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: 21/2024/DS-GĐT
Ngày 21/3/2024
V/v *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên 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:
Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán
Các Thẩm phán: ông Trương Minh Tuấn, ông Nguyễn Tấn Long
- ***Thư ký phiên tòa***: bà Nguyễn Thị Thúy Kiều.
- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:*** ông Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 21 tháng 3 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 và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất"*, giữa:

Nguyên đơn: ông Lê Đức T và bà Nguyễn Thị L; địa chỉ cư trú: nhà số I T, Tổ dân phố F, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Bị đơn: ông Phạm Thanh C và bà Hoàng Thị H; địa chỉ cư trú: Cụm B, Tổ dân phố F, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.
2. Chi nhánh Văn phòng Đ1, tỉnh Quảng Bình.
3. Phòng T2, tỉnh Quảng Bình.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 13/02/2020 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn vợ chồng ông Lê Đức T và bà Nguyễn Thị L trình bày:* ông Lê Đức T công tác tại Trạm công tác Đường sắt Quảng Bình nên năm 2004 vợ chồng ông T được Xí nghiệp T3 bố trí phòng ở tập thể của Công ty Đ2 tại cụm B, tổ dân phố F, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Ngày 17/3/2016, UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 754/QĐ-UBND giao cho vợ chồng ông T thửa đất số 204, tờ bản đồ số 40, diện tích 112,2m^2 tại Khu vực 218, tổ dân phố F, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Căn cứ Quyết định số 3631/QĐ-CT ngày 10/10/2005 của UBND thành phố Đ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng sử dụng đất ở Khu vực 218 thì năm 2019 vợ chồng ông T kê khai thủ

tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất được UBND thành phố Đ giao năm 2016, được Cơ quan có thẩm chấp nhận và ngày 24/01/2019 Ông B đã nộp 352.251.900 đồng tiền sử dụng đất vào ngân sách và Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố Đ1 đã nhận hồ sơ hẹn ngày trả kết quả. Tuy nhiên, khi đo đạc thực tế, Văn phòng đăng ký đất đai phát hiện vợ chồng ông Phạm Thanh C, bà Hoàng Thị H làm quán lấn chiếm 8,33m^2 nên Văn phòng trả lời Ông Bà không hoàn tất hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông B.

Tại Biên bản hòa giải ngày 04/10/2004, UBND phường N xác nhận diện tích đất vợ chồng ông C, bà H xây dựng quán là 15,3m^2, trong đó 8,33m^2 đất nằm trên diện tích đất của Ô. Lẽ ra, năm 2004 Ô đã yêu cầu ông C, bà H tháo dỡ quán làm trên phần đất lấn chiếm trả đất cho Ông B, nhưng thấy vợ chồng ông C, bà H kinh tế khó khăn nên Ông B đồng ý cho ông C, bà H sử dụng đất để bán quán trang trải cuộc sống, đồng thời ông C, bà H đã viết Bản cam kết ngày 13/8/2010 thừa nhận đang sử dụng 8,33m^2 đất (dài 2,86m^2 x rộng 2,91m^2) của Ông Bà, cam kết khi nào Ông Bà có nhu cầu sử dụng đất thì báo trước để ông C, bà H tháo dỡ quán trả lại đất, Bản cam kết có ông Bùi Tiến D (Tiểu Khu trưởng nhiệm kỳ năm 2010-2012) ký tên làm chứng. Tháng 10/2018, Ông B thông báo cho ông T, bà L trong hạn 2 tháng phải tháo dỡ quán trả đất, nhưng hết hạn ông C, bà H không thực hiện nên nay Ông Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông C, bà H tháo dỡ quán làm trên diện tích đất lấn chiếm để trả lại Ông Bà diện tích đất có tứ cận Bắc giáp rảnh R3, Nam giáp đường T, Đông giáp đường giao thông, Tây giáp đất ông T1 (thửa 205).

* *Bị đơn vợ chồng ông Phạm Thanh C, bà Hoàng Thị H trình bày:* Năm 1991 ông C, bà H phát quang bụi rậm cạnh khu đất 218 Tập thể đường sắt và dựng một quán nhỏ bán tạp hóa. Năm 1994, Chủ tịch UBND phường N cho phép ông C, bà H xây dựng quán kiên cố, tính đến nay gần 30 năm không bị Nhà nước xử phạt hay thu hồi đất. Ngày 02/11/2018, vợ chồng ông T đến yêu cầu ông C, bà H tháo dỡ quán, trả đất, đồng thời đưa cho Ông Bà 500.000 đồng để thuê người chuyển hàng ra khỏi quán. Ông T đưa ra Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 12/3/2016 của UBND thành phố Đ về việc duyệt giá đất và giao đất làm nhà ở cho 19 hộ gia đình trên tổng diện tích 2.160,3m^2, trong đó ông T đứng tên số 14 trong quyết định. UBND phường N và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T2 đã tiến hành hòa giải, nhưng Ông B cho rằng 2.160,3m^2 đất Khu tập thể đường sắt mà UBND thành phố Đ giao cho 19 hộ dân tại Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 12/3/2016 nằm ngoài diện tích đất năm 1991 Ông Bà phát quang bụi rậm cạnh khu đất Tập thể đường sắt dựng quán. Sau đó, Phòng T2 cùng UBND phường N cán bộ tiến hành đo đã kết luận diện tích đất Khu tập thể đường sắt nằm ngoài diện tích đất Ông Bà dựng quán. Ông Bà thừa nhận có ký Bản cam kết ngày 13/8/2010, nhưng nội dung Bản cam kết viết không đúng ý của Ông B. Nay, Ô không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L.

***** *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND phường N, thành phố Đ trình bày:* Tại Quyết định số 3631/QĐ-CT ngày 10/10/2005, UBND thành phố Đ phê duyệt quy hoạch chi tiết tổng thể mặt bằng sử dụng đất ở Khu vực 218, Tổ dân phố F, phường N, kèm Bản đồ đo đạc hiện trạng và Bản đồ quy hoạch chi tiết

tổng mặt bằng sử dụng đất có thể hiện diện tích đất quán, ký hiệu quán. Bản đồ địa chính năm 1996 thể hiện diện tích quán nằm trên đường giao thông không quy chủ cho ai và không có trong Sổ mục kê. Tại Quyết định số 428/QĐ-UBND ngày 24/02/2020, UBND tỉnh Q phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết phường N, tỷ lệ 1/500 thì đất ông C, bà H đang làm quán có một phần nằm trong quy hoạch đường giao thông.

***** *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T2 trình bày:* 19 hộ gia đình, cá nhân được Hạt vận chuyển Đồng Hới bố trí nhà ở tập thể để thi hành công vụ tại Khu vực 218, phường N; sau đó được UBND tỉnh cho phép giao đất không thông qua hình thức đấu giá, giá đất tính theo giá quy định của UBND tỉnh tại thời điểm giao đất theo Thông báo số 417/TB-VPUBND ngày 14/3/2014 của Văn phòng UBND tỉnh. Trường hợp vợ chồng ông T, bà L được giao thửa đất số 204, tờ bản đồ 40 nên ngày 06/11/2018 ông T nộp hồ sơ tại Bộ phận một cửa xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuy nhiên, do có tranh chấp đất với vợ chồng ông C, bà H nên UBND phường N tổ chức hòa giải ngày 25/7/2019, nhưng không thành nên Phòng T2 không có cơ sở tham mưu cho UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Phòng T2 đã bàn giao toàn bộ hồ sơ của ông T, bà L cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1 để thực hiện thủ tục thoái thu lại tiền sử dụng đất ông T, bà L đã nộp.

***** *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1 trình bày:* Sau khi làm việc với Tòa án và xem xét lại hiện trạng thửa đất tranh chấp thì Văn phòng tiến hành đo đạc lại hiện trạng vào ngày 22/10/2021.

***** *Người làm chứng ông Bùi Tiến D trình bày:* Ông là Tổ trưởng Tổ dân phố F, phường N, Ông xác nhận ngày 13/8/2010 ông được mời làm chứng và ký tên vào Bản cam kết của vợ chồng ông C, bà H, nội dung ông C, bà H thừa nhận mượn đất của vợ chồng ông T, bà L được cấp tại Khu vực 218 tập thể Đường sắt ga Đ làm quán bán hàng, giải quyết khó khăn kinh tế.

***** *Người làm chứng ông Nguyễn Vĩnh P trình bày:* Năm 1994, ông P làm Tiểu khu trưởng (nay là Tổ trưởng tổ dân phố) khu F, phường N, thời điểm đó ông C, bà H chuyển từ huyện T vào thành phố Đ sinh sống, do hoàn cảnh khó khăn nên ông C, bà H có làm đơn đề nghị Tiểu khu và UBND phường xin một vị trí đất để mở quán tạm kinh doanh buôn bán nhỏ trang trải cuộc sống, lúc này đất Khu vực ông C, bà H dựng quán chưa có mốc giới, ông P đã đồng ý kính chuyển UBND phường N. Ông P cho rằng diện tích quán của ông C, bà H nằm trên diện tích thửa đất số 204, tờ bản đồ 40, diện tích 112,2m^2 khu Tập thể Đ Ga Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 14/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 228; Điều 235; Điều 266; Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 164, 166, 496,497 Bộ luật dân sự 2015; Điều 203 Luật đất đai 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14

ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, X:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đức T, bà Nguyễn Thị L về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất" đối với ông Phạm Thanh C, bà Hoàng Thị H.

2. Buộc ông Phạm Thanh C, bà Hoàng Thị H phải trả lại cho ông Lê Đức T, bà Nguyễn Thị L diện tích đất 16,0m^2 thuộc thửa đất số 204 tờ bản đồ số 40 phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Căn cứ vào sơ đồ đo vẽ hiện trạng thửa đất số 204 tờ bản đô địa chính số 40 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1 ngày 16/8/2022 (Sơ đồ này là một phần không tách rời của bản án).

3. Buộc ông Phạm Thanh C, bà Hoàng Thị H phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên thửa đất gồm quán tạm có kết cấu: Tường bờ lô, mái phiprô, nền láng xi măng cao 3m, diện tích 16,0m^2 xây dựng vào năm 1994.

Đối với phần diện tích 10,6m^2 của quán tạm được xây dựng nằm trên hành lang đường giao thông Trịnh Hoài Đ, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền ra quyết định xử lý với phần diện tích lấn chiếm trên.

Ông Lê Đức T, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 110,6m^2 tại thửa đất số 204 thuộc tờ bản tờ bản đồ số 40 thuộc phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Với các tứ cận: Phía Bắc giáp mương bê tông dài 4,9m; Phía Nam và phía Đông Nam giáp đường Trịnh Hoài Đức dài 2,27m+0,81m+3,44m+0,56m; Phía Đông giáp đường giao thông dài 14,96m+3,16m; Phía Tây giáp thửa đất 205 dài 20,91m.

Bản án sơ thẩm còn có quyết định về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và tuyên bố quyền kháng cáo.

Ông C, bà H kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 21/2023/DS-PT ngày 10/5/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ Điều 309, khoản 9 Điều 26, Điều 39; các Điều 147, 159, 165 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 53, 100, 101 và Điều 203 Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 20 và khoản 1, 4 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều luật đất đai; khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Thanh C và bà Hoàng Thị H sửa bản án sơ thẩm số39/2022/DS-ST, ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đức T và bà Nguyễn Thị L về việc trả lại diện tích đất tranh chấp và yêu cầu tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất đối với bị đơn ông Phạm Thanh C và bà Hoàng Thị H tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 40, thuộc phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Ông Phạm Thanh C và bà Hoàng Thị H có đủ điều kiện làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật đối với thửa đất số 204 thuộc tờ bản tờ bản đồ số 40 thuộc phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình với diện tích 108,6m^2; Với các tứ cận như sau: Phía Bắc giáp mương bê tông dài 4,9m; Phía Đông giáp đường T dài 18,6m; Phía Nam giáp đường giao thông dài 6,11m; Phía Tây giáp thửa đất 205 dài 20,90m (Có sơ đồ đo vẽ chi tiết hiện trạng sử dụng đất ngày 02/3/2023 kèm theo).

Ông Phạm Thanh C và bà Hoàng Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đất đai và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

Bản án phúc thẩm còn có quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 21/QĐ-VKS-DS ngày 21/02/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án dân sự phúc thẩm số 21/2023/DS-PT ngày 10/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng huỷ Bản án dân sự phúc thẩm số 21/2023/DS-PT ngày 10/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DSST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới 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 Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Lê Đức T công tác tại Trạm công tác Công ty Đ2 nên năm 2004 được Xí nghiệp T3 bố trí 01 gian nhà thuộc Khu tập thể đường sắt 218 của Công ty tại cụm B, tổ dân phố F, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Thực hiện chủ trương của Tổng Công ty Đ3 về bàn giao nhà ở cán bộ, công nhân viên ngành đường sắt cho địa phương quản lý theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Thủ tướng Chính phủ thì ngày 17/3/2005 Ga Đ có Tờ trình gửi Ủy ban nhân dân phường N chuyển giao 30 gian nhà thuộc Khu tập thể Đ cho địa phương quản lý. Ngày 29/3/2005, UBND phường N Tờ trình xin lập quy hoạch chi tiết và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tất cả các hộ dân Khu tập thể đường sắt 218 (kinh phí các hộ gia đình tự chi trả). Tháng 8/2005, Công ty TNHH T4 Bản đồ quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng sử dụng đất Khu tập thể đường sắt 218, tỷ lệ 1/500, được Ủy ban nhân dân thành phố Đ phê duyệt tại Quyết định số 3631/QĐ-CT ngày 10/10/2005. Ngày 29/01/2008, Ủy ban nhân dân tỉnh Q ban hành Quyết định số 201/QĐ-UBND thu hồi thửa đất Khu tập thể đường sắt 218, giao Ủy ban nhân dân phường N tiếp nhận quản lý.

[2] Ngày 17/3/2016, Ủy ban nhân dân thành phố Đ ban hành Quyết định số 754/QĐ-UBND phê duyệt giá đất để giao đất làm nhà ở không thông qua hình

thức đấu giá cho 19 hộ gia đình, cá nhân tại Khu tập thể đường sắt 218; trong đó vợ chồng ông Lê Đức T bà Nguyễn Thị L số thứ tự 14 được phê quyệt sử dụng thửa đất số 204, tờ bản đồ 40, diện tích 112,2m^2 và phải nộp 352.251.900 đồng tiền sử dụng đất. Ông T, bà L đã nộp tiền sử dụng đất, nhưng do đất có tranh chấp với vợ chồng ông Phạm Thanh C, bà Hoàng Thị H nên đã được Chi cục Thuế thành phố Đ thoái thu, trả lại.

[3] Năm 1991, vợ chồng ông C, bà H phát quang bụi rậm cạnh khu đất Tập thể đường sắt 218 dựng quán bán hàng đến ngày 15/8/1994, ông C làm đơn xin đất làm quán, được UBND phường N chứng nhận ngày 15/9/1994. Theo Đơn xin đất làm quán của ông C và Bản đồ địa chính năm 1996 thì vị trí đất làm quán của ông C ngoài đất của Khu tập thể đường sắt 218; theo Bản đồ hiện trạng và Bản đồ quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng sử dụng đất Khu tập thể đường sắt 218, tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH T4 năm 2005 (được UBND thành phố Đ phê duyệt tại Quyết định số 3631/QĐ-CT ngày 10/10/2005) thể hiện vị trí quán của ông C nằm trong khuôn viên đất Khu tập thể đường sắt 218 (thuộc một phần thửa đất số 204, tờ bản đồ số 40). Tại Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 24/02/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Q điều chỉnh quy hoạch chi tiết tại Phường N, tỷ lệ 1/500 thì đất ông C dựng quán có một phần nằm trong quy hoạch đường giao thông.

[4] Xét thấy, từ năm 1991 vợ chồng ông C đã phát quang bụi rậm sát cạnh Khu tập thể đường sắt 218 và dựng quán bán tạp hóa diện tích 16,0m^2 đến ngày 15/9/1994 UBND phường N đã xác nhận đồng ý vào Đơn xin đất làm quán của ông C, hàng năm ông C thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước. Kết quả xem xét tại chỗ ngày 10/01/2024 do Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tiến hành cho thấy quán của vợ chồng ông C được xây dựng cố định từ năm 1994 với tường xây, mái lợp proximang; ngoài diện tích xây quán còn diện tích đất trống, ông C, bà H trồng chuối, mãng cầu, mít và một số cây ngắn; phía trước quán là đường T, bên trái quán là Ngõ E đường T, diện tích xây dựng quán không ảnh hưởng đến đường T và Ngõ E đường T *(có bản ảnh chụp kèm theo);* diện tích đất xây quán trước đây không thuộc đất của Khu tập thể đường sắt, quá trình ông C, bà H sử dụng đất làm quán và trồng cây không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính; khi quy hoạch Khu tập thể đường sắt Nhà nước không thu hồi đất vợ chồng ông C, bà H sử dụng. Trong khi đó, năm 2004 vợ chồng ông T mới được bố trí 01 gian nhà thuộc Khu tập thể đường sắt; tháng 8/2005 Công ty TNHH T5 mới lập Bản đồ quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng sử dụng đất Khu tập thể đường sắt, tỷ lệ 1/500 và đến ngày 10/10/2005 mới được UBND thành phố Đ phê duyệt và đến ngày 29/01/2008 UBND tỉnh Q mới ban hành Quyết định số 201/QĐ-UBND thu hồi thửa đất Khu tập thể đường sắt theo Bản đồ quy hoạch; ngày 17/3/2016 UBND thành phố Đ mới ban hành Quyết định số 754/QĐ-UBND phê duyệt giá đất để giao đất làm nhà ở cho 19 hộ gia đình tại Khu tập thể đường sắt, vơ chồng ông T có số thứ tự 14 mới nộp tiền sử dụng đất cho thửa đất số 204, tờ bản đồ 40, diện tích 112,2m^2, nhưng đã được Chi cục Thuế thành phố Đ thoái thu, trả lại.

Với các tài liệu, chứng cứ trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, buộc vợ

chồng ông C tháo dỡ quán làm trên diện tích 16m^2 đất để trả lại đất cho vợ chồng ông T là không có cơ sở, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của vợ chồng ông C; còn Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện vợ chồng ông T và tuyên bố vợ chồng ông C có đủ điều kiện làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 40 diện tích 108,6m^2 với tứ cận… là không đúng thẩm quyền, không đúng pháp luật vì việc Ủy ban nhân dân phường N cho phép vợ chồng ông C được làm quán trên diện tích đất 16,0m^2 không phải là quyết định giao đất của cơ quan có thẩm quyền và ông C sử dụng đất làm quán từ năm 1994 đến khi tranh chấp năm 2020 là chưa đủ 30 năm theo quy định tại Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 và chưa làm rõ đất có phù hợp quy hoạch, có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không, hơn nữa, nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu bị đơn trả 16,0m^2 đất, diện tích 92,6m^2 đất còn lại của thửa 204 bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, nhưng cấp phúc thẩm giải quyết là vượt quá yêu cầu khởi kiện vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; do đó, xét Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 21/QĐ-VKS-DS ngày 21/02/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có cơ sở nên chấp nhận.

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, xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 21/QĐ-VKS-DS ngày 21/02/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 21/2023/DS-PT ngày 10/5/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình và hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. 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 tối cao – Vụ II;
- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình;
- TAND thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (kèm hồ sơ vụ án để giải quyết sơ thẩm lại);
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊNTÒA

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân