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 38/2022/DS-GĐT
Ngày 26/8/2022
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

- T phần Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Vũ Thanh Liêm.

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Cường, ông Phạm Việt Cường.

- Thư ký phiên tòa: bà Hà Thị Mỹ Châu - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

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

Ngày 26 tháng 8 năm 2022, 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: Bà Ngô Thị H; địa chỉ: Số T, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2.Bị đơn:

2.1 Ông Ngô Sĩ Đ; địa chỉ: Số H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2.2 Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Số H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: ông Võ Đan M; địa chỉ: Số T, Phường X, quận P, T phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Ông Nguyễn Viết Trường T; địa chỉ: Đường K, tổ dân phố N, phường X, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.2 Bà Mai Thị L; địa chỉ: Số D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.3 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 21/01/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên

đơn bà Ngô Thị H trình bày:

Năm 2003 bà Ngô Thị H có mua một căn nhà, đất số G Trần Khánh D (nay là quán cà phê P, số nhà H Trần Khánh D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) của ông Nguyễn Viết Trường T để kinh doanh cà phê giải khát với giá 830.000.000 đồng. Để tạo điều kiện cho ông Đ được cấp và tách hộ khẩu nhằm thuận lợi làm ăn và giao dịch với các cơ quan có thẩm quyền, bà H để cho em ruột là ông Ngô Sĩ Đ đứng chủ sở hữu thay bà H. Ngày 04/8/2004, giữa ông Đ và ông T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Ngày 04/02/2005, UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 497340 mang tên hộ Ngô Sĩ Đ, thửa đất số G, tờ bản đồ số Độc lập, diện tích 169m^2, địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Nay bà H yêu cầu ông Ngô Sĩ Đ và bà Nguyễn Thị H trả lại quyền sử dụng đất về mặt pháp lý được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền được sở hữu nhà đất hợp pháp đối với thửa đất trên. Không yêu cầu trả toàn bộ đất, tài sản trên đất vì toàn bộ đất, tài sản trên đất hiện nay bà Ngô Thị H đang quản lý cho thuê.

-Bị đơn ông Ngô Sĩ Đ trình bày:

Đồng ý với nội dung trình bày của bà H và đồng ý trả lại toàn bộ tài sản theo yêu cầu của bà H.

-Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà Nguyễn Thị H và ông Ngô Sĩ Đ kết hôn với nhau năm 2002 (đã ly hôn năm 2017) và vợ chồng bà H có mua lô đất và trên đất có căn nhà cấp 4 tại xã Ea Tu, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó bà Ngô Thị H nói vợ chồng bà H bán lô đất này về mua căn nhà số G Trần Khánh D (nay là quán cà phê P, số nhà G Trần Khánh D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) có diện tích đất là 169m^2, thửa đất số G 26, tờ bản đồ số Độc lập, tại phường T, thành phố B, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4 của ông Nguyễn Viết Trường T;

Từ khi mua đất bà H có cho bà H mượn để kinh doanh bán cà phê khi cho mượn chỉ nói bằng miệng chứ không có giấy tờ gì về việc cho mượn. Tháng 11/2006 bà H, ông Đ phá căn nhà cấp 4 cũ và xây dựng lại mới 01 căn nhà cấp 3, một tầng trệt, 01 tầng lầu. Cuối năm 2012 bà H, ông Đ có cho Công ty TNHH thương mại dịch vụ N do bà Nguyễn Thị Xuân làm giám đốc đứng ra thuê lại vào năm 2013. Đến năm 2016 thì ông Ngô Đức Khá thuê. Năm 2018 thì bà Mai Thị L thuê. Do ông Ngô Sĩ Đ khó khăn nên bà Nguyễn Thị H vẫn để cho ông Đ cho thuê lại để lấy tiền nuôi con khi đó bà H, ông Đ đã ly hôn. Hiện nay ông Đ đang cho ai thuê thì bà H không nắm được, đất và tài sản trên đất hiện nay bà H không quản lý, cụ thể là ai thì bà H không rõ. Trước đây ông Đ và bà H ở tại nhà

bà H từ khoảng năm 2002 đến khoảng năm 2015 bà H chuyển đi ở nơi khác, ông Đ ở tại nhà bà H đến thời gian nào thì bà H không rõ.

Nay bà H yêu cầu ông Đ và bà H trả lại quyền sử dụng đất có diện tích đất 169m^2, thửa đất số G 26, tờ bản đồ số Độc lập, tại phường T, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 497340 do UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 04 tháng 02 năm 2005 mang tên hộ ông Ngô Sĩ Đ (hiện nay mang số nhà G Trần Khánh D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) thì bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì nhà và đất bà H mua hợp pháp, là tài sản của bà H và ông Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết Trường T trình bày:

Năm 2003 ông Nguyễn Viết Trường T có bán cho bà Ngô Thị H căn nhà tại địa chỉ số G Trần Khánh D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, lúc đó đang kinh doanh cà phê giải khát với số tiền là 830.000.000đ.

Vào ngày 01/10/2003 bà H có đặt cọc số tiền là 75.000.000đ, sau đó tiến hành thủ tục mua bán, vì thời điểm đó ông T thế chấp căn nhà trên tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh T để vay 400.000.000đ nên có yêu cầu bà H chịu trách nhiệm trả nợ vay 400.000.000đ tại Ngân hàng thay ông T, còn 430.000.000đ ông T trực tiếp lấy tiền mặt của bà nhiều lần. Trong suốt quá trình giao dịch mua bán nhà ông T chỉ nhận tiền của bà H, ngoài bà H ra ông T không nhận tiền của ai.

Mọi thủ tục sang tên, nộp thuế và ra công chứng bà H chịu trách nhiệm hoàn toàn. Ngày ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng bà H có nói với ông T là nhờ em trai tên là Ngô Sĩ Đ đứng tên và ông T chỉ biết ký xong phần trách nhiệm của mình, ông T không biết ông Đ là ai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị L trình bày:

Bà Mai Thị L có nhu cầu thuê quán cà phê P nên thông qua anh Ngô Đức Khá bà được biết bà Ngô Thị H là chủ quán cà phê P cho thuê do vậy bà Mai Thị L và bà Ngô Thị H có thỏa thuận về thuê lại quán cà phê này để kinh doanh. Hợp đồng thuê nhà giữa bà L và bà H ký với nhau về địa điểm kinh doanh tại số 30 Trần Khánh D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với thời gian từ ngày 01/9/2018 đến ngày 01/9/2021 là 03 năm, giá thuê nhà là 12.000.000đồng/tháng, trả tiền thuê 03 tháng/1 lần vào ngày 01 của tháng, chỉ có bà L và bà H ký, không có xác nhận của ai (Hợp đồng không ghi ngày tháng năm). Khi thuê thì trên đất đã có sẵn khung cốt của căn nhà, sau khi thuê bà L về có đầu tư sửa sang lại quán theo phong cách quán mới do mình làm chủ.

Nay các bên tranh chấp bà L không có ý kiến gì, vì bà L đã ký hợp đồng với bà H thời hạn hợp đồng là đến năm 2021, nếu tranh chấp xảy ra bà L và bà H sẽ cùng nhau thỏa thuận giải quyết theo hợp đồng đã ký kết, bà L không có yêu cầu khởi kiện độc lập hay phản tố hay kiện bà H về hợp đồng thuê cũng như tiền đầu tư sang sửa lại quán. Bà xác định bà không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Đắk Lắk trình bày:

Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Viết Trường T cho ông Ngô Sĩ Đ nộp tại Phòng quản lý đô thị nhà đất của UBND thành phố B (hồ sơ lưu không thể hiện ngày nộp hồ sơ), gồm có**:**

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 672935 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 16/9/1998 cho hộ ông Nguyễn Viết Trường T, thửa đất số G, tờ bản đồ số Độc lập, diện tích 169m^2 đất ở, thửa đất tọa lạc tại phường T.

Đơn đăng ký quyền sử dụng đất của ông Ngô Sĩ Đ ký ngày 04/8/2004.

Hợp đồng chuyển nhượng của ông Nguyễn Viết Trường T cho ông Ngô Sĩ Đ được Ủy ban nhân dân thành phố B ký ngày 17/9/2004.

Đơn xin xác nhận Ngô Sĩ Đ và Ngô Sỹ Đ được Công an phường Thắng Lợi xác nhận ngày 22/02/2005.

Thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính của ông Nguyễn Viết Trường T và của ông Ngô Sĩ Đ được Chi cục thuế thành phố B phát hành ngày 18/11/2004.

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai 2003, Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, Phòng quản lý đô thị nhà đất thành phố B đã xử lý trình UBND thành phố B theo quy định. Ngày 01/02/2005, UBND thành phố B ban hành Quyết đinh số 839/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Ngô Sĩ Đ, đồng thời 04/02/2005 UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 497340, thửa đất số G, tờ bản đồ số Độc lập, diện tích 169m^2 đất ở, thửa đất tọa lạc tại phường T cho hộ ông Ngô Sĩ Đ là đúng quy định hiện hành.

-Tại bản án dân sự sơ thẩm số 146/2020/DS-ST ngày 30/12/2020, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39;các Điều 147; 157, 165, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702, 599, 600 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm k khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử: *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị H. Buộc ông Ngô Sĩ Đ và bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho bà Ngô Thị H quyền sử dụng đất diện tích 169m^2, thửa đất số G, tờ bản đồ số Độc lập, địa chỉ thửa đất phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 497340 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 04/02/2005 mang tên hộ Ngô Sĩ Đ).*

Bà Ngô Thị H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thay đổi quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 497340 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 04/02/2005 mang tên hộ Ngô Sĩ Đ cho bà Ngô Thị H; Ông Ngô Sĩ Đ, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm phối hợp với bà Ngô Thị H và cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thay đổi quyền sử dụng nhà đất trên cho bà Ngô Thị H theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 497340 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 04/02/2005 mang tên hộ Ngô Sĩ Đ của nguyên đơn. Nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, chi phí định giá, thẩm định và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 13/01/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

-Tại Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 51/2021/QĐ-PT ngày 22/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

[1]. Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 14/2021/TLPT-DS ngày 02/3/2021 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất", giữa nguyên đơn bà Ngô Thị H với bị đơn ông Ngô Sĩ Đ và bà Nguyễn Thị H; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan....

[2], Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2020/DS-ST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về phần án phí.

Ngày 22/12/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị H có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với quyết định đình chỉ và bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 43/QĐ-VKS-DS ngày 06/6/2022,Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với quyết định đình chỉ phúc thẩm nêu trên và bản án dân sự sơ thẩm số 146/2021/DS-ST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy quyết định đình chỉ phúc thẩm và bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố B xét xử lại.

- 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:

Nhà, đất đang tranh chấp tại số nhà G Trần Khánh D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo bà Ngô Thị H khai là bà mua của ông Nguyễn Viết Trường T vào năm 2003, phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Viết Trường T là chỉ bán cho bà Ngô Thị H, phù hợp với các khoản tiền bà H trả đủ cho ông T, phù hợp với lời khai của ông Ngô Sĩ Đ, phù hợp với hợp đồng thi công sửa chữa, phù hợp với các hợp đồng cho thuê quán đều do bà H đứng tên và từ trước đến nay bà H là người trực tiếp quản lý nhà, đất nói trên.

Việc ông Ngô Sĩ Đ đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo bà H khai vì ông Đ là em ruột nên bà H để ông Đ đứng tên, tạo điều kiện cho ông Đ được tách sổ hộ khẩu làm ăn là phù hợp với lời khai của ông Đ, phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Viết Trường T là khi công chứng bà H có nói nhờ em trai Ngô Sĩ Đ đứng tên, ông T không biết ông Đ là ai.

Đối với khoản tiền vay Ngân hàng, theo bà H khai là bà H vay 400.000.000 đồng, nhưng vì giấy tờ nhà, đất đứng tên hộ ông Đ nên hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp là do ông Đ và bà Nguyễn Thị H ký. Số tiền vay được bà H sửa chữa quán cà phê được thể hiện trên các hợp đồng thuê sửa chữa.

Bà H cho rằng nhà, đất trên là do vợ chồng bà mua nhưng không được ông Đ thừa nhận, ông T là người có nhà, đất không thừa nhận bán cho vợ chồng bà H, bà H cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc mua bán nhà, đất, giấy tờ giao nhận tiền của hai bên, hơn nữa tại hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi tên ông Đ, không có tên bà H.

Từ những chứng cứ đã được phân tích trên cho thấy, bản án dân sự sơ thẩm số 146/2020/DS-ST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị H, buộc ông Ngô Sĩ Đ và bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho bà H quyền sử dụng đất diện tích 169 m^2 tranh chấp nói trên là có căn cứ, đúng pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị H kháng cáo, Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập hợp lệ nhiều lần cho bà H và người đại diện theo ủy quyền của bà H nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 51/2021/QĐ-PT ngày 22/11/2021 là đúng theo quy định tại các Điều 289, 295 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 43/QĐ-VKS-Ds ngày 06/6/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 1 Điều 343 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 43/QĐ-VKS-DS ngày 06/6/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và giữ nguyên Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 51/2021/QĐ-PT ngày 22/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2020/DS-ST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 51/2021/QĐ-PT ngày 22/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2020/DS-ST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk tiếp tục có hiệu lực 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:
- Chánh án TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B (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

Vũ Thanh Liêm