| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** |
| **----------** | **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |
| | **----------** |

**Quyết định tái thẩm**
Số: 21/2020/DS-TT
Ngày 17- 4 -2020
*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 tại Đà Nẵng gồm có***:

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

Các Thẩm phán: Ông Đặng Kim Nhân và ông Lê Phước Thanh.

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Lưu Thị Hưởng - Thư ký Tòa án.

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

Ngày 17/4/2020, 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:*** Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1928; cư trú: thôn P, xã H, huyện Ph, tỉnh Phú Yên.

***2. Bị đơn:*** Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1942; cư trú: thôn P, xã H, huyện Ph, tỉnh Phú Yên.

***3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** ông Trần Hữu Đ, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị Xuân Ng, sinh năm 1970; cùng cư trú: thôn P, xã H, huyện Ph, tỉnh Phú Yên.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**:

Nguyên thửa đất số 437, tờ bản đồ số 276D, diện tích 1.230m$^2$ là đất của ông bà để lại cho bà Nguyễn Thị M sử dụng, đã được Nhà nước cân đối theo Nghị định 64/CP của Chính phủ; thửa đất số 475, tờ bản đồ số 276D, diện tích 384m$^2$ được Nhà nước cân đối theo Nghị định 64/CP của Chính phủ cho bà Huỳnh Thị S, liền kề với

thửa đất của gia đình bà M.

Ngày 06/5/2009, bà Huỳnh Thị S và ông Trần Hữu Đ có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong diện tích đất bà S đã đăng ký kê khai trước đây xin tách thành hai thửa, một thửa cho bà S và một thửa cho vợ chồng ông Đ). Ủy ban nhân dân huyện Ph tiến hành đo đạc diện tích đất thực tế hộ bà S và hộ ông Đ đang sử dụng là 490,7m$^2$, tăng so với diện tích đất của bà S được ghi nhận tại sổ mục kê là 106,7m$^2$ nên ngày 01/9/2009, Ủy ban nhân dân huyện Ph đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 012087 cho bà Huỳnh Thị S được quyền sử dụng thửa đất số 475, tờ bản đồ số 276-D, diện tích 250m$^2$ tại thôn P 2, xã H, huyện Ph, tỉnh Phú Yên; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 012088 cho ông Trần Hữu Đ và bà Nguyễn Thị Xuân Ng được quyền sử dụng thửa đất số 989, tờ bản đồ số 276-D, diện tích 240,7m$^2$ tại thôn P 2, xã H, huyện Ph, tỉnh Phú Yên.

Bà Nguyễn Thị M cho rằng, bà S đã lấn chiếm đất chiếm đất của bà để làm công trình phụ với diện tích khoảng 230m$^2$ nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà S phải tháo dỡ các công trình trên đất trả lại diện tích đất lấn chiếm cho bà.

Quá trình giải quyết vụ án, do thửa đất bà S đăng ký, kê khai đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thành hai thửa riêng biệt, trong đó thửa đất ông Đ có 23,1m$^2$ lấn chiếm của bà M nên nguyên đơn yêu cầu ông Đ trả lại 23,1m$^2$ diện tích đất lấn chiếm hoặc thanh toán giá trị diện tích đất lấn chiếm cho nguyên đơn. Đối với phần diện tích đất bà S lấn chiếm, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn bà Huỳnh Thị S không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như việc nguyên đơn rút phần yêu cầu khởi kiện đối với bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu Đ xác định: Qua đo đạc thể hiện diện tích đất ông lấn chiếm của bà M là 23,1m$^2$, ông đồng ý thanh toán giá trị quyền sử dụng đất lấn chiếm cho bà M với số tiền là 15.000.000 đồng.

- Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 52/2014/DS-ST ngày 25/9/2014, Tòa án nhân dân huyện Ph, tỉnh Phú Yên đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

*"Vợ chồng ông Trần Hữu Đ và bà Nguyễn Thị Xuân Ng được quyền quản lý, sử dụng 213,1m$^2$ (trong đó có 23,1m$^2$ đất vườn của bà Nguyễn Thị M), gắn vị trí: Đông dài 5,85m giáp đất bà M; Tây dài 02 đoạn: 9,16m +3,46m giáp đường bê tông xóm; Nam dài các đoạn: 4m + 0,98m + 1,33m + 5,59m + 0,68m + 4,64m + 0,57m + 2,96m + 5,59m giáp nhà bà Soạn; Bắc dài các đoạn: 1m + 0,2m + 0,27m + 19m + 4m giáp đất ông Lê Tấn Châu, tọa lạc: thôn P 1, xã H, huyện Ph, tỉnh Phú Yên.*

*Ông Trần Hữu Đ tự nguyện thanh toán giá trị tiền quyền sử dụng đất cho bà M số tiền 15.000.000 đồng do bà Hồ Thị Hoàng Anh đại diện nhận. Hai bên đã giao nhận đủ số tiền trên."*

Ngày 02/4/2019, Tòa án nhân dân huyện Ph, tỉnh Phú Yên có báo cáo số 50/2019/CV-TA về việc đương sự yêu cầu hủy quyết định công nhận nêu trên của Tòa án nhân dân huyện Ph, với lý do: Ngày 04/10/2016, Tòa án nhân dân huyện Ph

đã thụ lý vụ án số 64/2016/DS-ST về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị M với bị đơn là bà Huỳnh Thị S. Nội dung: Vào năm 1993 thực hiện việc giao đất theo Nghị định 64 của Chính phủ, hộ gia đình của bà Nguyễn Thị M được giao 1.230m$^2$, ghi nhận vào sổ mục kê của địa chính; hộ bà Nguyễn Thị Soạn được giao 380m$^2$, ghi nhận tại sổ mục kê của địa chính. Trong quá trình sinh sống, hộ gia đình bà S đã lấn chiếm sang đất bà M 149m$^2$ (theo đo đạc thực tế bà S đang quản lý, sử dụng 529m$^2$ đất, nhưng theo kê khai chỉ có 380m$^2$, như vậy 529 m$^2$ - 380 m$^2$ = 149m$^2$ là đất lấn chiếm của nguyên đơn). Bà M kê khai 1.230m$^2$ nhưng qua đo đạc thực tế đang quản lý, sử dụng là 827m$^2$, thiếu 403m$^2$ đất. Việc thiếu đất này là do gia đình bà S lấn chiếm, nhưng nay bà M chỉ yêu cầu bà S phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 149m$^2$ đất theo như đo đạc thực tế trên. Quá trình giải quyết vụ án này, đại diện nguyên đơn bà Hồ Thị Hoàng Anh thừa nhận có việc thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trần Hữu Đ diện tích đất lấn chiếm 23,1m$^2$ với số tiền 15.000.000 đồng như thể hiện tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 52/2014/DS-ST ngày 25/9/2014, đồng thời nay nguyên đơn không yêu cầu bà S trả toàn bộ đất lấn chiếm 125,9m$^2$ (529 m$^2$ - 380 m$^2$ - 23,1 m$^2$ = 125,9 m$^2$) mà chỉ yêu cầu trả lại phần giáp ranh với nhà và sân để khỏi mất vệ sinh do bà S chăn nuôi với diện tích khoảng 75m$^2$. Tuy nhiên, sau đó đại diện nguyên đơn lại yêu cầu hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 52/2014/DS-ST ngày 25/9/2014 nêu trên vì cho rằng nếu lấy diện tích đất thực tế của bà S trừ đi diện tích đất của ông Đ thì bà S sẽ không còn đủ diện tích đất đã kê khai là 380m$^2$ (529m$^2$ - 213,1m$^2$ = 316m$^2$) nên bà S không đủ đất để trả cho nguyên đơn.

Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Ph đã tạm đình chỉ vụ án số 64/2016/DS – ST ngày 04/10/2016 nêu trên để báo cáo Tòa án cấp cao Đà Nẵng xem xét yêu cầu hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận trên của đại diện nguyên đơn.

- Tại Quyết định kháng nghị tái thẩm số 05/2020/KN-DS ngày 16/01/2020, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử tái thẩm; hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 52/2014/DS-ST ngày 25/9/2014 của Tòa án nhân dân huyện Ph, tỉnh Phú Yên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ph, tỉnh Phú Yên giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa tái thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử tái thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 25/9/2014, Tòa án nhân dân huyện Ph ban hành Quyết định số 52/2014/DS-ST công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

*"Vợ chồng ông Trần Hữu Đ, bà Nguyễn Thị Xuân Ng được quyền quản lý, sử dụng 213,1m$^2$ (trong đó có 23,1m$^2$ đất vườn của bà Nguyễn Thị M), ….*

*Ông Trần Hữu Đ tự nguyện thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà M số*

*tiền 15.000.000 đồng do bà Hồ Thị Hoàng A đại diện nhận. Hai bên đã giao nhận đủ số tiền trên"*.

[2] Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Hồ Thị Hoàng A đã đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trần Hữu Đ 23,1m$^2$ đất mà ông Đ đã lấn chiếm của bà M với số tiền 15.000.000 đồng, bà A đã nhận số tiền này vào ngày 19/9/2014. Tuy nhiên, tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 52/2014/DS-ST ngày 25/9/2014, Tòa án cấp sơ thẩm lại công nhận: *"Vợ chồng ông Trần Hữu Đ, bà Nguyễn Thị Xuân Ng được quyền quản lý, sử dụng 213,1m$^2$ (trong đó có 23,1m$^2$ đất vườn của bà Nguyễn Thị M)*", là không đúng với ý chí của nguyên đơn.

[3] Mặt khác, Quyết định này ban hành dựa trên Biên bản hòa giải và Biên bản hòa giải thành lập ngày 17/9/2014 không có chữ ký của nguyên đơn. Tại hồ sơ vụ án cũng không có tài liệu, chứng cứ thể hiện Tòa án đã giao Biên bản hòa giải thành và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cho nguyên đơn và các đương sự khác.

[4] Năm 2016, bà M tiếp tục khởi kiện bà Huỳnh Thị S yêu cầu Tòa án buộc bà S trả phần diện tích lấn chiếm; tại phiên tòa xét xử ngày 19/01/2018, nguyên đơn mới biết Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 52/2014/DS-ST ngày 25/9/2014 của Tòa án nhân dân huyện Ph công nhận cho vợ chồng ông Đ được quyền quản lý, sử dụng 213,1m$^2$ đất nằm trong phần đất của bà S mà nguyên đơn đang tranh chấp.

[5] Quyết định này ban hành dựa trên Biên bản hòa giải thành không có chữ ký của nguyên đơn và cũng không được giao cho nguyên đơn nên bà Hồ Thị Hoàng A không biết nội dung thỏa thuận tại biên bản trong quá trình giải quyết vụ án, đây tình tiết mới có thể làm thay đổi cơ bản nội dung quyết định của vụ án.

[6] Do đó, cần chấp nhận Quyết định kháng nghị tái thẩm số 05/2020/KN-DS ngày 16/01/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 52/2014/DS-ST ngày 25/9/2014 của Tòa án nhân dân huyện Ph.

[7] Ngoài ra, trường hợp nguyên đơn rút phần yêu cầu khởi kiện đối với bà Huỳnh Thị S nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với phần yêu cầu này. Đến ngày 31/10/2016, bà Nguyễn Thị M tiếp tục khởi kiện bà Huỳnh Thị S với yêu cầu trên và Tòa án nhân dân huyện Ph đã thụ lý một vụ án khác. Do vậy khi giải quyết lại vụ án, cần nhập hai vụ án trên lại thành một vụ án để giải quyết.

*Vì các lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH**:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 343 và Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

**1.** Hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 52/2014/DS-ST ngày 25/9/2014 của Tòa án nhân dân huyện Ph, tỉnh Phú Yên, về vụ án *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị M với bi đơn bà Huỳnh Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu Đ, bà Nguyễn Thị Xuân Ng.

**2.** Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ph, tỉnh Phú Yên giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Quyết định tái thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng tái thẩm ra quyết định.

***Nơi nhận:***
- Tòa án nhân dân huyện Ph, tỉnh Phú Yên (02 bản kèm theo hồ sơ vụ án);
- Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (để biết);
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ph, tỉnh Phú Yên (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ; Phòng GĐKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

**Lê Tự**