

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 14/2023/DS-GĐT

Ngày 20/3/2023

V/v “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, tài sản gắn liền với đất*”

FDVN LAW FIRM

Tài liệu nghiệp vụ

**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 Phạm Việt Cường và ông Trần Quốc 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 Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 20/3/2023, 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 hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*” giữa:

1. **Nguyên đơn:** bà Võ Thị Tr, sinh năm 1969; địa chỉ: số 120 Phạm Nhữ T, phường H, quận K, thành phố Đà Nẵng.

2. **Bị đơn:** ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1975 và bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1973; cùng địa chỉ: Số 08 Hoàng Văn T, quận L, thành phố Đà Nẵng.

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

3.1. Ông Nguyễn A, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị Lệ Th, sinh năm 1973; cùng địa chỉ: K278/44 Trần Cao V, tổ 57 (48 cũ) phường X, quận K, thành phố Đà Nẵng.

3.2. Bà Huỳnh Thị Ngọc C, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 286 Bùi Hữu N, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.3. Bà Huỳnh Thị Tuyết M, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 1018N Hòa A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.4. Bà Huỳnh Thị Cẩm P, sinh năm 1964; địa chỉ: K95/2 Dũng Sỹ K, quận K, thành phố Đà Nẵng.

3.5. Ông Huỳnh Ngọc H, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 148 Cường V, phường T, huyện B, tỉnh Bình Dương; nay là: Ấp Vườn V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3.6. Bà Nguyễn Thị Chi L, sinh năm 1979; em Lê Thị Hải V, sinh ngày 13/10/2002; em Lê Thị Tường V, sinh ngày 26/3/2004 và em Lê Đức A, sinh ngày 19/7/2012 (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Đức T); cùng địa chỉ: tổ 71 phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

3.7. Ông Huỳnh Ngọc H, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 643 Trường C, phường Chi L, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

3.8. Bà Phạm Thị Thùy Tr, bà Nguyễn Thị Thanh H, bà Nguyễn Phạm Thanh T (là vợ và các con của ông Nguyễn Xuân H, chết năm 2018); cùng địa chỉ: số 42/1B Quốc lộ 1A, khu phố 2, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Bà Huỳnh Thị Ngọc Đ, sinh năm 1963; địa chỉ: K40/30/03 khu phố 9, phường B, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

3.10. Bà Huỳnh Thị Ngọc B, sinh năm 1969; địa chỉ: K40/03/30 Nguyễn Huy T, phường Hòa M, quận L, thành phố Đà Nẵng.

3.11. Ông Võ A, sinh năm 1963; bà Võ Thị N, sinh năm 1965; ông Võ D, sinh năm 1966; ông Võ T, sinh năm 1968; ông Võ Th, sinh năm 1972 và bà Võ Thị H, sinh năm: 1974; cùng địa chỉ: số 518/7 Cách Mạng T, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ A, bà Võ Thị N, ông Võ D, ông Võ T, ông Võ Th và bà Võ Thị H là bà Võ Thị Tr, theo hợp đồng ủy quyền ngày 19/02/2020 và hợp đồng ủy quyền ngày 26/02/2020 được Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực.

3.12. Ông Lê Đức H, sinh năm 1970; địa chỉ: tổ 15 phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

3.13. Bà Lê Thị Lệ Th, sinh năm 1971; địa chỉ: số 120 Phạm Nhữ T, phường H, quận K, thành phố Đà Nẵng.

3.14. Bà Lê Thị Lệ T, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ 56 (128 cũ) phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

3.15. Bà Lê Thị Kim O, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 82/6 khu phố 5, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.16. Ông Lê Đức V, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ 29 phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

3.17. Bà Lê Thị Vũ N, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ 29 (71 cũ) phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

3.18. Ông Lê Đức N, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ 29 phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

3.19. Văn phòng Công chứng S, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: số 90 H, quận C, thành phố Đà Nẵng.

3.20. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ; địa chỉ: tầng 15 Trung tâm hành chính thành phố Đ, số 24 T, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ: Bà Trần Thị Kim H, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận L,

thành phố Đà Nẵng, theo Giấy ủy quyền số 40/GUQ – STNMT ngày 18/9/2021 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Diện tích đất 175,5m² và ngôi nhà cấp 4 trên đất thuộc thửa đất số 719, tờ bản đồ số 05 tại tổ 03 Trung Nghĩa, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (nay là thửa 140 tờ bản đồ 96, địa chỉ: số 10 đường N, quận L, thành phố Đà Nẵng) là di sản thừa kế của cụ Nguyễn C1 (chết năm 1992) và cụ Nguyễn Thị L (chết năm 1950) để lại. Cụ C1, cụ L có 03 người con chung là bà Nguyễn Thị Ch (chết năm 2006), bà Nguyễn Thị M (chết năm 2016), bà Nguyễn Thị D (chết năm 2011). Sau khi cha mẹ chết một thời gian, bà Nguyễn Thị Ch là người quản lý di sản. Năm 2004, bà Ch lập di chúc để lại nhà, đất nêu trên cho con trai là ông Nguyễn Minh C. Trên cơ sở đó, ngày 21/3/2013, ông C được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) đối với nhà, đất trên. Năm 2015, Nhà nước thu hồi 55,6m² để mở rộng đường N, diện tích đất còn lại là 119,9m². Năm 2016, ông C tháo dỡ toàn bộ nhà cũ và xây dựng ngôi nhà mới với diện tích xây dựng 75,98m², diện tích sử dụng 227,94m². Ngày 11/8/2016, ông C và vợ là bà Huỳnh Thị H ký Hợp đồng thế chấp nhà, đất nêu trên cho Ngân hàng C để đảm bảo cho khoản vay của ông C, bà H tại Ngân hàng này.

Tháng 7/2016, bà Võ Thị Tr (là con bà Nguyễn Thị M) có đơn khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế là nhà và đất tại số 10 đường N nêu trên và hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông C. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 26/4/2018 của TAND thành phố Đà Nẵng quyết định: giao toàn bộ nhà, đất cho ông C sở hữu, sử dụng, buộc ông C phải thôi trả cho 23 người đồng thừa kế với số tiền là 1.710.868.409 đồng (trong đó, phần mỗi người thừa kế được thôi trả là 74.385.583 đồng). Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 67/2019/DS-PT ngày 19/6/2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định giao nhà, đất cho ông C được quyền quản lý, sử dụng; buộc ông C phải thôi trả cho 23 đồng thừa kế mỗi người được nhận giá trị kỷ phần là 98.465.558 đồng.

Tuy nhiên, trước đó vào ngày 10/9/2018 (sau khi xét xử sơ thẩm), ông C mượn của ông Nguyễn A, bà Nguyễn Thị Lê Th số tiền 1.200.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng C, xóa thế chấp, đồng thời ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất tại số 10 đường N cho ông A, bà Th với giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 400.000.000 đồng (giá thực tế là 4.000.000.000 đồng và đã nhận đầy đủ tiền ngày 11/9/2018). Ngày 25/9/2018, ông A, bà Th được chỉnh lý biến động sang tên trên GCNQSDĐ.

* Nguyên đơn bà Võ Thị Tr yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 10/9/2018 giữa ông C, bà H với ông A, bà Th và hủy phần chỉnh lý biến động sang tên ông A, bà Th ngày 25/9/2018 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Bị đơn ông Nguyễn Minh C và bà Huỳnh Thị H trình bày:

Ông Nguyễn Minh C và bà Huỳnh Thị H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Tr vì tại thời điểm ông C, bà H chuyển nhượng nhà, đất nêu trên thì ông C vẫn được pháp luật công nhận là người chủ sở hữu, sử dụng nhà, đất này, đồng

thời mục đích chuyển nhượng là để trả nợ cho Ngân hàng C với số tiền hơn 1.000.000.000 đồng và trả nợ tiền riêng bên ngoài.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Nguyễn A, bà Nguyễn Thị Lệ Th và người đại diện theo ủy quyền của ông A và bà Th là ông Trần Q trình bày:

Vợ chồng ông A, bà Th mua ngôi nhà và đất tại số 10 đường N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng của vợ chồng ông Nguyễn Minh C và bà Huỳnh Thị H vào năm 2018 với giá 4.000.000.000 đồng. Việc mua bán này đã được Văn phòng công chứng S, thành phố Đà Nẵng chứng nhận theo đúng quy định pháp luật và đã được đăng ký biến động hợp pháp tại Văn phòng đăng ký đất đai quận L vào ngày 25/9/2018 đứng tên bà Nguyễn Thị Lệ Th và ông Nguyễn A. Ông A, bà Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Tr vì việc mua bán là ngay tình, được pháp luật bảo vệ. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Q yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Lê Đức H, bà Lê Thị Kim O, bà Lê Thị Vũ N, Lê Đức N và những người thừa kế của ông Lê Đức Th là bà Nguyễn Thị Chi L, em Lê Thị Hải V, em Lê Thị Tường V, em Lê Đức A vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án có văn bản trình bày ý kiến; bà Huỳnh Thị Ngọc Đ là người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Ngọc C, bà Huỳnh Thị Tuyết M; bà Huỳnh Thị Cầu P; bà Huỳnh Thị Ngọc B; Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ A, bà Võ Thị N, ông Võ D, ông Võ T, ông Võ Th, bà Võ Thị H là bà Thị Tr; bà Lê Thị Lệ Th, bà Lê Thị Lệ Th, Lê Đức V trình bày:

Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng chuyển nhượng này là ông C và bà H muốn tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án về việc bồi trả kỷ phần thừa kế theo quy định. Ngoài ra, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng như không có yêu cầu độc lập liên quan đến việc giải quyết vụ án.

- Ông Huỳnh Ngọc H có văn bản trình bày:

Ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Tr vì ông cho rằng nhà đất nêu trên từ lâu đã giao cho ông Nguyễn Minh C quản lý nên mọi quyết định là do ông C, ông H không có ý kiến gì và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng như không có yêu cầu độc lập liên quan đến việc giải quyết vụ án.

- Văn phòng công chứng S có văn bản trình bày:

Đối với hồ sơ công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 140, tờ bản đồ số 96; địa chỉ: Số 10 đường N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng, công chứng viên đã kiểm tra đầy đủ các thông tin giao dịch, ngăn chặn liên quan đến tài sản nêu trên. Công chứng viên Văn phòng công chứng đã thực hiện việc công chứng hợp đồng theo đúng các quy định của pháp luật.

- Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ có văn bản trình bày:

Ngày 21/3/2013, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 210808 đối với thửa đất số 140, tờ bản đồ số 96, tại địa chỉ: Số 10 đường N, phường

H, quận L, thành phố Đà Nẵng cho ông Nguyễn Minh C. Đến năm 2018, ông C chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất trên cho ông Nguyễn A và bà Nguyễn Thị Lệ Th theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 8921, lập tại Văn phòng Công chứng S ngày 10/9/2018, Ngày 25/9/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận L đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn A và bà Nguyễn Thị Lệ Th. Việc đăng ký biến động sang tên đối với nhà, đất trên là đúng theo quy định hiện hành.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2021/DSST ngày 31/12/2021, Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Tr đối với ông Nguyễn Minh C và bà Huỳnh Thị H về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và hủy phần chính lý trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Tuyên bố:

- *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 10/9/2018 (Có số công chứng 8921 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD) giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh C, bà Huỳnh Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn A, bà Nguyễn Thị Lệ Th tại Văn phòng công chứng S đối với thửa đất số 40 tờ bản đồ số 98. trong đó 119,9m² đất và 01 ngôi nhà cấp 03, kết cấu 03 tầng có diện tích xây dựng: 75,98m², diện tích sử dụng: 227,94m² tại địa chỉ số 10 đường N, phường H, quận Liên C, thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.*

- *Hủy phần chính lý trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 210808 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 21/3/2013 cho ông Nguyễn Minh C đã được chính lý sang tên ông Nguyễn A, bà Nguyễn Thị Lệ Th vào ngày 10/9/2018 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận L, thành phố Đà Nẵng.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, các chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 10/01/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn A, bà Nguyễn Thị Lệ Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 25/01/2022, Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 129/QĐ – VKS – DS kháng nghị toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng giải quyết lại vụ án.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 41/2022/DSPT ngày 13/7/2022, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn A, bà Nguyễn Thị Th.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 129/QĐ-VKS-DS ngày 25/01/2022 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng về áp dụng điều luật để tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; không chấp nhận các nội dung còn lại của Quyết định kháng nghị phúc thẩm.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 31/12/2021 của Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng.

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

Ngày 29/8/2022 và ngày 08/9/2022, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận được báo cáo của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng và đơn của ông Nguyễn A, bà Nguyễn Thị Lệ Th, đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm số 41/2022/DS-PT ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Tại Quyết định số 14/QĐ-VKS-DS ngày 13/01/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị giám đốc thẩm Bản án phúc thẩm nêu trên; đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm theo hướng huỷ toàn bộ bản án phúc thẩm và sơ thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận L để giải quyết sơ thẩm lại, với nhận định:

Toà án hai cấp tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 10/9/2018 giữa ông C, bà H với ông A, bà Th vô hiệu là không đúng pháp luật, vì: ông A, bà Th là người thứ 3 ngay tình trong giao dịch chuyển nhượng nhà đất; ông C, bà H vẫn là những người duy nhất có quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp nhà, đất số 10 đường N. Do vậy, Bản án phúc thẩm cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật (tài sản đang tranh chấp) là không đúng; Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không giải quyết triệt để vụ án; Tòa án cấp phúc thẩm biết bà Hoàng Thị Thu Th1 hiện đang thuê nhà của ông A, bà Th và đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đăng Văn C2, bà Nguyễn Thị Hồng A1 giữ nhưng Tòa án cấp phúc thẩm không huỷ án để giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại để đưa bà Th1, ông C2, bà A1 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- 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 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Năm 2016, bà Võ Thị Tr (là con bà Nguyễn Thị M; cháu ngoại cụ Nguyễn C1 và cụ Nguyễn Thị L) khởi kiện yêu cầu Tòa án huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 210308 (do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 21/3/2013 đứng tên ông Nguyễn Minh C đối với thửa đất số 140, tờ bản đồ số 96, tọa lạc tại số 10, đường N, tổ 26, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng); công nhận quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất tại thửa đất trên là tài sản chung của các đồng thừa kế và chia thừa kế đối với nhà, đất nêu trên. Tại thời điểm vụ án này đang được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm thì ngày 10/9/2018, ông Nguyễn Minh C, bà Huỳnh Thị H đã chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông Nguyễn A và bà Nguyễn Thị Lệ Th. Như vậy, tài sản mà các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng là đối tượng tranh chấp trong vụ án mà Tòa án đang giải quyết. Do đó, giao dịch này là trái pháp luật được quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai và Điều 123 Bộ luật dân sự.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 26/4/2018 của Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng và Bản án dân sự phúc thẩm số 69/2019/DS-PT ngày 19/6/2019 của Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đều xác định di chúc của bà Nguyễn Thị Ch là không hợp pháp nên chia di sản của vợ chồng cụ Nguyễn C1, cụ Nguyễn Thị L cho các đồng thừa kế theo quy định của pháp luật. Như vậy, Di chúc của bà Nguyễn Thị Ch lập năm 2004 bị vô hiệu, nhưng nhà, đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C. Trên cơ sở đó, ông C, bà H chuyển nhượng cho ông A, bà Th và ông A, bà Th đã được chỉnh lý biến động sang tên. Tuy nhiên, ở giao dịch thứ nhất (di chúc để lại tài sản cho ông C) bị vô hiệu, nhưng giao dịch thứ hai (giao dịch chuyển nhượng) cũng không hợp pháp (do vi phạm điều cấm của pháp luật). Vì vậy, ông A, bà Th không được xem là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm và phúc thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông C, bà H với ông A, bà Th lập ngày 10/9/2018 vô hiệu là có căn cứ.

Nội dung kháng nghị cho rằng, ông Anh, bà Thu là người thứ ba ngay tình trong giao dịch chuyển nhượng nêu trên nên giao dịch này không bị vô hiệu. Nhận định này là không chính xác vì đã không đánh giá tính hợp pháp của giao dịch thứ hai.

[3] Trong vụ án này, nguyên đơn bà Võ Thị Tr không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bị đơn không có yêu cầu phản tố. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông A, bà Th mới nêu vấn đề giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Xét thấy, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không phải là “yêu cầu kép” như nhận định tại kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, vì nó không trùng khớp với phạm vi giải quyết từ yêu cầu của nguyên đơn. Đây là yêu cầu độc lập nhưng ông A, bà Th không thực hiện đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm và phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu, không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, Toà án cấp phúc thẩm biết bà Hoàng Thị Thu Th1 hiện đang thuê nhà của ông A, bà Th và đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đăng Văn C2, bà Nguyễn Thị Hồng A1 giữ nhưng Toà án cấp phúc thẩm không hủy án để giao hồ sơ về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại để đưa bà Th1, ông C2, bà A1 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thì thấy:

Tại mục [3] đã phân tích, nguyên đơn bà Võ Thị Tr không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên việc hiện nay ai đang quản lý nhà, đất nêu trên không cần đặt ra để xem xét trong vụ án này.

Ông Nguyễn Đăng Văn C2 và bà Nguyễn Thị Hồng A1 cho rằng, ông bà cho ông A, bà Th vay tiền và ông A, bà Th đã giao cho ông bà giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà, đất tại nhà số 10 đường N, nhưng Toà án cấp phúc thẩm tuyên bố giao dịch chuyển nhượng giữa ông C, bà H với ông A, bà Th vô hiệu là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà. Xét thấy, việc thế chấp tài sản phải được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền mới phát sinh hiệu lực. Đồng thời, đây là một quan hệ pháp luật khác, do đó, ông C2, bà A1 có thể khởi kiện thành vụ án dân sự khác để được xem xét, giải quyết khi có yêu cầu. Vì

vậy, việc đưa ông C2, bà A1 và bà Th1 vào tham gia tố tụng là không cần thiết nên nội dung kháng nghị này là không có cơ sở.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 14/QĐ-VKS-DS ngày 31/01/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 14/QĐ-VKS-DS ngày 31/01/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 41/2022/DS-PT ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng về vụ án “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*” giữa nguyên đơn bà Võ Thị Tr với bị đơn ông Nguyễn Minh C, bà Huỳnh Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. 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 thành phố Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận L, TP Đà Nẵng;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Chi cục THADS quận L, TP Đà Nẵng (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

