

ỦY BAN THẨM PHÁN

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 29/2020/DS-GĐT

Ngày 10/6/2020

V/v “*Tranh chấp về yêu cầu giao
quyền sử dụng đất; và yêu cầu 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 có:

Thẩm phán Lại Văn Trình - Phó Chánh án làm chủ tọa phiên tòa.

Thẩm phán Lê Phước Thanh - Thành viên

Thẩm phán Đặng Kim Nhân – Thành viên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Quang Hưng – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
ông Đỗ Xuân Ân - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 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 về yêu cầu giao quyền sử dụng đất; và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn Q, bà Lê Thị V;

Cùng cư trú: Tổ X, thôn Y, xã T, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

2. Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị T [đồng thời là người người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Viết Tr (chết ngày 18/5/2017)];

- Chị Nguyễn Thị Kim H,

- Anh Nguyễn Viết L,

Cùng cư trú: Tổ X, thôn Y, xã T, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

- Anh Nguyễn Viết V; cư trú: V, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng.

[Là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Viết Tr (chết ngày 18/5/2017)];

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, chị H, anh L là bà Nguyễn Thị Lệ Th; cư trú tại: V, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (theo Văn bản ủy quyền ngày 28/12/2017).

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

- Cụ Trương Thị Nh, bà Nguyễn Thị B;

Cùng cư trú: Tổ 2, thôn Y, xã T, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

- Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng;

Địa chỉ: Quốc lộ B, thôn D 1, xã P, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: ông Đặng Th, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Q, bà Lê Thị V trình bày: cụ Trương Thị Nh (mẹ của ông) nhận chuyển nhượng 715 m² đất tại Tổ 02, thôn Y, xã T, huyện H, thành phố Đà Nẵng của vợ chồng ông Nguyễn Viết Tr, bà Nguyễn Thị T, với giá 32.000.000 đồng theo “Đơn xin chuyển nhượng đất” ngày 12/11/2002. Cụ Nh đã trả đủ tiền và ông Tr giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Cụ Nh để làm thủ tục sang tên cho Ông.

Sau đó, ông Tr và Ông ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2002. Ngày 20/3/2003, hộ gia đình ông được Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 715 m² đất, thửa số 584, tờ bản đồ số 12, tại xã T, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Thực tế, vợ chồng Ông chưa quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên. Do đó, vợ chồng ông yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Tr giao đất cho vợ chồng ông theo đúng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/3/2003.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đều thống nhất trình bày: mẹ con Cụ Nh có nhận chuyển nhượng một phần đất của vợ chồng ông Tr, bà T theo “Đơn xin chuyển nhượng đất” ngày 12/11/2002. Cụ Nh đã giao đủ tiền, vợ chồng bà T đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Cụ Nh để làm giấy tờ đất. Quá trình thực hiện, cán bộ địa chính xã T đo đạc lại đất và đưa Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu quy định để vợ chồng bà T và ông Q ký. Đến năm 2015, vợ chồng bà T mới biết diện tích đất 715 m² mà Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ gia đình ông Q là cấp chồng lên thửa đất số 60 mà vợ chồng bà T có nhà ở, không đúng với thửa đất liền kề mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng ngày 12/11/2002. Vợ chồng bà T đồng ý giao thửa đất 107 (số mới là thửa đất số 5) liền kề với thửa đất số 60 theo thỏa thuận tại “Đơn xin chuyển nhượng đất” ngày 12/11/2002 và đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/3/2003 của hộ ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Trương Thị Nh, bà Nguyễn Thị B: thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện H, thành

phố Đà Nẵng không đến tòa tham giá tố tụng, cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 11/6/2018, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn Q, bà Lê Thị V về giao quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Viết Tr và bà Nguyễn Thị T về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Q ngày 20/3/2003 tại xã T, huyện H, thành phố Đà Nẵng của ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị T.

Tuyên xử:

- Công nhận và giao cho ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Thị V quyền sử dụng đất diện tích 708,40 m² tại tổ X, thôn Y, xã T, huyện H, thành phố Đà Nẵng; thửa số 5 (số cũ 107), tờ bản đồ số 122 (số cũ 12). Có sơ đồ quyền sử dụng đất kèm theo bản án này.

Ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Thị V có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/11/2007 giữa ông Nguyễn Viết Tr và bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn Q về chuyển nhượng diện tích đất 715 m² tại xã T, huyện H, thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Q ngày 20/3/2003 đối với diện tích đất 715 m² tại xã T, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

Bà Nguyễn Thị T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Viết Tr có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được xác lập quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí; chi phí giám định; chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo.

Ngày 25/6/2018, ông Nguyễn Văn Q, bà Lê Thị V kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 20/11/2018, ông Nguyễn Văn Q, bà Lê Thị V có đơn xin rút lại toàn bộ nội dung kháng cáo.

Tại Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 182/2018/QĐ-PT ngày 27/11/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 178/2018/TLPT-DS ngày 02/8/2018 về việc “tranh chấp về yêu cầu giao quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-PT ngày 11/6/2018 của Tòa

án nhân dân thành phố Đà Nẵng có hiệu lực thi hành kể từ ngày ra quyết định này.

Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án có hiệu lực thi hành án.

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

Ngày 25/3/2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có Văn bản số 998/TT-TANDCCĐN về việc kiến nghị Chánh án Tòa án nhân dân tối cao xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm và Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 17/2020/KN-DS ngày 24/3/2020, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, 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 sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 11/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, 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 Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại *Đơn xin chuyển nhượng đất* ngày 12/11/2002, thể hiện vợ chồng ông Tr, bà T chuyển nhượng cho mẹ của ông Nguyễn Văn Q là cụ Trương Thị Nh và bà Nguyễn Thị B (con bà Nh) thửa đất với kích thước: “*Bề ngang của khu đất dài 23 m ngay cây mít phía nhà ông Tấn, phía trước từ góc rào (rò) nhà ông Chát đến cây sào đầu thẳng đến bụi tre bờ hồ cá, chiều sâu hết khu đất trong vườn*”; đến ngày 18/11/2002, vợ chồng ông Tr, bà T tiếp tục ký lại với ông Q *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* theo mẫu quy định; sau đó các bên làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì tại *Sơ đồ vị trí khu đất chuyển nhượng quyền sử dụng* lập ngày 16/12/2002, cán bộ địa chính lại xác định vị trí đất chuyển nhượng diện tích 715 m² nằm trong thửa đất số 60, tờ bản đồ số 12, diện tích 852 m², trên thửa đất này có nhà ở của hộ ông Tr, đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00869 QSDĐ ngày 09/12/1994 cấp cho hộ ông Nguyễn Viết Tr. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ngày 20/3/2003, Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03410 QSDĐ/3700/QĐ-UB cho hộ Nguyễn Văn Q tại thửa đất số 584, tờ bản đồ số 12, diện tích 715 tại xã T, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, tại *Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ* ngày 29/12/2016 và phiên tòa sơ thẩm ngày 11/6/2018, các bên đương sự thừa nhận thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng theo “*Đơn xin chuyển nhượng đất*” ngày 12/11/2002 là thửa đất số 107 (số mới là 05) liền kề thửa đất số 60 (nay là thửa đất số 584), trên đất có nhà ở của vợ chồng ông Tr chứ không phải là thửa đất số 60 mà Ủy ban nhân

dân huyện H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Q ngày 20/3/2003.

Như vậy, có cơ sở xác định diện tích đất mà vợ chồng ông Tr chuyển nhượng cho ông Q là thửa đất số 107, tờ bản đồ số 12 chứ không phải thửa đất số 60, tờ bản đồ số 12; quá trình thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, bên nhận chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất các bên không thỏa thuận chuyển nhượng là có sự nhầm lẫn về vị trí thửa đất chuyển nhượng, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu.

[3] Tại Công văn số 210/UBND ngày 05/12/2017, Ủy ban nhân dân xã T, huyện H, xác định thửa đất số 107 trước đây do Hợp tác xã Nông nghiệp 1 T quản lý, nay do Ủy ban nhân dân xã T quản lý; gia đình ông Tr không quản lý, sử dụng thửa đất này. Tại Công văn số 1925/UBND-TNMT ngày 31/10/2018, Ủy ban nhân dân huyện H xác định hộ ông Tr không kê khai đăng ký nên không thể cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Tr đối với thửa đất số 107. Thực tế, gia đình ông Tr cũng không có một trong các loại giấy tờ được quy định tại Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 (nay là Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013); do đó, hộ ông Tr không phải là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 107.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2002 vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 của hộ ông Q là có căn cứ theo quy định tại Điều 141 của Bộ luật dân sự năm 1995 (nay là Điều 126 và Điều 407 của Bộ luật dân sự năm 2015). Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại căn cứ vào sự thỏa thuận trái pháp luật của hai bên về việc chuyển nhượng thửa đất số 107 (do Ủy ban nhân dân xã T quản lý) để công nhận vợ chồng ông Q được quyền sử dụng 708,4 m² (đã trừ 20,6 m² đất mộ) tại thửa đất số 5 (số cũ là 107) là không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, do vi phạm điều cấm của luật được quy định tại khoản 4 Điều 3 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/6/2018, vợ chồng ông Q có đơn kháng cáo và ngày 20/11/2018 có đơn xin rút đơn kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27/11/2018, phía bị đơn đồng ý với việc rút đơn kháng cáo của nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm ra quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm là có căn cứ theo quy định tại Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 17/2020/KN-DS ngày 24/3/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao là có căn cứ nên được chấp nhận; do vậy, cần phải hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 11/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343; Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 11/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã giải quyết vụ án “Tranh chấp về yêu cầu giao quyền sử dụng đất; và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị V với bị đơn là ông Nguyễn Viết Tr, bà Nguyễn Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học-TANDTC;
- Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng (2 bản kèm hồ sơ để giải quyết sơ thẩm lại);
- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng (để biết);
- Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ (VP); Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-KDTM-LĐ và hồ sơ vụ án.

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

Lại Văn Trình