TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 08/2025/DS-GĐT
Ngày 19/3/2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy ủy quyền

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 Tòa án nhân dân tối cao.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Nam;

Ông Nguyễn Văn Dũng;

Bà Lương Ngọc Trâm;

Bà Đào Thị Minh Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Chí Thị Nhung - Thư ký viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Mạnh Bổng - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 19 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy ủy quyền"* giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hồ Tân H, sinh năm 1965; cư trú tại: Số A, L, Phường F, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Ông Trần Duyên A, sinh năm 1962; cư trú tại: Số E, đường N, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh - Luật sư của Công ty L1 - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Kỳ T, sinh năm 1957; cư trú tại: Số B B, đường C, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm: 1986; cư trú tại: Số A, đường H, Phường F, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 02/12/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Ông Bùi Quang T1, sinh năm 1985; cư trú tại: Tổ dân phố B, đường B, phường N, thành phố G, tỉnh

Đăk Nông, Luật sư của Văn phòng L2 - Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Nông.

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

1. Ông Hồ Tân V, sinh năm: 1954; cư trú tại: Số B L, đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Hồ Tân T2, sinh năm: 1956; cư trú tại: Ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

3. Ông Hồ Tân Tài Đ, sinh năm: 1959; cư trú tại: Ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

4. Ông Hồ Tân P, sinh năm: 1968; cư trú tại: Số D, đường N, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V, ông T2, ông Đ, ông P: Ông Hồ Tân H (Văn bản ủy quyền ngày 26/9/2019).

5. Bà Nguyễn Thị Thanh V1;

6. Anh Hồ Thiên Â;

7. Anh Hồ Thiên T3;

Cùng cư trú tại: Số B, đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Hồ Thị Mỹ L, sinh năm 1970; cư trú tại: Số A, Đ, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Hồ Tân H (Văn bản ủy quyền ngày 13/02/2020).

9. Bà Hồ Thị Mỹ P1, sinh năm 1973; cư trú tại: Số A Rue Reine C, B, Pháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P1: Ông Hồ Tân H (Văn bản ủy quyền ngày 14/8/2019).

10. Bà Hồ Thị Mỹ P2, sinh năm 1976; cư trú tại: C, chung cư B, số B, đường B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Ông Đỗ Thành C, bà Trần Thị K; cùng cư trú tại: Số B, thung lũng khách sạn H1, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

12. Ông Trương B, sinh năm: 1963, bà Nguyễn Thị Kim A1, sinh năm: 1967; cùng cư trú tại: Số E, đường H, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

13. Ông Huỳnh Ngọc Đ1, sinh năm 1971; cư trú tại: Số C, đường B, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 26/11/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/10/2020 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Hồ Tân H trình bày:

Ngày 24/3/1994, cụ Phạm Thị U (mẹ của ông) thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Huỳnh Kỳ T một lô đất có diện tích khoảng 13.000m^2 thuộc một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá 70 lượng vàng 9,6 tuổi. Theo thỏa thuận thì ông T có trách nhiệm thanh toán 03 lần, cụ thể: lần đầu vào ngày 30/3/1994 bên nhận chuyển nhượng (ông T) đặt cọc cho bên chuyển nhượng (cụ U) 03 lượng vàng; lần hai ông T có trách nhiệm thanh toán tiếp 27 lượng vàng cho cụ U, sau khi bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục tại Ủy ban nhân dân Phường C1, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; lần thứ ba sau khi làm Giấy chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và trả hết vào một năm sau. Lô đất này có nguồn gốc do cụ U nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị Ngọc M, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường C1.

Ngày 20/10/1996, cụ U đã làm Giấy ủy quyền cho ông T, được Ủy ban nhân dân Phường C1, thành phố Đ xác nhận và cụ U đã giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất nêu trên cho ông T, ông T phải có trách nhiệm thanh toán đủ số vàng còn lại cho cụ U. Tuy nhiên, đến ngày 15/11/1996 ông T chỉ mới thanh toán cho cụ U 50 lượng vàng, (những lần nhận vàng khi thì cụ U nhận, khi thì các anh em ông H nhận), từ đó đến nay ông T chưa thanh toán cho cụ U số vàng còn lại. Từ năm 1996, cụ U đã nhiều lần yêu cầu ông T trả số vàng còn lại nhưng ông T không thực hiện. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ U và ông T chưa hoàn tất, ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán, tại thời điểm xác lập việc chuyển nhượng và cho đến nay đất vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi cụ U chuyển nhượng đất cho ông T, cụ U nhận chuyển nhượng 1.500m^2 đất của vợ chồng ông Đỗ Thành C, bà Trần Thị K có vị trí số 5 trên họa đồ, phần đất này không thuộc diện tích đất chuyển nhượng cho ông T.

Ngoài ra, cụ U đại diện cho ông T nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Q 2000m^2 đất vào năm 1994, nằm ở vị trí số 01 và một phần vị trí số 03 trên họa đồ; phần đất này ông không tranh chấp. Đề nghị Tòa án không đưa ông Q vào tham gia tố tụng vì ông Q không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa cụ U với ông T.

Ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy thỏa thuận bán đứt lô đất ở suối ngày 24/3/1994 giữa cụ U với ông T; hủy Giấy ủy quyền của cụ U đối với ông T được Ủy ban nhân dân Phường C1 chứng thực ngày 21/10/1996; ông và các đồng thừa kế của cụ U có trách nhiệm thanh toán lại cho ông T 50 lượng vàng mà cụ U đã nhận của ông T và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Buộc ông T trả lại diện tích 13.000m^2 đã nhận chuyển nhượng của cụ U.

- Buộc ông T trả lại cho các đồng thừa kế của cụ U diện tích 1.500m^2 đất mà ông T đã lấn chiếm của cụ U (đo thực tế 1.719,54m^2) thuộc một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn là ông Huỳnh Kỳ T do bà Nguyễn Thị Kim O là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1994, ông T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ U diện tích đất khoảng 13.000m^2 tại thung lũng H, nay thuộc một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá là 70 lượng vàng. Ông T và cụ U đã thỏa thuận cụ U có nghĩa vụ san lấp đường để đến khu đất từ đường cái đi vào, cụ U chịu trách nhiệm về việc làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông T. Quá trình thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ U không thực hiện đúng thỏa thuận như trên nên sau đó giữa cụ U và ông T tiếp tục thỏa thuận lại theo đó ông T giao cho cụ U 50 lượng vàng để cụ U bàn giao toàn bộ diện tích đất 13.000m^2, bàn giao các biên lai đóng thuế, các giấy tờ liên quan khác chứng minh về nguồn gốc diện tích đất nói trên cho ông T, ký văn bản ủy quyền cho ông T thay mặt cụ U thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn lại 20 lượng ông T sẽ thanh toán cho cụ U sau khi hoàn tất việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi thỏa thuận nội dung trên, cụ U đã bàn giao toàn bộ đất cho ông T quản lý, sử dụng trên thực tế, bàn giao các giấy tờ nộp thuế và các giấy tờ liên quan khác, đồng thời đã nhận đủ 50 lượng vàng, ông T đã sử dụng đất ổn định từ năm 1996 và đóng thuế theo quy định của pháp luật. Khi ông T trả vàng cho cụ U thì có bà Hồ Thị Mỹ L, bà Hồ Thị Mỹ P2 làm chứng và ký tên, việc ông T chưa thanh toán 20 lượng vàng còn lại là do chưa hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T đã liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vì một số nguyên nhân và lý do khách quan về thủ tục và quy định của Nhà nước nên chưa hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Do đó ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông T xác định diện tích đất nhận chuyển nhượng của cụ U gồm vị trí số 2, 4, 5 trên họa đồ. Còn phần đất có vị trí số 1, 3 là do ông T nhận chuyển nhượng từ ông Q, không liên quan đến việc tranh chấp giữa ông T với ông H.

Đối với việc nguyên đơn yêu cầu trả lại diện tích 1.500m^2 (đo đạc thực tế 1.719,54m^2) thuộc một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Phường C thì ông T không đồng ý vì đất này nằm trong diện tích khoảng 13.000m^2 mà ông T nhận chuyển nhượng từ cụ U chứ không phải phát sinh sau này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Hồ Tân V, ông Hồ Tân Tài Đ, ông Hồ Tân P, bà Hồ Thị Mỹ P1, ông Hồ Tân T2 (cùng do ông Hồ Tân H là người đại diện theo ủy quyền), bà Hồ Thị Mỹ P2, bà Nguyễn Thị Thanh V1, anh Hồ Thiên Â, anh Hồ Thiên T3 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Đỗ Thành C, bà Trần Thị K trình bày: Năm 1994 vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng cho cụ U diện tích đất 1.500m^2, thuộc một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Phường C với giá 24,2 lượng vàng bằng giấy viết tay ghi ngày 28/5/1994, có chữ ký của vợ chồng ông, bà; vợ chồng ông, bà đã nhận đủ vàng và giao đất cho cụ U quản lý, sử dụng. Việc chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với cụ U đã hoàn tất, nay vợ chồng ông, bà không tranh chấp và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Ngoài ra, ngày 05/4/1994 vợ chồng ông, bà có ký tờ nhượng đất mở đường xe với cụ U, theo đó vợ chồng ông, bà thống nhất chuyển nhượng một phần diện tích đất ngang 06m, dài 100m từ trên kéo xuống đất của cụ U để cụ U mở đường đi xuống lô đất, giá chuyển nhượng là 10 lượng vàng 24K, phần đất này là con đường đi chung giữa nhà vợ chồng ông, bà và cụ U từ trên xuống, không liên quan gì đến diện tích đất 1.500m^2 vợ chồng ông, bà đã chuyển nhượng cho cụ U mà hiện nay ông H và ông T đang tranh chấp. Nay giữa ông T và ông H tranh chấp, vợ chồng ông, bà khẳng định không liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ông Huỳnh Ngọc Đ1 trình bày: Ông là người sử dụng đất, trông coi cây ăn trái tại một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Phường C. Lý do ông sử dụng đất là do ông T nhờ trông coi vườn, không có Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Nay ông H và ông T tranh chấp, ông không có ý kiến gì và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Ông Trương B, bà Nguyễn Thị Kim A1 trình bày: Vợ chồng ông, bà là người trực tiếp sử dụng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Phường C là do ông T giao cho ông, bà quản lý, sử dụng, trồng cây ngắn ngày và chăn nuôi, không có hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Khi nào ông T yêu cầu trả đất thì vợ chồng ông, bà sẽ trả lại. Việc ông T và ông H tranh chấp thì vợ chồng ông, bà không liên quan và không có yêu cầu gì trong vụ án. Đối với việc vợ chồng ông, bà sử dụng đất thì sau này sẽ tự giải quyết với ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 06/5/2022, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tân H về việc "Tranh chấp Quyền sử dụng lô đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 1.719,54m^2, thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng" đối với ông Huỳnh Kỳ T.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tân H về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất" đối với ông Huỳnh Kỳ T.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (tờ thỏa thuận bán đứt lô đất ở suối) ngày 24/3/1994 giữa cụ Phạm Thị U và ông Huỳnh Kỳ T đối với diện tích đất 13.000m^2, thuộc một phần thửa số 49, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu.

1.1. Ông Hồ Tân H, ông Hồ Tân V, ông Hồ Tân T2, ông Hồ Tân Tài Đ, ông Hồ Tân P, anh Hồ Thiên Â, anh Hồ Thiên T3; bà Hồ Thị Mỹ L, bà Hồ Thị Mỹ P1 và bà Hồ Thị Mỹ P2 được sử dụng lô đất có diện tích 13.000,97m^2 (ký hiệu số 2,4

và 5 trên họa đồ đo đạc), thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại suối H, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

1.2. Buộc ông Huỳnh Kỳ T, ông Huỳnh Ngọc Đ1; vợ chồng ông Trương B, bà Nguyễn Thị Kim A1 có trách nhiệm trả lại lô đất có diện tích 13.000,97m^2 (ký hiệu số 2, 4 và 5 trên họa đồ đo đạc) và toàn bộ tài sản trên đất thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại suối H, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cho ông Hồ Tân H, ông Hồ Tân V, ông Hồ Tân T2, ông Hồ Tân Tài Đ, ông Hồ Tân P, anh Hồ Thiên Â, anh Hồ Thiên T3; bà Hồ Thị Mỹ L, bà Hồ Thị Mỹ P1 và bà Hồ Thị Mỹ P2.

1.3. Ông Hồ Tân H, ông Hồ Tân V, ông Hồ Tân T2, ông Hồ Tân Tài Đ, ông Hồ Tân P, anh Hồ Thiên Â, anh Hồ Thiên T3, bà Hồ Thị Mỹ L, bà Hồ Thị Mỹ P1 và bà Hồ Thị Mỹ P2 có trách nhiệm liên đới thanh toán lại cho ông Huỳnh Kỳ T số tiền 11.791.533.344 đồng và 50 lượng vàng loại 24K.

1.4. Ông Hồ Tân H, ông Hồ Tân V, ông Hồ Tân T2, ông Hồ Tân Tài Đ, ông Hồ Tân P, anh Hồ Thiên Â, anh Hồ Thiên T3, bà Hồ Thị Mỹ L, bà Hồ Thị Mỹ P1 và bà Hồ Thị Mỹ P2 được quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

(Có họa đồ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng thực hiện ngày 10/7/2020).

Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 11/05/2022, bị đơn ông Huỳnh Kỳ T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 284/2023/DS-PT ngày 19/5/2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Kỳ T. Giữ y Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tân H về việc "Tranh chấp Quyền sử dụng lô đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 1.719,54m^2, thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng" đối với ông Huỳnh Kỳ T.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tân H về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất" đối với ông Huỳnh Kỳ T.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (tờ thỏa thuận bán đứt lô đất ở suối) ngày 24/3/1994 giữa cụ Phạm Thị U và ông Huỳnh Kỳ T đối với diện tích đất 13.000m^2, thuộc một phần thửa số 49, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu.

1.1. Ông Hồ Tân H, ông Hồ Tân V, ông Hồ Tân T2, ông Hồ Tân Tài Đ, ông Hồ Tân P, anh Hồ Thiên Â, anh Hồ Thiên T3; bà Hồ Thị Mỹ L, bà Hồ Thị Mỹ P1 và bà Hồ Thị Mỹ P2 được sử dụng lô đất có diện tích 13.000,97m^2 (ký hiệu số 2,4 và 5 trên họa đồ đo đạc), thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại suối H, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

1.2. Buộc ông Huỳnh Kỳ T, ông Huỳnh Ngọc Đ1; vợ chồng ông Trương B, bà Nguyễn Thị Kim A1 có trách nhiệm trả lại lô đất có diện tích 13.000,97m^2 (ký hiệu số 2, 4 và 5 trên họa đồ đo đạc) và toàn bộ tài sản trên đất thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại suối H, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cho ông Hồ Tân H, ông Hồ Tân V, ông Hồ Tân T2, ông Hồ Tân Tài Đ, ông Hồ Tân P, anh Hồ Thiên Â, anh Hồ Thiên T3, bà Hồ Thị Mỹ L, bà Hồ Thị Mỹ P1 và bà Hồ Thị Mỹ P2.

1.3. Ông Hồ Tân H, ông Hồ Tân V, ông Hồ Tân T2, ông Hồ Tân Tài Đ, ông Hồ Tân P, anh Hồ Thiên Â, anh Hồ Thiên T3, bà Hồ Thị Mỹ L, bà Hồ Thị Mỹ P1 và bà Hồ Thị Mỹ P2 có trách nhiệm liên đới thanh toán lại cho ông Huỳnh Kỳ T:

- Số tiền 50% {26.002.460.038 đồng (71,43% giá trị quyền sử dụng đất) - 2.775.000.000 đồng (Giá trị 50 lượng vàng 24K) + 335.180.400 đồng (Giá trị cây trồng trên đất)}- 10.213.125 đồng (giá trị đầu tư trên đất) = 11.791.533.344 đồng.

- 50 lượng vàng loại 24K (việc thanh toán thực hiện bằng tiền đồng Việt Nam theo giá tại thời điểm thi hành án).

1.4. Ông Hồ Tân H, ông Hồ Tân V, ông Hồ Tân T2, ông Hồ Tân Tài Đ, ông Hồ Tân P, anh Hồ Thiên Â, anh Hồ Thiên T3, bà Hồ Thị Mỹ L, bà Hồ Thị Mỹ P1 và bà Hồ Thị Mỹ P2 được quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

(Có họa đồ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng thực hiện ngày 10/7/2020).

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

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Huỳnh Kỳ T có đơn đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 84/2024/KN-DS ngày 09/9/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 284/2023/DS-PT ngày 19/5/2023 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 18/2022/DS-ST ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm lại theo 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 căn nhà diện tích 32m^2 cùng diện tích đất 13.000m^2 tại Phường C, thị xã Đ, nay là thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của cụ Phạm Thị U (mẹ của ông Hồ Tân H) do cụ Phạm Thị U nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị Ngọc M từ năm 1993 theo Giấy ủy quyền và được Ủy ban nhân dân Phường C1, thị xã Đ xác nhận.

[2] Ngày 24/3/1994, cụ Phạm Thị U ký "Tờ thỏa thuận bán đứt lô đất ở suối H T, Phường C, thị xã Đ" cho ông Huỳnh Kỳ T với giá 70 lượng vàng 9,6 tuổi. Số tiền vàng được thanh toán lần lượt như sau: Lần 1 đặt cọc 03 lượng vàng vào ngày 30/3/1994; Lần 2 làm giấy tới Phường gồm Giấy phép mua bán và Giấy phép xây dựng nhà, bên mua trả thêm 27 lượng vàng; Lần 3 làm giấy chuyển quyền sử dụng đất và trả tất vào một năm sau. Cụ Phạm Thị U có nhiệm vụ san lấp đường để đến khu đất sản xuất từ đường cái vào, đưa toàn bộ giấy tờ về khu đất cho ông Huỳnh Kỳ T kể từ ngày giao tiền lần 1, chịu trách nhiệm về việc mua bán và cam kết trung thực trong mọi việc làm giấy tờ chuyển chủ quyền cho ông Huỳnh Kỳ T…; ông Huỳnh Kỳ T có trách nhiệm thanh toán tiền vàng đúng theo thỏa thuận.

[3] Ngày 30/3/1994, ông Huỳnh Kỳ T đã đặt cọc cho cụ Phạm Thị U 03 lượng vàng. Ngày 20/10/1996, cụ Phạm Thị U lập Giấy ủy quyền có nội dung cụ Phạm Thị U ủy quyền cho ông Huỳnh Kỳ T được trọn quyền sử dụng phần nhà lợp tôn thùng phi, ngang 4m, dài 8m và lô đất nằm sau lưng khách sạn H1 để chăm sóc và trồng trọt hoa màu hàng năm; Giấy ủy quyền có xác nhận của Ủy ban nhân dân nơi cụ Phạm Thị U, ông Huỳnh Kỳ T cư trú và xác nhận của Tổ G, Phường C, thị xã Đ (nơi có đất chuyển nhượng). Tính đến ngày 15/11/1996, ông Huỳnh Kỳ T đã trả cụ Phạm Thị U tổng cộng 50 lượng vàng.

[4] Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Huỳnh Kỳ T đã nhận nhà đất, quản lý toàn bộ diện tích đất và cho các ông, bà Huỳnh Ngọc Đ1, Trương B, Nguyễn Thị Kim A1 quản lý sử dụng chăm sóc cây trồng trên đất. Ngoài ra, ông Huỳnh Kỳ T cũng nhờ cụ Phạm Thị U chuyển nhượng hộ phần đất của ông Huỳnh Văn Q (vị trí số 1, 3 trên họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đo vẽ ngày 10/7/2020), phần đất này hiện không tranh chấp giữa các bên. Quá trình sử dụng đất, ông Huỳnh Kỳ T đã đăng ký và có tên trong sổ mục kê đất của Phường C. Tại Biên bản xác minh ngày 27/4/2021 ở Ủy ban nhân dân Phường C1, thành phố Đ, ông Ngô Nhật Q1 đại diện cho Ủy ban nhân dân Phường C1 cho biết qua kiểm tra sổ mục kê đất tại Ủy ban nhân dân Phường C1 thì thấy từ năm 1992 đến nay, không có ai đăng ký quyền sử dụng đất ngoài ông Huỳnh Kỳ T; ông Huỳnh Kỳ T đăng ký diện tích đất 15.683,6m^2 trong đó có 400m^2 đất ở, còn lại là đất nông nghiệp.

[5] Ông Huỳnh Kỳ T cho rằng do ông chưa hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng nhà, đất tại các cơ quan có thẩm quyền nên ông Huỳnh Kỳ T chưa thanh

toán 20 lượng vàng còn lại cho cụ Phạm Thị U . Cho đến năm 2018, cụ Phạm Thị U cũng không có ý kiến phản đối hay yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Kỳ T. Năm 2019, cụ Phạm Thị U chết. Đến thời điểm đó, ông Huỳnh Kỳ T cũng chưa hoàn thành việc hợp thức hóa quyền sử dụng đất và chưa trả cho cụ Phạm Thị U 20 lượng vàng còn lại.

[6] Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Thị U với ông Huỳnh Kỳ T vẫn đang được thực hiện. Do đó, cần có ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xác định đất tranh chấp có được phép chuyển nhượng hay không? Được phép chuyển nhượng với diện tích là bao nhiêu để tính giá trị chuyển nhượng ông Huỳnh Kỳ T phải thanh toán. Nếu diện tích đất tranh chấp được phép chuyển nhượng, không vi phạm quy hoạch thì căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng ông Huỳnh Kỳ T đã trả cho cụ Phạm Thị U 50 lượng vàng là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ, cụ Phạm Thị U đã giao toàn bộ diện tích đất cho ông Huỳnh Kỳ T sử dụng, nên theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

[7] Trong trường hợp đủ điều kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Thị U với ông Huỳnh Kỳ T, do ông Huỳnh Kỳ T mới trả cụ Phạm Thị U 50 lượng vàng tương đương 71,43% giá trị thửa đất, nên ông Huỳnh Kỳ T phải trả cho các thừa kế của cụ Phạm Thị U số tiền, vàng tương ứng với 28,57% giá trị thửa đất theo định giá tại thời điểm giải quyết vụ án.

[8] Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm nhận định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Thị U với ông Huỳnh Kỳ T không phù hợp quy định của pháp luật, nên xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Thị U với ông Huỳnh Kỳ T vô hiệu là chưa chính xác. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chưa xem xét đến công sức bảo quản, gìn giữ, đóng thuế trong gần 30 năm của ông Huỳnh Kỳ T là chưa đảm bảo quyền lợi của ông Huỳnh Kỳ T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, khoản 2 Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 84/2024/KN-DS ngày 09/9/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 284/2023/DS-PT ngày 19/5/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng về vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy ủy quyền"* giữa nguyên đơn là ông Hồ Tân H với bị

đơn là ông Huỳnh Kỳ T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

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

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Lâm Đồng (kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, TP chủ tọa, Vụ GĐKT II TANDTC (2 bản), Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Du