

- Ông Y Thiêm B3, sinh năm 1972 (chết năm 2021 và không có vợ con).
- Ông Trịnh Văn A, sinh năm 1999; địa chỉ cư trú: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.
- Bà Nguyễn Nữ Mạnh H, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.
- Văn phòng Công chứng huyện C:
Người đại diện theo pháp luật: ông Phan Đông T1 - Trưởng Văn phòng Công chứng huyện C.
- Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện C:
Người đại diện theo ủy quyền: bà Diệp Thị Phương N - Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh Chi nhánh huyện C (Văn bản ủy quyền ngày 20/4/2022).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Thửa đất số 6741, tờ bản đồ số 32, diện tích 5.370m² tại buôn P, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc của hộ ông Y Djao M khai hoang từ năm 1981 (viết tắt Thửa đất số 6741). Ngày 08-6-2001, Ủy ban nhân dân huyện K (nay là huyện C), tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 433191, tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4, diện tích 40 m². Tại thời điểm cấp đất, hộ ông Y Djao M có các thành viên gồm: ông Y Djao M và bà H Nun B1, ông Y Thông Buôn Y, bà H Ly Hồng Buôn Y3, ông Y Thiêm Buôn Y4, bà H Dially Buôn Y5, ông Y Thuận Buôn Y2.

Năm 2010, ông Y Djao M và bà H Nun Byă viết giấy tặng cho con trai là ông Y Thông Buôn Y diện tích 1.000 m² đất trong diện tích 5.370 m² của thửa đất số 6741 nhưng chưa làm thủ tục tách thửa theo quy định của pháp luật. Khi tặng cho ông Y Thông Buôn Y, bà H Ly Hồng Buôn Y1 có biết.

Ngày 17-7-2017, ông Y Djao M và bà H Nun B1 lập hợp đồng tặng cho tặng cho toàn bộ diện tích 5.370 m² đất nêu trên cho bà H Ly Hồng Buôn Y1, bao gồm diện tích 1.000 m² của ông Y Thông Buôn Y, mục đích của việc tặng cho của ông bà Y Djao M là để bà H Ly Hồng Buôn Yă ký hợp đồng tín dụng vay Ngân hàng trả nợ cho bà Nguyễn Nữ Mạnh H. Ngày 02-8-2017, bà H Ly Hồng Buôn Y1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 821313 đối với toàn bộ diện tích của thửa đất trên.

Ngày 15-5-2018, bà H Ly Hồng Buôn Y1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 421940 đối với thửa đất số 8496, tờ bản đồ số 32, diện tích 4.000 m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 82131 đối với thửa đất số 8495, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.370 m². Do Ngân hàng không cho vay đủ số tiền trả nợ nên bà H Ly Hồng Buôn Y1 đã chuyển nhượng diện tích 3.000 m² cho bà Nguyễn Nữ Mạnh H để cân trừ nợ và chuyển nhượng thêm 1.000 m², tổng cộng là 4.000 m² tại thửa đất số 8496, tờ bản đồ số 32 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 421940. Tuy nhiên, việc ký hợp đồng chuyển nhượng là giữa bà H Ly Hồng Buôn Y3 với ông Trịnh Văn A là con trai của bà H. Ngày 15-5-2018, ông Trịnh Văn A được Ủy ban nhân

dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CM 421940. Ngày 02-12-2021, ông A tách thửa đất số 8496 nêu trên thành 06 thửa gồm: 8533, 8534, 8535, 8536, 8537 và 8538.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 82131 thửa đất số 8495, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.370 m², bà H Ly Hồng Buôn Y1 đã thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền.

Với nội dung như trên, nguyên đơn ông Y Thông Buôn Y khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Y Djao M và bà H Nun Byă với bà H Ly Hồng Buôn Y1 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H Ly Hồng Buôn Y1 với ông Trịnh Văn A vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà H2 với Ngân hàng N1 đối với thửa đất số 8495, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.370 m² tại buôn P, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK421940 đối với thửa đất số 8496, tờ bản đồ số 32, diện tích 4.000 m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Trịnh Văn A ngày 15-5-2018.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI82131 đối với thửa đất số 8495, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.370 m² do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Đắk Lắk chính lý biến động cho bà H Ly Hồng Buôn Y1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 29-9-2022, Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Y Thông Buôn Y đối với:

+ Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Y Djao M và bà H Nun B1 với bà H Ly Hồng Buôn Y1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H Ly Hồng Buôn Y1 với ông Trịnh Văn A là vô hiệu.

+ Bà Nguyễn Nữ Mạnh H và ông Trịnh Văn A có nghĩa vụ trả lại cho hộ gia đình ông Y Djao M thửa đất số 8496, tờ bản đồ số 32, diện tích 4.000m² (đã được tách thành 06 thửa: 8533, 8534, 8535, 8536, 8537, 8538) tọa lạc tại buôn P, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (có tuyên tứ cận và tài sản trên đất).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y Thông Buôn Y đối với:

+ Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà H Ly

Hồng Buôn Y1 với Ngân hàng N1 đối với thửa đất số 8495, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.370 m² vô hiệu;

+ Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 421940 đối với thửa đất số 8496, tờ bản đồ số 32; diện tích 4.000 m² do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Trịnh Văn A ngày 15-5-2018.

+ Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 82131 đối với thửa đất số 8495, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.370 m² do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý biến động cho bà H Ly Hồng Buôn Y1.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về quyền liên hệ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nghĩa vụ trả nợ, án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 07-10-2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 125/2023/DS-PT ngày 16-3-2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn A, sửa bản án dân sự sơ thẩm:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Y Djaio M, bà H Nun B1 với bà HLy Hồng Buôn Y3 vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với:

+ Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà HLy Hồng Buôn Y3 với ông Trịnh Văn A vô hiệu.

+ Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 421940 đối với thửa đất số 8496, tờ bản đồ số 32, diện tích 4.000 m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Trịnh Văn A ngày 15-5-2018.

Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà HLy Hồng Buôn Y3 và Ngân hàng N1, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 82131 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý cho bà H Ly Hồng Buôn Yã vô hiệu, do không có kháng cáo, kháng nghị nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về hiệu lực của các phần quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị; quyết định về án phí và chi phí tố tụng.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 36/2024/KN-DS ngày 08-10-2024, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, 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 Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Tại Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng và hủy biến động, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trịnh Văn A, bà H Ly Hồng Buôn Y1 nhưng Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk thụ lý giải quyết là không đúng thẩm quyền quy định tại Điều 34 của Bộ Luật tố tụng dân sự và Điều 32 của Luật tố tụng hành chính.

Nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trịnh Văn A cũng như bà H Ly Hồng Buôn Y1 nhưng Tòa án không đưa cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận vào tham gia tố tụng là bỏ sót người tham gia tố tụng.

[2]. Về nội dung:

Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17-7-2017 đối với thửa đất số 6741 giữa ông Y Djao M, bà H Nun B1 với bà H Ly Hồng Buôn Y1 vô hiệu là có căn cứ. Bởi lẽ, Hợp đồng tặng cho này không có ý kiến của các thành viên còn lại trong hộ gia đình. Trong thửa đất trên có 1.000 m² diện tích đất đã tặng cho nguyên đơn ông Y Thông Buôn Y và tặng cho để nhằm mục đích vay tiền.

Bà Nguyễn Nữ Mạnh H thừa nhận có biết việc tặng cho giữa ông Y Djao M, bà H Nun B1 với bà H Ly Hồng Buôn Y1 là giả tạo để vay tiền Ngân hàng; đồng thời thừa nhận 3.000 m² chuyển nhượng cho ông Trịnh Văn A là để cản trở nợ cho bà. Ông A cũng khai nhận chỉ đứng tên theo yêu cầu của mẹ là bà H đối với cả phần diện tích mua thêm 1.000m².

Theo đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa bà H Ly Hồng Buôn Y1 và ông Trịnh Văn A vào ngày 19-4-2018 đối với thửa đất số 8496 có diện tích 4000 m² vô hiệu do hợp đồng giả mạo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự nhưng Tòa án cấp phúc thẩm không tuyên hủy là đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do vậy, cần thiết phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 421940 đối với thửa đất số 8496, tờ bản đồ số 32, diện tích 4.000 m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho

ông Trịnh Văn A ngày 15-5-2018 và 06 thửa đất được tách ra từ thửa đất số 8496 đứng tên ông Trịnh Văn A.

Đối với Bản án sơ thẩm tại phần Quyết định tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp giữa bà H Ly Hồng Buôn Y1 với Ngân hàng N1 vô hiệu là không đúng vì bà H Ly Hồng Buôn Y1 có vay 100.000.000 đồng nhưng không có hợp đồng thế chấp mà chỉ gửi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin vay tiền.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; kết luận trong bản án không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 36/2024/KN-DS ngày 08-10-2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 29-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự phúc thẩm số 125/2023/DS-PT ngày 16-3-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng xét xử giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhân:

- Vụ PC và Quản lý khoa học - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng GDKT II; Phòng LT và hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Quốc Cường