

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 44/2022/DS-GĐT

Ngày 07/9/2022

Về việc “T/c hợp đồng chuyển nhượng
QSD đất và tranh chấp QSD 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 tại Đà Nẵng
tham gia xét xử gồm:***

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: ông Lê Tự.

Các Thẩm phán: ông Vũ Thanh Liêm và ông Trương M Tuấn.

- ***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 Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 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 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa:

1. ***Nguyên đơn:*** ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Thị B; cư trú: ấp B, xã Q, thị xã L, tỉnh Đồng Nai.

2. ***Bị đơn:*** ông Nguyễn A và ông Nguyễn Kim L; cư trú: thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên.

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

- Anh Nguyễn Hải Đ, anh Nguyễn Phi C, chị Nguyễn Thị Q Ch, anh Nguyễn Quang L, anh Nguyễn Quang M, chị Nguyễn Thị Như Y; cùng cư trú: ấp B, xã B, thị xã L, tỉnh Đồng Nai.

- Anh Lê Hồng P, chị Nguyễn Thị Q; cùng cư trú: thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên.

- Bà Bùi Thị M; cư trú: thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên.

- Ủy ban nhân dân huyện T.

Người đại diện theo pháp luật: ông Bùi Văn TH - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Phú Yên.

- Ủy ban nhân dân xã A, huyện T.

Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Thị B - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 12/10/2017 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Thị B trình bày:

Năm 1997, vợ chồng tôi có chuyển nhượng cho ông Nguyễn A 946m² đất có tứ cận: Đông giáp đất ông Bảy Thấy (trên thực tế phía đông giáp đường đi nội bộ nhưng do đường đi nhỏ nên mọi người thống nhất ghi giáp đất ông Bảy Thấy); Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Dòn (phần diện tích của bà Nguyễn Thị Dòn hiện nay đã bị giải tỏa để làm bờ kè); Nam giáp đất ông Gửi (hiện nay ông Tuấn đang sử dụng); Bắc giáp sông sau; việc chuyển nhượng thể hiện bằng giấy viết tay không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, giá chuyển nhượng là 750.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng hộ gia đình tôi chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 1998 được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số thửa 01, tờ bản đồ 12, diện tích 1.380m², tọa lạc tại thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên do ông Nguyễn Văn Ch đại diện hộ gia đình đứng tên, hộ gia đình lúc đó gồm 08 nhân khẩu: vợ chồng chúng tôi và 06 người con: Nguyễn Hải Đ, Nguyễn Phi C, Nguyễn Thị Q Ch, Nguyễn Quang L, Nguyễn Quang M, Nguyễn Thị Như Y. Khi chuyển nhượng các con còn nhỏ (lớn nhất là 16 tuổi), các con cũng không ký vào giấy chuyển nhượng, nay các con đã biết và đồng ý cho vợ chồng tôi chuyển nhượng phần diện tích 946m². Theo giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 16/3/1997 nguyên đơn chỉ chuyển nhượng cho bị đơn 946m², còn lại 434m² thì không chuyển nhượng nhưng bị đơn lấn chiếm và cho vợ chồng anh P, chị Q xây dựng nhà ở nên các con và vợ chồng tôi yêu cầu bị đơn phải trả lại.

Trong tổng diện tích 946m² đã bị Nhà nước thu hồi 922,2m² làm bờ kè sông sau, số tiền được bồi thường là: 119.425.000 đồng, nguyên đơn nhận 40.000.000đ, ông L (con ông A) nhận 79.425.000 đồng. Diện tích còn lại 23,8m² nguyên đơn yêu cầu trả lại giá trị đất cho bị đơn theo quy định pháp luật. Trên thửa đất tranh chấp bị đơn có xây dựng nhà, chuồng trại nên nguyên đơn yêu cầu phải tháo dỡ trả lại hiện trạng cho nguyên đơn, riêng cây trồng và giếng nước thì nguyên đơn chấp nhận trả lại giá trị cho bị đơn.

- Bị đơn là ông Nguyễn A trình bày:

Vào ngày 16/3/1997, vợ chồng ông Ch, bà B đã chuyển nhượng cho vợ chồng Nguyễn Kim L, Bùi Thị M (L là con trai của ông A) diện tích 946 m² đất với

giá 750.000 đồng, bản thân Ông chỉ là người đứng ra giao dịch cho vợ chồng ông L, bà M vì lúc đó vợ chồng ông L bận đi làm, sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông L, bà M là người sử dụng. Sau đó vợ chồng ông L, bà M có cho vợ chồng con gái của ông L là cháu Nguyễn Thị Q và Lê Hồng P một phần diện tích đất để làm nhà ở.

- *Bị đơn ông Nguyễn Kim L trình bày:* Ngày 16/3/1997, vợ chồng ông Ch, bà B có chuyển nhượng cho vợ chồng ông L một thửa đất có diện tích, vị trí, tứ cận, giá tiền như nguyên đơn đã trình bày, nội dung giấy chuyển nhượng là chuyển nhượng cho ông A (cha ông L) nhưng thực tế là chuyển nhượng cho vợ chồng ông L và vợ chồng ông L sử dụng từ đó đến nay. Quá trình sử dụng Nhà nước mở đường có thu hồi một phần diện tích đất, phần còn lại vợ chồng Ông có cho vợ chồng con gái là Nguyễn Thị Q và Lê Hồng P xây dựng nhà ở tạm. Nay vợ chồng ông Ch, bà B khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông L trả lại phần diện tích phần đất còn lại, ông L không đồng ý vì cho rằng vợ chồng ông Ch đã chuyển nhượng hết toàn bộ diện tích thửa đất cho vợ chồng ông L.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị M (vợ ông Nguyễn Kim L) trình bày:* Vào năm 1997, vợ chồng Bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ch, bà B thửa đất có vị trí tứ cận như Giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 16/3/1997. Nội dung Giấy sang nhượng thể hiện vợ chồng ông Ch, bà B chuyển nhượng cho ông Nguyễn A (là cha ruột ông L) nhưng thực tế số tiền mua đất là của vợ chồng Bà. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng Bà sử dụng từ đó đến nay. Năm 2011, Nhà nước thu hồi 922,2 m², số tiền nhà nước bồi thường gia đình Bà và gia đình bà B thỏa thuận xong. Hiện nay phần diện tích đất còn lại vợ chồng Bà cho vợ chồng con gái là Nguyễn Thị Q xây dựng nhà ở tạm. Nay vợ chồng ông Ch, bà B khởi kiện yêu cầu vợ chồng Bà trả phần diện tích đất đang sử dụng Bà không đồng ý, Bà đồng ý với điều kiện là vợ chồng ông Ch, bà B phải trả lại cho vợ chồng Bà toàn bộ số tiền 45.000.000 đồng bà B đã nhận bồi thường. Vì tại thời điểm nhận tiền bồi thường bà B có nói tại UBND xã là “đồng ý nhận số tiền 45.000.000 đồng và để lại toàn bộ phần diện tích đất còn lại cho gia đình Bà sử dụng”.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Hải Đ, Nguyễn Phi C, Nguyễn Thị Q Ch, Nguyễn Quang L, Nguyễn Quang M, Nguyễn Thị Như Y (là các con của ông Ch và bà B) trình bày:*

Tại thời điểm chuyển nhượng, anh Đ, anh C, chị Ch, anh L, anh M, chị Y đều không biết và không ký tên vào giấy sang nhượng, nay đã biết việc chuyển nhượng và cùng thống nhất với việc chuyển nhượng 946m² đất cũng như việc phân chia

tiền bồi thường, riêng phần diện tích đất còn lại yêu cầu gia đình bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Q (là con của ông L, bà M) trình bày:*

Vào năm 2016, do không có chỗ ở nên cha mẹ chị Q là ông L, bà M có cho chị Q một phần diện tích đất. Sau khi được cho đất vợ chồng chị Q xây dựng một căn nhà để ở. Toàn bộ tài sản trên đất là nhà, chuồng heo, chuồng bò, giếng nước là của vợ chồng chị Q xây dựng, riêng phần cây trồng là của bà M. Nay chị Q thống nhất với trình bày của bà M, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Quyết định số 18/2022/KN-DS ngày 05/8/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 25/2020/DS-PT ngày 04/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên và Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 09/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Yên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Yên để giải quyết 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 kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 16/3/1997, vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch, bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn A lập “*Giấy sang nhượng đất thổ*”; theo đó vợ chồng ông Ch, bà B chuyển nhượng cho gia đình ông A 946 m² đất. Tại thời điểm này đất của gia đình ông Ch, bà B chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đến năm 1998 Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.380 m² cho gia đình ông Ch. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông Ch không thực hiện các thủ tục để sang tên phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho gia đình ông A.

Đến năm 2011, Nhà nước thu hồi 922,2 m² đất của thửa đất trên. Gia đình ông Ch cho rằng, diện tích đất Nhà nước thu hồi 922,2 m² là nằm trong phần diện tích đất mà gia đình Ông đã chuyển nhượng cho gia đình ông A, nên Ông yêu cầu gia đình ông A trả phần diện tích còn lại 434 m², đây là diện tích đất gia đình ông A lấn chiếm của gia đình ông Ch. Còn phía gia đình ông A thì cho rằng gia đình ông Ch đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất cho gia đình ông A sử dụng ổn định từ đó đến nay, phần diện tích Nhà nước thu hồi gia đình ông A và gia đình

ông Ch thỏa thuận phía gia đình ông A nhận 79.425.000 đồng, phía gia đình ông Ch nhận 45.0000.000 đồng và thống nhất để gia đình ông A sử dụng toàn bộ diện tích đất còn lại.

[2]. Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận có việc chuyển nhượng 946 m² theo *Giấy sang nhượng đất thổ* ngày 16/3/1997. Nguyên đơn là ông Ch, bà B không có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại 434 m² phần đất lấn chiếm (*ngoài diện tích đất chuyển nhượng*). Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đều tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 16/3/1997 với lý do vi phạm về hình thức, trình tự và thủ tục theo quy định tại các Điều 691, 692, 693, 707 của Bộ luật dân sự năm 1995 là không đúng theo quy định tại Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ch, bà B yêu cầu bị đơn phải trả lại 434 m² đất bị lấn chiếm thì thấy: Tại Giấy sang nhượng đất nêu trên, diện tích đất mà ông A nhận chuyển nhượng là 946 m² có vị trí *phía Đông giáp đất ông Bảy Thấy, phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Dòn, phía Nam giáp đất ông Gửi, phía Bắc giáp sông sau*, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xác minh, làm rõ phần diện tích đất 946 m² mà ông A nhận chuyển nhượng ở vị trí cụ thể nào của thửa đất, chưa làm rõ diện tích đất mà Nhà nước thu hồi của gia đình ông A và diện tích đất còn lại của gia đình ông A là bao nhiêu? từ đó xác định ông A có lấn chiếm đất của ông Ch bà B hay không? Khi chưa làm rõ các nội dung trên nhưng đã xác định toàn bộ diện tích 922,2 m² đất bị Nhà nước thu hồi là của gia đình ông A là chưa đủ cơ sở; mâu thuẫn với việc gia đình ông Ch đã nhận bồi thường số tiền 40.000.000 đồng khi Nhà nước thu hồi phần diện tích đất này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 25/2020/DS-PT ngày 04/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên và Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 09/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Yên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Yên để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- TAND huyện T;
- Ch cục THADS huyện T ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

Lê Tự