

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 90/2024/DS-GĐT

Ngày 23/12/2024

Về “*Tranh chấp 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 giám đốc thẩm gồm:

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Tào và ông Lê Văn Thường

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thúy Kiều - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hà - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 23 tháng 12 năm 2024, 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 quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Đỗ Viết V, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1958; cùng địa chỉ: thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Bi đơn: ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Đỗ Viết T1, sinh năm 1986; địa chỉ cư trú: thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

2. Chị Đỗ Thị S1, sinh năm 1983; địa chỉ cư trú: thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

3. Ủy ban nhân dân xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện đề ngày 09/5/2022 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn vợ chồng ông Đỗ Viết V, bà Nguyễn Thị S trình bày:*

Năm 1996, ông V, bà S có đôi đất cho ông Đỗ Đình H, theo đó ông H lấy đất của Ông, Bà tọa lạc tại thôn F, xã E, còn Ông, Bà lấy đất của ông H (nay là thửa 236, tờ bản đồ 17) thôn A, xã E diện tích 1.770m². Ông, Bà canh tác từ năm 1996 đến tháng 07/2003 thì ông V đại diện gia đình làm thủ tục xin cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2005, Ông, Bà chuyển nhượng khoảng 360m² đất thửa số 236 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Trần Thị M với giá 27.000.000 đồng; sau đó tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang mặt đường 7m, tổng diện tích khoảng 280m² cho vợ chồng ông Hoàng Văn Đ, bà Nguyễn Thị T (bà T là em gái bà S) với giá 18.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất năm 2005, có lập giấy viết tay (ông Đ, bà T giữ) đi đo và giao đất trên thực địa, các bên thỏa thuận ông Đ và bà T có trách nhiệm thực hiện thủ tục tách thửa; phần diện tích đất còn lại sau khi tách thửa Ông, B sử dụng một thời gian thì phát hiện ông Đ, bà T lấn chiếm diện tích đất của Ông, Bà để trồng cây.

Ông, Bà khẳng định chỉ chuyển nhượng đất cho ông Đ, bà T một lần duy nhất năm 2005 bằng giấy viết tay, chiều ngang 07m mặt tiền đường và giao ông Đ, bà T đi làm thủ tục tách thửa, việc chuyển nhượng chỉ có ông L biết vì khi chuyển nhượng tiếp đất Ông, Bà có hỏi ông L, nhưng ông L không mua nên Ông, Bà chuyển nhượng cho ông Đ, bà T. Ông, B khẳng định năm 1996 không chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang mặt tiền đường 13m cho ông Đ, bà T, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/9/2005 mà ông Đ, bà T xuất trình ghi ông Đ, bà T nhận chuyển nhượng 900m² đất (tương ứng chiều ngang mặt tiền đường 20m) là giả tạo, chữ ký, chữ viết trong Hợp đồng không phải chữ ký, chữ viết của Ông, Bà.

Việc ông Đ, bà T cho rằng đã quản lý, sử dụng diện tích đất có chiều ngang 13m mặt đường từ năm 1996 cho đến nay là không đúng vì năm 1995 Ông, Bà chưa chuyển đến ở mà đang ở đất cũ tại thôn F, xã E. Ông Đ, bà T còn cho rằng một phần thửa đất 236 là của cha mẹ bà S và bà T (cụ Nguyễn Văn S2 và cụ Đỗ Thị C) tặng cho bà S năm 1995, còn một phần là của cháu Đỗ Đình H (cũng được cụ S2, cụ C1 tặng cho) là không đúng mà toàn bộ diện tích đất của thửa 236 là do cụ S2, cụ C tặng cho cháu là ông H, sau đó ông H mới đổi đất cho Ông, Bà chứ bà S không được cha mẹ tặng cho một phần diện tích thửa đất 236. Thời điểm đổi đất 1996, Ông, Bà không có điều kiện để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, mãi đến năm 2003 nhờ các con là anh T1, chị S1 cho tiền mới có thể nộp các loại thuế, phí để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông V, bà S còn trình bày thửa đất số 236 cấp cho hộ gia đình gồm Ông, Bà và các con nên căn cứ Điều 212 Bộ luật Dân sự, khoản 29 Điều 3 của Luật Đất đai thì việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng phải có sự đồng ý các con nên ông V, bà S đồng ý với yêu cầu độc lập của các con (anh T1, chị S1). Nay, ông V, bà S khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà T trả lại 609,7m² đất đo thực tế là một phần diện tích thửa đất số 340, tờ bản đồ số 17, xã E và đồng ý trả lại giá trị tài sản trên đất cho ông Đ, bà T.

Bị đơn ông Hoàng Văn Đ, bà Nguyễn Thị T trình bày:

Năm 1996, Ông, Bà nhận chuyển nhượng một phần thửa đất 236 có chiều ngang mặt tiền đường 13m của ông V, bà S, việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận miệng vì là chị em ruột, sau chuyển nhượng đã sử dụng từ năm 1996 đến nay. Năm 2005, ông V, bà S tiếp tục chuyển nhượng cho Ông, Bà chiều ngang mặt tiền đường 07m tiếp giáp với phần diện tích đất trước đó đã chuyển nhượng, hai bên đã giao đủ tiền. Như vậy, tổng diện tích hai lần ông V, bà S chuyển nhượng

cho Ông, Bà có chiều ngang mặt tiền đường 20m nên ngày 10/9/2005 các bên đến Ủy ban nhân dân xã E lập Hợp đồng chuyển nhượng 900m² với giá 30.000.000 đồng, theo nội dung hợp đồng, ông V, bà S chịu trách nhiệm tách thửa và nộp các khoản thuế, phí. Từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay, Ông, Bà quản lý, sử dụng ổn định không tranh chấp và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 900m², chính ông V là người làm thủ tục và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 550276 ngày 29/11/2005 cho Ông, Bà; do đó, việc ông S, bà V cho rằng ông V, bà S chỉ chuyển nhượng cho Ông, Bà 280m² đất nên đòi lại 620m² (đo thực tế 609,7m²) là không có căn cứ.

Về việc anh Đỗ Viết T1, chị Đỗ Thị S1 có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2005 giữa ông V, bà S với ông Đ vô hiệu, kiến nghị hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ, bà T là không có cơ sở vì diện tích đất ông V, bà S chuyển nhượng cho Ông, B có nguồn gốc do cụ S2, cụ C (cha mẹ bà S bà T) tặng cho bà S một phần năm 1995, còn lại một phần ông V, bà S đổi đất với ông H và thời điểm này chị S1 mới 12 tuổi, anh T1 mới 09 tuổi, đang còn nhỏ và đi học nên không có công sức đóng góp đối với tài sản của ông V, bà S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Viết T1, chị Đỗ Thị S1 trình bày: Anh, Chị là con đẻ của ông V, bà S; trước đây cả gia đình sinh sống trên thửa đất số 236 diện tích 1.770m², tại thôn A, xã E, huyện E (nguồn gốc là đất đổi của ông Đỗ Đình H) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003, số 440053 cho hộ Đỗ Viết V là có cả quyền lợi của A, Chị. Ngày 10/9/2005, ông V, bà S ký Hợp đồng chuyển nhượng 900m² đất của hộ gia đình, nhưng Anh, C2 không biết là ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của A, Chị; do đó, A, Chị có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2005, giữa ông V, bà S với ông Đ, kiến nghị cấp có thẩm quyền hủy giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 550276 (số vào sổ GCN: H03237) do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 29/11/2005 cho hộ ông Hoàng Văn Đ, bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 340, tờ bản đồ số 17, diện tích 900m² do việc ký hợp đồng giữa các bên là trái pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã E trình bày: Ngày 20/9/2005 đại diện Ủy ban nhân dân xã E khi đó ông Hà Ngọc T2 là Chủ tịch, được sự tham mưu của cán bộ địa chính đã ký xác nhận vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà S với ông Đ, diện tích đất chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 900m², là một phần diện tích thửa đất 236, tờ bản đồ số 17, mục đích sử dụng: đất ở + đất màu, việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 161, Điều 227, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 501, 502, 503 của Bộ Luật dân sự; Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. **Tuyên xử:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Viết V và bà Nguyễn Thị S. Không chấp nhận đối với yêu cầu độc lập của ông Đỗ Viết T1, bà Đỗ Thị S1.

Bản án sơ thẩm còn có quyết định về chi phí tố tụng, án phí.

Ngày 03/10/2023, Nguyên đơn là ông V và bà S kháng cáo.

Ngày 03/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Viết T1 và chị Đỗ Thị S1 kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 130/2024/DS-PT ngày 04/4/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

- Căn cứ khoản 2 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Áp dụng khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị S1.

Bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí phúc thẩm.

Ngày 25/4/2024, ông Đ, bà T có Đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm, đề xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án phúc thẩm, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

* Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 42/2024/KN-DS ngày 18/11/2024, 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 giám đốc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 130/2024/DS-PT ngày 04/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để xét xử phúc 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 Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thửa đất số 236 diện tích 1.770m² có nguồn gốc do ông V, bà S đòi cho ông Đỗ Đình H năm 1996, theo đó, ông V, bà S lấy thửa đất số 236 của ông H, còn ông H lấy đất của ông V, bà S tọa lại tại thôn F, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; ngày 18/12/2003 Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành V 138209 đối với thửa đất số 236, tờ bản đồ số 17, xã E, diện tích 1.770m² cho “*hộ ông Đỗ Viết V*”. Ngày 10/9/2005, ông V, bà S sáng lập Hợp đồng chuyển nhượng 900m² đất là một phần diện tích của thửa đất số 236 cho ông Hoàng Văn Đ, cùng thời điểm này vợ chồng ông V cũng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L 360m² đất của thửa 236, cả ba hộ cùng thực hiện thủ tục tách thửa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày

29/11/2005. Ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 550276 đối với diện tích 900m²; ông Nguyễn Văn L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 550277 đối với diện tích 360m²; ông S, bà V được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 550278 đối với diện tích 510m².

[2] Xét, diện tích đất còn lại của ông V, bà S 510m² đã được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 550278 ngày 29/11/2005 là hoàn toàn trùng khớp với diện tích đất còn lại sau khi chuyển nhượng $\{1.770m^2 - (900m^2 + 360m^2) = 510m^2\}$; mặt khác, ông V, bà S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/11/2005, nhưng không tranh chấp với vợ chồng ông Đ1, bà T và ông Nguyễn Văn L cũng như không khiếu nại với cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hơn nữa, tại Kết luận giám định số 914/KL-KTHS ngày 10/8/2023, Phòng K - Công an tỉnh Đ kết luận: *“Chữ ký, chữ viết mang tên Đỗ Viết V, Nguyễn Thị S dưới mục “Đại diện bên chuyển nhượng” trên các tài liệu cần giám định so với chữ ký, chữ viết trên các tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký và viết ra”*.

[3] Từ các tài liệu viện dẫn, phân tích tại các mục trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét việc ông V, bà S cho rằng không ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ1, bà T 900m² đất mà chỉ chuyển nhượng 280m² đất là không đúng; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông V, bà S và không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh T1 và chị S1 là có căn cứ, đúng pháp luật, tuy nhiên, cấp sơ thẩm có thiếu sót khi không tuyên rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ thể là gì.

Tòa án cấp phúc thẩm lẽ ra chỉ cần sửa lại cách tuyên án cho đầy đủ, nhưng lại nhận định thiếu sót của cấp sơ thẩm là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại sơ thẩm là không cần thiết, kéo dài thời gian giải quyết vụ án. Ngoài ra, cấp phúc thẩm tuyên hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, nhưng lại tuyên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của chị S1 là ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của chị S1 vì nếu không đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết lại vụ án, thì chị S1 mất quyền kháng cáo.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345, Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 42/2024/KN-DS ngày 18/11/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 130/2024/DS-PT ngày 04/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Vụ II- TANDTC;
- Viện KSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk (kèm hồ sơ vụ án);
- TAND huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk (để biết);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk (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**

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân