ông, bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T 03 thửa đất nêu trên giá 1.430.000.0000 đồng. Ông T đã trả cho ông, bà 1.230.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng; ông T trả cho ông, bà vào cuối tháng 4/2016 tại nhà của ông Nguyễn Văn L. Sau đó, ông, bà cùng ông T ra Ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông bà đang thế chấp tại Ngân hàng. Do vào ngày nghỉ lễ nên đầu tháng 5/2016

ông, bà mới giao 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên cho ông T tại nhà của ông L. Sau đó, ông T nhờ ông, bà sang tên 03 thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông L để giảm thuế. Ông, bà đã sang tên 03 thửa đất nêu trên cho ông L. Việc chuyển nhượng giữa ông T với ông L như thế nào thì ông, bà không biết.

- *Ngân hàng TMCP Đ3 trình bày:* Ngày 21/6/2018, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1 ký Hợp đồng tín dụng vay 230.000.000 đồng của Ngân hàng để kinh doanh nông sản và thế chấp 03 thửa đất nêu trên cho Ngân hàng. Ngày 29/8/2018, Ngân hàng có Đơn yêu cầu độc lập; tuy nhiên, ngày 14/7/2020, Ngân hàng có Đơn xin rút yêu cầu độc lập vì vợ chồng ông L đã tắt toán Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng.

- *Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng trình bày:* Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Tân Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Văn L được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các hộ đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính. Ủy ban nhân dân huyện sẽ căn cứ vào quyết định của Bản án có hiệu lực để thực hiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 26/8/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T:

1. *Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3502, quyển số 14TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn C, bà Tân Thị H và ông Nguyễn Văn L đối với diện tích đất 16.330m² thuộc thửa đất số 119, 120, 98, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 737128, AH 737214, AH 737355) do Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) chứng nhận ngày 06/5/2016.*

2. *Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1 trả lại cho ông Nguyễn Văn T lô đất diện tích 9.968m², trong đó có 4.353m² thuộc một phần thửa đất số 119, 5.615m² thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.*

3. *Buộc ông Hoàng Văn Đ phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T lô đất diện tích 6.362m² thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.*

4. *Ông Nguyễn Văn T được quản lý, sử dụng lô đất có diện tích 16.330m² thuộc thửa đất số 119, 120, 98, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại thị trấn N, huyện L,*

tỉnh Lâm Đồng và quản lý, sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản gắn liền với đất bao gồm căn nhà cấp 4 có kết cấu mái lợp tole, tường ván, nền xi măng, ao, hệ thống ống tưới và toàn bộ cây trồng tọa lạc trên lô đất nói trên.

(Có họa đồ hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2 thực hiện ngày 11/7/2018 kèm theo).

5. Buộc ông Nguyễn Văn T phải có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1 số tiền 387.485.250 đồng.

6. Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1 phải có trách nhiệm giao lại cho ông Nguyễn Văn T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 737128, AH 737214 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp tháng 02/2017, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 737355 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 28/12/2016 (tất cả đều là bản chính).

7. Ông Nguyễn Văn T được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để đăng ký kê khai, điều chỉnh lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

8. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2, tỉnh Lâm Đồng căn cứ vào Bản án của Tòa án để hủy đăng ký biến động tại trang IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 737128, AH 737214 đều do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp tháng 02/2017, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737355 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 28/12/2006 sang tên cho ông Nguyễn Văn L ngày 18/5/2016.

+ Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1 và ông Hoàng Văn Đ về việc “Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và Yêu cầu hủy Hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất”.

Hủy Hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất lập ngày 21/5/2016 giữa ông T, ông L và ông Đ, hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông T và vợ chồng ông L, bà L1 lập ngày 02/8/2016 (tất cả đều là giấy viết tay).

+ Chấp nhận việc rút yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ3.

Đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với “Yêu cầu duy trì Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất” số 1016/2017/8479666/HĐBĐ ngày 19/7/2017 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1 và Ngân hàng thương mại cổ phần Đ3, Chi nhánh Đ4 đối với diện tích đất 16.330m², thuộc thửa số 119, 120, 98, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737128, AH 737214 đều do Ủy ban nhân dân

huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp tháng 02/2017, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737355 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 28/12/2006).

Ngoài ra, Tòa án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/9/2020, ông Nguyễn Văn L có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 497/2022/DS-PT ngày 26/7/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3502, quyền số 14TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn C, bà Tân Thị H và ông Nguyễn Văn L đối với diện tích 16.330m² thuộc thửa đất số 119, 120, 98, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 737128, AH 737214, AH 737355 do Ủy ban nhân dân huyện L vào tháng 02/2007 và ngày 28/12/2006) do Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) chứng nhận ngày 06/5/2016.

- Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1 trả lại cho ông Nguyễn Văn T lô đất diện tích 9.968m², trong đó có 4.353m² thuộc một phần thửa đất số 119 và 5.615m² thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Buộc ông Hoàng Văn Đ phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T lô đất có diện tích 6.362m² thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn L về việc:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3502, quyền số 14TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Tân Thị H và ông Nguyễn Văn L đối với diện tích đất 16.330m² thuộc thửa đất số 119, 120, 98, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 737128, AH 737214, AH 737355 do Ủy ban nhân dân huyện L vào tháng 02/2007 và ngày 28/12/2006) do Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) chứng nhận ngày 06/5/2016.

- Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1 được quyền quản lý, sử dụng lô đất có diện tích 16.330m² thuộc thửa đất số 119, 120, 98, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và quản lý, sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản gắn liền với đất bao gồm căn nhà cấp 4 có kết cấu mái lợp tole, tường ván, nền xi măng, ao, hệ thống ống tưới và toàn bộ cây trồng trên đất tọa lạc trên lô đất nói trên.

- Buộc ông Hoàng Văn Đ phải trả lại cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1 lô đất có diện tích 6.362m² thuộc thửa 98, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

(Có họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2 thực hiện ngày 11/7/2018 kèm theo).

3. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1 và ông Hoàng Văn Đ về việc:

- Hủy Hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất lập ngày 21/5/2016 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn L và ông Hoàng Văn Đ.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông L, bà L1 lập ngày 02/8/2016.

4. Đối với yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” của ông Nguyễn Văn T:

4.1. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2020/QĐ-BPKCTT ngày 14/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” đối với các tài sản:

- Lô đất có diện tích 4.353m², thửa 119, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH737128 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Cáp Văn Đ2, bà Nguyễn Thị N vào tháng 02/2017, được điều chỉnh tại trang IV của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất sang tên ông Nguyễn Văn L vào ngày 18/5/2016;

- Lô đất có diện tích 6.362m², thửa 98, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737214 ngày 28/12/2006 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Văn C, bà Tân Thị H, được điều chỉnh tại trang IV của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất sang tên ông Nguyễn Văn L ngày 18/5/2016;

- Lô đất có diện tích 5.615m², thửa 120, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH

737355 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Văn C, bà Tân Thị H ngày 28/12/2006, được điều chỉnh tại trang IV của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất sang tên ông Nguyễn Văn L ngày 18/5/2016.

4.2. Ông Nguyễn Văn T được nhận lại số tiền 200.000.000đ là tài sản bảo đảm ông T đã nộp tại Ngân hàng N1, chi nhánh tỉnh L.

5. Chấp nhận việc rút yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ3. Đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với “Yêu cầu duy trì Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất” số 1016/2017/8479666/HĐBD ngày 19/7/2017 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1 và Ngân hàng thương mại cổ phần Đ3, Chi nhánh Đ4 đối với diện tích đất 16.330m², thuộc thửa số 119, 120, 98, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737128, AH 737214 đều do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp vào tháng 02/2017, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 737355 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 28/12/2006).

Ngoài ra, Tòa án còn quyết định về án phí và chi phí tố tụng.

Ngày 27/10/2022, ông Nguyễn Văn T có đơn đề nghị 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 103/2024/KN-DS ngày 21/10/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 497/2022/DS-PT ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; 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 12/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng 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] Ông Nguyễn Văn T cho rằng năm 2015 ông T nhận chuyển nhượng 03 thửa đất số 119, 120, 98, tờ bản đồ số 31, tổng diện tích 16.330m², tọa lạc tại thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng của vợ chồng bà Tân Thị H với giá 1.430.000.000 đồng, đã thanh toán đủ tiền, nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Sau đó, ông T cho ông Nguyễn Văn L thuê 9.000 m² đất, cho ông Hoàng Văn Đ thuê 7.330m² đất

còn lại, thời hạn thuê 10 năm theo Hợp đồng thuê đất ngày 21/5/2016. Do vợ chồng ông L cần có tài sản chứng minh trong kinh doanh, đề nghị được đứng tên 03 thửa đất trên, mỗi năm trả cho ông T 100.000.000 đồng, sau này sẽ làm thủ tục sang tên lại cho ông T, đồng thời vợ chồng ông L ký sẵn Giấy sang nhượng (đất thổ cư) đề ngày 02/8/2016, nội dung sang nhượng lại 03 thửa đất cho ông T (có ông Hoàng Văn H1, bà Đỗ Thị H2 ký tên làm chứng), nên ông T đồng ý và nhờ vợ chồng bà H làm thủ tục sang tên thẳng cho ông L. Tuy nhiên, ông L không trả tiền 100.000.000 đồng hàng năm như thỏa thuận và đêm ngày 19/3/2018 (sau khi Toà án đã thụ lý đơn khởi kiện của ông T), ông L đã đột nhập vào nhà ông T, không chế buộc ông T điếm chỉ Giấy mua bán đất đề ngày 01/5/2016.

[2] Ông Nguyễn Văn L cho rằng ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên của vợ chồng bà Tân Thị H với giá 1.430.000.000 đồng, nhưng còn nợ 200.000.000 đồng, nên ông T đồng ý chuyển nhượng lại cho ông L với giá 1.500.000.000 đồng. Ông L đã thanh toán cho ông T làm 02 lần: lần 01 là 1.300.000.000 đồng theo “Giấy mua bán đất” ngày 01/5/2016 (có bà Tạ Thị T1 làm chứng), lần 02 ông giao 200.000.000 đồng cho ông T để ông T trả cho vợ chồng bà H. Việc thanh toán tiền không làm biên nhận riêng, nhưng có ghi trong “Giấy mua bán đất” ngày 01/5/2016 và hai bên thống nhất làm thủ tục chuyển nhượng từ vợ chồng bà H sang cho ông L. Ngày 06/5/2016, vợ chồng bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho ông L và ông L đã được sang tên ngày 18/5/2016. Hợp đồng thuê đất ngày 21/5/2016 và Giấy sang nhượng đất (thổ cư) ngày 02/8/2016 do ông T xuất trình là do ông T nhờ ông L ký với mục đích để chị ruột ông T không xin tiền.

[3] Vợ chồng bà Tân Thị H xác định đã chuyển nhượng 03 thửa đất cho ông Nguyễn Văn T với giá 1.430.000.000 đồng, ông T đã trả 1.230.000.000 đồng, còn nợ 200.000.000 đồng. Ngày 05/5/2016, ông T trả nốt 200.000.000 đồng cho vợ chồng bà H tại nhà ông L và ông T nhờ vợ chồng bà H làm thủ tục chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho ông L, còn việc chuyển nhượng đất giữa ông T với ông L như thế nào thì vợ chồng bà H không biết.

[4] Bà Tạ Thị T1 (thông gia với vợ chồng ông L) trình bày bà T1 có chứng kiến việc chuyển nhượng đất ngày 01/5/2016 giữa ông T với ông L, ông L đã trả cho ông T 1.300.000.000 đồng, còn 200.000.000 đồng ông L trả cho ai thì bà T1 không biết.

[5] Ông Hoàng Văn H1 có lời khai cho rằng Hợp đồng thuê đất ngày 21/5/2016, Giấy sang nhượng đất (thổ cư) ngày 02/8/2016 là do ông L nhờ ông

H1 viết, mục đích là để chứng minh tài sản của ông T; ông L còn mời ông H1 uống rượu, nhờ ký làm chứng Giấy sang nhượng đất có điểm chỉ của ông T, nhưng ông H1 không ký vì không chứng kiến.

[6] Ông Dương Văn Á (Trưởng công an xã N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng), ông Võ Việt H4 (cán bộ điều tra Công an huyện L, tỉnh Lâm Đồng) xác nhận: ngày 22/3/2018, ngày 23/3/2018, Công an xã N, Công an huyện L, tỉnh Lâm Đồng có nhận được đơn tố cáo của ông Nguyễn Văn T về việc ông Nguyễn Văn L vào lúc đêm khuya đã đột nhập vào nhà ông T, đe dọa buộc ông T điểm chỉ vào giấy tờ.

[7] Ông Hoàng Văn Đ có lời khai cho rằng ông L, ông Đ và ông T cùng ký Hợp đồng thuê đất ngày 21/5/2016, theo đó ông L thuê 9.000m² đất, còn ông Đ thuê 7.330m² đất của ông T, hàng năm ông Đ trả tiền thuê đất cho ông T bằng sản lượng cà phê nhân xô, hiện ông Đ vẫn đang sử dụng đất thuê của ông T.

[8] Như vậy, các đương sự và những người làm chứng đều có lời khai mâu thuẫn với nhau. Trong quá trình giải quyết, ông L còn có nhiều lời khai mâu thuẫn cho rằng Hợp đồng thuê đất ngày 21/5/2016, Giấy sang nhượng đất (thổ cư) ngày 02/8/2016 là giả tạo, được lập theo đề nghị của ông T, mục đích để chị ông T không chửi mắng, sau đó ông L lại cho rằng mục đích là để chị ông T không xin tiền; về thời điểm lập, có lúc ông L cho rằng hai văn bản trên được lập cách nhau vài tháng, có lúc ông L cho rằng được lập cùng ngày. Ông L thừa nhận cùng ông Đ ký Hợp đồng thuê đất ngày 21/5/2016, thừa nhận ông Đ thuê 7.330m² đất và trả tiền thuê cho ông T, nhưng có lời khai cho rằng lập Hợp đồng thuê đất giả tạo theo đề nghị của ông T, lúc đó có mặt ông Đ thì nói ông Đ ký vào hợp đồng, có lời khai lại cho rằng khi mua đất của ông T thì ông T nói đã cho ông Đ thuê đất từ trước. Ông L có nhiều lời khai cho rằng đã thanh toán đủ số tiền 1.500.000.000 đồng tại nhà ông L, cụ thể lần 01 trả cho ông T 1.300.000.000 đồng khi lập “Giấy mua bán đất” ngày 01/5/2016, lần 02 trả 200.000.000 đồng cho ông T để ông T trả nợ cho bà H. Tuy nhiên, theo nội dung “Giấy mua bán đất” ngày 01/5/2016 (do ông L xuất trình) lại thể hiện ông L trả 1.300.000.000 đồng cho ông T vào ngày 01/5/2016, còn 200.000.000 đồng ông T đã trả xong cho bà H. Tuy nhiên, quá trình giải quyết Tòa án chưa tiến hành đối chất đầy đủ giữa các đương sự với nhau, giữa đương sự với người làm chứng và giữa những người làm chứng với nhau, để làm rõ bản chất nội dung vụ án, mà đã giải quyết là chưa đủ cơ sở và vi phạm Điều 100 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[9] Ông T và ông L đều cho rằng ông T không biết chữ, riêng ông T xác định chỉ ký được tên mình là chữ “Thâu”. Thực tế, toàn bộ các tài liệu giấy tờ có

liên quan đến việc chuyển nhượng đất, cho thuê đất giữa các bên (do ông T xuất trình) và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập (đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất, biên bản hoà giải) đều thể hiện ông T đã ký, viết họ tên mình là “T”, “Nguyễn Văn T”, trong khi Giấy mua bán đất đề ngày 01/5/2016 (do ông L xuất trình) lại thể hiện ông T điểm chỉ. Tòa án cũng không xác minh, làm rõ việc ông T có biết chữ hay không để đánh giá tính hợp pháp của “Giấy mua bán đất” ngày 01/5/2016. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào “Giấy mua bán đất” ngày 01/5/2016 nêu trên để cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa ông T với ông L là có thật, là không đủ căn cứ vững chắc.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, khoản 2 Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 103/2024/KN-DS ngày 21/10/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 497/2022DS-PT ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng về vụ án *“Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức”* giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T với bị đơn là ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng 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;
- Vụ 9 VKSNDTC;
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Lâm Đồng (kèm hồ sơ vụ án);
- Trung tâm Tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, TP Chủ tọa, Vụ GDKTVDS TANDTC (02 bản), hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Hồng Hà