

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 51/2024/DS-GĐT

Ngày 16/7/2024

Về “*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 tham gia xét xử giám đốc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân.

Các Thẩm phán: ông Trương Minh Tuấn và ông Nguyễn Văn Tào.

- Thư ký phiên tòa: bà Trịnh Thị Hằng - Thẩm tra viên chính.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 16/7/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Trần Thị Minh B.

Đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Đức S;

Cùng địa chỉ: nhà số 228, đường Lê Hồng Phong, phường Thành Công, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

2. Bị đơn: bà H Nũn H và ông Y Khing K; địa chỉ: Buôn K, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn L; địa chỉ: Số C, đường P, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Bà Ninh Thị H1; địa chỉ: hẻm G, đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.3. Anh Y Hiêm H2, anh Y Hiêm H3; địa chỉ: Buôn K, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

3.4. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Nhật N (Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, tỉnh Đắk Lắk); địa chỉ: nhà số B, đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.5. Văn phòng C. Đại diện theo ủy quyền là bà Đỗ Thị Hằng N1; địa chỉ: số C, đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.6. Ủy ban nhân dân xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Thôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Đại diện theo ủy quyền là ông Lê Anh T (Công chức địa chính); địa chỉ: Thôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện ngày 08/7/2019 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Trần Thị Minh B trình bày:*

Ngày 04/7/2003, vợ chồng ông Y Khing K, bà H Nũên H chuyển nhượng cho bà Trần Thị Minh B diện tích 300m² đất thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 33, tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 081494 ngày 30/01/1996 cho “*hộ ông Y Khing K*” với giá 10.000.000 đồng, bà B thanh toán trước 5.000.000 đồng, còn lại 5.000.000 đồng sẽ thanh toán khi ông Y Khing K và bà H Nũên Hmõk hoàn tất thủ tục tách thửa, sang tên cho bà B. Ngày 02/11/2003 vợ chồng ông Y Khing K, bà H Nũên H và vợ chồng bà B, ông L ký Hợp đồng chuyển nhượng 300m² đất nêu trên (được Ủy ban nhân dân xã E, thành phố B chứng thực ngày 02/12/2003) nội dung hai bên thỏa thuận lại giá chuyển nhượng 17.000.000 đồng, đã thanh toán 14.000.000 đồng, còn lại 3.000.000 đồng sẽ thanh toán sau khi làm xong thủ tục tách thửa, sang tên. Năm 2014 vợ chồng ông Y Khing K không thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên mà chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Ninh Thị H1.

Vì vậy, nay bà B khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Y Khing K, bà H Nũên H tiếp tục thực hiện hoàn tất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 03/6/2021 bà B thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y Khing K và Trần Thị Minh B lập ngày 02/11/2003 (được Ủy ban nhân dân xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk chứng thực ngày 02/12/2003), bà B sẽ thanh toán số tiền còn lại 3.000.000 đồng; yêu cầu thu hồi Quyết định số 3263/QĐ-UBND ngày 01/6/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố B về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ 33, địa chỉ thửa đất tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 300m² cho bà Ninh Thị H1 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 908640 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 12/6/2014 cho bà Ninh Thị H1.

** Bị đơn vợ chồng ông Y Khing K, bà H Nũên H trình bày:*

Ngày 04/7/2003, Ông B1 ký Giấy bán đất (có xác nhận của Buôn T), nội dung ghi chuyển nhượng 300m² đất (50m² đất thổ cư và 250m² đất nông nghiệp), thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 33, tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bà B với giá 10.000.000 đồng, đã trả 5.000.000 đồng; còn lại 5.000.000 đồng Ông, B1 đồng ý cho nợ từ 06 tháng đến 01 năm, sau khi bà B trả hết thì Ông, Bà mới giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B. Ngày 02/11/2003, Ông, B1 cùng bà B1 đến Ủy ban nhân dân xã E ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ghi giá chuyển nhượng 7.000.000 đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng 10.000.000 đồng và bà Ba k trả thêm tiền nên vẫn còn

nợ 5.000.000 đồng; do bà B chưa trả đủ tiền nên Ông, Bà chưa bàn giao đất, cũng như chưa tách thửa, làm thủ tục sang tên cho bà B. Đối với Giấy trả tiền đất đề ngày 31/3/2004 (dương lịch) ghi giá chuyển nhượng 17.000.000 đồng, đã trả 14.000.000 đồng, còn nợ 3.000.000 đồng do bà B cung cấp thì Ông, B1 cho rằng đây là tài liệu giả tạo.

Vì bà B không trả tiền mua đất nên năm 2013, Ông, Bà đã làm Đơn khiếu nại vợ chồng bà B, ông L gửi Ủy ban nhân dân xã E, UBND xã E đã hòa giải, nhưng không thành nên Ông, B1 đã làm đơn khởi kiện bà B, ông L tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất để Ông, Bà chuyển nhượng đất cho người khác; do bà B, ông L không đến Tòa án làm việc nên Ông, Bà rút đơn khởi kiện, Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Vì bà B không trả tiền mua đất nên ngày 12/5/2014, Ông Bà chuyển nhượng đất cho bà Ninh Thị H1 với giá ghi trên hợp đồng 50.000.000 đồng, nhưng giá thực tế chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, đã tách thửa và làm thủ tục sang tên đất cho bà H1. Nay bà B khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2003, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1 thì Ông, B1 không đồng ý mà đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, bà B là người vi phạm hợp đồng nên chịu mất 5.000.0000 đồng tiền cọc, Ông, Bà không phải bồi thường thiệt hại.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:* Ngày 12/5/2014, “hộ gia đình ông Y Khing K” gồm ông Y Khing K, bà H’Nuen Hmök, anh Y Hiên H3, anh Y Hiêm H2 và bà Ninh Thị H1 đến Văn phòng C yêu cầu công chứng việc chuyển nhượng thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 223251 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 16/12/2013 cho “hộ gia đình ông Y Khing K”. Dựa trên thỏa thuận của các bên về các điều khoản hợp đồng công chứng như điều khoản về đối tượng chuyển nhượng, phương thức thanh toán... Sau khi kiểm tra hồ sơ liên quan, Văn phòng C đã soạn thảo hợp đồng, giải thích rõ cho các bên các vấn đề liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ khi tiến hành giao dịch chuyển quyền sử dụng đất, các bên đã đọc, đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và ký vào hợp đồng. Việc công chứng hợp đồng được thực hiện đúng quy định của pháp luật về công chứng và nội dung của các điều khoản trong hợp đồng là tự nguyện; do đó, nay bà B khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng với ông Y Khing K thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã E trình bày:* Ngày 02/12/2003, ông Y Khing K và bà Trần Thị Minh B đến Ủy ban nhân dân xã E lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 3, diện tích 300m², với giá 7.000.0000 đồng, thửa đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 081494 ngày 23/11/1995 mục đích sử dụng khu dân cư, có 400m² đất ở và 5.030m² đất trồng cây cà phê. Tại thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng đất, các bên đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ, các bên tự nguyện, không ai bị ép buộc, đất không tranh chấp nên Ủy ban nhân dân xã E đã xác nhận vào Hợp đồng. Sau khi ký kết Hợp đồng, các bên thực hiện và tự chịu trách nhiệm với các nội dung đã thỏa

thuận. Sau này vợ chồng ông Y Khing K chuyển nhượng đất cho người khác thì Ủy ban nhân dân xã E không biết. Nay, bà B yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân xã E đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ninh Thị H1 trình bày:* Ngày 09/01/2014, bà H1 cho vợ chồng ông Y Khing K vay 200.000.000 đồng, do không có khả năng trả nợ nên bà H1 khởi kiện vợ chồng ông Y Khing K tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và đã được giải quyết bằng Quyết định số 48 ngày 18/4/2014. Quá trình thi hành án không có tiền trả nên vợ chồng ông Y Khing K chuyển nhượng cho bà H1 thửa đất số 71, tờ số 3, diện tích 300m² để khấu trừ nợ nên hai bên đến Văn phòng Công chứng Hợp đồng số 3763, giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 50.000.000 đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng và khấu trừ hết vào số tiền nợ. Ngày 12/6/2014, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 908640 cho bà H1 và hiện nay bà H1 đang quản lý, sử dụng thửa đất. Tại thời điểm gia đình ông Y Khing K vay tiền và tại thời điểm chuyển nhượng đất cho bà H1 thì gia đình ông Y Khing K không nói đất đã chuyển nhượng cho bà B và thời điểm chuyển nhượng không có khiếu nại, không có quyết định ngăn chặn nên việc chuyển nhượng thửa đất giữa gia đình ông Y Khing K với bà H1 là hợp pháp. Nay bà B khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà B và vợ chồng ông Y Khing K và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1 thì bà H1 không đồng ý, bà H1 không có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà B với hộ gia đình ông Y Khing K.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L (chồng bà Trần Thị Minh B) thông nhất với trình bày và yêu cầu của bà B.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Y Hiêm H2 và anh Y Hiêm H3 (con ông Y K1 và bà H N2) trình bày:* khi cha mẹ ký Hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà B, ông L do hai anh chưa đủ 18 tuổi nên không tham gia ký Hợp đồng.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2021/DS-ST ngày 21/9/2021, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma, tỉnh Đắk Lắk quyết định:*

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Minh B về:

- Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y Khing K và bà Trần Thị Minh B lập ngày 02/12/2003 được UBND xã E, Tp ., tỉnh Đắk Lắk chứng thực; - Thu hồi Quyết định số: 3263/QĐ-UBND, ngày 01/6/2014 của UBND thành phố B “Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối thửa đất số 71, tờ bản đồ 33, diện tích 300m² địa chỉ thửa đất: xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 908640 đối thửa đất số 71, tờ bản đồ 33, diện tích 300 m² được UBND thành B cấp ngày 12/6/2014 cho bà Ninh Thị H1.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Y Khing K và bà H N5:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y Khing K và bà Trần Thị Minh B đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 33, diện tích 300m² tại xã E, thành

phố B, Đắk Lắk được UBND xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk chứng thực ngày 02/12/2003 vô hiệu.

- Buộc ông Y Khing K và bà H Nũên H phải trả cho bà Trần Thị Minh B số tiền 626.232.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/9/2021, bà Trần Thị Minh B có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

* Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 19/2022/DS-PT ngày 17/01/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Minh B, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2021/DSST ngày 21 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Minh B:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2003 giữa ông Y Khing K với bà Trần Thị Minh B đối với 300m² quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 33, địa chỉ thửa đất tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk xác nhận ngày 02/12/2003, thửa đất có vị trí tứ cận như sau:

Phía đông giáp thửa đất số 71A của ông Phạm Văn H6 dài 29,98m.

Phía tây giáp thửa đất số 71B của bà Phan Thị H7 dài 30,64m.

Phía nam giáp đường đi liên thôn dài 9,90m.

Phía bắc giáp thửa đất số 71E của ông Y Khing K dài 9,81m.

Bà Trần Thị Minh B có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Y Khing K, bà H Nũên Hmõk số tiền 267.351.752 đồng (Hai trăm sáu mươi bảy triệu ba trăm năm mươi một ngàn bảy trăm năm mươi hai đồng). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2014 giữa hộ gia đình ông Y Khing K và bà Ninh Thị H1 đối với 300m² quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 33, địa chỉ thửa đất tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, được công chứng tại Văn phòng C vô hiệu. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk:

+ Thu hồi Quyết định số 3263/QĐ-UBND ngày 11/6/2014 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Ninh Thị H1 đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 33, địa chỉ thửa đất tại xã E, thành phố B, diện tích 300m²; + Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 908640 ngày 12/6/2014 cho bà Ninh Thị H1 đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 33, địa chỉ thửa đất tại xã E, thành phố B, diện tích 300m².

Tòa án phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng.

Ngày 25/5/2023, bà Ninh Thị H1 có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án phúc thẩm.

* Tại Quyết định kháng nghị số 50/2024/KN-DS ngày 17/6/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án dân sự phúc thẩm số 19/2022/DS-PT ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột 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 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 tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2003 giữa bà Trần Thị Minh B, ông Trần Văn L1 với ông Y Khing K và bà H Nũên H, thấy:

Tại *Giấy mua bán đất* ngày 04/7/2003 thể hiện bà B và ông L1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Y Khing K và bà H Nũên Hmõk 300m² đất là một phần của thửa đất số 71, tờ bản đồ số 33 tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành H 081494 ngày 30/01/1996 cho “*hộ ông Y Khing K*” với giá 10.000.000 đồng, bà B đã thanh toán 5.000.000 đồng, còn lại 5.000.000 đồng sẽ thanh toán sau khi ông Y Khing K và bà H Nũên Hmõk hoàn tất thủ tục tách thửa, sang tên cho bà B. Ngày 02/11/2003 vợ chồng ông Y Khing K, bà H Nũên H và vợ chồng bà B, ông L1 ký Hợp đồng chuyển nhượng đối với 300m² đất nêu trên (Hợp đồng được UBND xã E chứng thực), tuy nhiên, hai bên có thỏa thuận lại giá chuyển nhượng là 17.000.000 đồng, tổng số tiền bà B đã trả 14.000.000 đồng, còn nợ 3.000.000 đồng sẽ thanh toán sau khi làm xong thủ tục tách thửa, sang tên. Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995, khoản 2 Điều 75 Luật Đất đai năm 1993 và lời thừa nhận của vợ chồng ông Y Khing K, bà H Nũên H là thực tế có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2003 giữa bà B với vợ chồng ông Y Khing K, bà H Nũ Hmõk là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Xét hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2014 giữa vợ chồng ông Y Khing K và bà H Nũên Hmõk với bà Ninh Thị H1 thấy:

Ngày 12/5/2014, ông Y Khing K và bà H Nũên H ký Hợp đồng chuyển nhượng 300m² đất nêu trên cho bà Ninh Thị H1 với giá 50.000.000 đồng, nhằm thực hiện nghĩa vụ trả nợ 200.000.000 đồng cho bà H1 theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các

đương sự số 48/2014/QĐST-DS ngày 18/4/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk chứng thực.

Xét, trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 thì vợ chồng ông Y Khing K và bà H Nũên H đã làm xong thủ tục tách thửa đối với diện tích 300m² đất trong tổng diện tích 5.430m² của thửa đất số 71, tờ bản đồ số 33, nhưng ông Y Khing K và bà H Nũên Hmõk không sang tên cho bà B như thỏa thuận. Ngày 30/9/2013, ông Y Khing K, bà H Nũên H8 gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột yêu cầu giải quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2003 với bà B, nhưng sau đó ông Y Khing K rút đơn khởi kiện nên Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 183/2014/QĐST-DSST ngày 03/9/2014. Như vậy, ông Y Khing K và bà H Nũên H ký Hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H1 ngày 12/5/2014 khi vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Y Khing K và bà H Nũên H với bà B đang được Tòa án thụ lý, giải quyết; do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Khing K và bà H Nũên Hmõk với bà H1 là trái quy định tại điểm b khoản 188 Luật Đất đai năm 2013 (quy định về điều kiện thực hiện chuyển nhượng sử dụng đất là đất không có tranh chấp) nên Tòa án cấp phúc thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2014 giữa ông Y Khing K và bà H Nũên H với bà H1 vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật; tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm không giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là không đúng quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 và không giải quyết triệt để vụ án, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ninh Thị H1.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y Khing K và bà H Nũên Hmõk với bà H1 ngày 12/5/2014 là không đúng vì phần đất chuyển nhượng đang có tranh chấp, vi phạm về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; còn Tòa án cấp phúc thẩm không giải quyết hậu quả vô hiệu của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2014 giữa ông Y Khing K và bà H Nũên H với bà H1 là không đúng quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 và không giải quyết triệt để vụ án, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ninh Thị H1; do đó, Hội đồng giám đốc thẩm xét Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 50/2024/KN-DS ngày 17/6/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao là có căn cứ nên chấp nhận như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 348 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 50/2024/KN-DS ngày 17/6/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 19/2022/DS-PT ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

2. Giao hồ sơ vụ án dân sự cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm lại 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:

- TANDTC - Vụ Giám đốc kiểm tra II;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (kèm hồ sơ để xét xử sơ thẩm lại);
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân