

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 67/2022/DS-GĐT

Ngày 05/12/2022

V/v “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất 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:

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

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

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Hương - Thẩm Tra viên Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
ông Đoàn N1 Thanh - Kiểm sát viên.

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

1. **Nguyên đơn:** bà Lê Thị T, sinh năm 1937; địa chỉ: 276 Quốc lộ 9, khu phố 4, Phường 1, thành phố Đ, tỉnh Q.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Võ N1 M và bà Mai Thị Tuyết N; cùng địa chỉ: số 04 đường B, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Q (*Văn bản ủy quyền ngày 31/3/2021*).

2. **Bị đơn:**

- Ông Nguyễn Văn T1 và bà Trương Thị H; cùng địa chỉ: số 144 đường Đ, khu phố Tây Trì, Phường 1, thành phố Đ, tỉnh Q.

- Ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị Như N1; cùng địa chỉ: khu phố 4, Phường 1, thành phố Đ, tỉnh Q.

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

- Ủy ban nhân dân Phường 1, thành phố Đ, tỉnh Q; địa chỉ: số 18 đường H, Phường 1, thành phố Đ, tỉnh Q.

- Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Q; địa chỉ: số 01 đường H, thành phố Đ, tỉnh Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ghi ngày 23/4/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị T và người đại diện hợp pháp của bà T trình bày:

Năm 1976, bà T khai hoang một thửa đất tại Phường 1, thị xã Đ, tỉnh Q diện tích khoảng 322m² và sử dụng ổn định vào mục đích nông nghiệp từ đó đến nay. Hiện trạng thửa đất: phía Đông giáp hồ Nguyễn Huệ; phía Nam giáp hộ ông Lê Công A: 17m; phía Tây giáp hộ ông Nguyễn Đức H1: 19,8m; phía Bắc giáp công trình dự án WB (tuyến cống hợp): 15,6m. Năm 1988, ông T1 và bà H được Ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay là thành phố Đ) giao 300m² đất sát nhà bà T tại Phường 1, thị xã Đ. Năm 1991, Nhà nước thu hồi 47m² đất nên diện tích đất ông T1 còn lại 253m². Ngày 10/9/2002, hộ ông T1, bà H được Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 997023 với diện tích 253m², tại thửa số 117, tờ bản đồ số 17, địa chỉ thửa đất: khu phố 4, Phường 1, thị xã Đ, tỉnh Q.

Ngày 09/12/2002, ông T1, bà H chuyển nhượng thửa đất trên cho ông H1, bà N1. Tuy nhiên, diện tích chuyển nhượng là 717m², trong đó 253m² đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 464m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bao gồm cả diện tích đất bà T khai hoang và sử dụng ổn định từ năm 1976 đến nay. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 357/HĐCN ngày 09/12/2002 có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 1, thị xã Đ và Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Q.

Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: X 544240 ngày 26/6/2003 cho hộ ông H1, bà N1 đối với thửa số 117, tờ bản đồ số 17, diện tích 818m², trong đó: 253m² đất ở và 565m² đất vườn, địa chỉ thửa đất: khu phố 4, Phường 1, thị xã Đ, tỉnh Q. Việc ông T1, bà H chuyển nhượng diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có cả diện tích đất bà T khai hoang và sử dụng từ năm 1976 đến nay là vi phạm quy định của Luật Đất đai, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Bà Lê Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 357/HĐCN ngày 09/12/2002 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T1, bà Trương Thị H với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức H1, bà Nguyễn Thị Như N1 là vô hiệu đối với phần diện tích đất 163m²; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 544240 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Q cấp ngày 26/6/2003 đứng tên hộ ông H1, N1.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Năm 1976, Ông khai hoang lô đất sát nhà bà T để phát triển kinh tế. Năm 1988, Ông xin cấp đất để làm nhà ở thì được Ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Q cấp 300m² trên mảnh đất Ông đang sản xuất, trồng trọt. Thửa đất có tứ cận: phía Bắc giáp mương nước; phía Nam sát nhà ông Thùy, bà T; phía Tây giáp Quốc lộ 9 và phía Đông gia đình sản xuất trồng trọt, còn sát suối là đất của bà T trồng hoa màu.

Năm 1998, Ông làm 01 ngôi nhà tạm. Ngày 10/9/2002, hộ gia đình Ông được UBND thị xã Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 17 có diện tích 253m². Ngày 09/12/2002, vợ chồng Ông chuyển nhượng lô

đất trên vợ chồng ông H1, bà N1 với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời gian sau, ông H1 đến gặp vợ chồng Ông xin giao lại 2 tấm đất sát nhà phía Đông của lô đất và ông H1 trả 20.000.000 đồng bồi thường cây cối, hoa màu. Do sự tin tưởng, tình cảm bà con nên vợ chồng Ông đồng ý ký nội dung đơn chuyển nhượng đất.

Về phần đất của bà T, năm 1976 khi Ông đến khai hoang thì bà T đã canh tác 2 tấm đất nhỏ sát suối để trồng hoa màu có diện tích khoảng 250m² đến 300m², ngoài sản xuất hoa màu bà T còn trồng cây sát bờ suối để chống xói mòn. Bà T cho rằng Ông chuyển nhượng đất của Bà cho ông H1 là không đúng. Ông và gia đình chỉ chuyển nhượng phần đất được nhà nước cấp có diện tích 253m², ngoài ra diện tích đất phía sau vườn Ông chỉ nhận tiền hoa màu và cây cối trồng trên đất.

- *Bị đơn ông Nguyễn Đức H1 trình bày:*

Diện tích đất 1.331m² Tộc thừa đất số 117, tờ bản đồ số 17 tại khu phố 4, Phường 1, thành phố Đ, tỉnh Q có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T1 và bà Trương Thị H khai hoang, được Ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp tại Quyết định số 106/QĐ-UB ngày 05/9/1988 với diện tích 300m² đất ở. Ngày 10/9/2002, Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 253m² đất ở, phần diện tích đất còn lại chưa được cấp giấy thuộc hành lang an toàn công nước nên chưa giao. Ngày 09/12/2002, ông T1, bà H chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho vợ chồng ông H1, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 1, thị xã Đ. Trên cơ sở đó, ngày 26/6/2003 Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 544240 cho vợ chồng Ông với diện tích 818m², trong đó 253m² đất ở và 565m² tạm giao đất vườn, gia đình Ông đã sử dụng thửa đất đó ổn định từ năm 2003 cho đến nay, hàng năm đã nộp thuế đất cho Nhà nước đầy đủ.

Căn cứ biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đã được Ủy ban nhân dân Phường 1, thị xã Đ lập năm 2001 thì thửa đất không liền kề với đất của bà Lê Thị T ở Khu phố 4, Phường 1, thành phố Đ. Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng là cơ sở để chính quyền địa phương xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà H. Vì vậy, việc bà Lê Thị T khởi kiện là không có cơ sở.

- *Bị đơn bà Trương Thị H và bà Nguyễn Thị Như N1: không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Đ và Ủy ban nhân dân Phường 1, thành phố Đ: không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 18/01/2021, Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Q quyết định:*

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 357/HĐCN ngày 09/12/2002 được ký giữa ông Nguyễn Văn T1 và bà Trương Thị H với ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị Như N1 có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường 1, thị xã Đ và Ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay là thành phố Đ) là vô hiệu đối với phần diện tích đất 163m² hiện nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X544240 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay

là thành phố Đ) đã cấp cho hộ ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị Như N1 vào ngày 26/6/2003.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/01/2021, nguyên đơn bà Lê Thị T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Q sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 18/2021/DS-PT ngày 11/6/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Q quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 14/6/2022, nguyên đơn bà Lê Thị T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên, với lý do: năm 1976 Bà khai hoang thửa đất khoảng 322m² tại Phường 1, thị xã Đ (nay là thành phố Đ) và sử dụng từ đó đến nay. Tuy nhiên, qua công tác kiểm kê đền bù thì Bà mới biết diện tích đất bà khai hoang đã nằm trong diện tích đất được Ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp cho hộ ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị Như N1 vào ngày 26/6/2003. Thửa đất này ông H1, bà N1 nhận chuyển nhượng từ ông T1, bà H vào năm 2002. Tại các giấy tờ chuyển nhượng giữa ông T1, bà H với ông H1, bà N1 cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông H1 có sự không trùng khớp nhau về diện tích đất chuyển nhượng; đồng thời trong diện tích đất ông T1, bà H chuyển nhượng cho ông H1, bà N1 có cả diện tích đất Bà khai hoang và sử dụng từ năm 1976 đến nay nhưng Tòa án hai cấp không xác minh làm rõ mà vẫn công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Ngoài ra, việc Tòa án cấp phúc thẩm nhận định diện tích đất tranh chấp 163m² không nằm trong thửa đất số 117, tờ bản đồ số 17 mà ông H1, bà N1 nhận chuyển nhượng của ông T1, bà H được Ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 544240 ngày 26/6/2003 là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bà.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 31/2022/KN-DS ngày 11/11/2022, 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 giám đốc thẩm; hủy toàn bộ Bản án phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 18/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Q để 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 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] Bà Lê Thị T cho rằng năm 1976, Bà khai hoang một thửa đất tại Phường 1, thị xã Đ, tỉnh Q diện tích khoảng 322m² và sử dụng ổn định từ đó đến nay nhưng không tiến hành đăng ký kê khai. Diện tích khai hoang có tứ cận: phía Đông giáp hồ

nước Nguyễn Huệ, phía Nam giáp hộ ông Lê Công Ái, phía Tây giáp ông Nguyễn Đức H1, phía Bắc giáp công trình dự án WB (tuyên công hợp). Ông T1 khai, năm 1976 Ông có khai hoang thửa đất sát đất nhà bà T tại Phường 1, thị xã Đ. Đến năm 1988, ông T1 xin cấp đất để làm nhà ở thì được Ủy ban nhân dân thị xã Đ giao 300m² trên mảnh đất Ông đã khai hoang. Thửa đất có tứ cận: phía Bắc giáp mương nước, phía Nam giáp ông Thùy, bà T, phía Tây giáp Quốc lộ 9 và phía Đông là gia đình sản xuất trồng trọt, còn sát suối là đất bà T trồng hoa màu. Tại *Biên bản bàn giao đất số 106/BB-XD ngày 10/9/1988* của Ủy ban nhân dân thị xã Đ xác định: phía Đông (thửa đất giao cho ông T1) giáp ruộng (**bút lục 123**). Đến năm 2000, tại *Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất* (theo hiện trạng sử dụng) do Ủy ban nhân dân Phường 1 lập xác định: thửa đất của ông Nguyễn Văn T1 tại khu phố 4, Phường 1, thị xã Đ là thửa đất số 117, diện tích 1.331,2m², tờ bản đồ số 17 có tứ cận: phía Bắc giáp mương nước, phía Đông giáp mương nước, phía Nam giáp ông Lê Công A, ông Nguyễn Duy N, phía Tây giáp GT (**bút lục 95**). Khi ông T1 làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H1 cũng thể hiện tứ cận phía Đông giáp mương nước (**bút lục 99-101**).

Như vậy, theo lời khai ông T1 (là người trực tiếp khai hoang ở khu vực đất tranh chấp) thì phía Đông thửa đất của ông T1 ban đầu ông T1 xác định giáp đất gia đình trồng trọt và sát suối là đất bà T trồng hoa màu; đến năm 1988 Ủy ban nhân dân thị xã Đ xác định phía Đông thửa đất của ông T1 giáp ruộng. Tuy nhiên, đến năm 2000 ông T1 tiến hành kê khai thì phía Đông thửa đất đã giáp “*mương nước*”, không giáp đất bà T nữa. Điều đó thể hiện, vào năm 2000 ông T1 đã kê khai cả phần diện tích đất bà T khai hoang, sử dụng từ năm 1976 (phần sát suối bà T trồng hoa màu) nhưng các cơ quan quản lý về đất đai ở địa phương vẫn ghi nhận việc kê khai này của ông T1 vào sổ Địa chính, là không có cơ sở. Về phía bà T, việc bà T khai có khai hoang, sử dụng diện tích đất này đã có một số người làm chứng xác nhận tại Đơn trình bày ghi ngày 24/11/2014 của bà T (**bút lục 30**) nhưng bà T lại không tiến hành đăng ký kê khai. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án hai cấp đã không tiến hành xác minh, làm rõ tứ cận và nguồn gốc thửa đất cũng như không triệu tập người làm chứng tham gia tố tụng nhằm làm rõ thực tế ai là người khai hoang, quản lý và sử dụng liên tục đối với diện tích tranh chấp nêu trên mà tuyên bác yêu cầu khởi kiện của bà T là không đủ cơ sở.

[2] Năm 2000, ông T1 tiến hành kê khai quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân Phường 1 lập *Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất* thể hiện ông T1, bà H đang sử dụng 1.331,2m² (**bút lục 95**). Ngày 10/9/2002, ông T1, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 253m² đất ở, có số thửa là 117, tờ bản đồ số 17. Đối với phần diện tích đất còn lại chưa được cấp do vướng quy hoạch Tộc hành lang công nước. Đến ngày 09/12/2002, ông T1, bà H với ông H1, bà N1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 357/HĐCN. Nội dung thể hiện ông T1 chuyển nhượng “*đất ở + vườn*” tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 17, diện tích 717 m² (**bút lục 129-130**). Tuy nhiên, tại *Giấy cam kết chuyển nhượng đất* lập cùng ngày giữa vợ chồng ông T1 và vợ chồng ông H1 thì diện tích đất chuyển nhượng là 790m², trong đó đất ở 253m², đất vườn 537m² (**bút lục 131**). Tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông H1 lập ngày 15/12/2002 vẫn thể hiện xin cấp đất 790m², đồng thời có ý kiến của Ủy ban nhân dân Phường 1: “*Đất có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn*

T1 sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, khuôn viên sử dụng có thể hiện phần đất vườn ông T1 canh tác từ trước đến nay, nếu phù hợp với quy hoạch đề nghị trên xem xét cho ông Nguyễn Đức H1 là người nhận chuyển nhượng được hợp thức hóa phần đất theo khuôn viên thực tế” (bút lục 133). Trên cơ sở đó, ngày 26/6/2003, hộ ông H1, bà N1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 818m² trong đó 253m² đất ở và 565m² đất vườn (bút lục 02).

Như vậy, diện tích đất ông T1 khai hoang ban đầu và khi đăng ký kê khai không trùng khớp nhau về diện tích, tứ cận. Đồng thời, năm 2002, ông T1 chỉ được cấp 253m² đất ở, diện tích còn lại không được cấp với lý do “mở hành lang an toàn cống nước và chờ quy hoạch nên chưa giao” (bút lục 21). Tuy nhiên, khi ông T1 và ông H1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ở (253m²), ngoài ra còn chuyển nhượng thêm phần diện tích “đất vườn (khai thêm)” nhưng Ủy ban nhân dân Phường 1 vẫn xác nhận: “... Đất sử dụng ổn định không tranh chấp, đủ điều kiện chuyển nhượng” (bút lục 102). Điều này cho thấy Ủy ban nhân dân Phường 1 xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng đối với cả phần diện tích ông T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H1 lớn hơn diện tích mà ông H1, bà N1 nhận chuyển nhượng từ ông T1, bà H, là không đúng quy định của pháp luật về đất đai. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã không xác minh, làm rõ những vấn đề này nhưng vẫn xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà H với ông H1, bà N1 không bị vô hiệu, từ đó, bác yêu cầu khởi kiện của bà T là không có căn cứ.

[3] Năm 2014, Ủy ban nhân dân **thành phố Đ** triển khai dự án *thoát nước, T gom và xử lý nước thải thành phố Đ*, hạng mục: *cống hộp từ hồ Khe Sắn đến hồ Nguyễn Huệ*, bà Lê Thị T được bồi thường 3.625.000 đồng (**bút lục 33**). Tại Biên bản kiểm kê ngày 21/11/2013 của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đ xác định: “tài sản (bà Lê Thị T) bị ảnh hưởng trên thửa đất 143 do UBND phường quản lý” (bút lục 34). Trên cơ sở Biên bản này, bà T có Đơn trình bày ngày 24/11/2014, Bà cho rằng diện tích đất mà Bà được bồi thường hoa màu trên đất là do Bà khai hoang và sử dụng từ năm 1976 đến nay nhưng khi T hỏi chưa được bồi thường, hỗ trợ, đề nghị xem xét. Do đó, ngày 12/12/2014, các cơ quan chuyên môn của thành phố Đ và Ủy ban nhân dân Phường 1 đã lập *Biên bản làm việc*, nội dung “*đề nghị Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác định ranh giới giữa hai hộ ông Lê Công Ái và hộ ông Nguyễn Đức H1. Sau khi kiểm tra ranh giới thực địa và đối chiếu ranh giới đã cắm, nếu phần đất kiến nghị bà Lê Thị T nằm trong đất hai hộ gia đình (đã cấp giấy) thì đề nghị gia đình có đơn gửi UBND Phường 1 để giải quyết tranh chấp đất đai. Trường hợp nằm ngoài phạm vi của hai hộ gia đình đã được cấp, đề nghị UBND Phường 1 xác định nguồn gốc để có cơ sở bồi thường, hỗ trợ theo quy định*” (bút lục 29). Ngày 09/01/2015, sau khi kiểm tra và đo đạc thực địa, các cơ quan chuyên môn của thành phố Đ và Ủy ban nhân dân Phường 1 đã lập *Biên bản làm việc*, nội dung thể hiện: “*Qua kiểm tra tại thực địa mà phần đất kiến nghị của bà Lê Thị T – trú tại khu phố 4, Phường 1 đã nằm trong phần đất đã cấp GCNQSD đất của hộ ông Nguyễn Đức H1*” (bút lục 28, 74).

Ngày 16/01/2015, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đ đã có Văn bản số 11/TTPTQĐ – GPMB trả lời cho bà T biết nội dung đã thể hiện tại Biên bản làm việc ngày 09/01/2015 nêu trên và đề nghị bà T gửi đơn đến Ủy ban nhân dân Phường 1 để được xem xét giải quyết (bút lục 27). Tại *Biên bản làm việc* ngày 17/3/2015 của Ủy ban nhân dân Phường 1 thể hiện “... ý kiến bà T: gia đình có khai hoang đất từ sau giải phóng để trồng rau màu, đề nghị trả lại đất cho gia đình; ý kiến ông H1: đất ông H1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chồng lên đất của nhau hay không thì ông không rõ” (bút lục 26). Ngày 12/4/2017, Ủy ban nhân dân Phường 1 tiếp tục lập *Biên bản làm việc* do có kiến nghị của bà T, nội dung thể hiện ý kiến ông H1: “Hiện nay phần diện tích trên nằm trong quy hoạch công viên Đ, nhà nước đang làm thủ tục thu hồi, bồi thường. Vì vậy, ông H1 thống nhất giải quyết theo một trong hai hướng: 1. Khi nhà nước bồi thường, hỗ trợ thì phân chia kinh phí bồi thường theo tỷ lệ phần trăm; 2. Ông H1 hỗ trợ lại cho gia đình bà T theo giá trị hai bên thỏa thuận (bút lục 19).

Từ các tài liệu, chứng cứ nêu trên, có căn cứ xác định phần diện tích đất tranh chấp và cũng là phần diện tích đất bà T được bồi thường tiền hoa màu không nằm trong thửa đất 143 do Ủy ban nhân dân phường quản lý mà nằm trong phần đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Đức H1. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/7/2020 và Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - chi nhánh thành phố Đ lập ngày 27/7/2020 (bút lục 75-77) thì diện tích đất bà T tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho hộ ông H1 là 163m². Từ phân tích trên, xét thấy việc Tòa án hai cấp nhận định phần hoa màu bà T được bồi thường thuộc thửa 143 do Ủy ban nhân dân phường quản lý là không đánh giá đầy đủ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án; đồng thời Tòa án cấp phúc thẩm nhận định diện tích đất 163m² bà T tranh chấp không nằm trong thửa số 117, tờ bản đồ số 17 được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 544240 cho hộ ông H1, bà N1 vào ngày 26/6/2003, là chủ quan và phiến diện, không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị T có yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 544240 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp cho hộ ông Nguyễn Đức H1 và Nguyễn Thị Như N1 ngày 26/6/2003. Mặt khác, như phân tích ở mục [2], không có sự trùng khớp, thống nhất giữa diện tích đất ông T1, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất mà ông T1, bà H chuyển nhượng cho ông H1, bà N1 và với diện tích đất mà ông H1, bà N1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/6/2003. Do vậy, việc UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 544240 cho hộ ông H1, bà N1 vào ngày 26/6/2003 là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị T. Đối chiếu với quy định tại Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết. Do đó, căn cứ khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015 thì thẩm quyền giải quyết vụ án là do Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Vì vậy, cần giao vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Q giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 18/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ và tại Bản án dân sự phúc thẩm số 18/2021/DS-PT ngày 11/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Q tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Vì vậy, Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 31/2022/KN-DS ngày 11/11/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 343, Điều 345, Điều 348, Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 31/2022/KN-DS ngày 11/11/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 18/2021/DS-PT ngày 11/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Q và Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 18/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, về vụ án “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” giữa nguyên đơn bà Lê Thị T với bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Trương Thị H, ông Nguyễn Đức H1, bà Nguyễn Thị Như N1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Phường 1, thành phố Đ và Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Q.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Q để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Q (02 bản kèm theo hồ sơ vụ án);
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Tòa án nhân dân TP Đ, tỉnh Q (để biết);
- Chi cục THADS TP Đ, tỉnh Q (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**

Nguyễn Cường

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vũ Thanh Liêm

Lê Tự

Trương Minh Tuấn

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (02 bản kèm theo hồ sơ vụ án);
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Chi cục THADS thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (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**

Trương Minh Tuấn

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Anh Tiến

Đặng Kim Nhân

Nguyễn Thanh Long

Nơi nhận:

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN

- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định (02 bản kèm theo hồ sơ vụ án);
- Tòa án nhân dân TP Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (để biết);
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Chi cục THADS TP Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thanh Long

