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

Quyết định giám đốc thẩm
số: 91/2022/DS-GĐT
Ngày 24/9/2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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 HÀ NỘI

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

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Nam.

Các thành viên: - Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân.

- Ông Thái Duy Nhiệm.

Thư ký phiên toà: Bà Ngô Thị Minh Hà – Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Bà Trần Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 24/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm vụ án tranh chấp "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **TTL**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp S, xã B, huyện L, tỉnh Đ.

2. Bị đơn: 2.1. Cụ **TVL1**, sinh năm 1938.

2.2. Cụ **TTT**, sinh năm 1936.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện M, tỉnh N.

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

3.1. Ông **TVN**, sinh năm 1971.

3.2. Bà **TTT1**, sinh năm 1974.

3.3. Bà **TTC**, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện M, tỉnh N.

3.4. Ông **TTT2**, sinh năm 1963.

3.5. Anh **TTB**, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã B, huyện L, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà TTL trình bày:

Năm 1991, bà kết hôn với ông TVT3; sau khi kết hôn vợ chồng bà ở cùng với bố mẹ chồng là cụ TVL1 và cụ TTT. Do gia đình đông người nên ông T3 có đơn xin cấp đất giãn dân. Ngày 06/6/1993, Ủy ban nhân dân xã M có Tờ trình kèm theo danh sách 70 hộ dân xin cấp đất giãn dân trình lên UBND huyện B, tỉnh N, trong đó có tên ông T3. Sau đó, ông T3 bốc thăm được thửa đất có vị trí số 8, diện tích 205m^2, vợ chồng bà phải trả tiền bồi thường sử dụng đất là 1.143.000 đồng. Ngày 05/10/1993, UBND tỉnh N có Quyết định 1037/QĐ/UB về việc giao đất cho 70 hộ dân trong xã M, hộ gia đình bà được UBND xã M giao đất trên thực địa diện tích 210m^2 thửa 145, tờ bản đồ số 23, xã M. Cùng năm 1993, vợ chồng bà đã đổ đất vượt lập thửa đất nhưng do điều kiện kinh tế khó khăn chưa có tiền xây nhà nên vợ chồng bà gửi bố mẹ chồng trông coi thửa đất và vào tỉnh Đ làm ăn, dự định khi nào có điều kiện thì về xây nhà.

Tháng 8 năm 2017 bà về quê đòi lại thửa đất thì vợ chồng em chồng bà là ông TVN và bà TTT1 không trả nên bà đề nghị UBND xã M giải quyết. Qua làm việc, UBND xã M cho bà biết năm 1997 UBND huyện M đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 210m^2 đất tại thửa số 145, tờ bản đồ số 23 xã M cho hộ cụ TVL1 và đến năm 2002 cụ L1 đã chuyển nhượng diện tích đất này cho hộ ông TVN.

Năm 2017, bà khởi kiện vợ chồng ông N, bà T1 tại Toà án nhân dân huyện M, tỉnh N đòi lại thửa đất nêu trên nhưng đến tháng 10 năm 2019 bà xác định việc khởi kiện ông N, bà T1 là chưa đúng nên đã rút yêu cầu khởi kiện. Nay, bà xác định bị đơn là cụ TVL1 và cụ TTT cùng với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác nên khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết các vấn đề sau:

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 70/QSDĐ/145/QĐ-UB ngày 21/11/1997 của UBND huyện M đã cấp 210m^2 đất tại thửa 145 tờ bản đồ số 23 cho hộ ông TVL1 ở Thôn T, xã M, huyện M.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 194/CN ngày 15/3/2002 giữa cụ TVL1 và ông TVN là vô hiệu. Đồng thời huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện M đã chuyển nhượng 210m^2 đất tại thửa số 145, tờ bản đồ 23 từ hộ cụ TVL1 sang tên hộ ông TVN.

- Công nhận diện tích đất 210m^2 tại thửa số 145, tờ bản đồ số 23, xã M, huyện M, tỉnh N thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà.

- Buộc vợ chồng ông TVN, bà TTT1 phải tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại diện tích đất 210m^2 tại thửa đất 145, tờ bản đồ số 23 thuộc thôn Thỉnh, xã M, huyện M, tỉnh N cho vợ chồng bà.

Tại phiên toà sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 145, tờ bản đồ số 23 nêu trên; các yêu cầu khởi kiện khác vẫn giữ nguyên.

Bị đơn là cụ TVL1 và cụ TTT trình bày:

Về mối quan hệ gia đình cũng như nguồn gốc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 23 xã M như nguyên đơn bà TTL trình bày là đúng. Việc ông T3 và bà L vào tỉnh Đ là do cụ mua đất ở trong đó để cho vợ chồng ông T3 vào lập nghiệp, khi đi cụ đã đưa 2.000.000 đồng là số tiền bồi thường sử dụng đất và công vượt lập thửa đất cho vợ chồng ông T3. Năm 1997, Nhà nước làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khu đất giãn dân thì gia đình ông T3, bà L đã sinh sống và lập nghiệp trong Nam, bản thân cụ là chủ hộ đang quản lý thửa đất nên kê khai và được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong thời gian gia đình ông T3, bà L sinh sống ở tỉnh Đ cũng đã nhiều lần thư từ với cụ trao đổi về thửa đất. Năm 1998 ông T3 gửi thư cho cụ có nội dung đồng ý việc chuyển nhượng thửa đất. Năm 1999 cụ đã chuyển nhượng thửa đất cho người con khác là TVN em ruột ông T3 nhưng đến năm 2002 ông N mới làm thủ tục chuyển nhượng. Toàn bộ số tiền chuyển nhượng thửa đất là 13.000.000 đồng ông T3 trả nợ cụ 10.000.000 đồng, còn lại 3.000.000 đồng cụ đã gửi bưu điện trả cho ông T3 theo như biên lai chuyển tiền cùng với 02 bức thư ông T3 gửi cụ đã photo giao nộp cho Toà án. Năm 1999 ông N đã làm nhà trên thửa đất và hàng năm vợ chồng ông T3, bà L vẫn về quê thăm hỏi anh em, làng xóm đều không ý kiến gì. Nay bà L khởi kiện đòi lại đất, cụ không đồng ý vì việc cụ chuyển nhượng thửa đất cho ông N là hợp pháp, được Nhà nước công nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông TVT3 và anh TTB (là con ông T3, bà L) trình bày: Thống nhất với trình bày của bà L; ông T3 xác nhận có viết thư gửi cho cụ L1 nhờ bán hộ đất nhưng sau đó lại quyết định không bán nữa nên đã viết thư gửi cụ L1 thông báo không đồng ý bán đất nữa. Việc ông viết thư nhờ cụ L1 bán đất bà L vợ ông không biết. Số tiền 3.000.000 đồng cụ L1 gửi qua bưu điện cho ông là tiền vay mượn không phải là tiền bán đất.

- Bà TTC trình bày: Bà là con gái cụ TVL1, do bà không lập gia đình nên ở cùng bố mẹ; bà chỉ biết thửa đất có diện tích 210m^2 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cụ L1; ngoài ra bà không biết gì thêm và cũng không liên quan gì đến thửa đất tranh chấp giữa cụ L1 với vợ chồng bà L; bà uỷ quyền cho cụ L1 toàn quyền giải quyết việc tranh chấp.

- Ông TVN trình bày: Ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 145, tờ bản đồ số 23, xã M như cụ L1 trình bày. Sau khi nhận chuyển nhượng

thửa đất, gia đình ông đã xây dựng nhiều công trình trên đất và sinh sống ổn định nhiều năm. Ông T3, bà L đều biết và không tranh chấp. Ông xác định việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất của cụ L1 là hợp pháp, không liên quan gì đến bà L. Vì vậy, bà L khởi kiện yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đòi đất của ông là không có căn cứ, ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

- Tại văn bản số 3246/UBND-TNMT ngày 09/9/2020 của UBND huyện M, tỉnh N có nội dung: Năm 1993 UBND tỉnh N ban hành Quyết định số 1037/QĐ/UB ngày 05/10/1993 thu hồi và giao đất cho 70 hộ dân xã M, huyện B, trong đó có hộ ông TVT3 tại tờ 3B thửa 1089 (không có tên hộ cụ L1). Năm 1993 thực hiện đo đạc bản đồ địa chính, hộ cụ TVL1 (bố đẻ ông T3) có tên trên bản đồ địa chính xã M tại vị trí tờ bản đồ số 23 thửa số 145, diện tích 210m^2, loại đất ở nông thôn. Đối chiếu các loại bản đồ thì vị trí hộ ông T3 được giao đất theo Quyết định số 1037/QĐ/UB ngày 05/10/1993 tương đồng với vị trí hộ cụ L1 trên bản đồ 1993. Năm 1997, thực hiện chính sách đất đai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ sử dụng đất, UBND xã M lập danh sách kèm theo Tờ trình số 16/TT-UB ngày 18/11/1997 đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã M cho 2.131 hộ và đã được UBND huyện M chuẩn y kết quả tại Quyết định số 145/QĐ-UB ngày 21/11/1997. Hộ cụ TVL1 có trong danh sách các hộ sử dụng đất hợp pháp tại Thôn T, trong đó có thửa đất số 145 tờ bản đồ số 23 diện tích 210m^2 nguồn gốc là đất theo hồ sơ 299 (Hồ sơ 299 là hồ sơ được lập theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước - Đối với xã M bản đồ 299 được đo đạc năm 1986). Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ cụ L1 thực hiện chuyển nhượng cho hộ ông TVN (là con trai cụ L1) thửa đất số 145 tờ bản đồ số 23. Tuy nhiên trong danh sách đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND xã M lập lại nêu nguồn gốc đất tại thửa 145 tờ bản đồ số 23 lập năm 1993 là đất có nguồn gốc 299 (tức là hộ cụ L1 có tên trên bản đồ năm 1986). Đối chiếu bản đồ năm 1986, vị trí hộ cụ L1 đang sử dụng (tại thửa đất số 145 tờ bản đồ số 23 lập năm 1993) nằm ven trục đường vào xã M, thuộc Thôn T, tại tờ bản đồ 3B các thửa 1085, 1089, 1090, 1094, 1101 là diện tích đất thùng đào do UBND xã quản lý. Như vậy, theo hồ sơ 299 (bản đồ năm 1986) thì hộ cụ L1 không có tên trên bản đồ năm 1986. Do đó việc xác định nguồn gốc đất của hộ cụ TVL1 là không đúng. Đối với việc bà TTL khởi kiện yêu cầu Toà án huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 145 tờ bản đồ số 23 diện tích 210m^2 cấp cho cụ TVL1 và đã thực hiện sang tên cho hộ ông TVN, UBND huyện đề nghị Toà án căn cứ quy định pháp luật hiện hành để giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 25/9/2020, Tòa án nhân dân huyện M quyết định:

Về yêu cầu khởi kiện: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà TTL về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 194/CN ngày 15/3/2002 giữa cụ TVL1 và ông TVN là vô hiệu; không công nhận diện tích đất 210m^2 tại thửa số 145, tờ bản đồ số 23 xã M, huyện M, tỉnh N thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà L, ông T3 để buộc vợ chồng ông N, bà T1 phải trả lại bà L, ông T3 diện tích thửa đất này.

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

Ngày 30/9/2020, bà TTL kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 21/10/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh N kháng nghị bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 65/2021/DS-PT ngày 25/8/2021, Tòa án nhân dân tỉnh N quyết định: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà TTL.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 194/CN ngày 15/3/2002 giữa cụ TVL1 và ông TVN là vô hiệu toàn bộ.

3. Buộc cụ TVL1 và cụ TTT, ông TVN và bà TTT1 phải tháo dỡ, di dời nhà mái ton và tài sản khác trên phần đất phía Nam của thửa đất để trả đất cho ông TVT3, bà TTL diện tích 105m^2 đất tại thửa 145 tờ bản đồ số 23, Thôn T, xã M, huyện M, tỉnh N.

Ông TVT3 và bà TTL được quyền sử dụng 105m^2 đất tại thửa 145 tờ bản đồ số 23, Thôn T, xã M, huyện M, tỉnh N. Kích thước các cạnh như sau: Cạnh phía Đông giáp ruộng 6,375m; cạnh phía Tây giáp đường 6,375m; cạnh phía Nam giáp đất ông Hồng 16,74m; cạnh phía Bắc giáp đất ông N 16,74m.

Ông TVN và bà TTT1 được quyền sử dụng 105m^2 đất tại thửa 145 tờ bản đồ số 23 Thôn T, xã M, huyện M, tỉnh N. Kích thước các cạnh như sau: Cạnh phía Đông giáp ruộng 6,375m; cạnh phía Tây giáp đường 6,375m; cạnh phía Nam giáp đất ông T3 16,74m; cạnh phía Bắc giáp đất ông Kiên 16,74m (có sơ đồ kèm theo).

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông TVT3 và bà TTL về việc hỗ trợ cho ông TVN và bà TTT1 giá trị công trình xây dựng bị tháo dỡ di dời là 138.415.500 đồng.

5. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện M thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L379515, vào sổ số 70/QSDĐ/145/QĐ-UB ngày 21/11/1997 của Ủy ban nhân dân huyện M đã cấp 210m^2 tại thửa 145 tờ bản đồ số 23 cho hộ cụ TVL1, xã M, huyện M, tỉnh N, có xác nhận chuyển nhượng cho hộ ông TVN tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Ông TVT3 và bà TTL, ông TVN và bà TTT1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử phúc thẩm, cụ TVL1, ông TVN và bà TTT1 có đơn đề nghị xem xét lại Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 27/2022/KNGĐT-DS ngày 22/6/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 65/2021/PT-DS ngày 25/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh N; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 65/2021/PT-DS ngày 25/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh N và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh N; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh N xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết, xét xử: Bà L khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ L1 năm 1997 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên 210m^2 đất từ cụ L1 sang ông N. Theo quy định tại khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính thì thẩm quyền giải quyết, xét xử sơ thẩm là Tòa án cấp tỉnh vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyết định cá biệt. Do vậy ngay từ khi thụ lý vụ án thì Tòa án nhân dân huyện M phải chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh N giải quyết, xét xử theo thẩm quyền.

[2] Về hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3 và ông N: Nguồn gốc diện tích đất 150m^2 là do ông T3, bà L được Nhà nước giao theo tiêu chuẩn đất giãn dân của hộ gia đình (cụ L1 là chủ hộ và các thành viên: cụ T, 3 con đẻ là: ông T3, bà TTC, ông TVN) nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bà L khai tại Đơn khởi kiện ngày 24/10/2017). Ông T3 đứng tên nộp tiền 1.143.000 đồng. Sau đó ông T3, bà L san lấp và vào miền Nam làm ăn nên không trực tiếp sử dụng đất. Từ năm 1994, ông N làm lán bán phân đạm và quản lý, sử dụng đất; năm 1999 ông N xây dựng nhà mái bằng kiên cố trên đất. Cụ L1 nộp thuế và đứng tên trên Bản đồ địa chính xã. Năm 1997 cụ L1 kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 210m^2 (cấp đại trà tại địa phương).

Năm 1998, giữa cụ L1 và ông T3 có thư từ trao đổi, nội dung thư ngày 28/9/1998 ông T3 đồng ý chuyển nhượng đất cho ông N với giá 14.000.000 đồng, trong đó trả nợ cho cụ L1, cụ T, ông Chung là 10.000.000 đồng, 1.000.000 đồng cho vợ chồng ông N, còn 3.000.000 đồng cụ L1 đã gửi vào Đ cho vợ chồng ông T3. Như vậy, mặc dù khi cụ L1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng chủ thể được cấp đất, nhưng sau đó việc chuyển nhượng đất từ ông T3 sang cho ông N là có thật và cụ L1 (cha của ông T3 và ông N) là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tiến hành thủ tục sang tên cho ông N theo quy định của pháp luật đất đai. Ông N thực tế đã trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1994, đã làm lán bán hàng từ 1994; năm 1999 đã xây dựng nhà mái bằng kiên cố trên đất. Trên thực tế thì vợ chồng ông T3 vẫn đi lại thăm quê hương; còn gia đình cha mẹ đẻ bà L đều cư trú cùng xóm và cách 200 m với gia đình cụ L1, ông N là nơi có đất tranh chấp (Thôn T, xã M, huyện M, tỉnh N). Như vậy, có căn cứ xác định gia đình phía nhà bà L và bà L, ông T3 đều biết rõ quá trình sử dụng đất của ông N, cụ L1 (xây dựng nhà ở kiên cố trên đất), việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ L1 năm 1997 (cấp đại trà), nhưng không có ý kiến phản đối. Do đó cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T3 và ông N đã diễn ra trên thực tế.

[3] Về diện tích đất tranh chấp: Tại Tờ trình số 01/TT ngày 06/6/1993 Ủy ban nhân dân xã M đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh N, Ủy ban nhân dân huyện M cấp đất làm nhà ở cho mỗi hộ 150m^2. Tại Biên bản làm việc ngày 04/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh N thì ông Trần Trọng Bảy (Phó Chủ tịch xã M), ông Trần Đình Sơn (công chức địa chính xã M), ông Trần Ngọc Dung (trưởng Thôn T, xã M) đều thống nhất: Ông T3 được giao 150m^2 đất theo Quyết định số 1037/QĐUB ngày 05/10/1993 của Ủy ban nhân dân tỉnh N. Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm đều không thu thập chứng cứ làm rõ lý do tại sao ông T3 được cấp đất giãn dân 150m^2 mà đến 1997 thì cụ L1 được cấp 210m^2 thì diện tích đất dôi ra (60m^2) là do cụ L1, ông N mua thêm hay khai phá, hay lấn sang phần đất khác. Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm không thu thập chứng cứ là sai sót nghiêm trọng, xác định toàn bộ 210m^2 là đất ông T3 được cấp là sai và ảnh hưởng đến quyền lợi của cụ L1, ông N.

[4] Về giao hiện vật: Vợ chồng ông N đã trực tiếp sử dụng đất, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/10/2018 trên diện tích đất có 02 nhà lợp tole và 01 nhà mái bằng được xây kiên cố từ năm 1999. Như vậy, vợ chồng ông N đã xây dựng các công trình kiên cố trên đất nhưng vợ chồng bà L, ông T3 về quê và biết rõ (gia đình cha mẹ đẻ bà L cách 200m) cũng không có ý kiến. Do vậy vợ chồng ông N đã sử dụng ổn định, lâu dài và thực tế thì vợ chồng bà L vẫn sinh sống tại Đ nên nhu cầu sử dụng đất tại N là không cấp thiết. Vì vậy việc Tòa án cấp phúc thẩm buộc tháo dỡ nhà của vợ chồng ông N để giao hiện vật cho bà L, ông T3 là không phù hợp.

[5] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ngày 22/11/2017 Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh N thụ lý vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất có nguyên đơn là bà TTL, bị đơn là ông TVN, bà TTT1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông TVT3, anh B, cụ TVL1, cụ TTT, bà TTC. Quá trình giải quyết, tại Biên bản làm việc ngày 05/7/2018 thì cụ TVL1, ông TVN, bà TTT1 sau khi được Tòa án giải thích thì đều không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngày 07/10/2019 bà L rút đơn khởi kiện, nên tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 03/2019/QĐST-DS ngày 24/10/2019 Tòa án nhân dân huyện M đã đình chỉ giải quyết vụ án dân sự là có căn cứ.

Ngày 24/12/2019 Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh N thụ lý vụ án dân sự có nguyên đơn là bà TTL với bị đơn là cụ TVL1, cụ TTT, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông TVN, bà TTT1, bà TTC, ông TVT3, anh TTB. Quá trình giải quyết vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm không hỏi cụ L1, ông N, bà T1 về việc có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án hay không? Tại phiên tòa phúc thẩm thì Chủ tọa phiên tòa chỉ hỏi ông N1 đại diện theo ủy quyền của bà L và được trả lời là bà L không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (không hỏi cụ L1, ông N, bà T1).

Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng ông T3 chuyển nhượng đất nhưng không có sự đồng ý của bà L nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với một nửa thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông T3; còn một nửa đất thuộc quyền sử dụng của bà L thì tuyên vô hiệu và buộc vợ chồng ông N, bà T1 trả lại cho vợ chồng ông T3, bà L một nửa thửa đất, nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng pháp luật.

Tòa án cấp phúc thẩm còn nhận định tại mục [2.2.5] là về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do các đương sự không yêu cầu nên hội đồng xét xử không xem xét là không đúng quy định pháp luật. Trong trường hợp này, trách nhiệm của Tòa án phải lập biên bản giải thích rõ hậu quả của hợp đồng vô hiệu để các đương sự thực hiện quyền yêu cầu hoặc không yêu cầu của mình. Nhưng Tòa án cấp phúc thẩm không lập biên bản thực hiện yêu cầu này mà lại nhận định là do các đương sự không yêu cầu nên không giải quyết là không đúng pháp luật.

[6] Ngoài ra, trong hồ sơ còn thể hiện có các Biên bản giao nhận, có chữ ký của ông TVT3, anh TTB (BL 219, 220, 221) nhưng không ghi nội dung giao nhận gì (để trống) là vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 342, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 27/2022/KNGĐT-DS ngày 22/6/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 65/2021/PT-DS ngày 25/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh N và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh N về vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là bà TTL với bị đơn là cụ TVL1, cụ TTT và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh N xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Ủy ban Thẩm phán ra quyết định (ngày 24/9/2022).

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC tại Hà Nội (để báo cáo);
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh N;
  (02 bản, kèm hồ sơ vụ án);
- TAND huyện M, tỉnh N;
- Chi cục THADS huyện M, N;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, Phòng HCTP, Phòng GĐKTIII, HSGĐT.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Hồng Nam