

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 66/2022/ DS- GĐT

Ngày 05/12/2022

Vụ án “*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng  
QSD đất và tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu*”

**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  
gồm có:**

Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Cường -Thẩm phán.

Các Thẩm phán: ông Lê Tự, ông Phạm Việt Cường.

**- Thư ký phiên tòa:** bà Hà Thị Mỹ Châu - Thẩm tra viên.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên  
tòa:** ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự: “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu*” giữa các đương sự:

1.*Nguyên đơn:* bà Võ Thị L; địa chỉ: thôn X, xã Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2.*Bị đơn:* ông Đỗ Văn T1; địa chỉ: số N, phường M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Lê Đức H; địa chỉ: thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 06/03/2021)

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

3.1 Bà Mai Thị T2; địa chỉ: số N, phường M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.2 Bà Đỗ Thị B; địa chỉ: thôn 8, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.3 Ông Võ Bảo T3; địa chỉ: số N, phường M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 17/02/2021, và quá trình giải quyết vụ án, nguyên*

*đơn là bà Võ Thị Hồng L trình bày:*

Ngày 22/09/2020, bà L có chuyển nhượng cho ông T1 thửa đất số 141, tờ bản đồ số 22, diện tích 5.637,6 m<sup>2</sup>, (nay là thửa số 360, tờ bản đồ số 70, diện tích 5.641,5 m<sup>2</sup>). Nguồn gốc thửa đất này là do bà L nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị B vào ngày 20/10/2007. Tại thời điểm sang nhượng, thửa đất này chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên chỉ viết giấy tay với nhau. Hai bên thỏa thuận với giá là 2.510.000.000 đồng, ông T1 đặt cọc trước cho bà L số tiền là 300.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận như sau: hện 20 ngày sau, kể ngày có thông báo nộp thuế của cơ quan nhà nước ông T1 sẽ trả 1.000.000.000 đồng; số tiền 1.210.000.000đ còn lại hai bên thống nhất sau khi ông T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ trả hết.

Tuy nhiên, sau khi ông T1 được Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CU 413921, thửa số 360, tờ bản đồ số 70, diện tích 5.641,5 m<sup>2</sup>, địa chỉ xã C, huyện K (đứng tên ông Đỗ Văn T1 và bà Mai Thị T2), nhưng ông T1 không chịu trả tiền cho bà L. Nay bà L yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông T1. Buộc ông T1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất mà bà L đã chuyển nhượng, đồng thời ông T1 mất số tiền 300.000.000 đ đã đặt cọc cho bà L.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông T1 xác lập ngày 20/10/2007 (thực tế là ngày 22/9/2020). Thì đây là hợp đồng giả tạo giữa các bên; việc lập ra hợp đồng này nhằm mục đích thuận lợi cho ông T1 làm thủ tục kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau này và tránh cho ông T1 mất hai lần thuế. Vì vậy bà L, bà B và ông T1 đã thỏa thuận với nhau; nhờ bà B (bà B là người trực tiếp chuyển nhượng đất cho bà L trước đây) ký hợp đồng với ông T1, thực tế bà B và ông T1 không hề có sự mua bán hay phát sinh quyền và nghĩa vụ gì với nhau liên quan đến thửa đất này. Vì vậy bà L yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và ông T1 lập ngày 20/10/2007 vô hiệu theo quy định của pháp luật. Ngoài ra bà L cũng yêu cầu Tòa án hủy tất cả các chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của bà B liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất trên giữa bà B và ông T tại Văn phòng công chứng, tại Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K và tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nếu có.

*-Bị đơn là ông Đỗ Văn T1 trình bày:*

Ngày 22/09/2020 ông T1 và bà L có ký với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như phần trình bày của nguyên đơn là đúng, hai bên thỏa thuận giá là 2.510.000.000 đồng. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, thửa đất này chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ viết giấy tay với nhau bằng giấy “thỏa thuận đặt cọc đất ngày 22/9/2020”; bà L giao cho ông T1 có nghĩa vụ tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm giấy tờ đất, ông T1 đã trả trước cho bà L số tiền 300.000.000 đồng; số còn lại hẹn 20 ngày sau, kể từ khi có thông báo thuế ông T1 sẽ trả 1.000.000.000 đồng và 1.210.000.000 đồng còn lại hẹn khi có sổ đỏ thì ông T1 sẽ trả hết. Sau khi được sự đồng ý của bà L, ông T1 đã làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chi phí cho việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết tổng số tiền là 500.000.000 đồng; trong đó 480.000.000 đồng tiền thuế chuyển đổi mục đích từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư (400 m<sup>2</sup> thổ cư) và 20.000.000 đồng tiền lệ phí trước bạ và thuế thu nhập cá nhân. Sau khi làm xong giấy tờ ông T1 đã nhiều lần trả tiền nhưng phía bà L không chịu nhận.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng và buộc ông T1 trả lại thửa đất đã chuyển nhượng, đồng thời ông T1 mất 300.000.000 đồng tiền ông T1 đã trả trước cho bà L là không phù hợp, ông T1 không đồng ý. Bởi lẽ, việc hai bên ký kết hợp đồng với nhau là hoàn toàn tự nguyện, ông T1 đã trả trước một phần tiền, quá trình làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L không có ý kiến gì, hiện tại thửa đất này đã đứng tên vợ chồng ông T1. Riêng số tiền còn lại là 2.210.000.000 đồng ông T1 đồng ý trả số tiền này cho bà L, cũng như lãi suất quá hạn tính từ ngày được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 04/02/2021.

Về yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vô hiệu, giữa bà B với ông T1 lập vào ngày, ngày 20/10/2007 (thực tế các bên lập vào ngày 22/9/2020), về yêu cầu này quan điểm của ông T1 là đồng ý theo yêu cầu của bà L, vì thực tế đây là hợp đồng giả tạo; việc bà B, ông T1 và bà L thỏa thuận với nhau nhờ bà B (vì trước đây đất có nguồn gốc là của bà B chuyển nhượng cho bà L) trực tiếp ký hợp đồng với ông T1 để thuận lợi cho việc ông T1 sau này làm thủ tục xin kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chứ bà B và ông T1 thực tế không có sự mua bán hay chuyển nhượng đất với nhau.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mai Thị T2 (là vợ ông Đỗ Văn*

*T1) trình bày:*

Do có mối quan hệ quen biết, là người thân trong gia đình nên ngày 22/9/2020, ông Võ Bảo T3 nhờ chồng tôi là Đỗ Văn T1 đứng ra ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của bà Võ Thi L 01 thửa đất có diện tích 5.637,6 m<sup>2</sup>, thửa số 141, tờ bản đồ số 22 (Nay là thửa số 360, tờ bản đồ số 70, diện tích 5. 641,5m<sup>2</sup>). Việc này giữa các bên có lập thành văn bản, vợ chồng tôi chỉ là người đứng tên giúp. Người trực tiếp thanh toán tiền cho bà L là ông Võ Bảo T3, vợ chồng bà không có bất cứ quyền lợi hay nghĩa vụ gì đòi với thửa đất này. Nay bà L khởi kiện bà T2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị B trình bày:*

Ngày 20/10/2000 bà B có nhận chuyển nhượng của ông Đỗ T thửa đất có diện tích khoảng 06 sào, với giá 02 cây vàng 9999, tọa lạc tại Buôn K, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Do không còn nhu cầu sử dụng, nên ngày 20/10/2007 bà B đã chuyển nhượng lại cho bà L thửa đất trên với giá 04 (40 chỉ) cây vàng 9999. Bà L đã trả đủ tiền (vàng) và bà B đã bàn giao đất cho bà L quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay. Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất trên chưa có bìa đỏ nên hai bên cũng chỉ viết giấy tay với nhau, có chữ ký của người làm chứng là ông Lê K (ông K đã chết khoảng 06 năm nay).

Ngày 22/9/2020, bà L lại tiếp tục sang nhượng thửa đất này cho ông T1. Để thuận lợi cho ông T1 sau này làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận QSD đất, nên bà L ông T1 có nhờ bà B trực tiếp ký thẳng hợp đồng với ông T1 (hợp đồng xác lập lùi lại ngày 20/10/2007). Nay bà B xác định lại; việc sang nhượng thửa đất nói trên diễn ra thực tế là giữa bà B và bà L, còn hợp đồng mà bà B ký kết với ông T1 vào ngày 20/10/2007 chỉ mang tính hình thức, chứ không có trên thực tế. Vì vậy việc bà L đề nghị hủy giấy viết tay giữa bà B và ông T, ngày 20/10/2007 bà B không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Ngoài giấy viết tay ký với ông T đề ngày 20/10/2007 nói trên, bà B không ký với ông T1 bất kỳ giấy tờ hay hợp đồng nào khác tại Văn phòng công chứng hay cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào như bà L khởi kiện.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Bảo T3 trình bày:*

Giữa ông T3 và gia đình ông T1 có mối quan hệ thân thiết. Vào ngày 22/9/2020, ông T3 có nhận chuyển nhượng của bà L 01 thửa đất có diện tích 5.637,6m<sup>2</sup>, thửa số 141, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa số 360, tờ bản đồ số 70, diện tích 5.641,5m<sup>2</sup>). Tại thời điểm sang nhượng thửa đất này chưa được cấp bìa đỏ. Tuy nhiên vì lý do giấy tờ tùy thân bị thất lạc và do công tác thường xuyên phải đi xa nên ông T3 có nhờ ông T1 đứng tên giúp để tiện cho việc làm giấy tờ xin cấp

giấy chứng nhận QSD đất sau này và được bà L đồng ý. Sau khi ký hợp đồng ông T3 đã trả cho bà L 300.000.000 đồng; sử dụng đất cũng đã đứng tên cho người nhận chuyển nhượng là ông T1 và vợ ông T1. Đến ngày 08/3/2021 ông T3 chuyển vào tài khoản cho bà L 02 lần tiền với tổng số tiền là 420.000.000 đồng. Ngoài ra trước đây bà L còn nợ ông T3 tổng số tiền là 175.000.000 đồng. Như vậy ông T3 đã trả cho bà L (kể cả căn trừ khoản tiền nợ) là 895.000.000 đồng, ông T3 chỉ còn nợ bà L số tiền là 1.615.000.000 đồng.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, do bà L không thừa nhận việc thỏa thuận mua bán này và ông T3 cũng không có chứng cứ gì để chứng minh nên ông T3 tự nguyện xin được từ chối tham gia tố tụng và xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Còn việc tranh chấp, nợ nần giữa ông T3 và bà L sau này nếu cần thiết thì ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác, ông T3 cam đoan không có ý kiến khiếu nại gì, nếu sai hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

-Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2021/DS-ST ngày 16/12/2021, Tòa án nhân dân huyện M đã quyết định:

*Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 điều 39; Điều 144; 147; khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;*

*Áp dụng khoản 1 Điều 124; Điều 398; 401; 500; 501; 502; 503 Bộ luật dân sự năm 2015.*

*Áp dụng điểm e khoản 1 Điều 57; điểm a khoản 2 Điều 60; điểm a khoản 4 Điều 90; Điều 98 và khoản 2 Điều 101 Luật đất đai 2013*

*Tuyên xử:*

*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị L, về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2020, giữa bà Võ Thị L và ông Đỗ Văn T1.*

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy “Giấy bán đất” viết tay lập ngày 20/10/2007 giữa bà Đỗ Thị B và ông Đỗ Văn T1 do vô hiệu.*

*Ông Đỗ Văn T1 và bà Mai Thị T2 có nghĩa vụ trả cho cho bà Võ Thị L số tiền là tổng cộng là 2.497.148.000 đồng; trong đó tiền nợ chưa trả là 2.210.000.000đ và lãi suất là 287.148.000 đồng.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/12/2021, nguyên đơn bà Võ Thị L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 29/12/2021 Viện kiểm sát nhân dân huyện M có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 685/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/12/2021 đối với bản án dân sự sơ

thẩm số 80/2021/DSST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của TAND huyện M, tỉnh Đắk Lắk;

-Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 61/2022/DS-PT ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

*Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;*

*Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện M và một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị L.*

*Sửa bản án sơ thẩm số 80/2021/DSST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của TAND huyện M, tỉnh Đắk Lắk:*

*Áp dụng khoản 1 Điều 124; Điều 129 Điều 398; Điều 401; Điều 424, khoản Điều 427; Điều 500;-Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;*

*Áp dụng Điều 98, Điều 100; Điều 167 Luật đất đai 2013;*

**Tuyên xử:** *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị L:*

*Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2020, giữa bà Võ Thị L và ông Đỗ Văn T1.*

*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất) ngày 20/10/2007 giữa bà Đỗ Thị B và ông Đỗ Văn T1 là vô hiệu.*

*Buộc bà Võ Thị L phải hoàn trả cho ông Đỗ Văn T1 số tiền 300.000.000 đồng.*

*Bà L được quyền liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.*

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên phần án phí, chi phí tố tụng.

Ngày 15/4/2022, bị đơn ông Đỗ Văn T1 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 71/KNGĐT-VKS-DS ngày 08/11/2022, Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 61/2022/DS-PT ngày 25/3/2022 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 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2021/DS-ST ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

- 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] Ngày 22/09/2020, vợ chồng ông T1 nhận chuyển nhượng của bà L thửa đất số 141, tờ bản đồ số 22, có diện tích  $5.637,6m^2$  (nay là thửa số 360, tờ bản đồ số 70, diện tích  $5.641,5m^2$ ). Nguồn gốc thửa đất này là do bà L nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị B vào ngày 20/10/2007. Tại thời điểm sang nhượng, thửa đất này chưa được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên chỉ viết giấy tay với nhau. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.510.000.000 đồng, ông T1 đặt cọc trước cho bà L số tiền là 300.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận 20 ngày sau, kể từ ngày có thông báo nộp thuế của cơ quan nhà nước ông T1 sẽ trả 1.000.000.000; số tiền 1.210.000.000đ còn lại hai bên thống nhất sau khi ông T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ trả hết.

[2] Tại giấy viết tay thể hiện “Biên bản hợp đồng đặt cọc đất” ngày 22/9/2020 giữa bà Võ Thị Loan và ông Đỗ Văn T1 hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không lừa dối, không vi phạm đạo đức xã hội không vi phạm điều cấm của pháp luật, nguồn gốc đất rõ ràng, phù hợp với quy hoạch. Ông Đỗ Văn T1 đã trả cho bà Võ thị L số tiền 300.000.000 đồng, sau đó ông Đỗ Văn T1 tiếp tục bỏ tiền ra để chuyển đổi mục đích sử dụng đất và kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, bà Võ Thị L hoàn toàn biết điều này và không có ý kiến gì.

[3] Tại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn T1 thể hiện nguồn gốc sử dụng đất do ông N tự khai phá năm 1987, năm 1995 ông N chuyển nhượng cho ông Đỗ T, đến năm 2000 ông Đỗ T chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị B, năm 2003 bà B làm nhà ở, năm 2007 bà Đỗ Thị B chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn T1 sử dụng ổn định cho đến nay. Trên cơ sở thỏa thuận giữa các bên, ngày 04/02/2021, thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 360, tờ bản đồ số 70, diện tích  $5.641,5m^2$  cho bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Văn T1 và bà Mai Thị T2. Trong quá trình làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cả người đi kê khai và cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã thực hiện đúng các trình tự, thủ tục theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 57; điểm a khoản 2 Điều 60; điểm a khoản 4 Điều 90 và khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013; ông T1, bà T2 đã thực hiện nghĩa vụ nộp đầy đủ các loại thuế theo quy định của nhà nước.

[4] Từ chứng cứ và phân tích trên thấy rằng, vấn đề còn lại trong quan hệ dân sự này là ông T1, bà T2 có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà Võ Thị L theo thỏa thuận. Số tiền còn lại hai bên thỏa thuận: hẹn 20 ngày sau, kể từ ngày có

thông báo nộp thuế của cơ quan nhà nước ông T1 sẽ trả 1.000.000.000 đồng; số tiền 1.200.000.000 đồng còn lại hai bên thống nhất sau khi ông T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ trả hết. Ngày 04/02/2021 ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 17/02/2021, bà Võ Thị L có đơn khởi kiện tại Toà án. Khoản 1 Điều 424 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ mà bên có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trong một thời gian hợp lý nhưng bên có nghĩa vụ không thực hiện thì bên có quyền có thể huỷ bỏ hợp đồng*”. Bà L khởi kiện ông T1 yêu cầu Toà án giải quyết huỷ hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông T1 (thỏa thuận đặt cọc đất ngày 22/9/2020), buộc ông T1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng, đồng thời ông T1 mất số tiền 300.000.000 đồng đã đặt cọc cho bà L nhưng bà L không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh đã yêu cầu ông T1 thực hiện nghĩa vụ trả tiền trong quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất này trong một thời gian hợp lý theo quy định tại khoản 1 Điều 424 Bộ luật dân sự đã viện dẫn. Trong đơn khiếu nại của bà Võ Thị L, đề ngày 21/11/2022, Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận ngày 25/11/2022, bà L cho rằng ngày 04/02/2021, Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU41392 cho ông Đỗ Văn T1 và bà Mai Thị T2 nhưng ông T1 cũng không trả tiền cho bà như hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa hai bên mặc dù bà cũng tạo điều kiện cho ông T1 và đòi ông T1 nhiều lần nhưng bà cũng không xuất trình được chứng cứ tài liệu gì thể hiện bà yêu cầu ông T1 thực hiện nghĩa vụ trả tiền đối với thỏa thuận nêu trên.

Xét thấy, Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2021/DS-ST ngày 16/12/2021 của Toà án nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị L về việc huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2020 giữa bà Võ Thị Loan và ông Đỗ Văn T1; buộc ông Đỗ Văn T1 và bà Mai Thị T2 có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị L số tiền tổng cộng là 2.497.148.000 đồng, trong đó nợ tiền chưa trả là 2.210.000.000 đồng và tiền lãi 287.148.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Bản án dân sự phúc thẩm số 61/DS-PT ngày 25/3/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, sửa Bản án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị L; huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2020 giữa bà Võ Thị L và ông Đỗ Văn T1; buộc bà L phải trả cho ông Đỗ Văn T1 số tiền 300.000.000 đồng; bà L được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật. Bản án dân sự phúc thẩm không xem xét đến khoản tiền 490.621.629 đồng mà ông Đỗ Văn T1



đã nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất, nộp thuế và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của ông T1. Bản án dân sự phúc thẩm không xem xét đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông Đỗ Văn T1 nhưng lại tuyên bà Võ Thị L có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Đỗ Văn T1, giải quyết vụ án chưa triệt để, vi phạm điểm a, b khoản 1 Điều 326 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Trong đơn khiếu nại nêu trên, bà Võ Thị L có gửi kèm Quyết định số 3756/QĐ-UBND ngày 7/11/2022 của Ủy ban nhân dân huyện M về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 413921 do UBND huyện Cư M'gar cấp ngày 04/02/2021 cho ông Đỗ Văn T1 và bà Mai Thị T2; tuy nhiên đây là Quyết định hành chính của cơ quan hành chính nhà nước, được thực hiện theo thủ tục hành chính trên cơ sở căn cứ vào Bản án dân sự phúc thẩm số 61/2022/DS-PT ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Nay Bản án dân sự phúc thẩm này bị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị và Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xử huỷ theo thủ tục Giám đốc thẩm. Do vậy, nếu quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự bị ảnh hưởng thì có quyền yêu cầu cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền hoặc cơ quan Tòa án có thẩm quyền xem xét bảo vệ quyền lợi của mình theo quy định của pháp luật.

Từ các phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử Giám đốc thẩm thấy rằng Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2021/DS-ST ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk xét xử vụ án có căn cứ và đúng pháp luật. Bản án dân sự phúc thẩm số 61/2021/DS-PT ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử vụ án không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Quyết định kháng nghị đốc thẩm số 71/KNGĐT-VKS- DS ngày 08/11/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật, do đó Hội đồng xét xử Giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 343, và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 61/2021/QĐ-PT ngày

25/03/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2021/DS-ST ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2021/DS-ST ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk tiếp tục có hiệu lực thi hành.

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

**Nơi nhận:**

- Chánh án TAND cấp cao tại Đà Nẵng ;
- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk ;
- Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện Cư M'gar;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Cường**











