

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 36/2024/DS-GĐT

Ngày 13-6-2024

Về “*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**

- Với Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long.

Các Thẩm phán: ông Phạm Tấn Hoàng và ông Trần Quốc Cường.

- Thư ký phiên tòa: bà Võ Thị Nhị Tứ - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Trần Việt Tuấn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 13-6-2024, 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*”, giữa:

1. *Nguyên đơn:* bà Phạm Thị T; địa chỉ: thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. *Bị đơn:* ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1. Ông Nguyễn Xuân T2; địa chỉ: thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ; địa chỉ: Số A T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Phạm Thị T trình bày:* Gia đình bà có 1.332 m² đất thuộc thửa số 119, tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005. Năm 2010, gia đình bà tách thửa đất 119 thành 05 thửa đất gồm thửa đất số 217, 168, 167, 216, 119 và lần lượt chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Thanh Q thửa đất số 168, vợ chồng ông Kiều Văn L1 thửa đất số 167, ông Võ Đức M thửa đất số 216; các bên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, những người nhận chuyển nhượng đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L.

Tháng 4/2018, ông T1, bà L tiến hành xây dựng nhà cùng các công trình khác trên đất đã lấn sang thửa đất số 217 của gia bà T. Khi phát hiện ra sự việc, hai bên đã thỏa thuận đổi đất cho nhau, gia đình bà đổi thửa đất số 217 diện tích 130m² (5m x 26m) để lấy một phần diện tích đất (05m ngang) thuộc thửa đất số 216 của ông T1, bà L và ông T1, bà L phải bù tiền chênh lệch giá trị đất cho gia đình bà là 50.000.000 đồng, đồng thời chịu trách nhiệm tách thửa để chuyển đổi đất. Thỏa thuận này được lập thành văn bản, có xác nhận của UBND xã E. Ông T1, bà L đã thanh toán 50.000.000 đồng tiền chênh lệch cho bà nhưng chưa thực hiện việc tách thửa để đổi đất. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu ông T1, bà L phải tháo dỡ công trình để trả lại diện tích 130m² thuộc thửa đất số 217 hoặc bồi thường giá trị đất theo giá thị trường hiện nay cho gia đình bà.

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị L trình bày:* Ông, bà thống nhất như lời trình bày của bà T về nguồn gốc đất tranh chấp và thỏa thuận về việc đổi đất. Ông bà đã thanh toán 50.000.000 đồng cho gia đình bà T và đã cắm mốc xác định ranh giới phần diện tích đất các bên chuyển đổi. Tuy nhiên do thửa đất số 216 của ông, bà đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng trước đó nên chưa thực hiện được việc tách thửa và hoàn tất thủ tục đổi đất.

Nay bà T khởi kiện buộc ông bà phải tháo dỡ công trình để trả lại diện tích 130m² thuộc thửa đất số 217 hoặc thực hiện việc tách thửa đổi đất như đã thỏa thuận hoặc bồi thường giá trị đất theo giá thị trường thì ông bà đề nghị bà T cho thêm thời gian để thực hiện việc tách thửa, làm thủ tục chuyển đổi đất. Nếu ông T2, bà T không chấp nhận thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân T2 trình bày:* Ông thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà T về việc yêu cầu ông T1, bà L phải tháo dỡ công trình để trả lại diện tích 130m² của thửa đất số 217 hoặc bồi thường giá trị đất theo giá thị trường hiện nay cho ông và bà T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ trình bày:* Việc ký kết hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị L là để đảm bảo nghĩa vụ cho Công ty TNHH một thành viên T4 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng.

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2022/DSST ngày 17-8-2022, Tòa án nhân dân huyện Krông Năng đã quyết định:*

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 158, 227, 228 và 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 166 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T.

1. Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị L phải liên đới thanh toán cho bà Phạm Thị T và ông Nguyễn Xuân T2 số tiền giá trị quyền sử dụng đất là 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng). Khấu trừ số tiền 50.000.000 đồng ông T1 đã giao cho ông T2. Ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị L tiếp tục

phải thanh toán cho ông Nguyễn Xuân T2 và bà Phạm Thị T số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng).

Giao cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng thửa đất số 217, tờ bản đồ số 45, diện tích 130 m², địa chỉ thôn Đ, xã E, huyện K. Ông T1, bà L có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất được giao quyền sử dụng, sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông T, bà T2.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án và tuyên quyền kháng cáo.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 85/2023/DS-PT ngày 15/02/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

[1]. Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2022/DSST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Áp dụng Điều 117, 119, 122, 129, 159, 163, 164, 169, 320, 321, 502 Bộ luật dân sự; Điều 166, 167, 168, 188 Luật đất đai.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị T.

- Tuyên bố thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 03/4/2018 giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L với bà Phạm Thị T, ông Nguyễn Xuân T2 đối với thửa đất số 217, tờ bản đồ số 45, diện tích 130 m², địa chỉ thôn Đ, xã E, huyện K đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 784404 ngày 21/12/2010 đứng tên bà Phạm Thị T, ông Nguyễn Xuân T2 và 130 m² (5m x 26m) thuộc một phần của thửa đất số 216 (diện tích 446 m²), tờ bản đồ số 45, địa chỉ thôn Đ, xã E, huyện K, đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 784383 ngày 21/12/2010 đứng tên ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ toàn bộ công trình, tài sản trên đất để trả lại thửa đất số 217, tờ bản đồ số 45, diện tích 130 m², địa chỉ thôn Đ, xã E, huyện K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 784404 ngày 21/12/2010 của Ủy ban nhân dân huyện K cho bà Phạm Thị T và ông Nguyễn Xuân T2, thửa đất có tứ cận: phía đông giáp thửa đất 119a của ông Nguyễn Văn T1 dài 26m, phía tây giáp thửa đất số 168 của ông Nguyễn Văn T1 dài 26m, phía nam giáp đường đi liên xã rộng 05m, phía bắc giáp thửa đất số 118 rộng 05m.

- Buộc bà Phạm Thị T và ông Nguyễn Xuân T2 phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị L 50.000.000 đồng.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và nghĩa vụ thi hành án.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 18/QĐ-VKS-DS ngày 01/02/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 85/2023/DS-PT ngày 15-02-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ bản án phúc thẩm, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 61/2022/DSST ngày 17-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

- 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 Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm 18/QĐ-VKS-DS ngày 01/02/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thừa đất tranh chấp là thửa đất số 217, tờ bản đồ số 45 đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy nhận quyền sử dụng đất số BA 784404 cho hộ bà Phạm Thị T ngày 21/12/2010, có diện tích 130m² (5m x 26m) và có tứ cận: phía Đông giáp thửa đất 119a của ông T1, bà L; phía Tây giáp thửa đất số 168 của ông T1, bà L; phía Nam giáp đường đi liên xã; phía Bắc giáp thửa đất số 118.

[2] Các bên thừa nhận khi ông T1, bà L tiến hành xây dựng nhà thì đã xây dựng một phần nhà lên thửa đất số 217 của bà T, ông T2. Khi sự việc phát hiện thì được giải quyết tại Biên bản làm việc ngày 03/4/2018 (bl 127) các bên đã thỏa thuận về việc đổi đất. Cụ thể, bà T, ông T2 đổi thửa đất 217 cho ông T1, bà L để lấy một phần diện tích đất (05m ngang) thuộc thửa đất số 216 và nhận thêm số tiền chênh lệch 50.000.000 đồng. Bà T, ông T2 đã nhận 50.000.000 đồng và ông T1, bà L tiếp tục xây dựng hoàn thiện nhà cùng các công trình khác trên thửa đất 217. Tuy nhiên, ông T1, bà L chưa hoàn thiện việc tách thửa đất số 216 để bàn giao đất cho bà T, ông T2 được do vướng mắc về thủ tục. Như vậy bà T, ông T2 đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận về việc đổi đất, còn ông T1, bà L vẫn chưa thực hiện xong; điều này có nghĩa thỏa thuận này các bên đang thực hiện. Do đó, bà T, ông T2 khởi kiện yêu cầu ông T1, bà L tháo dỡ công trình trên đất, trả lại đất hoặc bồi thường giá trị đất theo giá thị trường hiện nay là có căn cứ.

[3] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24-03-2022 thể hiện trên diện tích đất tranh chấp thửa đất số 217 có một phần diện tích của ngôi nhà ba tầng kiên cố do ông T1, bà L xây dựng vào năm 2018. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 12-5-2022 và ngày 03-01-2023 thì thửa đất số 217 có giá thị trường giao động từ 900.000.000 đồng đến 950.000.000 đồng. Do nhà, công trình xây dựng trên đất tranh chấp là kiên cố và việc xây dựng nhà, công trình trên đất lúc đầu tuy không được sự đồng ý của bà T, ông T2 nhưng sau khi các bên có thỏa thuận đổi đất thì bà T, ông T2 đã đồng ý nên ông T1 bà L mới tiếp tục xây dựng hoàn thiện; việc buộc tháo dỡ nhà, các công trình khác xây dựng trên đất tranh chấp sẽ gây lãng phí rất lớn đến tài sản của người dân, trực tiếp là gây thiệt hại rất lớn về tài sản và ảnh hưởng đến cuộc sống của gia đình ông T1 bà L.

[4] Bản án phúc thẩm buộc ông T3, bà L phải tháo dỡ toàn bộ công trình, tài sản trên đất để trả lại đất cho bà T, ông T2 là gây lãng phí và sự thiệt hại cho

ông T3, bà L; nên cần phải hủy toàn bộ bản án phúc thẩm. Tuy nhiên, ông T3, bà L có đơn thể hiện nguyện vọng được thương lượng lại với bà T, ông T2; để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà T và ông T2 thì cần phải giao cho Tòa án cấp phúc thẩm xét xử phúc thẩm lại để tạo thuận lợi cho các bên có điều kiện tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận năm 2018, hoặc bồi thường giá trị đất theo giá thị trường hiện nay.

[5] Từ các luận điểm trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 18/QĐ-VKS-DS ngày 01-02-2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị hủy toàn bộ bản án phúc thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 18/QĐ-VKS-DS ngày 01/02/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 85/2023/DS-PT ngày 15-02-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Vụ Giám đốc kiểm tra II-TAND tối cao ;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Tòa án nhân dân huyện Krông Năng;
- Cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ ; Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long