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: 41/2020/DS - GĐT
Ngày 06/7/2020
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 tại Đà Nẵng gồm có:

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thanh Liêm

Các Thẩm phán: Ông Đặng Kim Nhân và ông Lê Phước Thanh

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Phạm Văn Phong – Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Minh Lộc - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 7 năm 2020, 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 Nguyễn Thị L, sinh năm: 1940; Trú tại: Thôn N, xã P, huyện H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Trần Thị T, sinh năm: 1962 (theo văn bản ủy quyền ngày 04/4/2017).

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Văn S, sinh năm: 1972; Trú tại: Thôn N, xã P, huyện H, tỉnh Quảng Nam.

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

- Chị Trần Thị H, sinh năm 1975
- Chị Trần Thị T, sinh năm: 1962
- Anh Trần Văn S1, sinh năm: 1979

Đều trú tại: Thôn N, xã P, huyện H, tỉnh Quảng Nam.

- Ủy ban nhân dân xã P, huyện H, tỉnh Quảng Nam; địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn Tr – Cán bộ địa chính xã P (theo văn bản ủy quyền ngày 25/9/2017).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo Đơn khởi kiện, các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị T trình bày:* Năm 2001, Dự án 661 có giao cho hộ anh Trần Văn D (là con trai bà L) diện tích đất 1,5 ha tại tiểu khu 512 thuộc thôn 3 (nay là thôn N), xã P, huyện H, tỉnh Quảng Nam để trồng keo và sao đen. Năm 2011, anh D bán số keo

trên diện tích đất cho anh Nguyễn Văn S với giá 15.000.000 đồng. Tại thời điểm đó, tuy anh S có làm nhà thầu xây dựng nhà cho gia đình chị T nhưng đã trả đủ tiền công, không còn nợ tiền của anh S. Vì vậy, mục đích bán là để dọn đất làm lại chứ không phải trừ vào tiền công làm nhà của anh S. Đến năm 2012, anh D bị bệnh qua đời. Lúc đó, do điều kiện hoàn cảnh gia đình khó khăn, không có ai tiếp tục canh tác nên nhân cơ hội đó anh S đã tiến hành trồng keo lại trên đất. Thời gian sau đó, do cha của chị T bị bệnh nặng, gia đình không còn ai, chị T phải chăm sóc cha nên không quan tâm đến diện tích đất trên. Đến năm 2013, chị T đã dẫn cán bộ địa chính xã đến diện tích đất, tiến hành đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình thì chị T thấy có keo trồng trên đất, sau đó chị T mới biết số keo trên đất là do anh S trồng khoảng 3 tháng tuổi. Chị T đã nhiều lần gặp anh S, yêu cầu anh S phải trả lại đất nhưng anh S không đồng ý với lý do anh D đã chuyển nhượng diện tích trên cho anh S. Chị T đã làm đơn khiếu nại, Ủy ban nhân dân (UBND) xã P hòa giải nhưng không thành. Sau đó, bà L khởi kiện đến Tòa án, yêu cầu anh S phải trả lại diện tích đất là 1,5 ha. Sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, qua đo đạc đã xác định diện tích đất tranh chấp thực tế hiện nay là 10.722 m^2 và tài sản trên đất là 3.216 m^2 cây keo dâm hom mới trồng. Nay bà L do chị T đại diện theo ủy quyền yêu cầu Tòa án buộc anh S phải chặt bỏ các tài sản trên đất và trả lại diện tích đất 10.722 m^2 cho gia đình chị quản lý, sử dụng.

- *Bị đơn anh Nguyễn Văn S trình bày:* năm 2010, anh có xây dựng nhà cho anh D, do không có số tiền 12.600.000đ để trả tiền công cho anh nên anh D đã bán cây keo cho anh với giá 3.500.000đ để trừ tiền công. Sau đó, anh D chuyển nhượng cho anh diện tích đất đang tranh chấp nêu trên với giá 30.000.000đ. Tại thời điểm chuyển nhượng, hai bên chỉ nói miệng, không lập thành văn bản và không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật. Hai bên thỏa thuận, anh trả trước 15.000.000đ được trừ vào tiền công làm nhà anh D còn nợ; còn lại 15.000.000đ anh đã trả nhiều lần cho chị T và anh D, nhưng do tin tưởng nên anh không yêu cầu viết giấy. Nay bà L và chị T yêu cầu Tòa án buộc anh phải trả lại diện tích đất 10.722 m^2 anh không đồng ý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

+ *Anh Trần Văn S1 trình bày*: Anh đi làm ăn xa từ lâu nên không biết và cũng không tham gia mua bán diện tích đất nêu trên. Nay xảy ra tranh chấp, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ *Chị Trần Thị H* thống nhất với lời trình bày của anh S.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã P, huyện H, tỉnh Quảng Nam trình bày*: Diện tích đất hiện nay các bên tranh chấp có nguồn gốc do dự án 661 giao cho hộ anh D vào năm 2001 với diện tích là 1,5ha. Sau đó, đến năm 2010, dự án bàn giao toàn bộ diện tích đất cho UBND xã P quản lý. Trong quá trình sử dụng, hộ anh D chưa tiến hành kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất này hiện nay vẫn do UBND xã quản lý. Trong quá trình sử dụng, anh D có bán keo trên đất cho anh Nguyễn Văn S. Đối với diện tích đất thì UBND xã không rõ anh D có chuyển nhượng hay không, vì từ trước đến nay UBND xã không có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng nào của các bên. Qua lấy ý kiến dân cư thì đa số nhân dân không biết, chỉ có một số người dân nghe nói anh D đã chuyển nhượng nhưng cụ thể số tiền bao nhiêu thì nhân dân không rõ. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 26/9/2017, Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc"Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với anh Nguyễn Văn S.

Công nhận diện tích đất tranh chấp 10.722m^2 thuộc khoảnh 8, tiểu khu 512, tờ bản đồ số 01, thôn N, xã P, huyện H, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình bà Nguyễn Thị L. (Có sơ đồ trích đo kèm theo).

Buộc gia đình bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn S và chị Trần Thị H số tiền 30.000.000 đồng.

Về tài sản trên đất: giao toàn bộ số keo trên diện tích đất 10.722m^2 cho gia đình bà Nguyễn Thị L được quyền sở hữu. Gia đình bà L phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị keo trên đất cho anh Nguyễn Văn S và chị Trần Thị H với số tiền là 9.648.000 đồng. Tổng cộng số tiền gia đình bà Nguyễn Thị L phải trả cho anh S, chị Hoa là 39.648.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo.

- Ngày 22/12/2017, anh Nguyễn Văn S có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm trên.

- Ngày 01/10/2019, Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam có công văn số 414/2019/CV-KN kiến nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm trên.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 16/2020/KN-DS ngày 29/5/2020, 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 sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam giải quyết lại sơ thẩm 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 toàn bộ kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

(1) Năm 2011, anh Trần Văn D chuyển nhượng diện tích đất rừng nhận khoán Dự án 661, tại thôn 3 (nay là thôn N), xã P, huyện H, tỉnh Quảng Nam cho anh Nguyễn Văn S với giá 30.000.000 đồng.

Theo điểm b Điều 3 của Hợp đồng khoán trồng rừng và bảo vệ rừng, quy định: "*...Khi chủ hộ thấy mình không có khả năng quản lý, sử dụng diện tích đã được giao thì báo cáo ngay cho Ban QL Dự án để giải quyết và giao cho người khác quản lý và sử dụng*".

Như vậy, việc anh D thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nhận khoán với BQL dự án trồng rừng H cho anh S là không đúng.

(2) Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc chuyển nhượng đất giữa hai bên và nhận định giao dịch này vô hiệu (do vi phạm điều cấm) nhưng khi quyết định thì tuyên công nhận diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình bà L; buộc gia đình bà L phải hoàn trả lại 30.000.000 đồng (tiền chuyển

nhượng đất) và thối trả giá trị tài sản (cây keo) trên đất là 9.648.000 đồng cho vợ chồng anh S, chị Hoa, trong khi chưa tuyên bố giao dịch trên vô hiệu, cũng như chưa giải quyết hậu quả pháp lý vô hiệu trên.

Theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tại khoản 2 quy định: "Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận"; tại khoản 4 quy định: "Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường", cho nên khi quyết định về các nội dung này, cần lưu ý trường hợp có bên giao dịch đã chết thì áp dụng các quy định tại Điều 614, 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định rõ về người thừa kế có các quyền và nghĩa vụ tài sản do người chết để lại và trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại để tuyên án cho phù hợp.

(3) Đối với diện tích đất tranh chấp, các bên không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ có Hợp đồng khoán trồng rừng và bảo vệ rừng do Ban Quản lý dự án trồng rừng H khoán cho hộ anh D, hiện tại diện tích đất vẫn do UBND xã P quản lý cho nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình bà Nguyễn Thị L là không chính xác. Do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là UBND xã P không có yêu cầu độc lập đối với diện tích đất tranh chấp trên theo Hợp đồng khoán trồng rừng và bảo vệ rừng, đồng thời cũng chưa có văn bản pháp lý nào thể hiện chấm dứt Hợp đồng khoán đối với hộ anh D, cho nên trường hợp Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu như trên thì chỉ tuyên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định. Trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp về Hợp đồng khoán trồng rừng và bảo vệ rừng thì sẽ được cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

(4) Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa tiếp tục xác minh tại các cơ quan chức năng liên quan về lý do sự không đồng nhất giữa các thông số vị trí thửa đất tranh chấp thể hiện theo các giấy tờ, tài liệu, hiện trạng sử dụng đất.

Ngoài ra, tại hồ sơ vụ án thể hiện việc khoán đất là cho hộ gia đình anh D vào năm 2001, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ hộ gia đình trên gồm những ai để xem xét đưa họ vào tham gia tố tụng cho đầy đủ.

(5) Với các tài liệu, chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 16/2020/KN-DS ngày 29/5/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343, Điều 345, Điều 349 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam 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:
- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng (để biết);
- TAND thành huyện H, tỉnh Quảng Nam (02 bản kèm hồ sơ để giải quyết sơ thẩm lại);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Quảng Nam (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ (VP); Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-KDTM-LĐ và hồ sơ vụ án.

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

Vũ Thanh Liêm