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: 66/2019/DS - GĐT
Ngày 22/11/2019
V/v *tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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 **có** 11 (mười một) thành viên tham gia xét xử, do ông Nguyễn Anh Tiến – Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng làm Chủ tọa phiên tòa.

- ***Thư ký ghi biên bản phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Nga - Thư ký Tòa án.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa***: Bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2019, 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 đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"* giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Kim B, sinh năm 1973; cư trú: S Đường F, phường V, thành phố Nh, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Ngọc M; cư trú: B^7 T, thành phố Nh, tỉnh Khánh Hòa (văn bản ủy quyền ngày 18/10/2012).

2. Bị đơn: Ông Đỗ Kiến Tr, sinh năm 1953; Bà Phan Thị H, sinh năm 1959; cùng cư trú: Thôn Tr, xã D, huyện DK, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông D; sinh năm 1960; cư trú: Thôn C, xã V, huyện N, tỉnh Khánh Hòa.

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

- Chị Đỗ Hoàng Thục D, sinh năm 1980;

- Anh Đỗ Hoàng Kim N, sinh năm 1983;

- Anh Đỗ Hoàng Luân Kh, sinh năm 1985.

Cùng cư trú: Thôn P, xã D, huyện DK, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông D; sinh năm 1960; cư trú: thôn C, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa.

- Công ty cổ phần Tư vấn- Thiết kế - Xây dựng - Thương mại Q;

Địa chỉ: NB, Phường F, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/9/2012, đơn bổ sung đơn khởi kiện ngày 12/7/2016, bản tự khai ngày 12/11/2012 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng - Thương mại Q (Công ty TNHH XD - TM Q) do ông Nguyễn Khắc T làm Giám đốc theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và mã số doanh nghiệp số 4201229238 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Khánh Hòa chứng nhận đăng ký lần đầu ngày 09/11/2010, có địa chỉ tại tổ 9, thôn C, xã VT, thành phố Nh, tỉnh Khánh Hòa, là chủ sử dụng lô đất diện tích 160 m^2 loại đất ở nông thôn, thuộc thửa số 372, tờ bản đồ số 02 tại xã D, huyện DK, Khánh Hòa, trên thửa đất có một ngôi nhà xây cấp 4 và các công trình phụ có trên đất, đã được ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT-00719 ngày 24/02/2011 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng - Thương mại Q.

Ngày 11/01/2012, Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng – Thương mại Q ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Huỳnh Kim B toàn bộ nhà, đất nói trên với giá 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), theo Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa ngày 11/01/2012. Ông B đã giao đủ tiền cho ông Nguyễn Khắc T là người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng – Thương mại Q, ông T đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B giữ để làm thủ tục sang tên, trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông T có đưa ông B đến thửa đất để xác định ranh giới. Lúc này, ông B thấy có ông Đỗ Kiến Tr đang ở tại nhà và đất nêu trên. Ông T và ông Tr xin ông B cho ông Tr ở thêm 03 tháng sẽ dọn đi giao trả nhà, đất cho ông B, nhưng sau đó ông Tr vẫn không thực hiện. Ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà H, chị D, anh N và anh Kh phải trả nhà và đất có diện tích 160m^2 tại thửa số 372, tờ bản đồ số 02 xã D, huyện DK để ông Huỳnh Kim B sở hữu sử dụng.

Tại Bản tự khai ngày 19/11/2012 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đỗ Kiến Tr và bà Phan Thị H trình bày:

Năm 2010, ông Đỗ Kiến Tr vay Ngân hàng thương mại cổ phần K (Ngân hàng) số tiền là 30.000.000 đ (ba mươi triệu đồng), do không có khả năng trả nợ và được người quen giới thiệu nên ông Tr gặp ông Nguyễn Khắc T là Giám đốc Công ty TNHH XD -TM Q để vay tiền trả nợ cho Ngân hàng. Ông Tr làm hợp đồng với ông T thỏa thuận ông T trả nợ Ngân hàng thay cho ông Tr và ông T giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Kiến Tr.

Ngày 04/01/2011, vợ chồng ông Đỗ Kiến Tr, bà Phan Thị H, chị Đỗ Hoàng Thục D và anh Đỗ Hoàng Kim N đã làm hợp đồng ủy quyền cho anh Đỗ Hoàng Luân Kh được toàn quyền quản lý sử dụng, định đoạt cụ thể: "*ký các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố, thế chấp và các quyền khác theo quy định của pháp luật"* quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

1714264, vào sổ số 00868 QSDĐ/DTDK, do ủy ban nhân dân huyện DK cấp ngày 04/01/1997 cho hộ ông Đỗ Kiến Tr, bà Phan Thị H. Giấy ủy quyền được công chứng, chứng thực số 22, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trung Tâm, tỉnh Khánh Hòa.

Ngày 15/01/2011, anh Đỗ Hoàng Luân Kh làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 160m^2 thuộc thửa đất số 372 tờ bản đồ số 02 xã D, huyện DK, tỉnh Khánh Hòa (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1714264, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00868 QSDĐ/DTDK, do Ủy ban nhân dân huyện DK cấp ngày 04/01/1997 cho hộ ông Đỗ Kiến Tr, bà Phan Thị H) cho Công ty TNHH XD-TM Q do ông Nguyễn Khắc T làm Giám đốc, để ông T đứng ra vay tiền Ngân hàng cho ông Tr. Từ ngày 30/11/2011 đến ngày 29/3/2012, ông Đỗ Kiến Tr1 (em ruột ông Tr) đã đại diện cho ông Tr trả cho ông T 03 đợt tiền tổng cộng là 169.635.000đ (một trăm sáu mươi chín triệu sáu trăm ba mươi lăm nghìn đồng), ông T hứa sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Tr, nhưng đến ngày 28/7/2012 thì ông T chết. Ngày 06/8/2012, ông Tr mới biết là ông T đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Huỳnh Kim B với giá 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Vợ chồng ông Tr, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì thực tế ông Tr, bà H đã trả lại tiền cho ông Nguyên Khắc T.

Tại các bản tự khai ngày 19/8/2013, ngày 19/1 1/2015 và quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Hoàng Thục D, anh Đỗ Hoàng Kim N và anh Đỗ Hoàng Luân Kh trình bày:

Chị D, anh N và anh Kh đều là con của ông Đỗ Kiến Tr, bà Phan Thị H. Hiện các anh, chị đang ở cùng với cha mẹ trên nhà và đất có diện tích 160 m^2 thuộc thửa đất số 372, tờ bản đồ số 02 tại xã D, huyện DK, tỉnh Khánh Hòa. Nhà và đất trên là của ông Tr, bà H tạo lập, các anh chị không có sự đóng góp gì. Nay các anh chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Kim B vì thực tế ông Tr, bà H đã trả lại tiền cho ông T để ông T chuyển nhượng nhà, đất lại cho ông Tr, bà H.

Công ty Cổ phần - Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng - Thương Mại Q là Công ty mẹ của Công ty TNHH XD-TM Q, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế. Công ty đã được đăng ký thay đổi lần thứ 5 vào ngày 22/7/2009, có 03 cổ đông gồm: Ông Nguyễn Khắc T - Giám đốc (đã chết), ông Nguyễn Trọng B, bà Trần Thị Như Q. Hiện nay Công ty TNHH XD - TM Q vẫn đang hoạt động, chưa đăng ký giải thể. Trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm, bà Trần Thị Như Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng bà Q có đơn xin vắng mặt. Tại bản tự khai ngày 14/4/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Trọng B trình bày: Theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT-00719 ngày 24/02/2011, do Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp có diện tích 160 m^2 thuộc thửa đất số 372 tờ bản đồ số 02 xã D - huyện DK, đứng tên Công ty TNHH XD-TM Q. Ngày 11/01/2012, ông Nguyễn Khắc T - Giám đốc Công ty đã đại diện Công ty TNHH XD-TM Q ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Huỳnh Kim B theo đúng thủ tục quy định của pháp luật nên Ông không có ý kiến gì về vấn đề này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 07/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện DK, tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Áp dụng Điều 158, Điều 164, Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật đất đai năm 2013; Điều 131, Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Huỳnh Kim B về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản nhà và đất".

Buộc ông Đỗ Kiến Tr, bà Phan Thị H, anh Đỗ Hoàng Kim N, anh Đỗ Hoàng Luân Kh, chị Đỗ Hoàng Thục D có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Kim B căn nhà cấp 4 (gồm 02 phần, có cấu trúc như sau: Nhà 1-01 tầng, móng đá, nền xi măng, tường xây gạch, bổ trụ, cửa gỗ tole, mái lợp tole, kết cấu không hoàn chỉnh, có diện tích 26,65m^2. Nhà 2-01 tầng, móng đá, nền xi măng, tường xây gạch, khung cột bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép, cửa gỗ nhà quét vôi + sơn nước, có diện tích 33,21m^2; sân láng xi măng có diện tích 20,15m); tổng diện tích xây dựng nhà, sân là 80,0 1 m^2 và quyền sử dụng đất thửa số 372 tờ bản đồ số 02 có diện tích 160 m^2 tại xã D, huyện DK, tỉnh Khánh Hòa (có sơ đồ bản vẽ nhà, đất kèm theo).

Ông Huỳnh Kim B liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra Bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá tài sản, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí dân sự sơ thẩm, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 56/2018/DS-PT ngày 28/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 158, Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Kiến Tr, bà Phan Thị H, anh Đỗ Hoàng Kim N, anh Đỗ Hoàng Luân Kh, chị Đỗ Hoàng Thục D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Huỳnh Kìm B.

Buộc ông Đỗ Kiến Tr, bà Phan Thị H, anh Đỗ Hoàng Kim N, anh Đỗ Hoàng Luân Kh, chị Đỗ Hoàng Thục D có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Kim B căn nhà cấp 4 (gồm 02 phần, có cấu trúc như sau: Nhà 1-01 tầng, móng đá, nền xi măng, tường xây gạch, bổ trụ, cửa gỗ tole, mái lợp tole, kết cấu không hoàn chỉnh, có diện tích 26,65m^2. Nhà 2-01 tầng, móng đá, nền xi măng, tường xây gạch, khung cột bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép, cửa gỗ nhà quét vôi + sơn nước, có diện tích 33,21m^2; sân láng xi măng có diện tích 20,15m); tổng diện tích xây dựng nhà, sân là 80,0 1 m^2 và quyền sử dụng đất thửa số 372 tờ bản đồ số 02 có diện tích 160 m^2 tại xã D, huyện DK, tỉnh Khánh Hòa (có sơ đồ bản vẽ nhà, đất kèm theo).

Ông Huỳnh Kim B liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án dân sự phúc thẩm còn quyết định về án phí phúc thẩm và quyền thi hành án.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bị đơn ông Đỗ Kiến Tr, bà Phan Thị H và người đại diện theo ủy quyền là ông D có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên.

Ngày 03/12/2018, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa có Báo cáo số 1535/VKS-P9 đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 56/2019/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 03/6/2019,Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 56/2018/DS-PT ngày 28/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 07/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện DK, tỉnh Khánh Hòa. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành huyện DK, tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT - 00719 ngày 24/02/2011 đứng tên Công ty Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Thương mại Q (bút lục 02) thì diện tích đất chuyển nhượng là 160 m^2, trong *đó sử dụng riêng là 160 m^2* thuộc thửa đất 372, tờ bản đồ số 2, tại xã D, huyện DK, tỉnh Khánh Hòa, còn theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/5/2017 (bút lục 428) thì diện tích đất thực tế là 160 m^2, trong đó *sử dụng riêng chỉ là 132 m^2*, còn lại 28 m^2 là sử dụng chung với hộ bà Đỗ Thị Uyên Ư nhưng Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm chưa làm rõ mâu thuẫn trên để xác định chính xác phần diện tích đất tranh chấp sử dụng chung, riêng như thế nào khi quyết định, cũng như chưa xem xét đến tư cách tham gia tố tụng đối với hộ bà Đỗ Thị Uyên Ư liên quan việc sử dụng đất nêu trên.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2011 giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Hoàng Luân Kh (do ông Tr, bà H và anh Đỗ Hoàng Kim N, chị Đỗ Hoàng Thục D ủy quyền) và bên nhận chuyển nhượng là Công ty trách nhiệm hữu hạn XD - TM Q và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2012 giữa bên chuyển nhượng là Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q với bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Kim B, chỉ thể hiện chuyển nhượng diện tích đất 160 m^2, không đề cập chuyển nhượng nhà; nguyên đơn dựa trên giấy tờ đất (không có nhà), để khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm cho rằng các bên đã bán đất thì đương nhiên bán nhà, từ đó buộc bị đơn và những người

có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả cả nhà và đất theo yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; trong khi đó về mặt pháp lý, giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q và ông Huỳnh Kim B chỉ mới công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông B chưa tiến hành các thủ tục tiếp theo thì bị ông Tr, bà H có đơn ngăn chặn nên chưa đăng ký, đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chưa có hiệu lực theo quy định tại Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013).

[3] Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn cho rằng việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr, bà H cho Công ty trách nhiệm hữu hạn XD - TM Q là giả tạo, thực tế là để ông Nguyễn Khắc T, giám đốc Công ty làm thủ tục đứng tên vay tiền Ngân hàng dùm cho vợ chồng ông Tr, bà H. Lẽ ra, Tòa án cần phải giải thích, xác định rõ phía bị đơn có yêu cầu tuyên bố các giao dịch đó vô hiệu hay không để giải quyết luôn trong cùng vụ án cho triệt để.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 56/2018/DS-PT ngày 28/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 07/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện DK, tỉnh Khánh Hòa; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện DK, tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 56/2018/DS-PT ngày 28/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 07/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện DK, tỉnh Khánh Hòa.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện DK, tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng (để biết);
- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa (để biết);
- TAND huyện DK, tỉnh Khánh Hòa (02 bản kèm hồ sơ vụ án để giải quyết sơ thẩm lại);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện DK, tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP (VP); Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-KDTM-LĐ và hồ sơ vụ án.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Anh Tiến