

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 02/2018/DS-GĐT

Ngày 03/12/2018

Vụ án “*Tranh chấp quyền sở hữu
nhà ở và 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:* 10 thành viên tham gia xét xử do ông Nguyễn Văn Tiên - Chánh Tòa Tòa
hành chính làm chủ tọa

- *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:* ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 12 năm 2018, 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 sở hữu nhà ở
và quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Võ Thị T, sinh năm 1938; trú tại thôn HP, xã H, huyện H1,
thành phố Đà Nẵng

Bị đơn: Ông Phan Thanh Đ, sinh năm 1962; trú tại tổ 2, thôn Đ, xã H, huyện
H1, thành phố Đà Nẵng

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1, Bà Mạc Thị N; trú tại tổ 2, thôn Đ, xã H, huyện H1, thành phố Đà Nẵng.

2, Bà Phan Thị H; trú tại K442/H30/10 H, tổ 24, phường B, quận H, thành phố
Đà Nẵng.

3, Bà Phan Như Y; trú tại tổ 2, thôn Đ, xã H, huyện H1, thành phố Đà Nẵng.

4, Bà Phan Thị Thu A; trú tại tổ 2, thôn Đ, xã H, huyện H1, thành phố Đà Nẵng.

5, Bà Phan Thị Như Y; trú tại tổ 2, thôn Đ, xã H, huyện H1, thành phố Đà Nẵng.

6, Bà Phan Thị Hoàng A; trú tại tổ 2, thôn Đ, xã H, huyện H1, thành phố Đà
Nẵng.

7, Ủy ban nhân dân huyện H1; địa chỉ khu trung tâm hành chính huyện H1,
thành phố Đà Nẵng.

8, Ủy ban nhân dân xã H, huyện H1; địa chỉ thôn Đ, xã H, huyện H1, thành phố
Đà Nẵng.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Phan C gồm: Bà Nguyễn Thị H, bà
Phan Thị Công H, bà Phan Thị Ngọc H, ông Phan Công H, bà Phan Thị Ngọc H,
ông Phan Công Th, ông Phan Quang Ng, bà Phan Ngọc H, ông Phan Thanh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/10/2010 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Võ Thị T trình bày:

Vào năm 1990, Ủy ban nhân dân xã H, huyện H1 đã tổ chức bán đấu giá các gian nhà của hợp tác xã mua bán H. Bà Võ Thị T là người trúng thầu mua với giá 5 triệu đồng và được sở hữu dãy nhà trên gồm 3 gian nhà (hai gian ngoài thì mỗi gian 01 phòng, còn gian chính giữa có hai phòng nhỏ) tại thôn Đ, xã H, huyện H1, thành phố Đà Nẵng.

Sau đó bà T chuyển nhượng cho ông Huỳnh M gian giáp đường ĐT 604 với số tiền 2 triệu đồng. Vài năm sau, bà T chuyển nhượng tiếp cho bà Phan Thị H gian ở phía trong cùng giáp với nhà ông Hồ Tấn Q giá chuyển nhượng là 1.500.000 đồng, còn lại gian ở giữa có hai phòng và khuôn viên đất phía trước bà T để lại. Việc chuyển nhượng cho bà H và ông M hai bên không viết giấy tờ vì bà T không biết chữ. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng và không có tranh chấp gì.

Năm 1995, bà T ở với con trai ở Hòa Tiến, nên không biết nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Thanh Đ trong đó có diện tích đất và nhà của bà. Năm 2009, Tòa án nhân dân huyện H1 mời bà T làm nhân chứng trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thanh Đ và ông Huỳnh M thì bà T mới hay là ông Đ chiếm luôn gian nhà giữa và đất của bà. Khi biết sự việc, bà T có yêu cầu ông Đ trả lại gian nhà gồm hai phòng có diện tích 24,6 m² xây dựng trên diện tích đất là 52,3 m² nằm trong thửa số 01, tờ bản đồ số 16, diện tích 170 m² đã được Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ số 417/QSDĐ/476/QĐ-UB ngày 08/7/1996 cho ông Phan Thanh Đ.

Bị đơn là ông Phan Thanh Đ trình bày:

Nguồn gốc của gian nhà và đất tranh chấp là của bà T trúng đấu giá của Hợp tác xã mua bán xã Phú Hòa, huyện H1. Sau đó bà T chuyển nhượng gian đầu tiên cho ông Huỳnh M ẫn, còn lại hai gian thì bà T chuyển nhượng cho ông Phan C (là cha của ông Đ) vào ngày 14/12/1992, hai bên có làm giấy bán nhà và được Ủy ban nhân dân xã H, huyện H1 chứng thực. Đến ngày 27/4/1994, ông C chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Đ , đến năm 1996 được Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ .

Kể từ năm 1992 đến nay, bà T thường xuyên đi về ngang qua đất nhưng không có ý kiến gì, suốt thời gian đó bà T không thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất, khi làm chứng trong vụ án tranh chấp đất giữa ông Đ với ông M thì bà T xác nhận bà T đã bán toàn bộ đất còn lại cho cha ông là ông C ; do đó Tòa án đã buộc ông M trả lại phần đất làm bếp cho ông Đ , nay ông C (cha ông) mất thì bà T khởi kiện ông Đ không đồng ý theo yêu cầu của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mạc Thị N, bà Phan Thị H trình bày: thống nhất như trình bày của bị đơn là diện tích đất tranh chấp nhà và đất trên là của ông C mua của bà T , sau đó chuyển nhượng lại cho ông Đ , nay bà H, bà N không có ý kiến gì.

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Phan C trình bày:

Chúng tôi được biết lúc ông C còn sống có mua của bà T nhà và đất tại thôn Đ, xã H, huyện H1, sau đó ông C chuyển nhượng lại cho anh Đ, các ông bà không tranh chấp gì với ông Đ, nay bà T tranh chấp với ông Đ không liên quan gì với các ông bà, các ông bà không có ý kiến gì.

-Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2011/DSST ngày 23/02/2011, Tòa án nhân dân huyện H1, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Áp dụng Điều 50, 135, 136 Luật đất đai, Điều 170, 688 Bộ luật dân sự

Xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở” tại thôn Đ, xã H, huyện H1, thành phố Đà Nẵng của bà Võ Thị T đối với ông Phan Thanh Đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 28/02/2011, bà Võ Thị T kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại Bản án sơ thẩm.

-Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 90/2012/DS-PT ngày 24/9/2012, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Áp dụng khoản 2 Điều 275 BLTTDS:

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm số 05/2011/DSST ngày 23/3/2011 của Tòa án nhân dân huyện H1, thành phố Đà Nẵng.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị T về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở” đối với hộ ông Phan Thanh Đ.

Buộc hộ ông Phan Thanh Đ phải trả lại cho bà Võ Thị T một gian nhà nằm trên diện tích đất 48,3 m². Nhà có cấu trúc tường xây 110, mái tole, nền xi măng, ô tô cao 2,8 m, diện tích 48,3 m², có tứ cận như sau: hướng Đông giáp đường liên xã, hướng Tây giáp đất ông Đ, hướng Nam giáp đất ông Mẫn, hướng Bắc giáp đất ông Đ (có sơ đồ kèm theo).

Buộc bà Võ Thị T tháo dỡ mái tole, xà gồ trước nhà với diện tích mái tole là 24,9 m² trả lại cho hộ ông Đ.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện H1 điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 417/QSDĐ ngày 8/7/1996 cho hộ ông Đ với diện tích đất 121,7 m².

Bà Võ Thị T liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án.

- Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Phan Thanh Đ có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm. Ngày 11/01/2013, Đoàn đại biểu Quốc hội thành phố Đà Nẵng có Công văn kiến nghị xem xét kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 90/2012/DS-PT ngày 24/9/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

-Tại Quyết định kháng nghị số 375/2014/KN-DS ngày 02/10/2014, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm số 90/2012/DS-PT ngày 24/9/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng; Đề nghị Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy

bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm lại theo đúng qui định của pháp luật.

- Tại Quyết định giám đốc thẩm số 524/2014/DS-GĐT ngày 17/12/2014, Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định:

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 375/2014/KNDS ngày 02/10/2014 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 90/2012/DS-PT ngày 24/9/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng về vụ án “tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở” giữa nguyên đơn là cụ Võ Thị T với bị đơn là ông Phan Thanh Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị H.

-Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 49/2015/DS-PT ngày 29/7/2015, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 275,277 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 05/2011/DS-ST ngày 06/4/2011 của Tòa án nhân dân huyện H1.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H1, thành phố Đà Nẵng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

-Tại bản án số 05/2017/DS-ST ngày 17/02/2017, Tòa án nhân dân huyện H1, thành phố Đà Nẵng, quyết định:

Căn cứ điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 170, 256, 450, 688 BLDS năm 2005, Điều 99, 100 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 147, 244, khoản 2 Điều 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và nhà ở” của bà Võ Thị T đối với ông Phan Thanh Đ.

Buộc ông Phan Thanh Đ trả lại cho bà T ngôi nhà cấp 4 (không có công trình phụ) tường xây bằng gạch trát vữa sơn vôi, mái ngói, hiên lát gạch, lợp tôn, nhà gồm hai phòng có diện tích 24.6 m² tọa lạc trên đất có diện tích là 52.3 m² tại thôn Đ, xã H, huyện H1, thành phố Đà Nẵng thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 16, diện tích 170 m² đã được UBND huyện H1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vào sổ 417 QSDĐ0476/QĐ-UB ngày 08/7/1996 cho hộ ông Phan Thanh Đ. Nhà, đất có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đường nhựa liên xã, hướng Tây giáp đất của ông Đ liền kề đường luống đi ra thửa đất của ông Huỳnh M (đường luống này giáp với tường nhà ông Song); hướng Nam giáp nhà và đất của ông Huỳnh M ần, Bắc giáp đường luống liền kề nhà cấp 4, một tầng của ông Phan Thanh Đ (có sơ đồ kèm theo).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện H1 điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ 417 QSDĐ0476/QĐ-UB ngày 08/7/1996 cho hộ ông Đ với diện tích đất 117,7 m². Các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục điều chỉnh, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật.

Bà Võ Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Phan Thanh Đ, bà Mạc Thị N 4.155.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, chi phí định giá và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 01/03/2017, ông Phan Thanh Đ kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại Bản án sơ thẩm.

-Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2017/DS-PT ngày 30/5/2017, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Thanh Đ;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 17/02/2017 của Tòa án nhân dân huyện H1, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 12/7/2017, ông Phan Thanh Đ có đơn đề nghị xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 30/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Tại Quyết định số 18/2018/KN-VKS-DS ngày 17/01/2018, 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 24/2017/DS-PT ngày 30/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng; 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 05/DSST/2017 ngày 17/02/2017 của Tòa án nhân dân huyện H1, thành phố Đà Nẵng; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H1, thành phố Đà Nẵng để giải quyết 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 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:

[1]. *Về nguồn gốc nhà và đất tranh chấp:* Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc gian nhà đang tranh chấp giữa cụ Võ Thị T và ông Phan Thanh Đ là của cụ T mua hóa giá của Hợp tác xã mua bán xã H, huyện H1 vào năm 1990. Cụ T cho rằng sau khi mua 3 gian nhà của Hợp tác xã H, cụ T chuyển nhượng cho ông Huỳnh M 1 gian phía ngoài đường 604, sau đó chuyển nhượng cho bà Phan Thị H (chị ông Đ) 1 gian trong cùng, chỉ để lại gian ở giữa nhưng cụ T chưa có nhu cầu sử dụng nên về sống với con trai ở xã H1 từ năm 1993. Ông Đ cho rằng cụ T đã bán 2 gian nhà còn lại cho cha ông (cụ Phan C huyện), sau đó cụ Chuyện đã chuyển nhượng lại cho ông Đ và ông Đ đã ở và sử dụng từ đó đến nay, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2]. *Về việc chuyển nhượng:* Ông Đ xuất trình “ *Giấy bán nhà*” giữa cụ Võ Thị T và cụ Phan C ngày 14/12/1992 do ông Mạc Như S - Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H xác nhận, nhưng cụ T không thừa nhận “*Giấy bán nhà*” do ông Đ xuất trình vì cụ T cho rằng cụ T chỉ nhượng lại cho bà Phan Thị H (chị ông Đ) một gian ở phía trong cùng giáp với nhà ông Hồ Tấn Q , còn lại gian ở giữa có hai phòng do cụ T chưa có nhu cầu sử dụng, nên đóng cửa để đó sau đó ông Đ đã chiếm luôn gian ở giữa của cụ Thận. Khi chuyển nhượng cho bà H cũng như chuyển nhượng cho ông M hai bên không viết giấy tờ gì vì cụ T không biết chữ nên

Giấy bán nhà ông Đ xuất trình không phải chữ ký, chữ viết của Cụ. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xác minh ông Mạc Như S, ông S cũng thừa nhận là không nhớ ông C và cụ T có ký trước mặt ông S hay không. Đồng thời tại kết luận giám định số 787/GĐ-DS ngày 06/9/2011 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an thành phố Đà Nẵng kết luận chữ ký của người bán và người mua do cùng một người ký ra, do vậy, Giấy bán nhà do ông Đ xuất trình không đảm bảo đúng qui định của pháp luật về chứng thực, không có căn cứ chứng minh Giấy bán nhà này thể hiện ý chí của cụ T ký bán cho cụ Chuyện.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 24/02/2010, cụ T khai với tư cách là người làm chứng trong vụ án tranh chấp giữa ông Huỳnh M với ông Đ, cụ T trình bày: Vào năm 1986, cụ T trúng thầu của Hợp tác xã xã H, sau đó cụ T bán cho ông M một gian, một thời gian sau cụ T bán các gian còn lại cho ông C ... tuy nhiên tại Biên bản phiên tòa ngày 04/03/2010, cụ T khai phần diện tích 12 m² ông M làm mái che để làm bếp cụ T không có ý kiến vì chưa có nhu cầu sử dụng, diện tích đất tranh chấp trên là của cụ T. Lời khai của cụ T mâu thuẫn và không thống nhất, nên lời khai làm nhân chứng trong vụ án tranh chấp giữa ông M và ông Đ không đảm bảo tính khách quan. Và cụ T cho rằng khi Tòa án nhân dân huyện H1 mời cụ T làm chứng trong vụ án tranh chấp giữa ông M với ông Đ thì cụ T mới hay là ông Đ chiếm nhà và đất của cụ Thận, nên cụ T mới khởi kiện. Do vậy, Tòa án sơ, phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ T buộc ông Đ trả lại ngôi nhà cấp bốn và diện tích đất trên cho cụ T là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ các nhận định trên, xét thấy đơn đề nghị giám đốc thẩm của ông Đ và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là không có cơ sở để chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và khoản 1 Điều 343 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 18/2018/KN-VKS-DS ngày 17/01/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2017/DS-PT ngày 30/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng về vụ án tranh chấp quyền sở hữu nhà ở giữa nguyên đơn bà Võ Thị T với bị đơn ông Phan Thanh Đ;

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra Quyết định.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân huyện H1;
- Chi cục THADS huyện H1;
- 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**

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tiến

