

Quyết định tái thẩm

Số: 91/2018/DS-TT

Ngày 29-11-2018

V/v *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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự.

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

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Hằng - Thư ký Tòa án.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:*** Ông Trần Thanh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 29/11/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên
tòa tái thẩm xét xử vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Phan Bá P, sinh năm: 1933; địa chỉ: thôn D, xã TA,
huyện N, tỉnh Quảng Nam.

2. Bị đơn: Ông Phan Quang C, sinh năm: 1962; địa chỉ: thôn A, xã T1,
huyện N, tỉnh Quảng Nam.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Cụ Phan Như H, sinh năm: 1931; địa chỉ: tổ 06, phường H1, quận H2,
thành phố Đà Nẵng.

3.2. Cụ Phan Đình B, 72 tuổi; địa chỉ: thôn N1, xã B1, huyện B2, tỉnh
Quảng Ngãi.

3.3. Ông Phan Công B1, sinh năm 1958; địa chỉ: khối 2, thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

3.4. Cụ Phan Thị T, 82 tuổi; địa chỉ: thôn 6, xã T2, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

3.5. Cụ Phan Thị Q, 78 tuổi; địa chỉ: thôn 6, xã T2, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 24/11/2006 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cụ Phan Bá P trình bày:

Thửa đất số 457, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.575m² tọa lạc tại thôn An Tây, xã T1, huyện N, tỉnh Quảng Nam do ông Phan Quang C đang quản lý, sử dụng là của tộc Phan. Khi cụ Phan Q1 là cha của ông C cưới vợ, do không có nơi ở nên tộc Phan đồng thuận cho cụ Q1 làm nhà để ở và trông nom nhà thờ. Ngày 10/9/1972, cụ P là trưởng tộc nên đại diện cho tộc Phan giao hai bản trích lục thửa đất trên, có số hiệu 28, diện tích 05 sào 01 thước 06 tấc và số hiệu 19, diện tích 02 sào 09 thước 02 tấc cho cụ Q1; đến ngày 29/3/1977, cụ Q1 làm giấy nhận trích lục nêu trên (bl 15). Do thời điểm đăng ký, kê khai, cụ P bị ốm, ông C là người trực tiếp đăng ký, kê khai nên ngày 31/12/2001, Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Nam đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Quang C. Nay cụ P yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C phải trả toàn bộ diện tích đất nêu trên cho tộc Phan.

Bị đơn ông Phan Quang C trình bày:

Thửa đất số 457, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.575m² tọa lạc tại thôn An Tây, xã T1, huyện N, tỉnh Quảng Nam có nguồn gốc của cha ông C là cụ Phan Q1. Đến năm 1992, cụ Q1 chết nên diện tích đất này ông C trực tiếp đăng ký, kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/12/2001. Nay cụ P đại diện cho tộc Phan khởi kiện yêu cầu ông C trả lại toàn bộ diện tích đất nêu trên cho tộc Phan, ông C không đồng ý mà chỉ đồng ý chuyển nhượng lại cho tộc Phan diện tích đất 1.575m².

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 88/2006/QĐ-DSST ngày 26/12/2006, Tòa án nhân dân huyện N công nhận:

“Ông Phan Quang C đồng ý chuyển nhượng cho tộc Phan - Người đại diện là ông Phan Bá P, ông Phan Như H, ông Phan Đình B, ông Phan Công B1, bà Phan Thị T và bà Phan Thị Q sử dụng diện tích 1575m² đất, trong đó có 100m²

đất ở và 1457m² đất vườn lâu dài tại tờ bản đồ số 7, số thửa 457 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Vị trí:

- Đông giáp phần nhà và đất của ông Phan Quang C.
- Tây giáp phần nhà và đất của ông Phạm Duy.
- Nam giáp đất còn lại của ông Phan Quang C.
- Bắc giáp đất ruộng của ông Nguyễn Hiệp.”

Ngày 24/9/2015, ông Phạm Duy (trú tại tại thôn An Hải Đông, xã T1, huyện N, tỉnh Quảng Nam) có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục tái thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên với lý do: Toà án nhân dân huyện N công nhận chuyển nhượng diện tích 1575m² đất tại thửa số 457, tờ bản đồ số 7 giữa ông C và tộc Phan chồng lên một phần diện tích đất tại thửa số 456, tờ bản đồ số 7 của cha ông là cụ Phạm Ước và cô ông là cụ Phạm Thị Say.

Tại Quyết định kháng nghị số 67/2018/KN-DS ngày 10/9/2018, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 88/2006/QĐ-DSST ngày 26/12/2006 của Tòa án nhân dân huyện N; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử tái thẩm hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

Tại phiên tòa tái 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 Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Trong quá trình sử dụng đất, ông Phạm Duy (con cụ Ước, cháu cụ Say) là người quản lý, sử dụng thửa đất liền kề với thửa đất 457, tờ bản đồ số 7 cho rằng: thửa đất 456, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại thôn An Tây, xã T1, huyện N, tỉnh Quảng Nam hiện gia đình ông đang quản lý, sử dụng; nhưng quá trình giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa tộc Phan với ông C, Tòa án đã công nhận một phần diện tích đất của thửa đất số 456 cho tộc Phan (thuộc quyền sử dụng của tộc Phan) làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông.

[2] Theo Công văn số 45/UBND-TTr ngày 17/01/2017 của Ủy ban nhân dân huyện N, diện tích 1.575m² đất tại thửa đất số 457, tờ bản đồ số 7 mà Tòa án nhân dân huyện N đã công nhận cho tộc Phan có khoảng 240m² thuộc thửa số 456, tờ bản đồ số 7 của cụ Phạm Ước và cụ Phạm Thị Say.

[3] Quá trình giải quyết tranh chấp giữa ông C và tộc Phan, Tòa án đã không biết có sự chồng lấn một phần diện tích đất tại thửa 456 nên đã công nhận sự thỏa thuận giữa ông C và tộc Phan đối với diện tích 1.575m² tại thửa đất số 457, tờ bản đồ số 7 (*theo hồ sơ cơ sở dữ liệu đất đai làm cơ sở cho việc cấp mới, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam phê duyệt ngày 30/10/2015 thì thửa đất 456 là thửa 132, thửa 457 là hai thửa 114 và 124 tờ bản đồ số 19*).

[4] Việc công nhận thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên giữa tộc Phan và ông Lê Quang C đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của cụ Ước và cụ Say. Đây là tình tiết mới mà Tòa án và các đương sự không thể biết được trong quá trình giải quyết vụ án.

[5] Ngoài ra, Tòa án nhân dân huyện N công nhận sự thỏa thuận: “Ông Phan Quang C đồng ý chuyển nhượng cho tộc Phan - Người đại diện là ông Phan Bá P, ông Phan Như H, ông Phan Đình B, ông Phan Công B1, bà Phan Thị T và bà Phan Thị Q sử dụng diện tích 1575m² đất” là không đúng. Đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất, Tòa án có quyền xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn hoặc bị đơn. Các đương sự có thể thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, nhưng nội dung thỏa thuận phải trong phạm vi đơn khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất; theo đó, có thể thỏa thuận xác định ai có quyền sử dụng diện tích đất đang tranh chấp. Việc thỏa thuận “đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là không nằm trong phạm vi khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất và vi phạm qui định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, vì thửa đất số 457 đang tranh chấp, người sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng.

[6] Mặt khác, các đương sự thỏa thuận “đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là không đúng pháp luật, vì thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là xác lập một hợp đồng dân sự; theo đó, người sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho người được chuyển nhượng sử dụng, bên chuyển giao đất và quyền sử dụng đất được nhận số tiền tương đương với giá trị quyền sử dụng đất theo sự thỏa thuận của các bên. Việc giao kết hợp đồng dân sự phải tuân theo các nguyên tắc qui định tại Điều 389 Bộ luật Dân sự năm 2005. Theo qui định của pháp luật về đất đai và nguyên tắc tự do giao kết hợp đồng, Tòa án không có quyền công nhận các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[7] Vì vậy, cần chấp nhận Quyết định kháng nghị số 67/2018/KN-DS ngày 10/9/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy quyết định

công nhận sự thỏa thuận nêu trên để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 356 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 88/2006/QĐ-DSST ngày 26/12/2006 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Nam;

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Nam để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Nơi nhận:

- TAND huyện N, tỉnh Quảng Nam
(02 bản kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS huyện N, tỉnh Quảng Nam;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng GDKT II và HS VA.

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

(Đã ký)

Lê Tự