

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 102/2022/DS-GĐT

Ngày: 30-11-2022

V/v “*Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng dân sự có hiệu lực; công nhận quyền sử dụng đất; đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Nam.

Các thành viên: Ông Thái Duy Nhiệm.

Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Minh Hà - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hữu - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm vụ án “*Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng dân sự có hiệu lực; công nhận quyền sử dụng đất; đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **VTT** (tên gọi khác: Đan Y), sinh năm 1943; trú tại: Thôn 7, xã H, huyện V, tỉnh Q;

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông ĐQA - Luật sư của Văn phòng luật sư Đ, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Q; trú tại: Số 46, tổ 2, khu 8, thị trấn C, huyện V, tỉnh Q.

2. Bị đơn:

2.1. Chị **LTD**, sinh năm 1971; trú tại: Tổ 3B, khu 1, phường H, thành phố H, tỉnh Q.

2.2. Chị **DTTN**, sinh năm 1981; nơi đăng ký nhân khẩu thường trú: Tổ 5A, khu 2, phường H, thành phố H, tỉnh Q; trú tại: Tổ 3B, khu 1, phường H, thành phố H, tỉnh Q.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của chị D, chị N: Ông ĐHP - Luật sư của Công ty luật A, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Q; trú tại: Số 575, đường N, phường H, thành phố H, tỉnh Q.

2.3. Bà **PTV**, sinh năm 1966; trú tại: Tổ 3B, khu 1, phường H, thành phố H, tỉnh Q.

2.4. Anh **LXT1**, sinh năm 1974; trú tại: Tổ 3B, khu 1, phường H, thành phố H, tỉnh Q.

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

3.1. Ông **VTT2** (tên gọi khác: Đan T, chồng bà VTT), sinh năm 1941; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 84, đường số 11, phường 11, quận G, Thành phố H; trú tại: Thôn 7, xã H, huyện V, tỉnh Q.

3.2. Anh **DVS**, sinh năm 1979 (chồng chị DTTN); nơi đăng ký nhân khẩu thường trú: Tổ 5A, khu 2, phường H, thành phố H, tỉnh Q; trú tại: Tổ 3B, khu 1, phường H, thành phố H, tỉnh Q.

3.3 Chị **NTP**, sinh năm 1994; trú tại: Tổ 3B, khu 1, phường H, thành phố H, tỉnh Q.

3.4. Anh **LVB**, sinh năm 1990; trú tại: Tổ 3B, khu 1, phường H, thành phố H, tỉnh Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà VTT (tên gọi khác: Đan Y) trình bày: Ngày 05/4/1995, bà VTT cùng chồng là ông VTT2 bỏ tiền ra mua ngôi nhà cấp 4 trên một phần diện tích đất thổ cư của gia đình ông **LTC** và bà **DTN1** tại tổ 3, xã HT, (nay là tổ 3B, khu 1, phường H, thành phố H, tỉnh Q). Hai bên lập hợp đồng mua bán nhà đất có nội dung tài sản mua bán là 01 ngôi nhà cấp 4, trên diện tích đất kích thước chiều rộng là 15 + 01 mét, chiều sâu được tính từ mép bờ biển chạy sát vào trong đồi cây dài khoảng 70 mét, phần mặt biển tiếp giáp với khu đất trên thuộc quyền sử dụng của bên mua trừ khi Nhà nước thu hồi, giá trị toàn bộ căn hộ và đất bao quanh nói trên là 50.000.000 đồng. Hợp đồng ghi bên bán là ông LTC và bên mua là cụ Nguyễn Thị Le (mẹ đẻ của ông T2, nhưng bà VTT là con dâu đại diện ký).

Ngày 17/4/1995, hai bên có làm Hợp đồng phụ của Hợp đồng mua bán nhà có đất bao quanh. Theo đó, bên bán và đại diện bên mua (bà T) nhất trí những

điều khoản sau: “*Chủ đầu tư chính thức của hợp đồng mua bán nhà đất bao quanh nói trên là vợ chồng ông VTT2 (Đan T) và bà VTT (Đan Y) là công dân Việt Nam định cư tại Nhật Bản. Bà Nguyễn Thị Le chỉ đứng tên cho con trai trưởng là VTT2 và con dâu là bà VTT. Khi nào ông VTT2 và VTT được Chính phủ Việt Nam cho phép hồi hương thì chủ quyền của nhà có đất bao quanh nói trên sẽ thuộc sở hữu của ông VTT2 do bà VTT làm đại diện. Đại diện bên mua cho phép bên bán sử dụng ngôi nhà cấp 4 nói trên thay vào đó bên bán và bên mua đồng ý rằng bên mua sẽ được sử dụng khu đất bên trái căn nhà này từ mốc đất sau nhà ra tới biển có cùng bề ngang như trong hợp đồng nói trên*”.

Trong 02 hợp đồng nói trên bên bán là toàn bộ gia đình ông LTC (gồm: Ông C, Bà ĐTN1; các con: LDD1, LAH3, LQT3, LXT1 và LTD) cùng ký và ghi họ tên; bên mua bà VTT (con dâu trưởng thay mặt cụ Le ký, ghi họ tên). Bên bán và bên mua đã tiến hành giao nhận tiền, đất và không có bên nào tranh chấp.

Ngày 10/9/1997, Ủy ban nhân dân xã H tiến hành đo đạc, lập sơ đồ hiện trạng sử dụng đất, trong đó xác định khu đất mua của cụ Le có ranh giới: phía Đông giáp nhà chị LTD; phía Tây giáp nhà ông LTC; phía Nam giáp biển, phía Bắc giáp đồi. Khu đất của cụ Le được chia thành 02 phần nằm về 02 phía của đường tổ dân (thửa số 02 hiện nay), trong đó khu phía đồi (thửa số 157 hiện nay) có chiều rộng 16m, chiều dài 60m (tương đương 960m²), trên đất có móng nhà của cụ Le, khu phía giáp biển (thửa số 09 hiện nay) có chiều rộng 15,8 m chiều dài 23m (tương đương 363m²), có bờ kè đá rộng 0.8m bao quanh.

Sau khi mua nhà và chuyển đổi sang thửa đất liền kề, bà T tiến hành san lấp mặt bằng, xây kè chắn đất và sau đó làm móng nhà thì bị chính quyền địa phương đình chỉ vì chưa đủ giấy tờ hợp pháp. Bà T dừng lại không tiếp tục xây dựng nữa. Năm 2000, cụ Le có tên trong bản đồ địa chính của Nhà nước đối với khu đất trên. Từ năm 2007 đến năm 2008, bà T cho anh D1 (con cả Ông C, bà N) thuê lại diện tích đất trên. Sau khi không sử dụng nữa, anh D1 không tìm được bà T, đã đến Ủy ban nhân dân phường H bàn giao lại đất. Sau đó, khu đất trên được quy hoạch làm Khu đô thị mới H. Bà T kê khai đất và tài sản trên đất, ký giáp ranh với các hộ liền kề làm cơ sở yêu cầu bồi thường. Sau đó, Nhà nước bỏ quy hoạch. Bà T nộp thuế từ khi sử dụng đất cho đến khi có quy hoạch. Năm 2016, Ông C xây ngôi nhà cấp 4 trên thửa số 09 cho anh D1 sử dụng. Sau khi anh D1 không sử dụng thì cháu T4 (con anh D1) bán lại cho chị N, anh S. Từ năm 2016 trở đi, anh T3, chị D, gia đình chị N - anh S, và gia đình bà V đã lấn, chiếm một phần diện tích thửa đất số 09 và 157 làm chỗ ở và kinh doanh. Ủy ban nhân dân phường H đã tổ chức tiến hành hòa giải giữa các bên tranh chấp

nhưng không thành và hướng dẫn bà T làm đơn đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Quan điểm và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà VTT; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án - ông VTT2:

Năm 1995, bà và chồng là ông VTT2 bỏ tiền ra mua nhà đất của gia đình Ông C. Do khi mua nhà đất, vợ chồng bà là người Việt Nam đang định cư tại Nhật Bản không được đứng tên chủ quyền nhà đất ở Việt Nam, nên đã nhờ cụ Le (mẹ đẻ của ông T2) đứng tên bên mua trong hợp đồng, nhưng bà đại diện ký. Sở dĩ ông, bà mua nhà đất nêu trên là do khi đó gia đình Ông C đã thế chấp toàn bộ nhà đất, tàu gổ cho Ngân hàng để vay vốn làm ăn nhưng không có tiền trả, dẫn đến Ngân hàng giải chấp. Ông, bà đã trả nợ Ngân hàng cho gia đình Ông C lấy lại nhà đất và có vốn làm ăn. Sau đó, do gia đình Ông C không có nhà ở nên ông, bà đồng ý đổi sang thửa đất bên cạnh cho gia đình Ông C lấy lại thửa đất có nhà đã bán để ở. Ngoài ra, ông bà còn trả thêm cho Ông C 30.000.000 đồng để giải chấp chiếc tàu gổ đã thế chấp và 20.000.000 đồng để làm ăn. Các bên đã thực hiện xong hợp đồng, ông, bà đã tạo, san lấp mặt bằng đưa vào sử dụng và đã nộp thuế đầy đủ cho Nhà nước trong thời gian sử dụng đất mà không có ai tranh chấp gì. Năm 2000, ông, bà chính thức trở về Việt Nam và có quốc tịch Việt Nam. Việc cụ Le đứng tên trong hợp đồng mua bán, chuyển đổi nhà đất hộ ông bà chỉ là hình thức. Di chúc ngày 03/4/2003 của cụ Le để lại cũng xác nhận thửa đất tranh chấp là tài sản của ông, bà bỏ tiền ra mua. Các con đẻ của cụ Le (những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Le) cũng đều có văn bản nộp cho Tòa án xác nhận thửa đất hiện tranh chấp là của ông, bà, họ không có liên quan và không có ai tranh chấp gì. Vì vậy, nhà đất này không phải di sản thừa kế của cụ Le mà là của ông, bà. Năm 2005, cụ Le chết. Khi ông bà vắng mặt, chị D, anh T3 đã lấn chiếm một phần thửa đất số 9 dựng nhà tạm để kinh doanh. Chị D còn xây một móng nhà lấn chiếm thửa đất số 157 của ông, bà. Bà V cũng lấn chiếm và xây nhà trên thửa số 157. Chị N và anh S đã sử dụng căn nhà cấp 4 lấn chiếm trên thửa đất số 09. Thửa đất số 2 bà đã hiến cho Nhà nước làm đường dân sinh, còn một phần các thửa đất số 09 và 157 đến nay ông, bà vẫn để trống, chưa xây dựng gì. Ủy ban nhân dân phường H đã tổ chức họp, yêu cầu các bị đơn tháo dỡ nhà trả lại đất cho ông bà nhưng các bị đơn không thực hiện.

Sau nhiều lần sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận Hợp đồng mua bán nhà có đất bao quanh ngày 05/4/1995 và Hợp đồng phụ của Hợp đồng mua bán nhà có đất bao quanh ký ngày 17/4/1995

giữa ông LTC (bên bán) và cụ Nguyễn Thị Le (bên mua, đại diện là bà VTT ký ngày 18/4/1995) có hiệu lực pháp luật.

2. Công nhận bà VTT và ông VTT2 là những người có quyền quản lý, sử dụng đối với toàn bộ diện tích 1.233,4m² đất thuộc 02 (hai) thửa đất: Số 157 (804,2m²) và thửa đất số 09 (429,2m²), tại tổ 3B, khu 1, phường H, thành phố H, tỉnh Q, có tứ cận: Thửa đất số 157: Phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn Văn Tuấn, phía Nam giáp đường dân sinh (thửa số 2), phía Đông giáp nhà chị D và ông Quý, phía Tây giáp nhà anh LXT1; thửa đất số 09: Phía Bắc giáp đường dân sinh (thửa số 2), phía Nam giáp đường Hoàng Quốc Việt, phía Đông giáp đường dân sinh, phía Tây giáp nhà anh LXT1.

3. Buộc các bị đơn và những người liên quan sau đây phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất, trả lại cho bà VTT và ông VTT2 diện tích mà họ đã chiếm hữu, sử dụng trong 02 (hai) thửa đất nêu trên. Cụ thể theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố H ngày 24/06/2020 và Sơ đồ theo trích lục đo và vẽ bổ sung từ bản đồ địa chính kèm theo Biên bản này.

Đối với phần diện tích đất 24m² ở cuối thửa số 157 hiện nay bị nhà ông Nguyễn Văn Tuấn Lấn chiếm, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Ông VTT2 nhất trí với quan điểm của bà VTT và không có yêu cầu độc lập.

Các đồng bị đơn trình bày: Chị LTD và anh LXT1 thừa nhận bố, mẹ, anh, chị có bán nhà đất, sau đó đổi nhà đất cho bà T, ông T2. Anh, chị có ký các hợp đồng mua bán chuyển đổi nhà đất nêu trên, nhưng cho rằng thửa đất số 09 mà bà T, ông T2 bỏ tiền ra mua tiếp giáp với đường Hoàng Quốc Việt hiện nay trước đây là mặt nước biển, không nằm trong diện tích đất mà bố mẹ anh, chị đã bán cho bà T, ông T2. Anh, chị không đồng ý tháo dỡ nhà trả lại đất cho bà T.

Bà PTV khai đã mua đất của chị D bằng giấy viết tay trong thửa đất số 164 (bên cạnh thửa số 157), nhưng khi bà xây nhà thì chị D chỉ sang thửa số 157 để xây dựng. Bà không đồng ý tháo dỡ nhà trả lại đất cho bà T.

Anh ĐVS nhất trí với quan điểm của chị N, chị NTP nhất trí với quan điểm của bà V.

Quan điểm của Ủy ban nhân dân phường H: Sau khi các bên lập hợp đồng mua bán, chuyển đổi nhà đất nêu trên vào năm 1995 thì năm 1997 Ủy ban nhân dân xã nay là phường H đã tiến hành đo đạc vẽ lập sơ đồ hiện trạng đất của cụ Le. Năm 2000, cụ Le có tên trong bản đồ địa chính đối với: 02 thửa đất số 09 và 157 nêu trên. Năm 2000, Nhà nước có quy hoạch 02 thửa đất này vào khu đô thị

BIM, nhưng năm 2015 đã bỏ 02 thửa đất đó ra khỏi quy hoạch và đến nay cũng không có quyết định thu hồi đất. Sau khi các bên tranh chấp, Ủy ban nhân dân phường H đã tổ chức tiến hành hòa giải nhưng không thành. Trong biên bản hòa giải cũng kết luận: 02 thửa đất số 09 và 157 nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Le; yêu cầu các hộ gia đình, cá nhân có công trình xây dựng trái phép, lấn chiếm 02 thửa đất nêu trên phải tự tháo dỡ công trình, trả lại đất cho gia đình cụ Le, nhưng các hộ gia đình, cá nhân nêu trên không thực hiện, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của Ủy ban nhân dân thành phố H: Ông LTC được Ủy ban nhân dân thành phố H giao đất bãi triều thuộc xã H để nuôi trồng thủy sản từ năm 1993. Đến nay, không có hồ sơ thu hồi đất với Ông C tại phường H. Tại thời điểm xác lập bản đồ địa chính xã H năm 2000, cụ Le đăng ký 02 thửa đất gồm: Thửa số 09 tờ bản đồ số 30 diện tích 429,2m² và thửa số 157 tờ bản đồ 27 diện tích 804,2m², đến nay có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn thửa đất giao thông số 02 là ngõ đi chung của nhiều thửa đất liền kề. Các thửa số 09 và 157 theo quy hoạch kế hoạch sử dụng đất của Nhà nước được xác định là khu dân cư hiện trạng, phù hợp với mục đích đất ở và đất giao thông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 06/7/2021, Tòa án nhân dân thành phố H quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà VTT.
2. Công nhận Hợp đồng mua bán nhà có đất bao quanh ngày 05/4/1995 và Hợp đồng phụ của Hợp đồng mua bán nhà có đất bao quanh ký ngày 17/4/1995 giữa ông LTC (bên bán) và cụ Nguyễn Thị Le (bên mua, đại diện là bà VTT ký ngày 18/4/1995) có hiệu lực pháp luật.
3. Công nhận bà VTT và ông VTT2 là những người có quyền sử dụng với toàn bộ diện tích 1.233,4m² đất thuộc 02 (hai) thửa đất: Số 157 (804,2m²) tờ bản đồ số 27 và thửa đất số 09 (429,2m²) tờ bản đồ số 30 tại tổ 3B, khu 1, phường H, thành phố H, tỉnh Q, có tứ cận:

Thửa đất số 157: Phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn Văn Tuấn, phía Nam giáp đường dân sinh (thửa số 02), phía Đông giáp nhà chị D và ông Quý, phía Tây giáp nhà anh LXT1; thửa đất số 09: Phía Bắc giáp đường dân sinh (thửa số 02), phía Nam giáp đường Hoàng Quốc Việt, phía Đông giáp đường dân sinh, phía Tây giáp nhà anh LXT1.

4. Buộc các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sau đây phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất, trả lại cho bà VTT và

ông VTT2 diện tích đất mà họ đã lấn chiếm trong 02 (hai) thửa đất nêu trên. Cụ thể:

- Chị LTD phải tháo dỡ toàn bộ 01 ngôi nhà lợp mái tole xây dựng trên diện tích 136,5m² đất thuộc thửa số 09 và 01 móng nhà xây dựng trên diện tích 40,9m² đất thuộc thửa số 157, trả lại cho bà VTT và ông VTT2 tổng số 177,4m² đất.

- Bà PTV và con gái là chị NTP phải tháo dỡ toàn bộ ngôi nhà cấp 4 có gác xếp lợp mái tole, trả lại cho bà VTT và ông VTT2 104,7m² đất thuộc thửa số 157.

- Chị DTTN và chồng là anh ĐVS phải tháo dỡ toàn bộ ngôi nhà cấp 4, trả lại cho bà VTT và ông VTT2 135,1m² đất thuộc thửa số 09.

- Anh LXT1 phải tháo dỡ phần ngôi nhà lợp mái tole đã lấn chiếm, trả lại cho bà VTT và ông VTT2 28,5m² đất thuộc thửa số 09.

Toàn bộ kích thước, vị trí, diện tích đất và các công trình xây dựng trên đất thuộc 02 (hai) thửa đất nêu trên được mô tả chi tiết theo Trích lục đo và vẽ bổ sung từ bản đồ địa chính ngày 24/6/2020 kèm theo Bản án và đây là phần không tách rời của Bản án này.

5. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 05/2019/QĐBPCKTT ngày 21/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố H về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm xuất cảnh đối với chị LTD sinh ngày 14/4/1971, địa chỉ: Tổ 3B, khu 1, phường H, thành phố H tỉnh Q.

6. Bà PTV, chị DTTN và anh ĐVS có quyền khởi kiện người đã chuyển quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (nếu có) cho mình bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

7. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Q: Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà VTT và ông VTT2 theo đúng quy định của pháp luật nếu bà T, ông T2 có yêu cầu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về tài sản trên đất, trách nhiệm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 53/2021/QĐ-SCBSBA ngày 04/8/2021, Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Q đã sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm nêu trên về phần án phí.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo tòa bộ Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 56/2021/DS-PT ngày 27/12/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Q đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà VTT:

1.1 Công nhận hợp đồng mua bán nhà có đất bao quanh ngày 05/4/1995 và Hợp đồng phụ của Hợp đồng mua bán nhà có đất bao quanh ký ngày 17/4/1995 giữa ông LTC và cụ Nguyễn Thị Le (bên mua, đại diện là bà VTT ký ngày 18/4/1995) có hiệu lực pháp luật.

1.2 Công nhận ông VTT2 và bà VTT được quyền sử dụng đất diện tích 1.233,4m² thuộc 02 (hai) thửa đất: Số 157 (804,2m²) tờ bản đồ số 27 và thửa đất số 09 (429,2m²) tờ bản đồ số 30 tại tổ 3B, khu 1, Phường H, thành phố H, tỉnh Q; có tứ cận: Thửa đất số 157: Phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn Văn Tuấn, phía Nam giáp đường dân sinh (thửa số 02), phía Đông giáp nhà chị D và ông Quý, phía Tây giáp nhà anh LXT1; thửa đất số 09: Phía Bắc giáp đường dân sinh (thửa số 02), phía Nam giáp đường Hoàng Quốc Việt, phía Đông giáp đường dân sinh, phía Tây giáp nhà anh LXT1.

1.3 Buộc các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sau đây phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất, trả lại cho ông VTT2, bà VTT diện tích đất đã xây dựng, lấn chiếm trong 02 (hai) thửa đất nêu trên. Cụ thể:

1.3.1 Chị LTD phải tháo dỡ toàn bộ 01 ngôi nhà lợp mái tole xây dựng trên diện tích 136,5m² đất, thuộc thửa số 09 và 01 móng nhà xây dựng trên diện tích 40,9m² đất thuộc thửa số 157, trả lại cho bà VTT và ông VTT2 tổng số 177,4m² đất.

1.3.2 Bà PTV và chị NTP phải tháo dỡ toàn bộ ngôi nhà cấp 4 có gác xép lợp mái tole, trả lại cho bà VTT và ông VTT2 104,7m² đất thuộc thửa số 157.

1.3.3 Chị DTTN và anh ĐVS phải tháo dỡ toàn bộ ngôi nhà cấp 4, trả lại cho bà VTT và ông VTT2 135,1m² đất thuộc thửa số 09.

1.3.4 Anh LXT1 phải tháo dỡ phần ngôi nhà lợp mái tole đã lấn chiếm, trả lại cho bà VTT và ông VTT2 28,5m² thuộc thửa đất số 09.

Toàn bộ kích thước, vị trí, diện tích đất và các công trình xây dựng trên đất thuộc 02 (hai) thửa đất nêu trên được mô tả chi tiết theo hồ sơ hiện trạng thửa đất số 157 tờ bản đồ số 27 và thửa đất số 09 tờ bản đồ số 30 và thửa đất số 02 tờ bản đồ địa chính năm 2000; địa điểm: Tổ 3B, Khu 1. Phường H, thành phố H, tỉnh Q.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định, trách nhiệm thi hành án, lãi suất chậm trả do chậm thi hành án, biện pháp khẩn cấp tạm thời, quyền khởi kiện của đương sự và hiệu lực của Bản án phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án phúc thẩm số 02/QĐ-SCBSBA ngày 16/2/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Q đã sửa chữa, bổ sung Bản án phúc thẩm nêu trên về phần án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, chị LTD đề nghị xem xét lại Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 41/2022/KN-DS ngày 13/9/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 56/2021/DS-PT ngày 27/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Q; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 56/2021/DS-PT ngày 27/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Q và Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 06/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Q; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Q xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận toàn bộ Kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đối với đất tranh chấp của thửa đất số 09.

Tháng 10/1993, Ông C lập Luận chứng kinh tế kỹ thuật đập ao nuôi thủy sản gửi Ủy ban nhân dân thị xã H và Ủy ban nhân dân xã H, được Phòng Kinh tế thị xã H phê duyệt thực hiện, cụ thể: Ông C được giao diện thuê tích 0,63 ha vùng nước để nuôi trồng thủy hải sản, có trả tiền thuê cho Nhà nước hàng năm.

Ngày 05/4/1995, Ông C và cụ Le lập “Hợp đồng mua bán nhà có đất bao quanh” có nội dung: Ông C chuyển nhượng cho cụ Le “căn hộ cấp 4 hai gian lợp mái ngói có diện tích 40m². Căn hộ nằm trên mảnh đất thổ cư Ông C hiện sống tại đó trước năm 1970 với chiều rộng là 15m, thêm một (1) mét để làm đường rãnh chung cho hai gia đình; chiều sâu được tính mép bờ biển chạy vào sát trong đôi cây dài khoảng 70 mét”. Tại Điều 5 của Hợp đồng có ghi “Phần mặt biển tiếp giáp với khu đất nói trên thuộc quyền sử dụng của bên mua, trừ khi Nhà nước thu hồi giấy phép sử dụng chung. Phần mặt biển này do bên bán thuê của Nhà nước để nuôi trồng thủy sản. Vì vậy, từ ngày hoàn tất thủ tục mua bán, bên mua sẽ trả tiền thuê mặt biển tương ứng cho Nhà nước”. Như vậy, căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 05/4/1995 và quy định của pháp

luật thì phần diện tích đất tiếp giáp mặt biển là đất nông nghiệp (thửa đất số 09) mà Ông C được Nhà nước cho thuê, có trả tiền thuê hàng năm, thì Ông C không được phép chuyển nhượng cho cụ Le vì Ông C không có loại giấy tờ gì liên quan đến quyền sử dụng thửa đất số 09.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên, không có căn cứ xác định cụ Le là người trả tiền thuê phần đất nuôi trồng thủy hải sản hay sử dụng đối với phần đất này. Theo lời khai của ông Phạm Hữu Tuấn (công chức địa chính phường H) thì Ông C là người nộp thuế đối với đất tranh chấp từ năm 1997 đến năm 2002. Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên thì Ông C chỉ được phép chuyển nhượng cho cụ Le phần đất thổ cư có nhà ở trên đất (thực tế là thửa 157). Hơn nữa, đối với phần đất mặt biển là thửa đất số 09 thì không có căn cứ xác định người nhận chuyển nhượng là cụ Le (sau này là ông T2, bà T) tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê, trả tiền thuê đất mặt biển thay cho Ông C. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 09 thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là không đúng pháp luật.

[2] Việc xác định người tham gia tố tụng.

[2.1] Thiếu anh T4: Quá trình sử dụng đất tại thửa đất số 09 thì Ông C đã xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 trên một phần đất và sau đó để lại nhà đất cho cháu nội là T4 (sinh năm 1994, con của D và T3); năm 2015 Ông C chết. Ngày 29/10/2017, anh T4 và vợ chồng chị DTTN, anh ĐVS lập “*Giấy chuyển nhượng nhà đất*” với nội dung: anh T4 chuyển nhượng toàn bộ nhà cấp 4 trên phần diện tích đất có kích thước chiều rộng là 4,5m, chiều dài là 12m cho vợ chồng anh S, chị N. Quá trình giải quyết vụ án, chị N và anh S không đồng ý trả lại đất đã nhận chuyển nhượng và tháo dỡ công trình trên đất theo khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc chị N, anh S trả lại đất và tháo dỡ công trình trên đất đã nhận chuyển nhượng từ anh T4 nhưng không đưa anh T4 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

[2.2] Đối với Cơ quan quản lý đất đai: Thửa đất số 09 trước đây là mặt biển, nuôi trồng thủy sản. Hiện các đương sự đã lấp đất và xây dựng nhà ở, quán bán hàng. Do vậy phải đưa Cơ quan quản lý đất đai đối với thửa đất 09 vào tham gia tố tụng, có ý kiến chính thức và chịu trách nhiệm với tư cách là quản lý đất đai tại địa phương mới đủ cơ sở giải quyết vụ án.

[3]. Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất.

[3.1] Giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà đất giữa anh T4 với vợ chồng chị N, anh S:

Năm 2017, T4 đã chuyển nhượng nhà đất trên thửa đất số 09 cho vợ chồng chị N, anh S. Quá trình giải quyết vụ án, chị N và anh S không đồng ý trả lại đất và tháo dỡ công trình trên đất đã nhận chuyển nhượng theo khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc chị N và anh S trả lại đất và tháo dỡ công trình trên đất đã nhận chuyển nhượng từ T4 nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị N, anh S là sai sót, ảnh hưởng quyền lợi của chị N, anh S.

[3.2] Giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán giữa chị LTD với bà PTV và với vợ chồng anh ĐVS, chị DTTN:

Ngày 20/02/2016, chị D lập “*Giấy nhượng quyền sử dụng đất*” viết tay có nội dung chuyển nhượng cho bà V diện tích 139,9m² đất (chiều dài 18m, chiều rộng 6m). Quá trình sử dụng đất theo lời khai của bà V thì khi bà xây dựng nhà thì chị D lại hướng dẫn bà xây dựng nhà ở trên thửa đất số 157 mà cụ Le đã nhận chuyển nhượng của Ông C. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thì trên thửa đất số 157 có nhà cấp 4 của bà V. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã buộc bà V phải tháo dỡ nhà cấp 4 và trả lại cho bà T 102,7m² đất thuộc thửa đất số 157 mà không xem xét hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị D và bà V là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp đương sự.

Ngoài ra, ngày 11/6/2017 thì chị D còn lập “*Giấy mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” có nội dung: Chị D chuyển nhượng cho vợ chồng anh S, chị N khoảng 60m² của thửa đất số 09. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ chị D thì vợ chồng anh S, chị N đã xây dựng nhà trên đất. Khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã buộc anh S, chị N phải tháo dỡ công trình trên đất nhưng không xem xét hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị D và vợ chồng anh S, chị N là không đảm bảo quyền lợi của đương sự.

Do đó, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét thấy có cơ sở chấp nhận ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, chấp nhận Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, hủy Bản án phúc thẩm và Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1] Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 41/2022/KN-DS ngày 13/9/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

[2] Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 56/2021/DS-PT ngày 27/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Q và Quyết định sửa chữa, bổ sung số 02/QĐ-SCBSBA ngày 16/2/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Q và Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 06/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Q và Quyết định sửa chữa, bổ sung số 53/2021/QĐ-SCBSBA ngày 04/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Q giữa nguyên đơn bà VTT với bị đơn là chị LTD, bà PTV, chị DTTN và anh LXT1 cùng với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

[3] Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Q xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[4]. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định./

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại Hà Nội (để báo cáo);
- VKSNDCC tại Hà Nội (để biết);
- TAND TP H, tỉnh Q (kèm hồ sơ vụ án);
- TAND tỉnh Q;
- Chi cục THADS TP H, tỉnh Q ;
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng HCTP-VP, Phòng GDKTIII, HSGĐT.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN- CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Nguyễn Hồng Nam