

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 49/2024/DS-GĐT

Ngày **16-7-2024**

Về “Tranh chấp quyền sử dụng đất
và kiện đòi tài sản”

**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 có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Lê Tự.
Các Thẩm phán: ông Phạm Việt Cường và ông Nguyễn Văn Tào.
- Thư ký phiên tòa: ông Phan Nguyễn Thanh Toàn - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
bà Nguyễn Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 16/7/2024, 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 và kiện đòi tài sản” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1943.
Cư trú tại: số H Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.
2. Bị đơn: ông Chung Sơn Đ, sinh năm 1941 và bà Ứng Sám M, sinh năm 1943.
Cùng cư trú tại: số A M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.
Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Đặng Thanh Q, sinh năm 1991; cư trú tại: số A N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: bà Lê Thị T1, Luật sư Công ty L1. Địa chỉ: số A N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.
3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
 - Ông Chung Vĩnh H, sinh năm 1970

- Bà Nguyễn Thị Mộng T2, sinh năm 1972
- Chị Chung Vệ P, sinh năm 2001
- Anh Chung Tấn Đ1, sinh năm 2000
- Chị Chung Vệ N, sinh năm 2006
- Chị Chung Vệ L, sinh năm 2008

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2, chị P, anh Đ1, ông Chung Vĩnh H1, bà Nguyễn Thị Thảo N1: ông Chung Vĩnh H.

Cùng địa chỉ: số A M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Chung Vĩnh H1, sinh năm 1968
- Bà Nguyễn Thị Thảo N1, sinh năm 1979
- Cháu Chung Vệ M1, sinh năm 2012 (con của ông H1, bà N1)

Cùng địa chỉ: Buôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Phạm Ngọc Diệu H2, sinh năm 1972

Địa chỉ: số H Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng T trình bày:

Năm 1989 ông Chung Sơn Đ có nhờ ông vay 100.000.000 đồng để mua xe cầu, ông đã thế chấp tài sản để vay Ngân hàng và cho ông Đ vay tiền, đến năm 2007 ông Đ vay thêm 22.000.000 đồng.

Năm 1997 ông có nhận sang nhượng 01 lô đất của ông Vũ Nguyên C là cán bộ của Kho K864TK với diện tích 6,5m x 40m, hiện nay tọa lạc tại số A M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Đến năm 2003 ông cho ông Đ mượn lô đất trên để ở.

Năm 2008 ông Đ không làm với ông nữa nên hai bên đối chiếu công nợ, theo đó hai bên xác nhận ông Đ còn nợ ông tổng số tiền 100.000.000 đồng (tiền vay) + 22.000.000 đồng (tiền ứng) + 130.000.000 đồng (tiền lãi Ngân hàng) = 252.000.000 đồng. Đồng thời ông Đ đề nghị ông chuyển nhượng lại lô đất ông cho mượn thì ông đồng ý với giá 10 cây vàng SJC, ông Đ có viết giấy hẹn đến năm 2009 sẽ thanh toán hết nợ. Sau đó, trong khoảng thời gian từ năm 2017 đến năm 2019 ông Đ có trả cho ông 05 lần với tổng số tiền là 135.000.000 đồng, trong đó 130.000.000 đồng là tiền lãi suất và 5.000.000 đồng là tiền nợ gốc. Như vậy, ông Đ còn nợ ông số tiền 117.000.000 đồng tiền nợ gốc, còn số tiền chuyển nhượng đất 10 cây vàng SJC ông Đ chưa trả.

Thửa đất tọa lạc tại số A M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk ông chưa viết giấy chuyển nhượng cho ông Đ, bà M. (Vào khoảng năm 2003 gia đình ông có cho ông Đ, bà M mượn tạm lô đất để làm nhà tạm, cưới vợ cho con. Sau đó, đến năm 2008 ông Đ, bà M ở lâu quá thì gia đình ông yêu cầu ông Đ đến nhà

làm cam kết nhận nợ và hẹn nợ; ông Đ cam kết đến năm 2009 sẽ thanh toán các khoản nợ tiền tạm ứng, tiền vay và trả vàng SJC về việc mua đất cho gia đình ông. Tuy nhiên, từ năm 2009 đến nay ông Đ không thực hiện đúng như cam kết).

Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Chung Sơn Đ và bà Ứng Sám M tháo dỡ nhà và trả lại cho gia đình ông lô đất tọa lạc tại số A M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có diện tích theo kết quả đo đạc bằng máy là 239,4m².

- Buộc ông Chung Sơn Đ và bà Ư Sám M trả lại cho gia đình ông số tiền nợ gốc là 117.000.000 đồng.

Bị đơn trình bày:

Ông Chung Sơn Đ và ông Nguyễn Trọng T là bạn bè. Ngày 10/02/1998, ông T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Đ một lô đất tại số A M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 6,5m x 35m, giá chuyển nhượng là 10 cây vàng. Do ông Đ có hoàn cảnh khó khăn nên ông T cho ông Đ nợ lại số vàng trên cùng với khoản nợ tiền mua 02 xe cẩu, tiền ứng là 122.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến năm 2009 ông Đ sẽ trả hết số nợ trên. Tuy nhiên, do không có công việc ổn định dẫn đến kinh tế khó khăn, năm 2009 ông Đ vẫn chưa có tiền trả cho ông T. Vì vậy, ông T tiếp tục cho ông Đ nợ để trả dần. Đến nay ông Đ đã trả cho ông T tổng cộng 135.000.000 đồng tiền đất và tiền mua xe, cụ thể:

- Ngày 23/01/2017, ông Đ trả 50.000.000 đồng.

- Ngày 13/02/2018, ông Đ trả 50.000.000 đồng.

- Ngày 03/02/2019, ông Đ trả 10.000.000 đồng.

- Ngày 20/3/2019, ông Đ trả 5.000.000 đồng.

- Ngày 30/12/2019, ông Đ trả 20.000.000 đồng.

(Tất cả các lần này ông T đều viết giấy nhận tiền).

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất, ông Đ đã xây dựng một căn nhà và ở ổn định từ đó đến nay. Hàng năm ông Đ đều đóng thuế nhà đất cũng như các nghĩa vụ tài chính khác cho chính quyền địa phương.

Nay ông Nguyễn Trọng T khởi kiện yêu cầu ông Chung Sơn Đ và bà Ứng S Mùi có trách nhiệm tháo dỡ nhà, trả lại lô đất với diện tích 6,5m x 40m và trả khoản tiền 117.000.000 đồng thì ông Đ và bà M không đồng ý. Bởi vì: ông T đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Đ, ông Đ đã xây dựng nhà và sinh sống ổn định 23 năm. Mặc dù, Giấy thỏa thuận chuyển nhượng năm 1998, hai bên thỏa thuận ông Đ phải trả nợ cho ông T vào năm 2009 nhưng thời điểm đó ông Đ khó khăn nên ông T cũng đồng ý tiếp tục cho ông Đ sử dụng đất và trả nợ dần. Do đó, đến năm 2017-2019 ông T vẫn nhận tiền trả nợ đất và xe của ông Đ. Về khoản lãi, hai bên không có bất kỳ thỏa thuận nào về việc trả lãi nên ông Đ không đồng ý. Ông Đ đã trả được một phần tiền nợ mua đất, tiền mua xe và tiền ứng. Vì vậy ông Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông Đ đồng ý trả hết số nợ còn lại cho ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Chung Vĩnh H, bà Nguyễn Thị Mộng T2, chị Chung Vệ P, anh Chung Tấn Đ1, ông Chung Vĩnh H1, bà Nguyễn Thị Thảo N1: Thống nhất với ý kiến của bị đơn, không bổ sung thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Chung V Mẫn cùng người đại diện theo pháp luật trình bày:

Cháu M1 là con đẻ của ông Chung Vĩnh H1 và bà Nguyễn Thị Thảo N1, là cháu ruột của ông Chung Sơn Đ và bà Ứng Sám M. Cháu M1 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại số A M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Cháu M1 thỉnh thoảng về địa chỉ trên, không ở cố định. Cháu M1 thống nhất ý kiến của bị đơn, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc Diệu H2 trình bày:

Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn, không bổ sung thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 15/6/2022, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

“Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng T.

- Buộc ông Chung Sơn Đ và bà Ứng Sám M có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Trọng T diện tích đất 239,4 m², tại thửa đất số 442, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại số A M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất 189 có cạnh dài 42,20m; Phía Tây giáp thửa đất 190 có cạnh dài 44,97m; Phía Nam giáp đường hẻm có cạnh dài 5,90m; Phía Bắc giáp đường M có cạnh dài 6,10m.

- Buộc ông Nguyễn Trọng T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Chung Sơn Đ và bà Ứng S Mùi giá trị tài sản trên đất tương ứng với số tiền 106.893.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng T về việc yêu cầu ông Chung Sơn Đ và bà Ứng Sám M trả cho ông Nguyễn Trọng T số tiền 117.000.000 đồng ”.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 22/6/2022, bị đơn ông Chung Sơn Đ và bà Ứng Sám M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 182/2022/DS-PT ngày 16/9/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

“Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Chung Sơn Đ và bà Ứng Sám M.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 15/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk”.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn tuyên về án phí.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 28/2024/KN-DS ngày 24/4/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao 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 số 182/2022/DS-PT ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 15/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột 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 cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định nguồn gốc đất tranh chấp (thửa đất số 442, tờ bản đồ số 25, diện tích 239,4 m² tọa lạc tại số A M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) là đất Quốc phòng giao cho ông Vũ Nguyên C làm nhà, sau đó ông C chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trọng T. Đến năm 2011, Kho K864 - Cục Q1 đã bàn giao đất này cho Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk quản lý theo Quyết định số 145/QĐ-UBND ngày 17/01/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ.

[2]. Ngày 10/02/1998, ông Nguyễn Trọng T và ông Chung Sơn Đ xác lập Văn bản thỏa thuận với nội dung: ông T đồng ý ^{chuyển} nhượng lô đất tại số A đường M với giá 10 cây vàng, thời hạn thanh toán đến hết năm 2009. Tại “Giấy nợ” ghi ngày 10/11/2008 thể hiện nội dung: ông Đ còn nợ ông T 01 lô đất chiều ngang 6 mét, dài 35m, số tiền lô đất là mười lượng vàng; 02 xe cầu là 100.000.000 đồng và nợ ứng 22.000.000 đồng. Số nợ tiền, vàng trên ông Đ hẹn với ông T là trong vòng một năm, tức năm 2009 sẽ hoàn trả hết nhưng đến hết năm 2009 ông Đ chưa thanh toán cho ông T như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, tại “Giấy nhận tiền” ghi ngày 23/01/2017 thể hiện việc ông Đ tiếp tục trả tiền cho ông T với nội dung: ông T có nhận của ông Đ số tiền 50.000.000 đồng và ghi rõ số tiền này là do ông T bán miếng đất và 02 xe cầu và tiền nợ trước đây. Như vậy, giữa ông T và ông Đ đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức giấy viết tay ngày 10/02/1998. Trong giấy viết tay này thể hiện đầy đủ nội dung về thửa đất chuyển nhượng, diện tích đất, giá chuyển nhượng và thời hạn thanh toán. Do đó, Tòa án hai cấp tỉnh Đắk Lắk xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản” là không đúng mà phải là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” mới chính xác.

[3]. Tại Biên bản làm việc ngày 29/4/2021 của Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, ông T trình bày ông Đ còn nợ của ông 117.000.000 đồng bao gồm cả tiền miếng đất, tiền vay và tiền lãi; vợ chồng ông T, bà H2 đồng ý xóa hết nợ và hỗ trợ thêm cho ông Đ 1,6 tỷ đồng để mua đất nơi khác làm nhà và ông Đ trả lại lô đất tranh chấp cho ông T. Như vậy, có cơ sở để xác định mặc dù vợ ông T là bà H2 không ký tên trong Văn bản thỏa thuận ngày 10/02/1998 nhưng bà H2 có biết việc chồng mình là ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất

cho ông Đ và không có ý kiến phản đối. Do đó, có cơ sở xác định vợ chồng ông T đã chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất trên cho bị đơn từ năm 1998 với giá 10 cây vàng SJC và cho ông Đ nợ số vàng này. Thực tế gia đình ông Đ đã nhận đất, xây dựng nhà ở từ năm 2000 đến nay.

[4]. Tại “Giấy nhận tiền” ghi ngày 23/01/2017 thể hiện nội dung: ông T xác nhận có nhận của ông Đ số tiền 50.000.000 đồng, số tiền này là do ông T bán miếng đất, 02 xe cầu và tiền nợ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm xác định toàn bộ số tiền 135.000.000 đồng mà ông Đ đã trả cho ông T là tiền lãi, còn tiền nợ gốc 122.000.000 đồng và 10 cây vàng ông Đ chưa trả cho ông T là không đúng. Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm ông T rút yêu cầu khởi kiện buộc ông Đ phải trả tiền lãi với số tiền 117.000.000 đồng nhưng Tòa án hai cấp tỉnh Đắk Lắk vẫn không xem xét để xác định số tiền 135.000.000 đồng mà ông Đ đã trả cho ông T là trả cho khoản nào: trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay trả tiền mua xe cầu hoặc trả tiền nợ. Có thể thấy những vấn đề nêu trên chưa được làm rõ nên chưa đủ cơ sở để giải quyết vụ án đúng pháp luật. Hơn nữa, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ tuyên buộc vợ chồng ông Đ phải trả lại đất cho ông T nhưng không tuyên giao nhà cho ai quản lý, sử dụng là giải quyết vụ án chưa toàn diện và triệt để, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và gây khó khăn trong giai đoạn thi hành án.

[5]. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng T, buộc bị đơn ông Chung Sơn Đ và bà Ứng Sám M phải trả diện tích đất tranh chấp cho ông T là chưa đủ cơ sở. Lẽ ra, Tòa án hai cấp tỉnh Đắk Lắk phải xác minh làm rõ số tiền hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiền mua 02 xe cầu, tiền nợ, tiền gốc và tiền lãi là bao nhiêu; số tiền ông Đ đã trả cho ông T là trả lãi hay trả gốc ... để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên và xác định số tiền còn lại ông Đ, bà M phải thanh toán cho ông T mới giải quyết vụ án một cách toàn diện, triệt để và đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 28/2024/KN-DS ngày 24/4/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 182/2022/DS-PT ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 15/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng xét xử giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- Vụ PC và Quản lý khoa học - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP B, tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS TP B, tỉnh Đắk Lắk;
- *Các đương sự (theo địa chỉ);*
- Lưu: Phòng GDKT II; Phòng LT và hồ sơ vụ án.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(ĐÃ KÝ)

Lê Tự