

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 43/2020/DS-GĐT

Ngày 07/7/2020

Vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng 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:***

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Long - Thẩm phán

Các thành viên: Ông Nguyễn Văn Dũng và ông Lê Tự.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Mỹ Châu - Thẩm tra viên.

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

Ngày 07 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 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Tạ Thị Th; cư trú tại: Buôn T, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Y Hòa M; cư trú tại: Thôn E, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Tấn Tr; cư trú tại: Thôn E, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. Quý tín dụng nhân dân xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3. Bà Nguyễn Thị T; cư trú tại: Thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

4. Ông Nguyễn Hữu T; cư trú tại: Tổ dân phố Y, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

5. Bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Hữu L, ông Nguyễn Hữu Tr1, ông Nguyễn Hữu V, ông Nguyễn Hữu D, ông Nguyễn Hữu T1; cùng cư trú tại: Cư trú tại: Thôn 10, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Tạ Thị Th trình bày:

Ngày 25/4/2001, ông Nguyễn Hữu Ph (chồng bà Th) nhận chuyển nhượng của ông Y Hòa M 170m² đất, trong diện tích 9.185m², tại thửa số 4, tờ bản đồ số 5, đã được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0458257 ngày 28/4/1994 cho ông Y Hòa M. Hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hình thức viết tay, được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận, giá chuyển nhượng là 9.000.000 đồng. Ông Y Hòa M đã nhận tiền và giao đất cho ông Ph, bà Th. Năm 2002, ông Ph, bà Th đã xây căn nhà cấp 4 trên thửa đất nhận chuyển nhượng. Năm 2007, ông Ph, bà Th chuyển nhượng lại thửa đất cho ông Nguyễn Tấn Tr.

Bà Tạ Thị Th khởi kiện yêu cầu ông Y Hòa M phải làm thủ tục chuyển nhượng cho Bà diện tích đất 170m² và đề nghị hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 17/5/2017 giữa ông Y Hòa M với Quỹ tín dụng nhân dân xã P, vì ông Y Hòa M đã thế chấp cả diện tích đất đã chuyển nhượng cho gia đình Bà.

Bị đơn ông Y Hòa M trình bày:

Ngày 25/4/2001, ông Y Hòa M có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Ph diện tích đất 170m². Hai bên viết giấy tay và được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận. Thửa đất chuyển nhượng chỉ ghi tứ cận: Phía Đông giáp vườn bà Lành; phía Bắc giáp đường tỉnh lộ 8; Phía Nam giáp đất ông Y Hòa M; Phía Tây giáp đất ông Y Hòa M. Ông Y Hòa M đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho ông Ph. Ông Ph đã xây dựng nhà, hai bên không xảy ra tranh chấp.

Nhưng diện tích đất hiện nay lớn hơn diện tích ông Y Hòa M đã chuyển nhượng 170m² cho ông Nguyễn Hữu Ph, nên ông Y Hòa M đề nghị bà Th trả lại diện tích đất thừa cho Ông. Ông Y Hòa M đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Tạ Thị Th, nhưng hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ông đang thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân xã P, huyện K nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Tạ Thị Th được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Tr trình bày:

Năm 2007, gia đình ông Tr nhận chuyển nhượng từ bà Tạ Thị Th thửa đất hiện đang tranh chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình Ông có xây dựng thêm một phần mái hiên. Khi xây dựng, ông Y Hòa M có chỉ ranh giới xây dựng như hiện nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Quỹ tín dụng nhân dân xã P trình bày: Ngày 22/5/2018, ông Y Hòa M ký hợp đồng vay Quỹ tín dụng nhân dân xã P số tiền là 550.000.000 đồng và thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số D 0458257, cấp ngày 28/4/1994 mang tên ông Y Hòa M. Quỹ tín dụng nhân dân xã P đề nghị ông Y Hòa M thanh toán hết số tiền nợ gốc

và nợ lãi phát sinh, mới được nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Th.

-Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 11/7/2019, Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

...Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2001 giữa ông Y Hòa M và ông Nguyễn Hữu Ph. Hộ gia đình bà Tạ Thị Th có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên, tách thửa đối với diện tích 170 m² (Sau khi trừ đi diện tích lộ giới giao thông tỉnh lộ 8 là 102 m²) trong tổng diện tích 9.185m² của ông Y Hòa M, thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 5 được Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Y Hòa M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0458257 cấp ngày 28/4/1994. Địa chỉ thửa đất: thôn E, xã Prong Drang, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận, kích thước các cạnh như sau:

-Phía Đông giáp đất bà Lành có các cạnh dài lần lượt: 26,58 m; 2,21 m; 7,78m; 7,71 m (cạnh 7,78 m; 7,71 m thuộc chỉ giới giao thông tỉnh lộ 8).

-Phía Tây giáp đất ông Y Hòa M có cạnh dài 25,4 m và 17 m (cạnh 17m thuộc chỉ giới giao thông tỉnh lộ 8).

-Phía Nam giáp thửa đất ông Y Hòa M có cạnh dài 5,17m.

-Phía Bắc giáp đường tỉnh lộ 8 có cạnh dài 5,15 m.

Tài sản trên đất gồm có 01 căn nhà cấp 4, xây dựng năm 2002; 01 giếng đào đường kính 01m.

Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0395/HĐTC ngày 17/5/2017 thửa đất có diện tích 170 m², trong tổng số diện tích 9.185 m² của ông Y Hòa M thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 5 được Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Y Hòa M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0458257 cấp năm 1994 giữa bên nhận thế chấp Quỹ tín dụng nhân dân xã Prog Drang và bên thế chấp ông Y Hòa M.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên phần án phí, chi phí định giá, quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 22/7/2019, bị đơn ông Y Hòa M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 191/2019/DS-PT ngày 06/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

“...Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Y Hòa M, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 11/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tạ Thị Th.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2001

giữa ông Y Hòa M và ông Nguyễn Hữu Ph. Hộ gia đình bà Tạ Thị Th có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên, tách thửa đối với diện tích thực tế đang sử dụng (sau khi trừ đi diện tích lộ giới giao thông tỉnh lộ 8 là $102m^2$) trong tổng số diện tích $9.185m^2$ của ông Y Hòa M, thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 5, tại thôn E, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận, kích thước các cạnh như sau:

- Phía Đông giáp đất bà Lành có các cạnh dài lần lượt là: 26,58 m; 2,21 m; 7,78m; 7,71 m (cạnh 7,78 m, 7,71m thuộc chỉ giới giao thông tỉnh lộ 8); Phía Tây giáp đất ông Y Hòa M dài 25,4 m và 17 m (cạnh 17m thuộc chỉ giới giao thông tỉnh lộ 8); Phía Nam giáp thửa đất ông Y Hòa M có cạnh dài 5,17m; Phía Bắc giáp đường tỉnh lộ 8 có cạnh dài 5,15m.

Tài sản trên đất gồm có: 01 căn nhà cấp 4, xây dựng năm 2002; 01 giếng đào, đường kính 01 m; 01 nhà kho xây năm 2006.

2. Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0395/HĐTC ngày 17/5/2017 giữa ông Y Hòa M với Quỹ tín dụng nhân dân xã P đối với phần diện tích đất ông Y Hòa M đã chuyển nhượng cho bà Tạ Thị Th.

Ông Y Hòa M và Quỹ tín dụng nhân dân xã P phải liên đới chịu trách nhiệm cùng bà Tạ Thị Th làm thủ tục sang tên tách thửa cho bà Th diện tích thực tế đang sử dụng trong tổng số $9.185 m^2$ của ông Y Hòa M, thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 5, được UBND huyện K cấp cho ông Y Hòa M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0458257 cấp ngày 28/4/1994”.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên phần án phí, chi phí thẩm định.

Ngày 29/11/2019, bị đơn ông Y Hòa M có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 191/2019/DS-PT ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Tại Quyết định số 55/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 26/5/2020, 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 số 191/2019/DS-PT ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 11/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, 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 Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ngày 25/4/2001, ông Y Hòa M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Ph 01 lô đất có diện tích 170 m², trong tổng số diện tích 9.185 m² của ông Y Hòa M thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 5 được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/4/1994 cho ông Y Hòa M số D0458257 với giá 9.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận lập giấy viết tay “*Đơn xin sang nhượng đất vườn thổ cư*” đã được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận (Bút lục 11-12), ông Mlô đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông Ph. Sau khi chuyển nhượng, ông Ph đã làm nhà kiên cố trên đất và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai nên phù hợp với tinh thần Nghị quyết 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, do đó nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2001 giữa ông Y Hòa M và ông Nguyễn Hữu Ph là có căn cứ.

Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/4/2001 thỏa thuận chuyển nhượng 170 m² chỉ ghi tứ cận của thửa đất mà không ghi kích thước các cạnh cụ thể, hai bên không thỏa thuận về mốc giới hành lang an toàn đường bộ.

Theo Công văn số 431/SGTVT-KCHT ngày 18/3/2020 của Sở giao thông vận tải tỉnh Đắk Lắk cung cấp do Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xác minh thì: *Tại thời điểm ngày 25/4/2001, giới hạn hành lang bảo vệ được qui định tại khoản 1 Điều 5 nghị định 172/1999/NĐ-CP ngày 07/12/1999 của Chính phủ (tính từ mép chân mái đường đắp hoặc đỉnh mái đường đào hoặc từ mép ngoài rãnh dọc hoặc rãnh đỉnh của đường trở ra hai bên là 10m).* Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định mốc giới hành lang an toàn giao thông căn cứ vào Quyết định 238 ngày 25/01/2013 là không phù hợp bởi vì Quyết định 238 ngày 25/01/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk có giá trị pháp lý kể từ năm 2013, trong khi hợp đồng chuyển nhượng từ năm 2001.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/02/2019 xác định toàn bộ diện tích đất do ông Nguyễn Tấn Tr (người nhận chuyển nhượng lại của ông Ph) đang quản lý là 300 m² (chưa trừ mốc lộ giới). Ông Tr thừa nhận sau khi nhận chuyển nhượng của ông Ph có xây thêm phần mái hiên (Bút lục 48) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chưa thu thập tài liệu chứng cứ để xác định phần diện tích ông Tr xây thêm này có nằm trong diện tích đất ông Mlô chuyển nhượng cho ông Ph hay không?

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 55/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 26/5/2020 của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;

2. Hủy toàn bộ Bản án Bản án dân sự phúc thẩm 191/2019/DS-PT ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 11/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện K giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, 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:

- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Tòa án nhân dân huyện K ;
- Chi cục THADS huyện K ;
- Các đương sự;
- 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**

Nguyễn Thanh Long