TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG

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

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 73/2019/DS - GĐT
Ngày 29/11/2019
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 Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán.

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thanh Liêm và ông Nguyễn Văn Tiến.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Hồng Nhạn – Thư ký 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 29/11/2019, 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:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị C, sinh năm 1950; địa chỉ: N, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng,

2. Bị đơn:

2.1. Anh Trần Thế H, sinh năm 1964;

2.2. Chị Lê Thị Th, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: tổ G, phường P, quận C, thành phố Đà Nẵng,

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

3.1. Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng,

3.2. Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng - Xây lắp và kinh doanh nhà Đ; địa chỉ: J, quận H, thành phố Đà Nẵng;

3.3. Chị Phạm Lê Phương Tr, sinh năm 1969; địa chỉ: L, quận H, thành phố Đà Nẵng;

3.4. Chị Phạm Lê Phương T, sinh năm 1972; địa chỉ: B, quận H, thành phố Đà Nẵng;

3.5. Chị Phạm Lê Phương T1, sinh năm 1973; địa chỉ: T, quận H, thành phố Đà Nẵng;

3.6. Chị Phạm Lê Phương T2, sinh năm 1975; địa chỉ: N, quận H, thành phố Đà Nẵng;

3.7. Chị Phạm Lê Phương T3, sinh năm 1977; địa chỉ: C, quận H, thành phố Đà Nẵng;

3.8. Chị Phạm Lê Phương Tr1, sinh năm 1984; địa chỉ: D, quận H, thành phố Đà Nẵng;

3.9. Anh Phạm Lê Trí T, sinh năm 1986; địa chỉ: K, quận H, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 21/5/2012 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Trần Thị C trình bày:

Năm 1997, Bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị B (ông C là em ruột của Bà) 90m^2 đất, thửa 184/75, địa chỉ tổ 55 khối B1, phường H1, quận H, thành phố Đà Nẵng; ông C viết ***Giấy nhận tiền*** ngày 22/6/1997, nội dung *"có nhượng lại cho chị tôi Trần Thị C diện tích 6 x 15=90m^2, với giá 20 triệu đồng, tôi đã nhận đủ số tiền trên"*. Thời điểm này, vợ chồng ông Trần Ngọc A, bà Trần Thị L và vợ chồng con trai, con dâu ông A bà L là anh Trần Thế H, chị Lê Thị Th chuyển từ Đồng Nai về Đà Nẵng sinh sống, do có quan hệ họ hàng với người thân của bà C nên bà C cho gia đình ông A nhập khẩu và ở nhờ nhà của bà C tại F đường Đ, phường T, thành phố Đà Nẵng. Vì đang giữ Giấy chứng minh nhân dân của gia đình ông A để làm thủ tục nhập khẩu nên bà C ghi tên anh H, chị Th trong mục người nhận chuyển nhượng tại ***Đơn xin sang nhượng đất hoa màu*** với bên chuyển nhượng là ông C và ghi tên anh H, chị Th vào ***Đơn xin sử dụng đất làm nhà*** lập cùng ngày 28/12/1997; còn thực tế anh H, chị Th không tham gia các giao dịch này, chữ ký dưới đánh máy ghi anh H, chị Th do bà C ký.

Năm 2002, bà C đầu tư xây dựng nhà cấp 4 với số tiền 20.000.000 đồng nên bà C có nói nếu anh H, chị Th muốn mua nhà đất thì trả bà C 40.000.000 đồng nhưng anh H, chị Th nói không có tiền mua. Năm 2005, khi Nhà nước giải tỏa, đền bù khu đất thì bà C nhờ anh Trương Thế V (con rể của bà C) chở anh H đi nhận 24.892.000 đồng về giao lại cho bà C. Khi Nhà nước thông báo nộp tiền mua đất tái định cư thì bà C có đến nộp tiền nhưng vì anh H đứng tên nên bà C nói anh H qua nhà bà C lấy tiền đi nộp nhưng anh H không qua lấy tiền mà tự bỏ tiền đi nộp. Nhận thấy, anh H có dấu hiệu muốn chiếm đoạt nhà đất nên bà C đã khiếu nại với chính quyền nhưng anh H cam kết khi nào có sổ đỏ thì anh H sẽ chuyển sang tên bà C nên bà C rút đơn khiếu nại.

Ngày 03/5/2010, Ủy ban nhân dân quận H cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 593792* cho anh H, chị Th lô đất tái định cư số 07 (A2) diện tích 177,3 m^2, đường 5,5m, khu dân cư T, phường H2, quận H, thành phố Đà Nẵng. Khi bà C yêu cầu anh H, chị Th sang tên bà C lô đất tái định cư thì anh H yêu cầu bà C phải giao cho anh H 500.000.000 đồng và 36 chỉ vàng anh H nộp tiền mua đất (có lúc anh H lại yêu cầu bà C giao 800.000.000 đồng). Nay bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận lô đất tái định cư số 7 (A2) nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà C, bà C đồng ý trả anh H 143.613.000 đồng tiền anh H đã nộp mua đất tái định cư; yêu cầu Tòa án hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 593792.*

- Bị đơn là vợ chồng anh Trần Thế H, chị Lê Thị Th trình bày:

Diện tích 90m^2 đất, thửa 184/75, tại tổ 55 khối B1, phường H1, quận H, thành phố Đà Nẵng trước đây do cha mẹ của anh H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C và cho anh H, chị Th. Chữ ký tại ***Đơn xin sang nhượng đất hoa màu*** và ***Đơn xin sử dụng đất làm nhà*** ngày 28/12/1997 do anh H ký; còn chữ ký dưới đề tên chị Th là do anh H ký thay. Nhà cấp 4 trên đất do cha anh H xây dựng để cho vợ chồng anh H ở nhưng vì đất có nhiều mồ mả nên vợ chồng anh H không về

ở. Anh H đã nhận 20.000.000 đồng tiền đền bù, đã nộp 143.6130.000 đồng tiền mua đất, đã nhận đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố Đà Nẵng: khẳng định lô đất tái định cư được cấp cho vợ chồng anh H, chị Th vì trước đó có đất thuộc khu vực Nhà nước giải tỏa, đền bù.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của bà C: thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Vật liệu xây dựng - Xây lắp và kinh doanh nhà Đ trình bày: thửa đất bị thu hồi do vợ chồng anh H, chị Th đứng tên, Công ty đã làm đúng thủ tục, quy trình khi đền bù và giao nền đất tái định cư cho anh H, chị Thủy.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2016/DS-ST ngày 03/8/2016, Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng quyết định:

Áp dụng khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 256; Điều 688 Bộ luật dân sự: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp về quyền sử dụng đất của bà Trần Thị C đối với ông Trần Thế H và bà Lê Thị Th. Chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 593782 do UBND quận H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 05/3/2010 đứng tên ông Trần Thế H và bà Lê Thị Th.

Xử:

Nhà và đất tại thửa đất số 184/75 theo hồ sơ địa chính, đã giải tỏa đền bù tại địa chỉ tổ 55 khối B1, phường H1, thành phố Đà Nẵng là của bà Trần Thị C. Bà C được quyền sử dụng lô đất bố trí tái định cư số 07 (A2), diện tích 177,3 m^2, thửa đất số 07, tờ bản đồ số KT1/1 tại địa chỉ đường 5,5m khu dân cư T H1, phường H2, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Bà Trần Thị C được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị C đối với lô đất bố trí tái định cư số 07 (A2), diện tích 177,3 m^2, thửa đất số 07, tờ bản đồ số KT1/1 tại địa chỉ đường 5,5m khu dân cư T H1, phường H2, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Bà Trần Thị C có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Thế H và bà Lê Thị Th số tiền 143.613.000 đồng.

Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2914/QĐ-BPKCTT ngày 29/5/2014 được quy định tại Điều 114 (cũ) Điều 126 (mới) của Bộ luật tố tụng dân sự là phong tỏa tài sản của ông Trần Thế H và bà Lê Thị Th là lô đất tại địa chỉ lô đất số 07 (A2), diện tích 177,3 m^2, thửa đất số 07, tờ bản đồ số KT1/1 tại địa chỉ đường 5,5m khu dân cư T H1, phường H2, quận H, thành phố Đà Nẵng; thửa đất số 07, tờ bản đồ số KT1/1, diện tích đất 177,3 m^2 đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 593792 do UBND quận H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 05/3/2010 đứng tên ông Trần Thế H và bà Lê Thị Th để đảm bảo cho việc thi hành án hoặc được xử lý theo quy định tại Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà Trần Thị C được nhận lại số tiền 100.000.000 đồng đã nộp ngày 29/5/2014 tại Phòng giao dịch số 1 thuộc Chi nhánh Ngân hàng TMCP Nam Việt tại Đà Nẵng (địa chỉ: 219 Trưng Nữ Vương, quận H, thành phố Đà Nẵng) sau khi

bản án có hiệu lực pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí định giá, giám định, trách nhiệm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 15/8/2016, vợ chồng anh H, chị Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại Quyết định kháng nghị số 07/2016/KNPT-DS ngày 01/9/2016, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng kháng nghị một phần bản án sơ thẩm về phần án phí.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 70/2016/DS-PT ngày 23/11/2016, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Thế H và bà Lê Thị Th.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Áp dụng Điều 256 của Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp về quyền sử dụng đất của bà Trần Thị C đối với ông Trần Thế H, bà Lê Thị Th và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xử:

Bà Trần Thị C được quyền sử dụng lô đất bố trí tái định cư số 07 (A2), diện tích 177,3 m^2, thửa đất số 07, tờ bản đồ số KT1/1 tại địa chỉ đường 5,5m khu dân cư T H1, phường H2, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 593792 do UBND quận H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 05/3/2010 đứng tên ông Trần Thế H và bà Lê Thị Th.

Bà Trần Thị C được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị C đối với lô đất bố trí tái định cư số 07 (A2), diện tích 177,3 m^2, thửa đất số 07, tờ bản đồ số KT1/1 tại địa chỉ đường 5,5m khu dân cư T H1, phường H2, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Bà Trần Thị C có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Thế H và bà Lê Thị Th số tiền 143.613.000 đồng và số tiền lãi là 88.988.910 đồng, tổng cộng: 232.601.910 đồng.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí định giá, giám định, trách nhiệm thi hành án.

- Ngày 16/12/2016, anh H, chị Th có Đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án phúc thẩm.

- Tại Quyết định số 19/2017/KN-DS-V2 ngày 23/3/2017, 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 nêu trên; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm sửa bản án dân sự phúc thẩm số 70/2016/DS-PT ngày 23/11/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng lô đất tái định cư của bà Trần Thị C.

- 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.] Nguồn gốc thửa đất số 184/75, tổ 55, khối B1, phường H1, quận H, thành phố Đà Nẵng, diện tích 90 m^2 là của vợ chồng ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị B. Tại ***Giấy nhận tiền*** (bút lục 19) ghi *"tôi tên là Trần Văn C sinh năm 1963 CMND số 2000086130 cấp ngày 02/4/1994 hiện trú tại tổ 56- B1 H1 có nhượng cho chị tôi Trần Thị C trú N, phường H1, thành phố Đà Nẵng diện tích 6 x 15 = 90m với giá tiền 20 triệu đồng. Tôi đã nhận đủ số tiền trên. ĐN 22-6-1997"* phía dưới ký và đề tên *"Trần Văn C",* hiện nay ông C đã chết nhưng bà Nguyễn Thị B (vợ ông C) thừa nhận ông C có chuyển nhượng đất cho bà C và đã nhận đủ tiền.

[2]. Tại ***Đơn xin sang nhượng đất hoa màu*** đề ngày 28/12/1997, ghi *"người nhượng"* ký và đánh máy tên "*ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị B",* "*người được nhượng"* ký và đánh máy tên *"Lê Thị Th, Trần Thế H"* (bl 16). Tại ***Đơn xin sử dụng đất làm nhà*** đề ngày 28/12/1997 thể hiện người xin phép làm nhà ký và đánh máy tên *"Lê Thị Th, Trần Thế H"* (bl 17). Đối với 02 tài liệu nêu trên, bà C trình bày vì lý do cá nhân nên bà C không đề tên mình trong mục "*người được nhượng"* mà ký giả chữ ký anh H, chị Th, còn chữ Trần Thế H và Lê Thị Th là chữ đánh máy. Trình bày của bà C phù hợp với lời khai của anh Trần Thế H tại ***Biên bản ghi lời khai*** ngày 12/9/2011 và ***Biên bản về việc thỏa thuận dân sự*** ngày 20/9/2011 do Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận H, thành phố Đà Nẵng lập (nội dung anh H khai không rõ nguồn gốc nhà đất tại tổ 55, khối B1, phường H1 là của ai chỉ nghe cha là Trần Ngọc A nói lại là mua để sau này sinh sống - bl 252, 254); phù hợp với lời khai của anh H, chị Th tại ***Biên bản hòa giải*** ngày 18/7/2012, ***Biên bản lấy lời khai*** ngày 18/7/2012, ***Biên bản hòa giải*** ngày 22/8/2012 (nội dung anh H, chị Th đều khai không biết việc nhận chuyển nhượng đất, không biết giấy tờ nhận chuyển nhượng đứng tên Anh Chị, chỉ nghe cha anh H nói mua đất của ông C - bl 44, 49, 56); phù hợp với lời khai của những người làm chứng như ông Lê Quang Ph, ông Nguyễn Văn Th, ông Phạm Doãn S, ông Trần T, ông Trần Văn L, ông Trương Thế V (đều xác nhận bà C là người nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông C và xây nhà trên đất). Tuy nhiên, sau đó anh H thay đổi lời khai cho rằng chữ ký tại ***Đơn xin sang nhượng đất hoa màu*** và ***Đơn xin sử dụng đất làm nhà*** cùng ngày 28/12/1997 là chữ ký của anh H và yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định nhưng kết quả 03 lần trưng cầu giám định khác nhau và kết quả giám định lần cuối của Viện khoa học hình sự - phân viện của Bộ Công an tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận không đủ cơ sở xác định chữ ký dưới đề tên anh H, chị Th là do ai ký. Như vậy, anh H khai mâu thuẫn về việc anh có ký tên trong ***Đơn xin sang nhượng đất hoa màu*** và ***Đơn xin sử dụng đất làm nhà*** hay không và không lý giải được lý do vì sao bà C là người giữ ***Giấy nhận tiền*** ngày 22/6/1997 và nộp cho Ban giải tỏa, đền bù.

[3]. Với các tài liệu dẫn chứng và phân tích tại các mục [1], [2] nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy đủ cơ sở xác định bà C là người bỏ tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 184/75, tổ 55, khối B1, phường H1, quận H, thành phố Đà Nẵng của vợ chồng ông C, bà B, sau đó bỏ tiền xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất. Thửa đất 184/75 nêu trên đã bị Nhà nước thu hồi có bố trí tái định cư lô đất số 07 (A2) diện tích 177,3 m^2, tờ bản đồ KT1/1 đường 5,5m khu dân cư T H1, phường H2, quận H. Mặc dù, năm 2005 anh H, chị Th là người nộp 143.613.000 đồng để

nhận đất tái định cư và ngày 05/3/2010 anh H, chị Th được Ủy ban nhân dân quận H cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số BA 593792 nhưng anh H, chị Th chỉ là người đứng tên giúp bà C trên giấy tờ nhận chuyển nhượng thửa đất số 184/75, tổ 55, khối B1, phường H1, quận H, thành phố Đà Nẵng. Tuy nhiên, do vợ chồng anh H, chị Th là người có công sức trong việc đứng tên giúp bà C trên giấy tờ nhận chuyển nhượng thửa đất 184/75 và đi nhận tiền đền bù đất, nộp tiền để nhận lô đất tái định cư, do đó Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét cần chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng giải quyết sơ thẩm lại để xem xét tính công sức ở mức độ hợp lý cho vợ chồng anh H, chị Thủy.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 70/2016/DS-PT ngày 23/11/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và bản án dân sự sơ thẩm số 35/2016/DS-ST ngày 03/8/2016 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn là bà Trần Thị C với bị đơn là vợ chồng anh Trần Thế H, chị Lê Thị Th; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là…

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- TAND quận H, thành phố Đà Nẵng (02 bản kèm hồ sơ vụ án để giải quyết sơ thẩm lại) ;
- Vụ Pháp chế và quản lý khoa học TANDTC ;
- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THA dân sự quận H, Tp. Đà Nẵng ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ (VP); Phòng Giám đốc kiểm tra về DS -LĐ - KDTM và hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân