

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 49/2019/DS-GĐT

Ngày 06/9/2019

Về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hủy
giấy chứng nhận 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 gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Long và ông Lê Phước Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Hằng - 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 cao cấp.

Ngày 06/9/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên
tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc Th; địa chỉ: P1, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị M (M); địa chỉ: H, thành phố
P, tỉnh Gia Lai.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Ph; địa chỉ: P1, thành phố P, tỉnh Gia Lai;

3.2. Ông Nguyễn Kim Ph và bà Nguyễn Thị Diễm Th; địa chỉ: F đường H,
tổ 1, phường H, thành phố P, Gia Lai.

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố P; địa chỉ: G đường H, thành phố P, tỉnh
Gia Lai;

3.4. Chị Trần Thị Thùy L; địa chỉ: F đường H, tổ 3, phường Ph, thành phố
P, tỉnh Gia Lai;

3.5. Phòng công chứng S tỉnh Gia Lai; địa chỉ: J đường L, phường I, thành
phố P, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Theo nội dung *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 969886 ngày
05/9/2000 và *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 893672 ngày 22/9/2000
của Ủy ban nhân dân thành phố P thì vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị
M (còn gọi là M) có quyền sử dụng 02 thửa đất, mỗi thửa diện tích 280m², tổng

cộng 560m² đất (trên đất có nhà kho) đều thuộc thửa 129, tờ bản đồ số 04, xã Trà Bá, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Ngày 09/11/2007, ông Đ, bà M ký *Biên bản thỏa thuận* (bút lục 287) nội dung, bán toàn bộ nhà đất cho vợ chồng ông Nguyễn Kim Ph, bà Nguyễn Thị Diễm Th với giá 9.000.000.000 đồng; ông Ph, bà Th thanh toán ngay 8.000.000.000 đồng, còn nợ 1.000.000.000 đồng sẽ thanh toán sau khi hai bên ký Hợp đồng mua bán có công chứng; sau khi ký Hợp đồng mua bán có công chứng thì bên mua đồng ý cho bên bán thuê để sử dụng nhà đất trong thời hạn 05 năm và bên thuê được quyền mua lại nhà đất khi có điều kiện.

Ngày 12/11/2007, tại Phòng công chứng S tỉnh Gia Lai, ông Đ, bà M ký *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* (bút lục 293) chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ph, bà Th quyền sử dụng thửa đất theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 969886 do UBND thành phố P cấp ngày 05/9/2000, thửa đất số 129, tờ bản đồ số 04, tổ 14, phường Trà Bá, thành phố P, diện tích 280m². Cùng ngày 12/11/2007 tại Phòng công chứng S tỉnh Gia Lai, ông Đ, bà M ký *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* (bút lục 450) chuyển nhượng cho ông vợ chồng ông Ph, bà Th quyền sử dụng thửa đất theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 893672 do UBND thành phố P cấp ngày 22/9/2000, thửa đất số 129, tờ bản đồ số 04, tổ 14, phường Trà Bá, thành phố P, diện tích 260m² (*diện tích giảm do nhà nước thu hồi 20m² để làm đường Ph*).

Ngày 19/11/2007, tại Phòng công chứng S tỉnh Gia Lai vợ chồng ông Ph, bà Th ký *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* (bút lục 240-241) chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đoàn Vĩnh D, bà Phan Thị H quyền sử dụng thửa đất số 129, diện tích 280m² theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 969886 do UBND thành phố P cấp ngày 05/9/2000. Ngày 20/11/2007, vợ chồng ông D, bà H được chỉnh lý sang tên tại trang sau của *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 969886 do UBND thành phố P cấp ngày 05/9/2000 (bút lục 119-121). Ngày 23/11/2007 ông D, bà H ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 969886 do UBND thành phố P cấp ngày 05/9/2000 để bảo đảm khoản vay của Doanh nghiệp tư nhân M tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Yên Đỗ, Gia Lai. Do Doanh nghiệp tư nhân M không có khả năng trả nợ vay nên ngày 18/12/2008 ông D, bà H ký *Hợp đồng ủy quyền* (bút lục 235, 236) ủy quyền cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Yên Đỗ, Gia Lai ký Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng thửa đất theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 969886 do UBND thành phố P cấp ngày 05/9/2000. Ngày 06/3/2009, chị Trần Thị Thùy L là người trúng mua đấu giá quyền sử dụng thửa đất theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 969886 do UBND thành phố P cấp ngày 05/9/2000, diện tích đất 280m² đất, thuộc thửa số 129, tờ bản đồ số 04, phường Trà Bá, thành phố P (bút lục 228-233).

Ngày 07/7/2008, tại Phòng công chứng S tỉnh Gia Lai vợ chồng ông Ph, bà Th ký *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* (bút lục 661) chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc Th quyền sử dụng thửa đất theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 893672 được UBND thành phố P cấp ngày 22/9/2000, thửa đất số 34A (cũ 129), tờ bản đồ số 11 (cũ 04), diện tích 205,38m² (*diện tích giảm do nhà nước thu hồi 74,62m² để làm đường Ph*) tại tổ 14, phường Trà Bá (nay là phường Ph), thành phố P. Ngày 21/10/2008, ông Th được UBND thành

phố P cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AM 818333 công nhận có quyền sử dụng thửa đất số 34A, tờ bản đồ 11, tổ 14, phường Ph, thành phố P, diện tích 205,38m², kèm họa đồ ghi kích thước chiều rộng, giáp đường Ph là 6,97 mét; kích thước chiều dài hai bên là 29,34 mét (bút lục 4,5).

- Ngày 10/12/2012 ông Th có *Đơn khởi kiện* (ngày 26/10/2017 khởi kiện bổ sung) tại Tòa án nhân dân thành phố B trình bày: Sau khi nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng thửa đất số 34A, tờ bản đồ 11, tổ 14, phường Ph, thành phố P, diện tích 205,38m² từ ông Ph, bà Th và được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AM 818333 ngày 21/10/2008 thì ngày 27/01/2009, ông Th tiến hành xây dựng nhà. Tuy nhiên, ông Đ, bà M (đang ở nhờ trên đất của ông Ph, bà Thu) và chị Trần Thị Thùy L (con gái ông Đ, bà M và là người trúng mua đấu giá thửa đất 129 liền kề thửa 34A, nhưng chiếm dụng một phần thửa 34A của ông Th) cản trở, không giao thửa đất 34A cho ông Th nên ông Th khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Đ, bà M trả lại đất, yêu cầu chị L phá dỡ phần nhà lấn chiếm sang thửa đất 34A để trả ông Th đủ diện tích 205,38m² đất mà ông Th đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AM 818333 ngày 21/10/2008.

- Tại *Đơn phản tố* đề ngày 15/5/2013, *Đơn bổ sung* ngày 13/3/2017 và quá trình tố tụng, bị đơn là vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị M (còn gọi là M) trình bày:

Ông Bà được UBND thành phố P cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 969886 ngày 05/9/2000 và *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 893672 ngày 22/9/2000 công nhận Ông Bà có quyền sử dụng hai thửa đất liền kề nhau, mỗi thửa diện tích 280m², đều thuộc thửa 129, tờ bản đồ số 04, xã Trà Bá, thành phố P; trên 02 thửa đất Ông Bà xây dựng nhà kho lớn để sản xuất, kinh doanh. Do sản xuất, kinh doanh thua lỗ nên ngày 09/11/2007, Ông Bà ký *Biên bản thỏa thuận* (bút lục 287), bán toàn bộ nhà đất cho vợ chồng ông Ph, bà Th với giá 9.000.000.000 đồng; ông Ph, bà Th đã thanh toán 8.000.000.000 đồng, còn nợ 1.000.000.000 đồng hẹn thanh toán sau khi ký *Hợp đồng công chứng*; bên mua đồng ý cho bên bán thuê sử dụng trong thời hạn 05 năm và trong thời hạn này bên thuê được quyền ưu tiên mua lại nhà đất khi có điều kiện.

Ngày 12/11/2007 tại Phòng công chứng S tỉnh Gia Lai, Ông Bà ký 02 *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* chuyển nhượng toàn bộ 2 thửa đất (trên có nhà kho) cho vợ chồng ông Ph, bà Th (bút lục 293, 450); nhưng sau đó, ông Ph, bà Th không trả đủ tiền mà ngày 07/7/2008 ký *Hợp đồng chuyển nhượng* cho ông Th thửa đất 34A, tờ bản đồ số 11, diện tích 205,38m² đất mà trên diện tích đất này Ông Bà vẫn đang sử dụng từ trước đến nay. Do đó, Ông Bà có *Đơn yêu cầu phản tố* yêu cầu Tòa án giải quyết hủy *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ký ngày 07/7/2008, giữa ông Ph, bà Th với ông Th; hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AM 818333 mà Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho ông Th ngày 21/10/2008.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Nguyễn Kim Ph, bà Nguyễn Thị Diễm Th trình bày: Ngày 07/7/2008, tại Phòng công chứng S tỉnh Gia Lai, Ông Bà ký *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* (bút lục 661) chuyển nhượng cho ông Th quyền sử dụng thửa đất theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 893672 được UBND thành phố P cấp ngày 22/9/2000,

thửa đất số 34A (cũ 129), tờ bản đồ số 11 (cũ 04), diện tích 205,38m² (*diện tích giảm do nhà nước thu hồi 74,62m² để làm đường Ph*) tại tổ 14, phường Trà Bá, thành phố P. Việc chuyển nhượng giữa hai bên là tự nguyện, ngay tình, không có việc tâu tán, trốn tránh nghĩa vụ trả 1.000.000.000 đồng cho ông Đ, bà M như khiếu nại của ông Đ, bà M và hơn nữa số tiền 1.000.000.000 đồng Ông Bà nợ ông Đ, bà M đã được giải quyết tại Bản án dân sự phúc thẩm số 75/2011/DSPT ngày 19/5/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai (bản án có hiệu lực pháp luật buộc Ông Bà trả ông Đ, bà M 1 tỷ đồng), do đó, Ông Bà đề nghị Tòa án buộc ông Đ, bà M giao thửa đất 34A nêu trên cho ông Th.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ph (vợ ông Th) thống nhất với trình bày và đề nghị của ông Th.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị Thùy L (chị L là con gái ông Đ, bà M) trình bày:* Ngày 06/3/2009, Chị trúng mua đấu giá quyền sử dụng thửa đất theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 969886 do UBND thành phố P cấp ngày 05/9/2000, diện tích 280m² đất, thuộc thửa số 129, tờ bản đồ số 04, tổ 17, phường Trà Bá, thành phố P. Từ khi mua trúng đấu giá thửa đất đến nay, Chị sử dụng đúng vị trí, diện tích đất được giao không lấn chiếm thửa 34A liền kề của ông Th nên nay ông Th khởi kiện yêu cầu Chị trả 51,31m² đất vì cho rằng Chị lấn chiếm qua thửa 34A của ông Th thì Chị không đồng ý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố P trình bày:* Theo nội dung 2 *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* mà Ủy ban nhân dân thành phố P cấp năm 2000 cho vợ chồng ông Đ, bà M thì diện tích 02 thửa đất là bằng nhau, mỗi thửa có diện tích 280 m². Vì nhà nước thu hồi đất mở rộng đường NT (nay là đường Ph) nên diện tích mỗi thửa biến động giảm, do đó quan điểm của UBND thành phố B là Tòa án căn cứ tổng kích thước chiều rộng giáp đường Ph của hai thửa để chia đôi cho mỗi chủ sử dụng. Việc UBND thành phố P cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AM 818333 ngày 21/10/2008 cho ông Th dựa trên Hợp đồng công chứng là đúng quy định của pháp luật, vẫn đề vợ chồng ông Ph, bà Th còn nợ vợ chồng ông Đ 1.000.000.000 đồng đã được giải quyết tại Bản án dân sự phúc thẩm số 75/2011/DSPT ngày 19/5/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Đ yêu cầu hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AM 818333 mà Ủy ban nhân dân thành phố P đã cấp cho ông Th ngày 21/10/2008.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng S tỉnh Gia Lai* đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và đề nghị được vắng mặt không tham gia tố tụng.

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 03/5/2018, Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai quyết định:*

Căn cứ vào các khoản 3, 9 Điều 26; Điều 34; khoản 1 Điều 35; Điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 244 và các Điều: 235, 267 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều: 30, 31, 193 của Luật tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ khoản 5 Điều 1 của Nghị quyết số: 104/2015/QH13 về việc thi hành Luật tố tụng hành chính năm 2015;

Áp dụng các Điều: 9, 13, 122, 124, 298, 688, 689, 692, 697, 698 của Bộ

luật Dân sự năm 2005 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều: 3, 5, 99, 100; 188 của Luật đất đai năm 2013;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Ngọc Th;

- Buộc bị đơn ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị M (tên gọi khác: M) với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị Thùy L phải trả lại cho ông Trần Ngọc Th và bà Nguyễn Thị Ph một diện tích đất 205,38m², thửa đất số 34A, tờ bản đồ số 11; phía Đông giáp đất còn lại do ông Đ đang sử dụng, chiều dài 7 mét; phía Tây giáp đường Nguyễn Tất Thành, chiều dài 6,97 mét; phía Nam giáp đất ông Cheo (nay là đất ông Trung), chiều dài 29,34 mét; phía Bắc giáp đất chị Trần Thị Thùy L, chiều dài 29,34 mét, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 818333 ngày 21-10-2008 do UBND thành phố P cấp cho ông Trần Ngọc Th, vị trí tại tổ 14, phường Ph, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Buộc ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị M (tên gọi khác: M) và chị Trần Thị Thùy L phải tháo dỡ toàn bộ phần nhà đã xây dựng trên đất của ông Trần Ngọc Th và bà Nguyễn Thị Ph, diện tích 205,38 m².

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị M (tên gọi khác: M), về việc: Hủy quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1840/QĐ-UBND ngày 21-10-2008 của Ủy ban nhân dân thành phố P đối với phần cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 818333 cho ông Trần Ngọc Th.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị M (tên gọi khác: M), về yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim Ph và bà Nguyễn Thị Diễm Th với ông Trần Ngọc Th lập ngày 07/7/2008 và yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 818333 ngày 21-10-2008 do UBND thành phố P đã cấp cho ông Trần Ngọc Th.

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

- Ngày 16/5/2018, ông Đ, bà M và chị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại Quyết định số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 01/6/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 06/12/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai. Sửa bản án sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai, Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Ngọc Th.

- Buộc bị đơn là ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị M (tên gọi khác: M) với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị Thùy L phải trả lại cho ông Trần Ngọc Th và bà Nguyễn Thị Ph diện tích đất 204,65m², thửa đất số

34A, tờ bản đồ số 11, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 818333 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho ông Trần Ngọc Th ngày 21-10-2008; địa chỉ thửa đất tại tổ 14, phường Ph, thành phố P, tỉnh Gia Lai; có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất còn lại do ông Đ đang sử dụng có chiều dài 7m;

Phía Tây giáp đường NT (nay là đường Ph) có chiều dài 6,97m;

Phía Nam giáp đất ông Cheo (nay là đất ông Trung) có chiều dài 29,34m;

Phía Bắc giáp đất chị Trần Thị Thùy L có chiều dài 29,34m;

Trong đó, phần diện tích đất chị Trần Thị Thùy L phải trả là 51,31 m², tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đất bà L có chiều dài 29,34m;

Phía Nam giáp đất ông Th có chiều dài 29,35m;

Phía Đông giáp khoảng đất còn lại của ông Đ có chiều dài 1,73m;

Phía Tây giáp đường NT (nay là đường Ph) có chiều dài 1,77m.

- Buộc ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị M và chị Trần Thị Thùy L phải tháo dỡ toàn bộ phần nhà đã xây dựng trên diện tích đất 204,65 m² của ông Trần Ngọc Th và bà Nguyễn Thị Ph.

(Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07-11-2018).

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị M về yêu cầu hủy quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1840/QĐ-UBND ngày 21-10-2008 của Ủy ban nhân dân thành phố P đối với phần cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 818333 ngày 21-10-2008.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị M về yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim Ph và bà Nguyễn Thị Diễm Th với ông Trần Ngọc Th, lập ngày 07-7-2008 và yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 818333 ngày 21-10-2008 do Ủy ban nhân dân thành phố P đã cấp cho ông Trần Ngọc Th.

4. Tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị M phải trả cho ông Trần Ngọc Th 7.460.000 đồng, chị Trần Thị Thùy L phải trả cho ông Trần Ngọc Th 2.540.000 đồng. Ông Trần Ngọc Th tự nguyện chịu 8.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/11/2018, ông Th đã nộp đủ. Khi bản án có hiệu lực pháp luật và bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên, nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 144, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/12/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

- Buộc ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị M phải chịu 113.200.000 đồng tiền

án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch (án phí buộc trả lại đất).

- Buộc chị Trần Thị Thùy L phải chịu 63.300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch (án phí buộc trả lại đất).

- Buộc ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị M phải chịu 150.000 đồng và buộc chị Trần Thị Thùy L phải chịu 150.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch (án phí buộc tháo dỡ nhà trên đất).

- Buộc ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị M phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 200.000 đồng trong số tiền đã nộp tạm ứng án phí 10.600.000 đồng theo Biên lai thu số 0007958 ngày 19-6-2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P (Số tiền 10.400.000 đồng còn lại đã tuyên trả tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 33/2017/QĐST-DS ngày 14-3-2017 của Tòa án nhân dân thành phố P).

- Hoàn trả lại cho ông Trần Ngọc Th 53.677.740 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo các biên lai số 0006986 ngày 14-12-2012, 0004315 ngày 12-12-2014 và 0003834 ngày 13-11-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả lại cho ông Trần Văn Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003568 ngày 21-5-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003570 ngày 21-5-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Hoàn trả lại cho chị Trần Thị Thùy L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003569 ngày 21-5-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

- Ngày 21/01/2019, ông Đ, bà M có Đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên với lý do: Ông Ph, bà Th chuyển nhượng cho ông Th thửa đất 34A là vi phạm điều khoản hai bên đã thỏa thuận tại *Biên bản thỏa thuận* ngày 09/11/2007; việc ông Ph, bà Th chuyển nhượng diện tích đất nêu trên nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của ông Th là trái pháp luật.

- Tại Quyết định số 64/2019/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 28/6/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 06/12/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án phúc thẩm nêu trên và bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST

ngày 03/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai giải quyết sơ thẩm lại với nhận định:

Về tố tụng:

- Vi phạm trong việc thụ lý đơn khởi kiện bổ sung và yêu cầu phản tố của bị đơn: Ngày 18/12/2012, Tòa án nhân dân thành phố P thụ lý vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Trần Ngọc Th và bị đơn là ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị M. Sau nhiều lần tạm đình chỉ giải quyết vụ án, ngày 23/11/2016 Tòa án có quyết định tiếp tục giải quyết vụ án. Trong các ngày 01/12/2016, 03/3/2017, 06/6/2017, 12/6/2017 Tòa án mở các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Ngày 16/8/2017, Tòa án ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2017/QĐXXST-DS xét xử vụ án vào ngày 06/9/2017. Vào các ngày 06/9/2017, 21/9/2017, 29/9/2017 Tòa án quyết định hoãn phiên tòa do có đương sự vắng mặt và do đương sự yêu cầu. Đến ngày 26/10/2017, Tòa án mở phiên tòa sơ thẩm. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 26/10/2017, nguyên đơn ông Th có yêu cầu bổ sung: Buộc bị đơn ông Đ, bà L tháo dỡ nhà kho trả đất; yêu cầu Tòa án phải đưa Văn phòng công chứng S tỉnh Gia Lai vào tham gia tố tụng nên phiên tòa tạm ngừng. Cùng ngày, Thẩm phán ra thông báo về việc đưa Văn phòng Công chứng S tỉnh Gia Lai vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bl 535, 610, 637).

Đến ngày 09/11/2017, nguyên đơn là ông Trần Ngọc Th có đơn khiếu kiện bổ sung (đề ngày 26/10/2017) về việc yêu cầu ông Đ, bà M và chị L tháo dỡ tài sản trên phần đất đang tranh chấp để trả đất cho ông Th. Ngày 10/11/2017, Tòa án nhân dân thành phố P thông báo cho ông Th nộp tiền tạm ứng án phí. Đến ngày 16/11/2017, Tòa án ra Thông báo về việc thụ lý bổ sung. Như vậy, sau khi Tòa án đã ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử, trong ngày Tòa án xét xử sơ thẩm thì nguyên đơn ông Trần Ngọc Th mới có yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc buộc ông Đ, bà M và chị L tháo dỡ nhà kho trên đất trả lại đất cho ông Th. Nội dung khởi kiện bổ sung của ông Th vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 09/11/2017 của ông Th là trái với quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (Bl 740, 743).

Tương tự như việc thụ lý yêu cầu bổ sung của ông Th, ngày 22/01/2018 Tòa án nhân dân thành phố P ra Thông báo về việc thụ lý bổ sung yêu cầu phản tố của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM818333 ngày 21/10/2008 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho ông Trần Ngọc Th. Việc ông Đ, bà M có đơn yêu cầu phản tố (bổ sung) sau khi Tòa án đã đưa vụ án ra xét xử nhưng vẫn được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý là vi phạm khoản 3 Điều 200, khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (BL128, 777).

- Vi phạm trong việc xác định sai tư cách tham gia tố tụng của chị Trần Thị Thùy L và không đưa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Gia Lai vào tham gia tố tụng:

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả diện tích 205,38m² (đo đạc thực tế 204,65m²). Sau khi có kết quả đo đạc thực tế, tại biên bản hòa giải ông Th yêu cầu ông Đ, bà M phải trả 205,38m², trong đó có phần đất chị L

phải trả là 51,3m². Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị L trả đất cho ông Th trong khi chị L mua đất thông qua đấu giá công khai của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Gia Lai ngày 09/3/2009, diện tích 280m², chứ không phải mua đất của ông Đ, bà M. Lẽ ra, Tòa án phải yêu cầu ông Th làm đơn khởi kiện về việc tranh chấp đất, tài sản trên đất với chị L, chị L là bị đơn trong vụ án. Nhưng Tòa án lại xác định chị L tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 68, Điều 193 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Việc Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm không đưa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Gia Lai vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để xác định diện tích, vị trí thửa đất đã bán và bàn giao cho người trúng đấu giá có chồng lẫn với diện tích đất ông Th tranh chấp với ông Đ, bà M hay không là thiếu sót, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị L.

- Vi phạm về việc không đo đạc, thẩm định thiệt hại khi tháo dỡ một phần nhà kho của chị Trần Thị Thùy L và xử buộc chị Linh chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá và án phí.

Tòa án cấp phúc thẩm quyết định, buộc ông Đ, bà M và chị L phải tháo dỡ toàn bộ phần nhà đã xây dựng trên diện tích đất 204,65m² của ông Th và bà Ph, trong đó có một phần nhà kho hiện chị L đang quản lý, sử dụng từ việc mua bán đấu giá tài sản hợp pháp. Nhà kho trên diện tích đất chị L mua đấu giá đã có sẵn nên xác định chị L xây dựng lấn chiếm trái phép là không có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm buộc chị L phải chịu chi phí đo đạc thực tế, thẩm định và định giá là không đúng. Mặt khác, việc buộc chị L tháo dỡ một phần diện tích nhà kho 51,31m² cần phải xem xét việc tháo dỡ có ảnh hưởng như thế nào đến diện tích nhà kho còn lại để đảm bảo thi hành án.

Về nội dung:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của hộ ông Trần Văn Đ, được UBND thành phố P cấp 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng thửa, cùng tờ bản đồ, cùng có diện tích 280m², gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 893672 do UBND thành phố P cấp ngày 22/9/2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 969886 do UBND thành phố P cấp ngày 05/9/2000.

Do làm ăn thua lỗ nên vợ chồng ông Đ, bà M nợ vợ chồng ông Ph, bà Th số tiền 8.000.000.000 đồng. Ngày 09/11/2007, vợ chồng ông Đ, bà M lập Biên bản thỏa thuận với vợ chồng ông Ph, bà Thu, nội dung: “Vợ chồng ông Đ, bà M thống nhất bán nhà kho số 06 Ph, phường Hội Phú, thành phố P, tỉnh Gia Lai, diện tích 560m² của hai Giấy CNQSDĐ số R 9698886 ngày 09/5/2000 và số R 893672 ngày 22/9/2000 đều do UBND TP Kon Tum cấp cho vợ chồng ông Đ, bà M với số tiền là 9.000.000.000 đồng. Vợ chồng ông Đ, bà M cán trừ 8.000.000.000 đồng, còn 1.000.000.000 đồng vợ chồng ông Ph, bà Th có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Đ, bà M sau khi đã ký thỏa thuận này. Thực hiện thỏa thuận trên, 03 ngày sau ông Đ, bà M ký hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ph, bà Th đối với hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Về phía ông Ph, bà Thu: Sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất từ ông Đ và bà M, vợ chồng ông Ph, bà Th không thực hiện cam kết mà lại chuyển nhượng hai thửa trên cho người khác, cụ thể: Sau 7 ngày kể từ ngày nhận chuyển nhượng

đất của ông Đ và bà M, ông Ph, bà Th đã ký Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 899886 do UBND thành phố P cấp ngày 05/9/2000 cho ông Đoàn Vĩnh D và bà Phan Thị H tại Phòng công chứng S tỉnh Gia Lai ngày 19/11/2007, trước bạ sang tên ngày 20/11/2007. Thửa đất này được ông D, bà H thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Yên Đỗ, Gia Lai để vay tiền. Do ông D bà H không trả được nợ nên Ngân hàng đã ký Hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Gia Lai để tổ chức bán đấu giá diện tích đất 280m². Ngày 06/3/2009, chị Trần Thị Thùy L đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 893672 diện tích 280m² (BL 240-241).

Sau khi nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất của ông Đ, bà M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 893672 do UBND thành phố P cấp ngày 22/9/2000 cho ông Đ, bà M thì ngày 07/7/2008 ông Ph, bà Th đã chuyển nhượng diện tích 205,38m² (đã trừ diện tích 74,62m² đất bị giải tỏa làm đường) cho ông Trần Ngọc Th. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông Ph, bà Th có trách nhiệm bàn giao đất cho ông Th, nhưng thực tế đến nay ông Th vẫn chưa nhận được đất. Diện tích đất tranh chấp hiện nay ông Đ, bà M đang quản lý, sử dụng (BL 02-03; 06-07).

Theo Biên bản thỏa thuận giữa ông Đ, bà M với ông Ph, bà Th lập ngày 09/11/2007 thì sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên, ông Ph, bà Th phải trả cho ông Đ, bà M 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng 7 ngày, ông Ph và bà Th đã ký hợp đồng chuyển nhượng một thửa cho ông Đoàn Vĩnh D và bà Phan Thị H, nhận tiền đủ nhưng không chịu trả tiền cho ông Đ, bà M. Ngày 07/7/2008, ông Ph và bà Th tiếp tục chuyển nhượng thửa thứ hai nhưng cũng không trả cho ông Đ, bà M 1.000.000.000 đồng theo thỏa thuận. Do vậy, ông Đ và bà M khởi kiện đòi nợ. Bản án sơ thẩm số 99/2010/DSST ngày 30/8/2010 của Tòa án nhân dân thành phố P và Bản án dân sự phúc thẩm số 75/2011/DSPT ngày 19/5/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai buộc ông Ph, bà Th phải trả cho ông Đ, bà M 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi thực hiện việc thi hành án, Cơ quan thi hành án tiến hành xác minh tài sản của ông Ph và bà Th thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố P cho biết: Ông Ph, bà Th có đứng tên 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 598840 do UBND thành phố P cấp ngày 13/12/2001, tổ 15 phường Trà Bá (nay là 55 Tôn Thất Tùng) nhưng đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu A và bà Ngô Thị D vào ngày 13/01/2010. Như vậy, mặc dù theo thỏa thuận cản trừ nợ ngày 09/11/2007 thì ông Ph, bà Th phải có trách nhiệm trả cho ông Đ, bà M 1.000.000.000 đồng, nhưng ông Ph, bà Th cố tình trốn tránh việc trả nợ. Mặc dù có tài sản để đảm bảo việc trả nợ, nhưng vợ chồng ông Ph, bà Th lại chuyển nhượng tài sản cho người khác nhằm trốn tránh việc trả nợ.

Ngoài ra, theo thỏa thuận ngày 09/11/2018 giữa ông Đ, bà M với ông Ph, bà Th thì Hai bên thỏa thuận lập hợp đồng mua bán, sau khi bàn giao nhà xưởng, bên mua cho bên bán mượn lại tài sản trong thời hạn 5 năm để sử dụng có điều kiện để kinh doanh. Trong thời hạn 5 năm bên mua tạo điều kiện cho bên bán mua lại tài sản bất kỳ lúc nào khi anh Đ và chị M đủ điều kiện. Thỏa thuận lúc nào trong thời hạn thỏa thuận bên mua không được bán, trao đổi, tặng cho, cho

thuê, thế chấp, cầm cố tài sản.

Từ phân tích trên nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng và giải quyết vụ án không đúng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

- 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:

[1]. Tại *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AM 818333 ngày 21/10/2008, Ủy ban nhân dân thành phố P công nhận ông Trần Ngọc Th có quyền sử dụng thửa đất số 34A, tờ bản đồ 11, tờ 14, phường Ph, thành phố P, diện tích 205,38m², kèm họa đồ ghi kích thước chiều rộng giáp đường Ph là 6,97m; kích thước chiều dài hai bên, mỗi bên là 29,34m (bút lục 04, 05). Ngày 27/01/2009, ông Th tiến hành xây dựng nhà thì vợ chồng ông Đ, bà M đang ở trên đất không chịu giao đất nên ngày 10/12/2012 ông Th khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà M trả đất; do đó, ngày 18/12/2012 Tòa án nhân dân thành phố P thụ lý vụ án “*Đòi lại đất bị chiếm giữ trái pháp luật*” giữa nguyên đơn là ông Th với bị đơn là ông Đ, bà M (bút lục 15) là có cơ sở, đúng pháp luật.

[2]. Ngày 15/5/2013, ông Đ, bà M có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết hủy *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ký ngày 07/7/2008, giữa vợ chồng ông Ph, bà Th với ông Th, hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AM 818333 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho ông Th ngày 21/10/2008 và yêu cầu ông Th bồi thường 1.000.000.000 đồng, nên Tòa án nhân dân thành phố P ban hành *Thông báo đình chính, bổ sung thông báo thụ lý vụ án* số 147/TNTL-DS ngày 16/7/2013 (bút lục 22, 28) bổ sung các yêu cầu phản tố trên là có cơ sở, đúng pháp luật. Ngày 13/3/2017 ông Đ, bà M rút yêu cầu phản tố về yêu cầu ông Th bồi thường 1 tỷ đồng nên ngày 14/3/2017 Tòa án thành phố P ban hành Quyết định số 33/2017/QĐST-DS ngày 14/3/2017 đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Đ, bà M về vấn đề này (bút lục 416, 426) là có cơ sở, đúng pháp luật. Ngày 16/8/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2017/QĐXXST-DS ấn định sẽ xét xử vụ án vào ngày 06/9/2017. Phiên tòa sơ thẩm mở vào các ngày 06/9/2017, 21/9/2017, 29/9/2017 phải hoãn do vắng mặt các đương sự và có đương sự yêu cầu Tòa án hoãn phiên tòa.

[3]. Ngày 26/10/2017, Tòa án nhân dân thành phố P mở phiên tòa sơ thẩm, nhưng phiên tòa tạm dừng vì cần xác minh, thu thập thêm tài liệu chứng cứ và cùng ngày 26/10/2017, ông Th bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà M và chị L tháo dỡ phần nhà xây dựng trên đất của ông Th để trả đất cho ông Th và ngày 16/11/2017 Tòa án nhân dân thành phố P thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện này của ông Th (bút lục 740-743). Xét thấy, tuy ông Th bổ sung yêu cầu khởi kiện sau khi Tòa án nhân dân thành phố P đã ban hành Quyết định mở phiên tòa sơ thẩm; nhưng để giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Th đã thụ lý trước đó (yêu cầu ông Đ, bà M và chị L chấm dứt việc ngăn cản, giao cho ông Th đủ diện tích 205,38 m² đất; trong khi ông Đ, bà M sinh sống trên thửa đất số

34A của ông Th, còn chị L sử dụng thửa đất 129 liền kề, nhưng lại làm nhà khung nhôm vách kính diện tích $18m^2$ trên thửa đất 34A của ông Th) thì phải buộc ông Đ, bà M và chị L tháo dỡ công trình xây dựng, nhà kính làm trên thửa 34A của ông Th; do đó, ông Th bổ sung yêu cầu khởi kiện và Tòa án nhân dân thành phố P thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện này của ông Th là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu; hơn nữa, sau khi thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của ông Th thì Tòa án nhân dân thành phố P tiếp tục tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải để giải quyết khách quan, toàn diện vụ án. Do đó, nhận định trong Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 64/2019/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 28/6/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng (cho rằng việc thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của ông Th, cũng như yêu cầu phản tố bổ sung của ông Đ, bà M sau khi đã có Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng) là không đúng và còn nhận định nhầm ở chỗ ông Đ, bà M có yêu cầu phản tố sau khi đã có Quyết định đưa vụ án ra xét xử.

[4] Theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì: “...3. Bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện hoặc bị cơ quan, tổ chức, cá nhân khác do Bộ luật này quy định khởi kiện...”. Tại Đơn khởi kiện ban đầu đề ngày 10/12/2012, ông Th khởi kiện đối với bị đơn là ông Đ và bà M, yêu cầu ông Đ, bà M chấm dứt hành vi cản trở và giao trả thửa đất 34A mà ông Th đã Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 818333 ngày 21/10/2008 để ông Th tiến hành xây dựng nhà nên Tòa án nhân dân thành phố P thụ lý vụ án “Đòi lại đất bị chiếm giữ trái pháp luật” ngày 18/12/2012, xác định bị đơn là ông Đ, bà M là đúng quy định của pháp luật. Sau này, ông Th nhận thấy chị L làm thêm nhà khung nhôm, kính diện tích $18m^2$ sang hẳn thửa đất 34A nên ông Th bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án đưa chị L tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đưa chị L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Do đó, nhận định tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 64/2019/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 28/6/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng (cho rằng lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải xác định chị L là bị đơn, nhưng lại xác định và đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng) là không đúng quy định của pháp luật.

[5] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/11/2018 (bút lục 1046) ghi nhận “Tài sản gắn liền 02 thửa đất của ông Th, chị L và một phần đất của vợ chồng ông Đ ($15,7m^2$) gồm 01 nhà kho: Khung cột thép hình, tường xây gạch, nền bê tông, mái lợp tôn kẽm, phía trước có 1 cửa sắt kéo; tổng diện tích xây dựng nhà kho $448,01m^2$ (diện tích trong chỉ giới xây dựng là $445,87m^2$, diện tích vi phạm chỉ giới xây dựng là $2,14m^2$), trong đó: - Phần diện tích xây dựng nhà kho trên đất chị L (trong chỉ giới xây dựng là $225,52m^2$, vi phạm chỉ giới xây dựng là $1,34m^2$); - Phần diện tích xây dựng nhà kho trên đất ông Th (trong chỉ giới xây dựng là $153,34m^2$, vi phạm chỉ giới xây dựng là $0,55m^2$), trên đất ông Th có một phòng tạm ở phía Tây Nam, được lắp vách kính, khung nhôm

trần nhôm, diện tích $18m^2$, do chị L lắp đặt tạm, tháo dỡ được; - Phần diện tích xây dựng nhà kho trên phần đất chồng lấn (trong chỉ giới xây dựng là $51,31m^2$, vi phạm chỉ giới xây dựng là $0,25m^2$); - Phần diện tích xây dựng nhà kho trên đất ông Đ là $15,7m^2$ ". Như vậy, nhà kho kết cấu khung sắt mái lợp tôn, kẽm (có thể tháo dỡ được) do vợ chồng ông Đ, bà M xây dựng từ trước khi chuyển nhượng cả 2 thửa đất cho vợ chồng ông Ph, bà Th và nhà kho này nằm cả trên 02 thửa đất nên theo quyết định của Tòa án cấp phúc thẩm thì nhà kho nằm trên đất của ai thì người đó được nhận (đương nhiên khi nhận đủ diện tích đất thì phải dỡ nhà kho, chia giá trị vật liệu nhà kho); còn trên thửa đất 34A của ông Th có "một phòng tạm ở phía Tây Nam, được lắp vách kính, khung nhôm trần nhôm, diện tích $18m^2$ " do chị L lắp đặt, tạm tháo dỡ được (chị L thừa nhận chị dựng nhà này – bút lục 177) nên khi thi hành quyết định của bản án phúc thẩm thì chị L phải tháo dỡ nhà này trả đất cho ông Th. Ông Đ, bà M cho rằng toàn bộ 2 thửa đất là của mình, còn chị L là người xây dựng $18m^2$ nhà khung nhôm, vách kính tại thửa đất 34A của ông Th nên Tòa án buộc ông Đ, bà M và chị L chịu chi phí đo đạc, thẩm định và định giá (ông Th cũng tự nguyện chịu 8 triệu đồng/ tổng cộng 18 triệu đồng) là có cơ sở, đúng pháp luật, có lý, có tình. Do đó, nhận định trong Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 64/2019/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 28/6/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng (cho rằng Tòa án vi phạm khi không thẩm định việc buộc chị L tháo dỡ diện tích nhà kho $51,31m^2$ có ảnh hưởng đến kết cấu toàn bộ nhà kho hay không? chị L không xây dựng lấn chiếm đất của ông Th, nhưng buộc chị L chịu chi phí đo đạc, thẩm định và định giá là vi phạm) là không đúng.

[6]. Theo nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 969886 ngày 05/9/2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 893672 ngày 22/9/2000 của Ủy ban nhân dân thành phố P thì vợ chồng ông Đ, bà M có quyền sử dụng 02 lô đất, cùng số thửa 129, tờ bản đồ 04, xã Trà Bá, thành phố P, tỉnh Gia Lai, tổng cộng $560m^2$ (mỗi lô diện tích $280m^2$, nhà kho diện tích $448,01m^2$ nằm trên cả 2 thửa đất). Ngày 09/11/2007, ông Đ, bà M ký Biên bản thỏa thuận (bút lục 287), bán toàn bộ nhà đất cho vợ chồng ông Ph, bà Th với giá 9 tỷ đồng; đã trả 8 tỷ, còn 1 tỷ hẹn thanh toán sau khi ký Hợp đồng công chứng; hai bên thỏa thuận sau khi ký Hợp đồng công chứng thì bên mua đồng ý cho bên bán thuê sử dụng trong thời hạn 05 năm và bên thuê được quyền mua lại nhà đất khi có điều kiện. Ngày 12/11/2007, tại Phòng công chứng S tỉnh Gia Lai, ông Đ, bà M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất cho ông Ph, bà Th; ngày 14/11/2007, ông Ph, bà Th được chỉnh lý, sang tên quyền sử dụng thửa đất 129, tờ bản đồ 04, diện tích $280m^2$ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 969886 do UBND thành phố P cấp ngày 05/9/2000 (bút lục 358, 359, 360); ngày 04/7/2008 ông Ph, bà Th được chỉnh lý, sang tên quyền sử dụng thửa đất 34A (số cũ 129), tờ bản đồ 11 (số cũ 04), diện tích $205,38m^2$ (diện tích giảm do nhà nước thu hồi $74,62m^2$ để làm đường Nguyễn Tất Thành) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 893672 do UBND thành phố P cấp ngày 22/9/2000 (bút lục 97, 98). Ngày 07/7/2008 tại Phòng công chứng S tỉnh Gia Lai, ông Ph, bà Th ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng thửa đất số 34A cho ông Th, ông Th được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 818333 ngày 21/10/2008 (bút lục 4, 5).

Nay, ông Đ, bà M cho rằng do ông Ph, bà Th chưa trả 1 tỷ đồng còn thiếu nên đề nghị Tòa án hủy *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ký giữa ông Ph, bà Th với ông Th ngày 07/7/2008 và hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AM 818333 mà UBND thành phố P cấp cho ông Th ngày 21/10/2008. Xét thấy, từ khi lập *Biên bản thỏa thuận* ngày 09/11/2007 đến nay ông Đ, bà M không có văn bản nào đề nghị chuộc lại nhà đất; việc ông Ph, bà Th chưa trả ông Đ, bà M 1 tỷ đồng là quan hệ giữa hai bên, không phải nghĩa vụ của ông Th; mặt khác tháng 11/2008 ông Đ, bà M đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố P yêu cầu ông Ph, bà Th trả 01 tỷ đồng và tại Bản án dân sự phúc thẩm số 75/2011/DS-PT ngày 19/5/2011, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã giải quyết buộc ông Ph, bà Th trả ông Đ, bà M 1 tỷ đồng còn thiếu (bút lục 258-261). Vì các lẽ trên, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th, buộc ông Đ, bà M chấm dứt hành vi cản trở, giao thửa đất 34A cho ông Th là có cơ sở, đúng pháp luật.

[7]. Ngày 19/11/2007, tại Phòng công chứng S tỉnh Gia Lai ông Ph, bà Th ký *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đoàn Vĩnh D, bà Phan Thị H quyền sử dụng thửa đất số 129, tờ bản đồ số 04, diện tích 280m²; vợ chồng ông D, bà H được chỉnh lý sang tên ngày 20/11/2007 tại trang sau của *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 969886 do UBND thành phố P cấp ngày 05/9/2000 (bút lục 119-121). Ngày 23/11/2007 ông D, bà H ký *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất* theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 969886 do UBND thành phố P cấp ngày 05/9/2000 để bảo đảm khoản vay của Doanh nghiệp tư nhân M tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Yên Đỗ, Gia Lai. Do Doanh nghiệp tư nhân M không có khả năng trả nợ vay nên ngày 18/12/2008 ông D, bà H ký *Hợp đồng ủy quyền* (bút lục 235, 236) ủy quyền cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Yên Đỗ, Gia Lai ký *Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng thửa đất* theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 969886 do UBND thành phố P cấp ngày 05/9/2000. Ngày 06/3/2009, chị Trần Thị Thùy L là người trúng mua đấu giá quyền sử dụng thửa đất theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 969886 do UBND thành phố P cấp ngày 05/9/2000, diện tích đất 280m² đất, thuộc thửa số 129, tờ bản đồ số 04, tờ 17, phường Trà Bá, thành phố P (bút lục 228-233).

[8]. Sau khi trúng mua đấu giá thì chị L (là con ruột ông Đ, bà M) cùng ông Đ, bà M sử dụng cả 2 thửa đất liền kề gồm thửa 34A đứng tên ông Th và thửa 129 do chị L trúng mua đấu giá, sử dụng toàn bộ nhà kho đã có từ trước nằm trên 2 thửa đất và chị L có làm thêm nhà khung nhôm, vách kính diện tích 18m² về phía thửa đất 34A của ông Th nên khi ông Th vào xây dựng nhà hai bên xảy ra tranh chấp. Hiện nay chị L cho rằng chị trúng mua đấu giá 280m² đất, từ khi mua đấu giá được giao đất đến nay Chị sử dụng nguyên trạng, không lấn chiếm đất của ai nên đề nghị đo đạc cho Chị được quyền sử dụng đủ diện tích 280m² đất. Xét thấy: (8.1). Theo nội dung *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 969886 ngày 05/9/2000 và *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 893672 ngày 22/9/2000 của Ủy ban nhân dân thành phố P thì ông Đ, bà M có quyền sử dụng hai lô đất liền kề cùng số thửa 129, tờ bản đồ 04, mỗi lô diện tích 280m² và kích thước chiều rộng mỗi lô giáp đường NT (nay là đường Ph) là 7m;

(8.2). Tại *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AM 818333 ngày 21/10/2008 Ủy ban nhân dân thành phố P công nhận ông Th có quyền sử dụng thửa đất 34A (số cũ 129), diện tích 205,38m², kích thước chiều rộng giáp đường NT 6,7m, kích thước chiều rộng phía sau 7m (*diện tích giảm 74,62m² do nhà nước thu hồi làm đường*); (8.3). Tại *Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ* ngày 07/11/2018 (bl 1046-1048) thể hiện: Kích thước chiều rộng cả hai thửa đất giáp đường NT là 14,21m, chỉ L sử dụng lô đất có chiều rộng giáp đường NT là 9,01m; căn cứ kích thước chiều rộng thửa đất 34A của ông Th được cấp tại *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AM 818333 ngày 21/10/2008 (chiều rộng giáp đường NT 6,7m, chiều rộng phía sau 7m) thì hiện tại ông Th đang sử dụng diện tích 153,34m² đất, diện tích đất bị chỉ L sử dụng chồng lấn sang là 51,31m²; nếu cộng diện tích đất chồng lấn hiện chỉ L đang sử dụng sang diện tích đất ông Th đang sử dụng thì ông Th sẽ sử dụng diện tích 204,650m², chỉ L còn sử dụng 225,52m² với chiều rộng giáp đường NT là 7,24m; (8.4). Tại *Công văn* số 87/TTPTQĐ-PBT ngày 24/11/2015 của Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai và *Bảng tổng hợp giá trị bồi thường và hỗ trợ* ngày 18/7/2015 (bút lục 219, 224) thể hiện: Tổng diện tích 02 thửa đất cùng số 129, tờ bản đồ số 4 bị Nhà nước thu hồi mở rộng đường NT năm 2005 là 151,8m² (~ 75m² mỗi thửa); như vậy, việc chỉ L cho rằng từ khi trúng mua đấu giá, được giao đất đến nay chỉ L sử dụng nguyên trạng, không lấn chiếm đất của ai nên không đồng ý trả ông Th 51,31m² đất mà chỉ L đang sử dụng chồng lấn, cũng như yêu cầu được giao đủ 280m² đất như kết quả trúng mua đấu giá là không có cơ sở để được chấp nhận. Nếu chỉ L có căn cứ chứng minh Trung tâm bán đấu giá có lỗi khi tổ chức bán đấu giá hoặc giao cho chỉ L không đủ diện tích 280m² đất mà chỉ L trúng mua đấu giá thì chỉ L có quyền khởi kiện đối với Trung tâm bán đấu giá theo đúng quy định của pháp luật.

Từ các luận điểm nêu trên, Hội đồng xét xử cấp giám đốc thẩm xét thấy Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 64/2019/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 28/6/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 06/12/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai là không có căn cứ, nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 1 Điều 343, Điều 348, Điều 349 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xử:

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 64/2019/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 28/6/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 47/2018/DS-PT ngày 06/12/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;

2. Bản án dân sự phúc thẩm số 47/2018/DS-PT ngày 06/12/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai tiếp tục được thi hành án.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai (để biết);
- Tòa án nhân dân thành phố P (để biết);
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai (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)

Đặng Kim Nhân