

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN**

**Quyết định giám đốc thẩm**

**Số: 57/2021/DS-GĐT**

Ngày 07/9/2021

V/v “*Yêu cầu hủy 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 gồm:**

*Chủ tọa phiên tòa:* ông Trương Minh Tuấn – Thẩm phán;

*Các Thẩm phán:* ông Nguyễn Anh Tiến và ông Trần Minh Tuấn.

**- Thư ký phiên tòa:** ông Trương Quang Hưng – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng** tham gia phiên tòa: ông Trần Thanh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

- Bà Bùi Thị D; cư trú: khu phố Đ, thị trấn H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

- Bà Bùi Thị Ch; cư trú: khu phố P, thị trấn T, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

**2. Bị đơn:** vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T; cùng cư trú: khu phố P, thị trấn T, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** bà Bùi Thị C, anh Nguyễn L, chị Nguyễn Thị L;

Cùng cư trú: khu phố P, thị trấn T, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 26/9/2018 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị Ch trình bày:*

Vợ chồng cụ bà Lê Thị Ngân, cụ ông Bùi Minh có 03 người con chung là bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị Ch và bà Bùi Thị C. Năm 1973, cụ Minh chết, khoảng năm 1980, cụ Ngân khai hoang 01 thửa đất diện tích 1.348 m<sup>2</sup>, nay thuộc thửa số 451, tờ bản đồ 44A, tại khu phố P, thị trấn T, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên; cụ Ngân xây dựng nhà ở, sinh sống trên đất này.

Năm 2002, cụ Ngân chết không để lại di chúc; đất và nhà nêu trên các Bà quản lý chung, vì bà C sống cùng cụ Ngân nên các Bà thống nhất để bà C sử dụng nhà, đất của cụ Ngân và lập Bản cam kết giao nhà đất cho bà C ở để trông coi, không tặng cho bà C. Năm 2016, vào ngày giỗ của cụ Ngân các Bà phát hiện bà C đã tự ý viết giấy tay chuyển nhượng một phần diện tích đất 389,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T mà không được sự đồng ý của các Bà.

Nay, các Bà đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà C với vợ chồng ông H, bà T.

- Bị đơn là ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T trình bày:

Tháng 8/2005, bà Bùi Thị C lập giấy viết tay chuyển nhượng cho vợ chồng Ông, Bà 01 thửa đất có nguồn gốc của cụ Lê Thị Ngân (mẹ của bà C) tại P, thị trấn T, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Trước khi lập giấy chuyển nhượng, bà C đưa cho vợ chồng Ông, Bà xem bản cam kết của 03 chị em gồm bà C, bà Ch, bà D, với nội dung các chị em của bà C giao toàn bộ nhà, đất của cụ Ngân cho bà C được toàn quyền sở hữu, sử dụng nên vợ chồng Ông, Bà đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất 500 mét (10m X 50m), với giá: 20.000.000 đồng. Vợ chồng Ông, Bà đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bà C nhận, bà C đã bàn giao đất cho vợ chồng Ông, Bà quản lý, sử dụng từ đó đến nay.

Năm 2007, Ông, Bà đi đăng ký kê khai, nộp thuế sử dụng đất, hiện thửa đất này đã đứng tên ông Tống Thanh H trong sổ Mục kê của Ủy ban nhân dân thị trấn T; quá trình sử dụng đất, Ông, Bà có nộp cho Nhà nước 3.000.000 đồng làm đường bê tông.

Nay, bà D, bà Ch yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Ông, Bà với bà C, vợ chồng Ông, Bà không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị C trình bày:

Thửa đất và ngôi nhà nói trên của cụ Ngân thuộc sự quản lý chung của 03 chị em của Bà là bà D, bà Ch, bà C. Vì Bà không có nhà ở nên sống cùng cụ Ngân, sau khi cụ Ngân chết, các chị em thống nhất giao cho Bà ở để thờ cúng; các chị em của Bà có lập bản cam kết giao nhà, đất cho Bà sử dụng để trông coi, chứ chưa tặng cho Bà toàn quyền sử dụng.

Năm 2005, Bà có mua tủ, bàn của vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T nợ khoảng mười mấy triệu. Vợ chồng ông H, bà T đòi nợ, vì không có tiền trả nợ nên Bà tự ý lập giấy viết tay chuyển nhượng một phần diện tích đất (10 m X 50 m) cho ông H, bà T với giá 20.000.000 đồng.

Nay, bà D, bà Ch yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Bà với vợ chồng ông H, bà T thì Bà đồng ý hủy hợp đồng nêu trên vì do một mình Bà tự ý chuyển nhượng đất, không được sự đồng ý của bà Ch, bà D.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn L, chị Nguyễn Thị L

*trình bày:*

Anh, Chị là con của bà Bùi Thị C, thừa đất tranh chấp là đất của cụ Ngân, không liên quan gì đến Anh, Chị nên Anh, Chị không có yêu cầu gì.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2019/DS-ST ngày 31/12/2019, Tòa án nhân dân huyện Đ (nay là thị xã Đ), tỉnh Phú Yên quyết định:

*Căn cứ Điều 147, 227, 228, 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 134, 137, 388, 401, 410, 689, 691, 692, 697, 701, 725 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 429, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105, 106, 107, 127 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 9, Điều 26 của Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.*

*Tuyên xử:*

1. *Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất được lập ngày 18/8/2005 giữa bà Bùi Thị C và vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T.*

*Buộc vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị Ch, bà Bùi Thị C diện tích đất 378,6 m<sup>2</sup>, loại đất BHK (đất bằng trồng cây hàng năm khác). Đất thuộc thửa số 198, tờ bản đồ 56, được chỉnh lý từ thửa số 451, tờ bản đồ 44A, có giới cận: Phía đông giáp đường bê tông, phía tây giáp đất bà Phạm Thị Kiều, phía nam giáp thửa số 273 đứng tên ông Lê Văn Hải, phía bắc giáp đất bà Đặng Thị Bích, tọa lạc tại Khu phố P, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (Có sơ đồ kèm theo).*

2. *Buộc bà Bùi Thị C phải trả lại cho vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T giá trị của Hợp đồng chuyển nhượng: 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) và bồi thường giá trị chênh lệch Hợp đồng theo giá thị trường 926.500.000 đồng (Chín trăm hai mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng). Tổng cộng 946.500.000 đồng (Chín trăm bốn mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng).*

3. *Buộc bà Bùi Thị Ch, bà Bùi Thị C, bà Bùi Thị D phải trả cho vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T số tiền: 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng), trong đó, mỗi người phải trả cho vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T 1.000.000 đồng (Một triệu đồng).*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí định giá tài sản; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 12/01/2020, bị đơn là Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án.

- Ngày 13/01/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị C kháng cáo bản án sơ thẩm.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 78/2020/DS-PT ngày 16/10/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

*Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015: Sửa án sơ thẩm.*

*Căn cứ Điều 147, 148, 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 690, 691, 692 và 738 BLDS 1995; Điều 122, 388, 401, 689, 691, 692, 697, 701 của Bộ luật Tố tụng 2005; Điều 129, 429, 688 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 76 của Luật đất đai 1993; Điều 105, 106, 107, 127, 129 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 26, 27, 29 của Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.*

*Tuyên xử:*

*1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị C, chấp nhận kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T.*

*2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/8/2005 giữa bà Bùi Thị C và vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T.*

*Buộc nguyên đơn bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị Ch, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị C phải giao cho bị đơn ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T diện tích đất 378,6 m<sup>2</sup>, loại đất BHK (đất bằng trồng cây hàng năm khác), thuộc thửa số 198, tờ bản đồ 56, được chỉnh lý từ thửa số 451, tờ bản đồ 44A tọa lạc tại Khu phố P, thị trấn T, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên; Có giới cận: Phía Đông giáp đường bê tông, phía Tây giáp đất bà Phạm Thị Kiều, phía Nam giáp thửa số 273 đứng tên ông Lê Văn Hải, phía Bắc giáp đất bà Đặng Thị Bích (có sơ đồ kèm theo).*

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; quyền và nghĩa vụ thi hành án.

- Ngày 26/01/2021, bị đơn là bà Bùi Thị D, Bùi Thị Ch có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 58/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 04/5/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án phúc thẩm số 78/2020/DS-PT ngày 16/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên và Bản án sơ thẩm số 44/2019/DS-ST ngày 31/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ (nay là thị xã Đ), tỉnh Phú Yên; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Phú Yên 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 thay đổi một phần nội dung Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 58/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 04/5/2021; đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy Bản án phúc thẩm số 78/2020/DS-PT ngày 16/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, đúng quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Vợ chồng cụ bà Lê Thị Ngân (chết năm 2002), cụ ông Bùi Minh (chết năm 1973) có 03 người con là bà Bùi Thị Ch, Bùi Thị C, Bùi Thị D. Khoảng năm 1980, cụ Ngân khai hoang thửa đất có diện tích 1.348 m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố P, thị trấn T, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Theo Sổ địa chính lập năm 1999, thể hiện thửa đất số 451, tờ bản đồ 44A, diện tích 1.383 m<sup>2</sup> đứng tên cụ Lê Thị Ngân; theo Bản đồ đo đạc năm 2010, thể hiện thửa số 451 tách thành 03 thửa, trong đó có thửa đất số 198, tờ bản đồ số 56, diện tích 389,4 m<sup>2</sup>, loại đất BHK (hiện nay các bên đang tranh chấp), đăng ký tại Sổ mục kê năm 2015 đứng tên ông Tống Thanh H nhưng chưa đăng ký vào sổ địa chính; hiện nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, thửa đất số 198 có nguồn gốc của cụ Lê Thị Ngân tạo lập, cụ Ngân chết không để lại di chúc nên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Ngân được hưởng, gồm bà Ch, bà C, bà D.

[2] Tại *Bản cam kết gia đình* lập ngày 04/12/2002, bà Ch, bà C, bà D ký xác nhận, thể hiện nội dung “*Nhân ngày 3 bữa tang mẹ xong, ba chị em chúng tôi họp bàn việc nhà. Các chị em gồm có: Bùi Thị D (chị cả), Bùi Thị C (gái giữa), Bùi Thị Ch (gái út). C tôi cùng thống nhất cam kết các nội dung dưới đây: - Cái nhà mà đã ở trước khi mất là quyền sở hữu của Bùi Thị C sử dụng vĩnh viễn về sau. - Tổng diện tích đất trong khu vườn nhà là toàn quyền sử dụng của Bùi Thị C và các con của bà. C tôi viết giấy cam kết với các nội dung đã ghi trên đây: không nói qua, nói lại điều gì về sau; Giấy này là bằng chứng về sau để bà Bùi Thị C sử dụng*”. Xem xét, đánh giá tài liệu, chứng cứ này, thấy rằng đây là văn bản thỏa thuận giao di sản của cụ Ngân cho bà C toàn quyền sở hữu đối với căn nhà của cụ Ngân để lại, còn đối với quyền sử dụng đất, bà Ch, bà C, bà D thống nhất giao cho bà C sử dụng, chưa thể hiện việc bà Ch, bà D từ chối nhận di sản của cụ Ngân và tặng cho bà C.

[3] Ngày 18/8/2005, bà Bùi Thị C và các con bà C là anh Nguyễn L, chị Nguyễn Thị L ký Giấy chuyển nhượng đất, chuyển nhượng cho ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T một phần của thửa đất số 451 (hiện nay là thửa 198), diện tích đất chuyển nhượng 500 m<sup>2</sup> (ngang 10, dài 50 m), với giá 20.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận đủ tiền, đã bàn giao nhận đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hai bên lập (viết tay) chưa công chứng, chứng thực và chưa đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

[4] Xét thấy, về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2005 giữa bà C, anh L, chị L với ông H, bà T được lập bằng giấy viết tay, chưa được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003, Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; về nội dung, tại thời điểm ký hợp đồng, thửa đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại

Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; ngoài ra, sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H, bà T chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa xây dựng công trình kiên cố, cây lâu năm cũng như không có các tài sản gì khác trên đất nhận chuyển nhượng, còn để trống nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu do vi phạm hình thức và điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 124, 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu là có căn cứ, nhưng lại xác định lỗi dẫn đến Hợp đồng vô hiệu hoàn toàn do bà C, buộc bà C chịu toàn bộ thiệt hại là chưa phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà C.

Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng: thửa 198, tờ bản đồ số 56, diện tích 289,4 m<sup>2</sup>, loại đất BHK đăng ký tại sổ mục kê năm 2015, quyển số 05 trang 140 đứng tên ông Tổng Thanh H, chưa đăng ký vào sổ địa chính nhưng Tòa án đã xác định bên nhận chuyển nhượng đã đăng ký tại UBND xã T là không đúng, bởi vì: Sổ mục kê đất là việc Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai thống kê hiện trạng thửa đất chứ không phải là thủ tục đăng ký đất đai, cụ thể tại Điều 20 Thông tư 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên môi trường sửa đổi, bổ sung các quy định tại Thông tư 25/2014/TT-BTNMT, quy định: “*Nội dung sổ mục kê đất đai gồm số thứ tự tờ bản đồ địa chính, mảnh trích đo địa chính; số thứ tự thửa đất, đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất; tên người sử dụng, quản lý đất; mã đối tượng sử dụng, quản lý đất; diện tích; loại đất (bao gồm loại đất theo hiện trạng, loại đất theo giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất)*”, từ đó Tòa án cấp phúc thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2005 có hiệu lực là chưa có căn cứ và không phù hợp các quy định của pháp luật.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy cần chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 58/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 04/5/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; hủy toàn bộ Bản án phúc thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp phúc thẩm để xét xử 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 78/2020/DS-PT ngày 16/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên về vụ án “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị Ch với bị đơn là vợ chồng ông Tổng Thanh H, bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên để giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm, đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực kể từ ngày ra quyết định.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (2 bản kèm hồ sơ để giải quyết phúc thẩm lại);
- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng (để biết);
- Tòa án nhân dân, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (để biết);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Phú Yên (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ (VP); Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-KDTM-LĐ và hồ sơ vụ án.

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

**Trương Minh Tuấn**