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 giám đốc thẩm
Số: **01**/2018/DS-GĐT
Ngày 03/12/2018
V/v "*Tranh chấp hợp đồng vay 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:

10 *(Mười)* thành viên tham gia xét xử, do ông Nguyễn Văn Tiến –Chánh Tòa Hành chính Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng làm Chủ tọa phiên tòa.

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hồng Phượng - Thư ký Tòa án.

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

Ngày 03/12/2018, 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 sử dụng đất"*, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Hoàng Dương L, sinh năm 1951;
- Bà Trần Thị T, sinh năm 1953;

Cùng trú tại: Thôn Đ, xã H, huyện T, tỉnh Quảng Bình.

- Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1966; Trú tại: Số P, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Bà Trần Thị T, bà Hoàng Thị L ủy quyền cho ông Hoàng Dương L tham gia tố tụng tại Tòa án.

2. Bị đơn: Ông Hoàng L, sinh năm 1940

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Ông Hoàng Vĩnh Th, sinh năm 1969 (con trai ông L)

Cùng trú tại: Cụm S, tổ dân phố F, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Bình

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Thế T– Chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T.

- Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1933; Trú tại: Thôn F, xã H, huyện T, tỉnh Quảng Bình.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 27/4/2016, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Hoàng Dương L trình bày:

Ông Hoàng H(mất tháng 10/1999) và bà Lê Thị D (mất năm 1993) sinh được 03 người con gồm Hoàng Dương L, Hoàng Thanh D (là liệt sĩ hy sinh năm 1968) và Hoàng Thị L. Sau khi ông H , bà D mất có để lại một mảnh vườn thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 38 tại xã H, huyện T với diện tích 768 m^2. Năm 1994, thực hiện chủ trương kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, vợ của ông L là bà Trần Thị T đi làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng H. Nhưng mãi đến năm 1999, sau khi ông H mất thì UBND huyện T mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H . Vì diện tích đất này là của ông H và bà D để lại sau khi mất nên theo quy định của pháp luật thì ba người con là anh em ông L sẽ được thừa kế. Tuy nhiên ông Hoàng L (em trai ông Hoàng H) cho rằng ông H đã chuyển nhượng mảnh đất này cho ông từ năm 1994 nên ông đã đề nghị UBND huyện T thu hồi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H . Do đó, ông L khởi kiện yêu cầu ông Hoàng L trả lại thửa đất mà ông L đã chiếm đoạt của gia đình ông và bồi thường tài sản trên đất gồm: Khung tường nhà lớn, nhà bếp, giếng nước, cây cối mất thu nhập trong vườn tổng cộng toàn bộ với số tiền là: 243.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, anh Hoàng Vĩnh Thắng trình bày:

Ông Hoàng H và ông Hoàng L (bố anh Th) là anh em ruột cùng làm nhà trên một mảnh đất của ông bà để lại. Do con cái của ông H đều ở xa, bà D vợ ông lại đau ốm năm 1993 đã vào ở với con gái, nên năm 1994 ông H quyết định bán toàn bộ nhà và đất để vào ở với con gái ở thị trấn Hồ Xá, tỉnh Quảng Trị, nhà gỗ đã có người mua và chuyển đi còn đất thì chưa có ai mua. Vì đất là đất hương hỏa của ông bà nếu bán cho người ngoài thì có tội với ông bà nên ông H đã bán đất lại cho bố anh với giá 2.000.000 đồng. Khi hai bên mua bán ông H có gọi một số người đến làm chứng xác nhận giấy nhượng vườn chính tay ông H viết, sau đó đưa lên UBND xã H xác nhận. Từ năm 1994 đến nay bố anh sử dụng mảnh đất, đóng nghĩa vụ đầy đủ cho nhà nước và các con của ông H cũng không có ý kiến gì. Vì vậy, đề nghị Tòa án xử bác đơn khởi kiện của anh em ông Hoàng Dương L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ph (vợ ông L) trình bày:

Bà nhất trí với lời trình bày của anh Th , khi hai bên thống nhất mua bán đất thì bà cũng có mặt ở đó và có một số người làm chứng, ông L đưa cho ông H 1.000.000 đồng, số tiền còn lại sau khi ông H vào ở với con gái tại Quảng Trị thì ông H có nhờ con rể là anh Tiến ra lấy thêm 1.000.000 đồng nữa. Từ khi mua bán đất đến nay đã hơn 20 năm, vợ chồng bà đã trồng nhiều loại cây cối trên đó và sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T, ông Đặng Thế T trình bày:

Diện tích đất hai bên tranh chấp trước đây là của ông Hoàng H và vợ là bà Lê Thị D sử dụng làm nhà ở. Đến năm 1994 ông Hoàng H đã rời khỏi địa bàn xã H đi vào ở với con gái ở Quảng Trị. Năm 1998, ông H chết tại Thành phố Hồ Chí Minh, trong thời gian này ông H không có mặt tại địa phương nên không kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Năm 1999 xã H tổ chức kê khai để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Trần Thị T trực tiếp thực hiện việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất cho ông Hoàng H. Khi ông L khởi kiện về tranh chấp hợp đồng mua bán đất đai giữa ông H với ông L, Ủy ban nhân dân huyện T qua quá trình kiểm tra thì phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Hoàng H là không đúng. Ủy ban nhân dân huyện T đã ban hành Quyết định số 561/QĐ-UBND ngày 24/3/2014 về việc thu hồi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng H với lý do cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai quy định và trái pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2016/DS-ST ngày 13/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Bình quyết định:

1. Tuyên bố: Không chấp nhận đơn khởi kiện "Đòi lại đất bị lấn chiếm" của ông Hoàng Dương L đối với ông Hoàng L.

2. Áp dụng khoản 1 Điều 143, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013, Điều 192, Điều 255, Điều 256 và Điều 688 Bộ luật dân sự: Giao ông Hoàng L được sử dụng thửa đất đang tranh chấp với ông Hoàng Dương L. Vị trí thửa đất có đặc điểm như sau:

+ Cạnh Đông Bắc giáp vườn ông Hoàng Dương L dài 12,08m

+ Cạnh Đông Nam giáp đất ông Hoàng L dài 46,55m

+ Cạnh Tây Nam giáp đất giao thông dài 09m

+ Cạnh Tây Bắc giáp với đất giao thông có chiều dài các cạnh: 28,27m + 5,45m + 5,45m + 8,59m = 47,79m

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/12/2016, nguyên đơn ông Hoàng Dương L kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông Hoàng L trả lại đất đã chiếm đoạt cho ông và em gái ông, đồng thời bồi thường về tài sản mà gia đình ông Hoàng L đã lấy đi; Bồi thường oan sai cho bố ông vì vườn không bán nhưng lại đổ lỗi cho bố ông bán, bồi thường danh dự cho gia đình ông vì phải chịu điều tiếng từ bốn năm nay.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 10/2017/DS-PT ngày 28/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Dương L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 1 Điều 143, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013, Điều 192, Điều 255, Điều 256 và Điều 688 Bộ luật dân sự, xử: Không chấp nhận đơn khởi kiện về việc đòi lại đất bị chiếm đoạt của ông Hoàng Dương L, bà Trần Thị T và bà Hoàng Thị L đối với ông Hoàng L

Giao ông Hoàng L được quyền sử dụng diện tích đất mà ông Hoàng Hđã chuyển nhượng cho ông Hoàng L tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 38, tại thôn Đạm Thủy 3, xã H, huyện T, tỉnh Quảng Bình, có số đo cụ thể như sau (số liệu xác định theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện T):

+ Cạnh Đông Bắc giáp vườn ông Hoàng Dương L dài 12,08m;

+ Cạnh Đông Nam giáp đất ông Hoàng L dài 46,55m;

+ Cạnh Tây Nam giáp đất giao thông dài 09m;

+ Cạnh Tây Bắc giáp với đất giao thông có chiều dài các cạnh: 28,27m + 5,45m + 5,45m + 8,59m = 47,79m.

Tổng diện tích thửa đất là 550m^2.

Ông Hoàng L có trách nhiệm liên hệ với chính quyền địa phương để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Ngày 01/05/2017 và ngày 26/5/2017, nguyên đơn ông Hoàng Dương L có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm với lý do: Bản án phúc thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, quyết định của bản án không phù hợp với chứng cứ, tài liệu thu thập trong quá trình giải quyết vụ án và không đúng với quy định của pháp luật, gây thiệt hại, xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp chính đáng của anh em ông

Tại Quyết định kháng nghị số 03/2017/KN-DS ngày 12/12/2017 của 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 xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 10/2017/DS-PT ngày 28/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình và Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2016/DS-ST ngày 13/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện

T, tỉnh Quảng Bình; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện T để 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 Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Diện tích đất 550m^2 thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 38, tại thôn Đạm Thủy 3, xã H, huyện T, tỉnh Quảng Bình là của bố mẹ ông Hoàng H cho ông H khi ông xây dựng gia đình với bà Lê Thị Diệu. Ngày 03/4/1999 Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên mang tên ông H . Tuy nhiên Giấy chứng nhận quyền quyền sử đất này đã bị Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 561/QĐ-UBND ngày 24/3/2014 thu hồi và hủy bỏ vì lý do: Bà Trần Thị T (vợ ông L, con dâu của ông H) tự kê khai đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có Giấy ủy quyền của ông H . Hiện diện tích đất tranh chấp chưa được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Bà Lê Thị D mất năm 1993. Năm 1994 ông Hoàng H chuyển nhượng toàn bộ diện tích 550m^2 đất cho ông Hoàng L với giá 2.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có lập "Giấy nhượng vườn" được UBND xã H xác nhận vào ngày 02/10/1994. Mặc dù không tuân thủ đúng hình thức hợp đồng nhưng xét về nội dung thì việc chuyển nhượng trên không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tại thời điểm mua bán hai bên đều đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc mua bán thể hiện đúng ý chí, nguyện vọng của bên mua bên bán và đã diễn ra trên thực tế. Ông H nhận đủ tiền, ông L nhận đủ đất, sử dụng ổn định từ năm 1994 đến năm 2013, thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho nhà nước và không ai tranh chấp. Do đó có cơ sở để xác định việc chuyển nhượng đất giữa ông Hoàng H với ông L là có thật.

[3] Ông L cho rằng, mẹ ông (bà D) mất năm 1993, năm 1994 nếu bố ông (ông H) có bán thửa đất là tài sản chung của bố mẹ ông thì cũng không được bán hết vì có phần thừa kế của anh em ông (tức ông L và bà L), nếu không được sự đồng ý của anh em ông mà bố ông cố tình bán toàn bộ tài sản thì giao dịch đó là vô hiệu.

Xét lời khai của bà Trần Thị T (vợ của ông L), vào thời điểm năm 1994, chồng bà đi làm ăn xa ở thành phố Hồ Chí Minh, em chồng là bà Hoàng Thị L lập gia đình và sống ở tỉnh Quảng Trị, chỉ có ông H và bà ở địa phương. Dù ở riêng nhưng bà vẫn qua lại nhà ông H chăm sóc ông, thửa đất ông H ở, ông H

giao lại cho bà quản lý, bà không biết gì về việc ông H bán thửa đất đó cho ông L. Nhưng theo lời khai của ông Hoàng Hữu Điền, ông Nguyễn Hữu Phước, bà Võ Thị Đạo thì chính ông H là người đi thông báo cho anh em họ hàng và nhờ những người họ hàng tìm người mua vườn cho ông, việc ông H có ý định bán vườn và đã bán cho ông L rất nhiều người biết nhưng bà Tình lại cho rằng bà không biết gì, mặc dù bà ở bên cạnh vườn nhà ông H và thường xuyên qua lại nhà ông H là không có căn cứ.

Xét lời khai của ông L cho rằng ông cũng không được thông báo về việc bố ông bán đất và cũng không biết gì về việc bố ông bán đất, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm ông khai "*Tôi vào Sài Gòn làm ăn từ năm 1992 đến năm 1999 thì tôi trở về địa phương, lúc đi làm ăn ở Sài Gòn mỗi năm tôi về 01 lần*"..... *"Năm 1994, tôi phát hiện vợ con của ông L rào vườn của bố tôi"* ; Tại phiên tòa phúc thẩm ông L khai *"Năm 1997 Tiến (em rể của ông L, chồng bà Liên) và vợ tôi (bà Tình) vào thăm bố tôi, bố tôi có nói là nhờ ra lấy tiền ngoài chú L do trả tiền chưa hết"*, *"Năm 2005 ông Lợi (con ông L) xin nộp thuế sử dụng vườn tôi cho vì cán bộ xã nói ai sử dụng thì nộp thuế"*.

Ông Trần Văn T (con rể ông H) cũng xác nhận: *"Năm 1994 bố vợ ông đã bán vườn của ông cạnh nhà chú L cho chú L với giá 2.000.000 đồng để vào Quảng Trị sống với vợ chồng ông Tiến, bà Liên. Số tiền chuyển nhượng trên bố vợ ông đã nhận đầy đủ, khi đó bố vợ ông đang còn khỏe mạnh"*.

Từ những lời khai ở trên, có căn cứ để xác định vợ chồng ông L, bà Tình và bà Liên biết việc mua bán nhượng vườn giữa ông H và ông L nhưng các ông, bà không có ý kiến phản đối cũng không tranh chấp gì với ông L, vì vậy các ông, bà mặc dù không ký tên vào "Giấy nhượng vườn" nhưng đã thể hiện ý chí đồng tình với việc mua bán vườn giữa ông H và ông L. Do đó việc mua bán đất giữa ông H và ông L là có thật và phải được công nhận. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xử bác đơn khởi kiện của ông Hoàng Dương L, bà Trần Thị T và bà Hoàng Thị L là đúng quy định của pháp luật.

Từ các nhận định trên, xét thấy đơn đề nghị giám đốc thẩm của ông Hoàng Dương L và kháng nghị giám đốc thẩm 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 vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 1 Điều 343 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1- Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 03/2017/KN-DS ngày 12/12/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;

giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 10/2017/DS-PT ngày 28/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất",* giữa nguyên đơn là ông Hoàng Dương L, bà Trần Thị T và bà Hoàng Thị L với bị đơn là ông Hoàng L;

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

***Nơi nhận*:**
- Vụ GĐKT II-Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình;
- Tòa án nhân dân huyện T (để biết);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Quảng Bình (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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tiến