TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI
ỦY BAN THẨM PHÁN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số:15/2020/DS-GĐT
Ngày 10 tháng 4 năm 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 HÀ NỘI

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Xuân Tĩnh - Thẩm phán cao cấp;

Các thành viên: ông Ngô Anh Dũng - Thẩm phán cao cấp;

ông Nguyễn Văn Sơn - Thẩm phán cao cấp.

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Bảo Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: ông Đào Trọng Thuyết - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 10 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội 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 Phùng Viết Nh, sinh năm 1926; trú tại: phường G, thành phố N, tỉnh Thái Nguyên. Người đại diện hợp pháp là chị Phùng Thị Th (Văn bản ủy quyền ngày 10/11/2010).

2. Bị đơn: anh Phạm Văn T, sinh năm 1978; trú tại: phường G, thành phố N, tỉnh Thái Nguyên.

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

- Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1948; ông Nguyễn Anh L, sinh năm 1935; cùng trú tại: phường G, thành phố N, tỉnh Thái Nguyên.

- Chị Trần Thị Hải Y, sinh năm 1978; trú tại: phường G, thành phố N, tỉnh Thái Nguyên.

- Chị Phùng Thị Th, sinh năm 1968; trú tại: phường G, thành phố N, tỉnh Thái Nguyên.

- Chị Phùng Thị M, sinh năm 1962; trú tại: phường G, thành phố N, tỉnh Thái Nguyên.

- Chị Phùng Thị T, sinh năm 1954; trú tại: phường C, thành phố N, tỉnh Thái Nguyên.

- Chị Phùng Thị T1, sinh năm 1965; trú tại: quận H, thành phố Hà Nội.

- Chị Phùng Thị Mai H, sinh năm 1989; trú tại: phường T, thành phố N, tỉnh Thái Nguyên.

- Anh Phùng Dương K, sinh năm 1992; trú tại: phường G, thành phố N, tỉnh Thái Nguyên.

- Anh Phùng Viết Ch, sinh năm 1957; anh Phùng Viết M, sinh năm 1971; cùng trú tại: phường G, thành phố N, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện hợp pháp của chị T, chị M, chị T1, chị H, anh K, anh Ch, anh M là chị Phùng Thị Th (Văn bản ủy quyền ngày 10/11/2010).

- Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Thái Nguyên. Người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn T (Văn bản ủy quyền ngày 07/11/2014).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10/11/2011 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là ông Phùng Viết Nh trình bày:

Ngày 28/6/2005, vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 25, tờ bản đồ số 20, diện tích 101,2m^2, đất trồng cây hàng năm tại phường G, thành phố N, tỉnh Thái Nguyên. Năm 2008, vợ chồng anh Phạm Văn T, chị Trần Thị Hải Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 25, tờ bản đồ số 20 nêu trên. Sau đó, anh T đã đào móng, tôn nền, xây tường rào xung quanh thửa nên hai bên đã xảy ra tranh chấp. Ông khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh T, chị Y trả đất tranh chấp; dọn nền móng đá trả lại mặt bằng; thu hoạch công trình trên đất; ông không đồng ý trả giá trị phần đất gia đình anh T đã san mặt bằng.

Bị đơn là anh Phạm Văn T trình bày:

Ngày 14/11/2005, gia đình anh nhận chuyển nhượng 03 thửa đất của gia đình bà Nguyễn Thị Ng và ông Nguyễn Anh L gồm thửa 36 diện tích 51m^2, thửa 38 diện tích 35,1m^2 và thửa số 25, tờ bản đồ số 20 có diện tích 101,2m^2 tại phường G, thành phố N, tỉnh Thái Nguyên. Riêng thửa đất số 25, tờ bản đồ số 20 có diện tích 101,2m^2 tại thời điểm chuyển nhượng bà Ng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bà Ng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 25 thì ngày 24/3/2008, bà Ng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh và ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 29/5/2008, Ủy ban nhân dân thành phố N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 972604 sang tên vợ chồng anh đối với thửa đất số 25. Bà Ng viết, bà Ng và ông L ký giấy tờ giao đất và nhận tiền anh trả cả ba thửa đất. Sau đó gia đình anh làm đơn xin phép xây tường rào bằng đá bao quanh một phần thửa đất và đổ đất san bằng để trồng cây ăn quả, cây cảnh và trồng rau.

Nay ông Nhít khởi kiện, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật; nếu cơ quan có thẩm quyền xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 25 cho gia đình anh là không hợp pháp thì đề nghị Tòa án buộc bà Ng phải trả gia đình anh giá trị thửa đất số 25 theo giá thị trường là 400.000.000 đồng, gia đình ông Nhít phải thanh toán giá trị tường bao, san lấp mặt bằng và các tài sản trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ng trình bày: bà chuyển nhượng cho anh Phạm Văn T thửa đất số 36 và thửa đất số 38, không chuyển nhượng thửa số 25. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2008 đối với thửa đất số 25 là do anh T tự viết, bà và ông Nguyễn Anh L (chồng của bà) không ký.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2015/DS-ST ngày 21/8/2015, Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Thái Nguyên quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Viết Nh.

Công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho gia đình ông Phùng Viết Nh đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ địa chính số 20 có diện tích 101,2m^2 được Uỷ ban nhân dân thành phố N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 623475 ngày 28/6/2005 mang tên Hộ ông Phùng Viết Nh và bà Nguyễn Thị Vẻ.

Buộc anh Phạm Văn T và chị Trần Thị Hải Y phải trả lại cho gia đình ông Phùng Viết Nh Thửa đất số 25, tờ bản đồ địa chính số 20 có diện tích 101,2m^2 tại phường G thành phố N.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 972604 do Uỷ ban nhân dân thành phố N cấp ngày 29/5/2008 mang tên ông Phạm Văn T và bà Trần Thị Hải Y và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 592818 do Uỷ ban nhân dân thành phố N cấp ngày 14/5/2007 mang tên Nguyễn Thị Ng và Nguyễn Anh L.

Buộc ông Phùng Viết Nh phải thanh toán cho anh Phạm Văn T và chị Trần Thị Hải Y giá trị tường rào xây trên đất và giá trị đất san lấp mặt bằng trên thửa đất số 25 tờ bản đồ địa chính số 20 là 45.066.500đồng.

Buộc anh Phạm Văn T và chị Trần Thị Hải Y phải có nghĩa vụ thu hoạnh toàn bộ cây và hoa màu trồng trên thửa đất số 25, tờ bản đồ địa chính số 20 để trả lại mặt bằng cho gia đình ông Phùng Viết Nh.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ng đơn đề ngày 06/01/2015 và hoàn trả cho anh Phạm Văn T đơn đề ngày 14/5/2015 và các tài liệu chứng cứ kèm theo cho bà Ng và anh T. Anh T và bà Ng có quyền khởi kiện trong vụ án dân sự khác.

Ngày 01/9/2015, anh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 04/QĐKN/VKS-DS ngày 04/9/2015, Viện kiểm sát nhân dân thành phố N kháng nghị bản án sơ thẩm nêu trên; đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên sửa bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 71/2015/DS-PT ngày 24/12/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên quyết định:

Bác kháng cáo của anh T, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố N như sau:

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2015/DS-ST ngày 21/8/2015

của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Thái Nguyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Viết Nh về việc kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với anh Phạm Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị Hải Y.

Buộc anh Phạm Văn T và chị Trần Thị Hải Y phải trả lại cho gia đình ông Phùng Viết Nh thửa đất số 25, tờ bản đồ địa chính số 20 có diện tích 101,2m^2 tại phường G, thành phố N, tỉnh Thái Nguyên.

Công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho gia đình ông Phùng Viết Nh đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ địa chính số 20 có diện tích 101,2m^2 được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 623475 ngày 28/6/2005 mang tên Hộ ông Phùng Viết Nh và bà Nguyễn Thị Vẻ.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 972604 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 29/5/2008 mang tên anh Phạm Văn T, chị Trần Thị Hải Y và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 592818 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 14/5/2007 mang tên Nguyễn Thị Ng và Nguyễn Anh L.

3. Buộc ông Phùng Viết Nh phải thanh toán cho anh Phạm Văn T và chị Trần Thị Hải Y giá trị tường rào xây trên đất và giá trị san lấp mặt bằng trên thửa đất số 25, tờ bản đồ địa chính số 20 là 45.066.500 đồng. Gia đình ông Nhít được sở hữu tường rào này sau khi thanh toán giá trị cho anh T và chị Y.

Buộc anh Phạm Văn T và chị Trần Thị Hải Y phải có nghĩa vụ thu hoạch toàn bộ cây và hoa màu trồng trên thửa đất số 25, tờ bản đồ địa chính số 20 để trả lại mặt bằng cho gia đình ông Phùng Viết Nh.

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, anh T và chị Y có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nhít không thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả cho anh T và chị Y số tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

4. Đình chỉ yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 25, tờ bản đồ địa chính số 20 có diện tích 101,2m^2 giữa bà Ng và anh T. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ng đơn đề ngày 06/01/2015 và hoàn trả cho anh Phạm Văn T đơn đề ngày 14/5/2015 và các tài liệu chứng cứ kèm theo cho bà Ng và anh T. Nếu có yêu cầu thì anh T và bà Ng có quyền khởi kiện trong vụ án dân sự khác.

Ngày 26/7/2018, anh Phạm Văn T và chị Trần Thị Hải Y có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 70/2019/KN-DS ngày 29/10/2019, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 71/2015/DS-PT ngày 24/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm huỷ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2015/DS-ST ngày 21/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Thái Nguyên; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Thái Nguyên 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 Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo Bản đồ địa chính và Sổ dã ngoại lập năm 1995 được lưu giữ tại Ủy ban nhân dân phường G, thửa đất số 25, diện tích 101,2m^2 là đất ruộng mạ, chủ sử dụng mang tên ông Phùng Viết Nh. Tại Sổ thuế Đội 5 – Hợp tác xã nông nghiệp Gia Sàng, thành phố N thể hiện ông Nhít nộp thuế sử dụng đất đối với thửa 25. Ngày 28/6/2005, Ủy ban nhân dân thành phố N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 25, tờ bản đồ số 20 mang tên ông Nhít. Sau đó ngày 14/5/2007, Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ592818 đối với thửa 25 cho bà Nguyễn Thị Ng và ông Nguyễn Anh L. Ngày 29/5/2008, Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK972604 đối với thửa 25 cho anh Phạm Văn T và chị Trần Thị Hải Y (nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ bà Ng, ông L).

[2] Quá trình giải quyết vụ án, bà Ng có yêu cầu độc lập đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và anh T. Anh T có yêu cầu phản tố đề nghị nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Ng phải có trách nhiệm trả cho anh 400.000.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu độc lập của bà Ng và yêu cầu phản tố của anh T. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 24/12/2015, bà Ng và anh T rút yêu cầu. Tuy nhiên, để giải quyết yêu cầu khởi kiện đòi lại đất của ông Nhít đối với anh T thì Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm phải xem xét giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ng và anh Phạm Văn T. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tách yêu cầu giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ng và anh T để giải quyết bằng vụ án khác sau vụ án đòi lại đất là không giải quyết triệt để vụ án vi phạm quy định tại Điều 42, Điều 163 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 (được sửa đổi, bổ sung năm 2011).

[3] Tại đơn khởi kiện, Biên bản Hội nghị hòa giải ngày 11/10/2010 do Ủy ban nhân dân phường G lập, chị Phùng Thị Th (là con của ông Nhít, và đại diện theo ủy quyền của ông Nhít) đã xác định thửa đất số 25, tờ bản đồ số 20 của bà Ng nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp nhầm cho gia đình ông Nhít và thửa đất số 36 là của gia đình ông Nhít cấp nhầm cho gia đình bà Ng. Chị Thụy đề nghị chuyển lại thửa đất số 36 cho gia đình chị. Quá trình giải quyết vụ án, bà Trương Thị Thêm (nguyên Chủ nhiệm Hợp tác xã nông nghiệp Gia Sàng) và bà Vũ Thị Thắng (nguyên Đội trưởng Đội sản xuất số 5) có lời khai xác nhận việc cấp nhầm thửa đất số 25 cho gia đình ông Nhít là do bà Thêm, bà Thắng chưa có kinh nghiệm về bản đồ giải thửa nên đã ghi nhầm. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét, xác minh tại cơ quan có thẩm quyền

xem có hay không việc cấp nhầm thửa đất số 25 của bà Ng cho Hộ ông Nhít và thửa đất số 36 của Hộ ông Nhít cho Hộ bà Ng là ảnh hưởng đến quyền, lợi chính đáng của các đương sự theo Điều 58, Điều 60 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 (được sửa đổi, bổ sung năm 2011).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a, khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343; Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 71/2015/DS-PT ngày 24/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên và Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2015/DSST ngày 21/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Thái Nguyên về vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là ông Phùng Viết Nh với bị đơn là anh Phạm Văn T và 12 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Thái Nguyên xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án TAND tối cao (để báo cáo);
- VKSNDCC tại Hà Nội (để biết);
- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND thành phố N, tỉnh Thái Nguyên (02 bản kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS thành phố N, tỉnh Thái Nguyên;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: P. HCTP, P. GĐKTII, HSGĐT.

TM. UỶ BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Xuân Tĩnh