

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 81/2024/DS-GĐT

Ngày 14-11-2024

V/v “Tranh chấp đòi lại tài sản; yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và yêu cầu huỷ 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 ĐÀ NẴNG

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia xét xử gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Cường.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tào và ông Trần Quốc Cường.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thúy Kiều - Thẩm tra viên Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên toà: Ông Đỗ Xuân Ân - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản; yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn T, địa chỉ: số B Đ, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S, bà Thân Thị D, địa chỉ: Xóm B, thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định.

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

3.1. Ông Nguyễn Trung A, địa chỉ: Xóm B, thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định.

3.2. Ông Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị Ngọc Á, địa chỉ: Thôn K, phường T, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Bùi Văn T trình bày:

Nhà và đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 tọa lạc thôn P, xã T, huyện T có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm) là do ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị Ngọc Á được UBND xã T chứng thực vào ngày 20/10/2010. Ngày 05/11/2010 UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00134 cho Ông. Nguồn gốc nhà đất trên trước đây là của ông Nguyễn Văn S, ngày 11/9/2007 vợ chồng ông S bà D làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho con là anh Nguyễn Trung A được UBND xã T chứng thực. Sau đó anh A chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho vợ chồng anh H, chị Á được UBND xã T chứng thực ngày 31/8/2010. Sau khi bán nhà cho ông thì vợ chồng anh H, chị Á có thuê lại ngôi nhà để ở 01 năm, ngày 07/02/2012 ông xuống nhận nhà lại thì gặp ông S xin ở nhờ 01 năm. Hết 01 năm ông đến nhận lại nhà thì vợ chồng ông S không trả nhà, vợ chồng ông S hiện đang chiếm hữu và sử dụng trái phép tài sản của ông nên ông yêu cầu vợ chồng ông S phải trả nhà đất trên cho ông. Ông không đồng ý việc ông S, bà D yêu cầu được chuộc lại nhà và đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 tọa lạc thôn P, xã T, huyện T với giá 200.000.000 đồng.

2. Bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Thân Thị D trình bày:

Ông Nguyễn Văn S và bà Thân Thị D quản lý sử dụng thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 tọa lạc thôn P, xã T, huyện T từ năm 1970 đến nay. Thửa đất trên là của vợ chồng ông bà, ngày 11/9/2007 ông bà làm hợp đồng tặng cho tài sản cho con là anh Nguyễn Trung A. Ngày 31/8/2010 anh A chuyển nhượng nhà đất trên cho anh Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Ngọc Á với giá 450.000.000 đồng nhưng vợ chồng anh H, chị Á mới giao số tiền 269.700.000 đồng còn nợ lại 180.300.000 đồng nên hai bên có viết giấy hợp đồng thỏa thuận việc thanh toán tiền mua bán nhà ở và đất ngày 8/9/2010 và Giấy cam đoan ngày 27/8/2013 với nội dung: Khi nào anh H chị Á thanh toán xong số tiền 180.300.000 đồng thì ông mới giao nhà đất, nên ông không đồng ý trả nhà đất cho ông T.

Quá trình quản lý ông bà có xây dựng mới nhà vệ sinh và hầm vệ sinh vào năm 2022, do tiền ông bà bỏ ra. Nay ông Bùi Văn T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông trả lại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 tọa lạc thôn P, xã T, huyện T, ông bà không đồng ý, vì việc mua bán giữa ông T và vợ chồng chị Á, anh H thì ông bà không biết và không có mua bán với ông T nên ông bà không đồng ý trả nhà đất cho ông T mà yêu cầu được chuộc lại thửa đất với giá 200.000.000 đồng mà ông bà đã bán cho vợ chồng anh Ánh, chị H tại thời điểm đã bán, vì điều kiện ông bà

đã lớn tuổi không có chỗ ở nào khác.

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

3.1. Anh Nguyễn Trung A trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại thôn P, xã T, huyện T là của cha mẹ anh (Nguyễn Văn S, bà Thân Thị D). Năm 2007 cha mẹ anh tặng cho tài sản trên cho anh. Ngày 31/8/2010 anh chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng anh Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Ngọc Á với giá 450.000.000 đồng, anh H, chị Á đưa trước 269.700.000 đồng còn nợ lại số tiền 180.300.000 đồng và cam kết 30 ngày giao đủ tiền nợ, thì anh mới giao nhà và đất, trong khi chưa giao đủ tiền nợ mua nhà và đất mà vợ chồng anh H, chị Á đã chuyển nhượng lại nhà đất cho ông Bùi Văn T nên anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng anh H, chị Á chưa thực hiện xong nghĩa vụ.

Do đó, anh yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 52, quyền số 01/2010 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 31/8/2010 giữa anh với vợ chồng anh H, chị Á và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00103 ngày 17/9/2010 của UBND huyện T đã cấp cho anh H, chị Á.

3.2. Ông Nguyễn Xuân H1 là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 tọa lạc thôn P, xã T, huyện T: Theo bản đồ chỉnh lý từ bản đồ 299 có nguồn gốc là thửa đất số 1139, tờ bản đồ số 01, diện tích 230m² (trong đó 200m² đất ở và 30m² đất vườn) thể hiện trong sổ Địa chính trang 128, Q, thôn P, xã T (sổ Địa chính được Sở địa chính nay là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ký ngày 27/12/1999) đứng tên chủ sử dụng đất là hộ ông Nguyễn Văn S và bà Thân Thị D đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất số 00421 QSDĐ/H14 cấp ngày 12/4/1993 đứng tên là ông Nguyễn Văn S.

Ngày 11/9/2007 ông Nguyễn Văn S và bà Thân Thị D L hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh Nguyễn Trung A quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1139, tờ bản đồ số 01 có diện tích 230m² (trong đó 200m² đất ở và 30m² đất trồng cây hàng năm) tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định được UBND xã T xác nhận theo hợp đồng số 137, quyền số 01/2007 TP/CC-SCT/HĐGD.

Ngày 25/11/2007, anh Nguyễn Trung A được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00569 tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm), tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định. Ngày 31/8/2010, anh A chuyển nhượng

quyền sử dụng đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm) tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định cho anh Nguyễn Trung H và chị Nguyễn Thị Ngọc Á được UBND xã T xác nhận theo hợp đồng số 52, quyền 01/2010 TP/CC-SCT/HĐGD.

Ngày 17/9/2010, anh H chị Á được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00103 tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm), tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định. Ngày 20/10/2010, anh H chị Á chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm) tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định cho ông Bùi Văn T được UBND xã T xác theo hợp đồng số 62, quyền 01/2010 TP/CC-SCT/HĐGD.

Ngày 05/11/2010, ông Bùi Văn T được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00134 tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm), tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định.

Ý kiến về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm) tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định được Chủ tịch UBND huyện T ký cấp, cho anh Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Ngọc Á ngày 17/9/2010, số vào sổ cấp GCN.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00569 tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm), tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định do UBND huyện T cấp ngày 25/11/2007 cho anh Nguyễn Trung A; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được UBND xã T xác nhận theo hợp đồng số 52, quyền 01/2010 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 31/8/2010. Hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Ngọc Á được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật đất đai năm 2003 (quy định điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất). Do vậy việc UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm) tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định cho anh Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Ngọc Á ngày 17/9/2010, số vào sổ cấp GCN là đúng quy định.

3.3. Anh Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Ngọc Á hiện nay không mặt tại

địa phương nên Tòa án không lấy được lời khai.

Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định, quyết định:

1. Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Thân Thị D phải trả cho ông Bùi Văn T thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32, có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm), trên đất có nhà tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định (có sơ đồ kèm theo), hiện do ông S, bà D đang quản lý sử dụng.

2. Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Thân Thị D phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32, có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm) tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định gồm: Nhà sân mã hiệu N6, xây dựng năm 2015, nền lát gạch ceramic; Nhà vệ sinh mã hiệu N5, xây dựng đầu năm 2022, diện tích 5,8m²; 01 hệ thống phần ngầm nhà vệ sinh xây dựng đầu năm 2022; Nhà để xe mã hiệu N18, xây dựng năm 2015, diện tích 29,8m²; Tầng hầm nhà sau mã hiệu N4, xây dựng năm 2015, diện tích 49m² để lại lại nhà và đất cho ông Bùi Văn T.

3. Ông Nguyễn Văn S, bà Thân Thị D được lưu cư tại phần nhà nêu trên trong thời gian 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Trung A yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 52, quyền số 01/2010 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 31/8/2010 giữa ông với vợ chồng anh Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Ngọc Á và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00103 ngày 17/9/2010 của UBND huyện T đã cấp cho anh Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Ngọc Á.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm, về quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 03 tháng 02 năm 2024, Bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Thân Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm và sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trung A.

Ngày 02 tháng 02 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trung A kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm và đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của anh.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 118/2024/DS-PT ngày 09/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 42, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 164, 166, 177 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 95, 100, 168, 170 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Thân Thị D; chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trung A. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 31 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định.

2. Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Thân Thị D phải trả cho ông Bùi Văn T thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32, có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm), trên đất có nhà tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định (có sơ đồ kèm theo), hiện do ông S, bà D đang quản lý sử dụng.

3. Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Thân Thị D phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32, có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm) tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định gồm: Nhà sân mã hiệu N6, xây dựng năm 2015, nền lát gạch ceramic; Nhà vệ sinh mã hiệu N5, xây dựng đầu năm 2022, diện tích 5,8m²; 01 hệ thống phần ngầm nhà vệ sinh xây dựng đầu năm 2022; Nhà để xe mã hiệu N18, xây dựng năm 2015, diện tích 29,8m²; Tầng hầm nhà sau mã hiệu N4, xây dựng năm 2015, diện tích 49m² để lại nhà và đất cho ông Bùi Văn T.

4. Ông Nguyễn Văn S, bà Thân Thị D được lưu cư tại phần nhà nêu trên trong thời gian 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

5. Tách phần anh Nguyễn Trung A yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 52, quyền số 01/2010 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 31/8/2010 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00103 ngày 17/9/2010 của UBND huyện T đã cấp cho ông Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị Ngọc Á vì anh cho rằng vợ chồng anh Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Ngọc Á còn nợ 180.300.000 đồng chưa thanh toán ra xét xử thành vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

Ngoài ra, Bản án phúc thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Ngày 02/8/2024, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận được đơn của ông Nguyễn Văn S, bà Thân Thị D và ông Nguyễn Trung A đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 29/8/2024, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định ban hành Thông báo đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm số 1311/TB-VKS-DS đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 74/QĐ-VKS-DS ngày 19/9/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 118/2024/DS-PT ngày 09/7/2024 của TAND tỉnh Bình Định; đề nghị: Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng huỷ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định giải quyết lại vụ án 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 Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông S, bà Dư T1 cho nhà đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 tại thôn P, xã T, huyện T cho con trai là ông A; ông A chuyển nhượng cho ông H, bà Á; ông H, bà Á tiếp tục chuyển nhượng cho ông T.

[2] Từ thời điểm ông Nguyễn Trung A lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị Ngọc Á; vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Thân Thị D vẫn ở tại ngôi nhà, sửa chữa xây dựng thêm nhiều công trình trên đất cho đến nay nhưng vợ chồng ông H, bà Á và ông Bùi Văn T đều không phản đối; hợp đồng thỏa thuận việc thanh toán tiền mua bán nhà ở và đất ngày 08/9/2010 (*bút lục số 75*), giấy cam đoan ngày 27/8/2013 (*bút lục số 74*) và Biên bản giải quyết ngày 27/6/2014 (*bút lục số 73*), bà Á thừa nhận: Chưa thanh toán số tiền 180.300.000 đồng cho ông S, bà D nên cho vợ chồng ông S, bà D ở nhà và đất đến khi thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng. Do đó, không có việc bàn giao nhà và đất giữa ông A với vợ chồng ông H, bà Á và giữa vợ chồng ông H, bà Á với ông T.

[3] Trong thời từ năm 2010 đến nay, vợ chồng ông S, bà D vẫn quản lý, sử dụng đối với nhà đất và xây dựng thêm một số công trình kiến trúc trên đất với tổng giá trị gần 200 triệu đồng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm lại tuyên buộc ông S, bà D phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên thửa đất tranh chấp để trả đất cho ông T là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông S cũng như gây khó khăn trong quá trình tổ chức thi hành án.

[4] Về thủ tục tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm nhận định: *Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là hợp pháp đúng*

pháp luật và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/8/2010 không thể hiện việc ông H, bà AI còn nợ ông A số tiền mua nhà 180.300.000 đồng và cũng không ghi điều kiện, còn hợp đồng thỏa thuận việc thanh toán mua bán nhà ở và đất ngày 08/9/2010, hai bên lập sau ngày hợp đồng chuyển nhượng (ngày 31/8/2010), giấy này không có chứng thực nên không có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, Tòa cấp phúc thẩm quyết định: "*Tách phần ông Nguyễn Trung A yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/8/2010 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00103 ngày 17/9/2010 cấp cho ông Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị Ngọc AI vì ông cho rằng vợ chồng ông Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị Ngọc Á còn nợ 180.300.000 đồng chưa thanh toán ra xét xử thành vụ án khác khi đương sự có yêu cầu*". Như vậy, quyết định nêu trên không phù hợp với phần nhận định của Bản án phúc thẩm làm cho quyền và lợi ích hợp pháp của ông A không được bảo vệ khi khởi kiện lại bằng vụ án khác là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, bà H, ông Á không có mặt tại địa phương nên không có lời khai. Vì vậy, khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cần thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự để triệu tập đương sự, thực hiện các biện pháp thu thập chứng cứ làm rõ sự thật khách quan của vụ án.

[6] Từ các phân tích nêu trên thấy rằng: Bản án phúc thẩm và Bản án sơ thẩm giải quyết không đúng pháp luật. Để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự và cũng để giải quyết triệt để vụ án, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy cần chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 74/QĐ-VKS-DS ngày 19/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy bản án sơ thẩm và phúc thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345, Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 74/QĐ-VKS-DS ngày 19/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 118/2024/DS-PT ngày 09/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định và hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định; giao hồ sơ

vụ án cho Toà án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Toà án nhân dân tỉnh Bình Định;
- Toà án nhân dân huyện Tây Sơn (Kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS huyện Tây Sơn (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Cường

