

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO

TẠI ĐÀ NẴNG

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 58/2020/DS-GĐT

Ngày 26/9/2020

Về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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:*

Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Minh Tuấn - Thẩm phán.

Các Thẩm phán: Ông Đặng Kim Nhân và ông Nguyễn Thanh Long.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Võ Thị Nhị Tứ - 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 Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 26/9/2020, 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 Nguyễn Thị C; địa chỉ: M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Văn T và bà Bùi Thị Th; địa chỉ: M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Tôn Long H; địa chỉ: Đ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. *Người làm chứng:* Bà Hoàng Thị L; địa chỉ: M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 16/11/2017 và quá trình tố tụng bà Nguyễn Thị C trình bày:* Ngày 27/10/2007 vợ chồng ông Tôn Long H, bà Nguyễn Thị Đ viết tay **Giấy bán nhà** bán cho bà C “*Ngôi nhà cấp 4...nằm trên thửa đất 180m², mục đích sử dụng thổ cư....Kèm Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất, Quyết định quyền sử dụng đất số 115/KH-HS do Chủ nhiệm Kho ký ngày 01/4/1996...*” (bl 06). Khi ký **Giấy bán nhà** hai bên không đo đạc diện tích đất cụ thể nhưng thống nhất căn nhà cấp 4 ông H bán cho bà C có mái hiên phía trước; khi nhận nhà đất bà C thấy ông T đã rào lấn cả sang diện tích đất trên có mái hiên nhà cấp 4 nên bà C hỏi ông H và vợ chồng ông T thì bà Th (vợ ông T) nói đất dưới mái hiên có hai hầm vệ sinh của nhà bà Th nên đề nghị cho gia đình bà Th sử dụng khi nào bà Th đào hầm vệ sinh mới sẽ trả lại nên bà C đồng ý. Do vợ chồng ông T rào đất dưới mái hiên trước cửa nhà cấp 4 nên bà C đã mở cửa ra hướng khác (mở cửa hướng Tây đi ra đường Mai Hắc Đế). Năm 2012, bà C làm thủ tục xin cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu vợ chồng bà Th, ông T trả lại diện tích đất dưới mái hiên và ký giáp ranh nhưng vợ chồng bà Th không đồng ý nên bà C đã khiếu nại ra UBND phường và Phòng Tài nguyên Môi trường nhưng chưa được giải quyết. Năm 2014 vợ chồng ông T, bà Th tự ý phá mái hiên, đến năm 2017 thì tự ý xây nhà trên cả diện tích đất trước đó là mái hiên nhà cấp 4 của bà C. Nay bà C khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T trả lại diện tích đất mái hiên theo ước lượng của bà C là 16,52m².

- Bị đơn là vợ chồng ông T, bà Th cho rằng năm 2003 vợ chồng ông T có bán một phần nhà đất được Chủ nhiệm kho 864 thuộc Cục Quân khí giao năm 1996 cho ông H, ông H đã nhận nhà đất sử dụng ổn định không có tranh chấp. Năm 2007 ông H bán lại nhà đất cho bà C cụ thể thế nào ông T không rõ. Nay ông T cho rằng vợ chồng ông T bán nhà đất cho ông H nên chỉ ông H mới có quyền tranh chấp với vợ chồng ông T, còn vợ chồng ông T không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà C.

- Ông Tôn Long H trình bày năm 2007 ông H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T nhà cấp 4 có mái hiên trên diện tích 180m² đất; khi bán lại cho bà C thì ông H cũng bàn giao nhà cấp 4 có mái hiên trên diện tích 180m² đất nhưng nay nhà bà C bị mất mái hiên nên ông H cho rằng ông T đã lấn diện tích đất trên là mái hiên nhà cấp 4 của bà C nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.

- Tại Bản bán dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 28/01/2019, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 692, Điều 697, Điều 599, Điều 600 của BLDS năm 2005; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Tuyên xử:

Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị C. Buộc ông Phạm Văn T và bà Bùi Thị Th hoàn trả cho Nguyễn Thị C số tiền 23.353.845 đồng (giá trị 7,59m² đất). Bác một phần đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị C đòi ông Phạm Văn T và bà Bùi Thị Th hoàn trả diện tích đất 8,93m².

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, định giá tài sản, án phí, trách nhiệm thi hành án và tuyên bố quyền kháng cáo.

- Ngày 30/01/2019, ông Phạm Văn T có đơn kháng cáo.

- Ngày 31/01/2019, bà Nguyễn Thị C có đơn kháng cáo.

- Tại Bản bán dân sự phúc thẩm số 104/2019/DSPT ngày 27/6/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị C, chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phạm Văn T;

Áp dụng Điều 227, Điều 228 BLTTDS; Áp dụng các Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 692, Điều 697, Điều 699, Điều 702 của BLDS năm 2005; Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu ông Phạm Văn T và bà Bùi Thị Th phải giao trả diện tích đất 16,52m² ở 253/1 Mai Hắc Đế, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí: Đông giáp đất bà Tình (ông Hữu) dài 2m; Tây giáp đường hẻm 2.01m; Bắc giáp đất ông T rộng 8,26m; Nam giáp đất bà C rộng 9,18m.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, định giá tài sản, án phí, trách nhiệm thi hành án theo quy định của pháp luật.

- Tại Quyết định số 26/2020/KN-DS ngày 07/9/2020, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị quyết định nêu trên; đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 104/2019/DSPT ngày 27/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 28/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, 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 số 26/2020/KN-DS ngày 07/9/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại Quyết định số 115/KH-HS ngày 01/4/1996 Chủ nhiệm kho 864 thuộc Cục Quân khí, Bộ Quốc phòng đóng tại thành phố B, giao cho ông Phạm Văn T được quyền sử dụng nhà cấp 4 diện tích 23m² và đất vườn trước, sau căn nhà tại Khu tập thể của Kho 864 (bút lục 07). Ngày 12/10/2003 ông T cùng vợ là bà Bùi Thị Th viết tay Giấy bán nhà, bán cho ông Tôn Long H “ngôi nhà có diện tích đất bao chiếm rộng 9m dài 20m” (bl 06). Ngày 14/10/2003 vợ chồng ông T, bà Th ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất, chuyển nhượng cho ông Tôn Long H “nhà cấp 4 và diện tích đất 180m², vị trí lô đất tiếp giáp: Phía Đông giáp nhà bà Tìn cạnh dài 20m; Phía Tây giáp đường cạnh dài 20m; Phía Nam giáp đường cạnh dài 9m; Phía Bắc giáp nhà ông T cạnh dài 9m, tại địa chỉ 253 Mai Hắc Đế, phường Tân Thành, thành phố B (kèm theo Quyết định số 115/KH-HS ngày 01/4/1996 Chủ nhiệm kho 864 thuộc Cục Quân khí)” (bl 05). Ngày 27/10/2007, ông Tôn Long H cùng vợ là bà Nguyễn Thị Đ viết tay Giấy bán nhà, bán cho bà Nguyễn Thị C “Một ngôi nhà cấp 4, tọa lạc tại 253 Mai Hắc Đế,

phường Tân Thành, thành phố B nằm trên thửa đất 180m², mục đích sử dụng thổ cư....Kèm Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất, Quyết định quyền sử dụng đất số 115/KH-HS do Chủ nhiệm Kho ký ngày 01/4/1996...” (bl 06).

[2] Xét thấy, đặc thù của loại nhà tập thể cấp 4 là phải có mái hiên trước. Theo nội dung Quyết định số 115/KH-HS ngày 01/4/1996 của Chủ nhiệm kho 864 thuộc Cục Quân khí, Bộ Quốc phòng thì ông T được quyền sử dụng “*gian nhà tập thể*” cấp 4 nằm trong Khu tập thể của Kho 864, gian nhà có diện tích 23m². Ngày 14/10/2003 vợ chồng ông T ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất bán nguyên trạng căn nhà cấp 4 được Kho 864 giao cho ông H và diện tích đất bao chiếm 180m² đất (kích thước 20m x 9m) kèm theo Quyết định số 115/KH-HS ngày 01/4/1996 của Chủ nhiệm kho 864;

[3]. Bà C trình bày khi nhận nhà đất thấy ông T rào lấn sang phần đất trên có mái hiên nhà cấp 4 thì bà C có hỏi vợ chồng ông T thì bà Th (vợ ông T) nói có hai hầm vệ sinh của nhà bà Th dưới mái hiên nên đề nghị cho sử dụng tạm khi nào bà Th đào hầm vệ sinh mới sẽ trả lại nên bà C đồng ý và bà C đã mở cửa đi ra hướng khác. Ông H khẳng định vợ chồng ông T lấn chiếm diện tích đất dưới mái hiên nhà cấp 4 (bl 308); còn bà Hoàng Thị L (người làm chứng) trình bày bà L cũng được Chủ nhiệm Kho 864 giao cho sử dụng gian nhà cấp 4 liền kề gian nhà cấp 4 của bà C, gian nhà cấp 4 của bà L đang sử dụng có mái hiên, còn gian nhà cấp 4 bà C sử dụng bị thiếu “*Bi rãng da*” (mái hiên - bl 83);

[4]. Theo Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 14/10/2003 thì vợ chồng ông T chuyển nhượng cho ông H diện tích 180m² đất có kích thước cạnh phía Đông và cạnh phía Tây là 20m; Trích đo địa chính thửa đất do Công ty TNHH đo đạc Tư vấn Nông lâm nghiệp Đắc Lắc lập ngày 26/6/2018 (bl 53) cho thấy diện tích đất hiện bà C đang sử dụng là 165,7m², kích thước cạnh phía Đông giáp nhà bà Tình dài 19,38m là thiếu 0,69m, kích thước cạnh phía Tây giáp hẻm Mai Hắc Đế dài 18,78m là thiếu 1,22m; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định vợ chồng ông T lấn của bà C 7,59m² là có cơ sở. Vì vợ chồng ông T đã xây dựng nhà kiên cố trên diện tích đất lấn chiếm nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông T thanh toán cho bà C giá trị quyền sử dụng diện tích 7,59m² đất lấn chiếm số tiền 23.353.845 đồng là phù hợp. Tòa án cấp phúc thẩm xuất phát từ nhận định ông H sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng ông T đã sử dụng ổn định, không tranh chấp với ông T, ông H sau đó chuyển nhượng nguyên trạng nhà đất lúc trước nhận chuyển nhượng của ông T cho bà C và việc chuyển nhượng chỉ trên văn bản chứ không đo đạc diện tích đất thực tế nên việc bà C cho rằng ông T lấn đất của bà C là không có cơ sở, nếu thiếu đất thì ông H mới có quyền khởi kiện tranh chấp với ông T vì ông T không chuyển nhượng nhà đất cho bà C; từ đó, sửa

bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C là không đúng với các chứng cứ tài liệu được viện dẫn và phân tích như trên.

Với những chứng cứ đã nhận định trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 104/2019/DSPT ngày 27/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 28/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; Điều 343 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

1. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 104/2019/DSPT ngày 27/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị C với bị đơn ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị Th.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 28/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (để biết);
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục Thi hành án dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (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 PHÁM - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Minh Tuấn