TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 43 /2017/DS-GĐT
Ngày 16/11/2017
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có: 13 (mười ba) thành viên tham gia xét xử do ông Lê Hồng Quang- Phó Chánh án Tòa án nhân dân tối cao làm Chủ tọa phiên tòa theo sự ủy nhiệm của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thu Hải Yến- Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Lê Thành Dương- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 16 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"*, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Vũ Xuân Y, sinh năm 1947; trú tại: Số 91, ngõ 175/5, phố Đ, Tổ 25B, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1973; địa chỉ: Xóm 6, xã Y, huyện T, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Hoàng Anh T1, Công ty TNHH B, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1954; trú tại: Số 20 phố Đ, quận H, thành phố Hà Nội.

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

1. Ông Phạm T2, sinh năm 1948; trú tại: Số 20 phố Đ, quận H, thành phố Hà Nội;

2. Anh Phạm T3, sinh năm 1985; trú tại: Số 40, ngõ 175/5, phố Đ, Tổ 25A, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 16/11/2006 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Vũ Xuân Y và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1987, gia đình ông và gia đình bà Nguyễn Thị Đ, bà Vũ Thị Huyền N cùng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị U tại xóm 1, xã Đ, huyện T, thành phố Hà Nội để làm nhà ở. Thời điểm này, 08 hộ gia đình sử dụng lối đi chung nằm ở phía Tây thửa đất gia đình ông nhận chuyển nhượng.

Năm 1997, khu tập thể V17 Bộ Công an (nằm ở hướng Tây đất của bà Đ) mở đường sát nhà bà Đ. Ngày 27/4/1997, 08 gia đình trong khu (gồm gia đình ông, bà Đ, bà Vũ Huyền N, bà Phạm Thị S, ông Phạm Tiến P, ông Nguyễn Minh H, ông Nguyễn Thế H1, ông Nguyễn Trọng D; ông D, ông H1 vắng mặt, hộ bà N có anh Đ1 tham gia) đã họp bàn về việc mở lối đi chung và thỏa thuận mỗi gia đình bỏ ra một phần đất để làm lối đi chung. Con đường mới này khi đi qua đất của bà Đ (46m^2) thì rẽ sang trái (hướng Tây) nối vào đường đi chung của V17 để đi ra phố T. Gia đình ông T2, bà Đ nhất trí bán cho những gia đình sử dụng lối đi 46m^2 này để nối liền lối đi chung ra tập thể Cục V17 Bộ Công an; ông T2, bà Đ không lấy tiền mà lấy 42m^2 đất liền kề của gia đình ông và các gia đình sử dụng lối đi chung sẽ trả tiền cho ông. Sau đó các gia đình đã thực hiện thỏa thuận mở lối đi qua đất nhà bà Đ, nhưng các gia đình chưa trả tiền cho ông và ông cũng chưa giao đất cho bà Đ. Ông vẫn quản lý, sử dụng, kê khai toàn bộ diện tích đất 182m^2 đất đã mua của bà U năm 1987.

Năm 2006, bà Đ tự ý đổ bê tông lên 42m^2 đất của ông. Ông có đơn đề nghị chính quyền cưỡng chế buộc gia đình bà Đ tháo dỡ phần xây dựng, nhưng bà Đ liên tục có hành vi cản trở gia đình ông sử dụng đất nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đ trả lại ông 42m^2 đất và chấm dứt hành vi cản trở sử dụng đất.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Cuộc họp ngày 27/4/1997 giữa 08 gia đình đã kết luận ông Y bán 42m^2 đất cho tập thể; tập thể lấy 46m^2 đất của bà (là một phần thửa đất số 46 có diện tích 316m^2) để mở đường đi thuận lợi và đẹp hơn cho cả khu gồm 08 gia đình và hơn 50 hộ gia đình phía trong sử dụng con đường mới này. Tháng 11/1997, các hộ dân đã thực hiện làm đường và vì đã đổi đất nên bà đã làm nhà theo hướng mảnh đất 42m^2 của ông Y mà bà đã nhận theo biên bản họp trên; đã xây nhà, bể cá, tường bao, làm sân để xe và quản lý toàn bộ khu đất của mình từ năm 1997 đến nay. Ông P đại diện tập thể đã giao 42m^2 đất cho gia đình bà; khi giao không lập giấy tờ.

Năm 2002-2005, bà đăng ký kê khai quyền sử dụng đất nhưng ông Y tranh chấp nên bà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y.

Ngày 14/8/2007, bà Đ có đơn phản tố yêu cầu Tòa án buộc ông Y thực hiện nghiêm túc cam kết bán đất, đổi đất để làm đường đi đúng như thỏa thuận ngày 27/4/1997 đồng thời bồi thường thiệt hại cho gia đình bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông T2, anh T3 (chồng, con bà Đ) có ý kiến thống nhất với bà Điểm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2013/DSST ngày 10/12/2013, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Xuân Y đối với bà Nguyễn Thị Đ. Xác nhận 42m^2 đất thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 38, bản đồ năm 1992, tại số 91, ngách 175/5 phố Đ, tổ 25A, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội, có chiều rộng phía Đông giáp đường đi chung 3,5m, chiều rộng phía Tây giáp Tập thể liên lạc 3,5m, chiều dài phía Nam giáp nhà chị H2 12m, chiều dài phía Bắc giáp nhà bà Đ 12m là thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Vũ Xuân Y. Buộc bà Nguyễn Thị Đ, ông Phạm T2, anh Phạm T3 phải chấm dứt hành vi cản trở, trả lại cho ông Vũ Xuân Y 42m^2 đất.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 19/12/2013, bà Đ, ông T2, anh T3 có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 118/2014/DSPT ngày 15/8/2014, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội quyết định sửa Bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm về nội dung giải quyết tranh chấp.

Ngày 10/10/2014, bà Nguyễn Thị Đ, ông Phạm T2 có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 47/2017/KN-DS ngày 04/7/2017, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 118/2014/DSPT ngày 15/8/2014 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2013/DSST ngày 10/12/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội 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 tối cao nhất trí với Kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Theo công văn số 113/UBND-VP ngày 01/7/2011 của Ủy ban nhân dân phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội thì hiện có 123 hộ dân thuộc 3 tổ dân phố 15, 25A và 25B sử dụng đường đi liên quan đến diện tích đất 46m^2 mà bà Đ có yêu cầu phản tố. Như vậy, về tố tụng, tuy chỉ có đại diện 5 hộ gia đình trực tiếp tham gia họp (trong đó có ông Y), đại diện các hộ gia đình còn lại tuy không trực tiếp tham gia ký biên bản nhưng đều biết và thực hiện việc làm đường, hưởng lợi từ 46m^2 đất của bà Đ nên phải đưa những người này tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Mặt khác, tại Công văn số 359/STNMT-TTr ngày 27/3/2013, Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội xác định: Theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch giao thông quận H được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt; tại Quyết định số 225/QĐ-UBND ngày 16/12/2005, phần đất ở bà Đ đã bỏ ra làm đường đi từ năm 1997 thể hiện là đường đi, Nhà nước, nhân dân trong khu vực đầu tư làm đường bê tông, hệ thống cấp nước sạch phục vụ sinh hoạt, hệ thống thoát nước, điện chiếu sáng, viễn thông; Ủy ban nhân dân phường Định Công cập nhật, chỉnh lý biến động trên bản đồ địa chính gốc từ đất ở của hộ gia đình cá nhân quản lý sang đất giao thông (đất chuyên dùng) do Ủy ban nhân dân phường quản lý. Do đó, khi giải quyết lại vụ án cần đưa Ủy ban nhân dân phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội vào tham gia tố tụng.

[2] Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Đ đều liên quan đến thỏa thuận ngày 27/4/1997. Ông Vũ Xuân Y cho rằng giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất không thực hiện được nên muốn lấy lại đất. Bà Đ cho rằng thỏa thuận đổi đất có giá trị nên muốn được sử dụng đất. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định thỏa thuận ngày 27/4/1997 không có nội dung đóng góp tiền của mỗi gia đình là bao nhiêu, 42m^2 đất vẫn đứng tên ông Y để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y, nhưng lại không giải quyết yêu cầu phản tố của bà Đ là không giải quyết hậu quả của việc chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ, ông Y và các hộ dân cư sử dụng lối đi chung. Trong trường hợp ông Y không thực hiện thỏa thuận đổi đất với bà Đ và lấy lại 42m^2 đất thì giao dịch này bị vô hiệu do chưa tuân thủ quy định của pháp luật đất đai và Tòa án phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Kháng nghị số 47/2017/KN-DS ngày 04/7/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 118/2014/DS-PT ngày 15/8/2014 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 118/2014/DSPT ngày 15/8/2014 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2013/DSST ngày 10/12/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về vụ án dân sự tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Vũ Xuân Y với bị đơn là bà Nguyễn Thị Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND Thành phố Hà Nội (kèm HS);
- Cục THADS Thành phố Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, Vụ GĐKTII (2b), TP, VP TANDTC, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hồng Quang