TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

ỦY BAN THẨM PHÁN

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 37/2019/DS-GĐT
Ngày 05/7/2019
V/v *"Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và tháo dỡ các công trình trên 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:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Lại Văn Trình-Phó Chánh án;

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

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

Ngày 05 tháng 7 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 *"Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và tháo dỡ các công trình trên đất"*, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Lê Thị Đ , sinh năm 1968;

Cư trú: Số 437 đường Trần H, Phường 6, thành phố T , tỉnh Phú Yên.

2. Bị đơn: ông Lê Trọng H , sinh năm 190, bà Nguyễn Thị Tường X , sinh năm 1980;

Cư trú: thôn Đ , xã H , huyện P , tỉnh Phú Yên.

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

- Bà Phạm Thị X1 , sinh năm 1950, bà Lê Thị Kiều Ch , sinh năm 1978, ông Lê Trọng T, sinh năm 1984;

Cùng cư trú: thôn Đ , xã H , huyện P , tỉnh Phú Yên.

- Bà Lê Thị Bích Th , sinh năm 1973;

Cư trú: thôn Ân Niên, xã H , huyện P , tỉnh Phú Yên.

- Bà Lê Thị Thúy K , sinh năm 1975;

Cư trú: thôn P, xã H, huyện P , tỉnh Phú Yên.

- Bà Lê Thị Châu S , sinh năm 1985;

Cư trú: thôn Ph, xã, huyện P , tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện đề ngày 29/9/2017 của nguyên đơn là bà Lê Thị Đ và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thì:

Ngày 11/8/2017, bà Phạm Thị X1 ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lê Thị Đ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 522, tờ bản đồ số 3, diện tích 250 m^2 tại thôn Đ , xã H , huyện P , tỉnh Phú Yên (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 956350 ngày 27/7/2017 do UBND huyện P cấp cho bà Phạm Thị X1), với số tiền chuyển nhượng 50.000.000 đồng; bà Đ đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bà X1 . Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được Công chứng tại Văn phòng công chứng Phú Yên.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà Đ đến nhận đất sử dụng thì vợ chồng ông Lê Trọng H , bà Nguyễn Thị Tường X (các con của bà X1) có hành vi cản trở, không cho bà Đ sử dụng thửa đất nêu trên.

Nay, bà Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông H , bà X chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và tháo dỡ các tài sản gắn liền trên đất, trả lại đất cho bà Đ .

- Bị đơn là vợ chồng ông Lê Trọng H , bà Nguyễn Thị Tường X trình bày:

Diện tích đất tranh chấp mà mẹ của ông, bà là bà Phạm Thị X1 chuyển nhượng cho bà Đ thì vợ chồng ông, bà không có ký tên trong hợp đồng; trước đó mẹ của ông, bà đã giao cho vợ chồng ông, bà quản lý, sử dụng. Ông, bà đã xây dựng tường rào, nhà ở kiên cố ổn định nên vợ chồng ông, bà không đồng ý tháo dỡ tài sản trên đất, trả đất cho bà Đ .

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị X1 trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của Nhà nước cân đối cấp cho hộ gia đình bà, gồm: Bà, chồng của bà (ông Lê Trọng Đ -chết năm 1999) và 06 người con. Ngày 27/7/2017, Ủy ban nhân dân huyện P , tỉnh Phú Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 956350 (số vào sổ CH 00220), chứng nhận bà được quyền sử dụng thửa đất số 522, tờ bản đồ số 3 (đo đạc năm 2016), diện tích 250 m^2 tại thôn Đ , xã H , huyện P , tỉnh Phú Yên.

Ngày 11/8/2018, bà chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Lê Thị Đ với số tiền 50.000.000 đồng. Bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà Đ ; trước khi chuyển nhượng, thửa đất này, bà giao cho con trai là Lê Trọng H quản lý, chứ không tặng cho (việc giao quản lý chỉ nói miệng).

Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng ông H ngăn cản không cho bà Đ sử dụng, bà có khuyên vợ chồng ông H giao đất cho bà Đ nhưng vợ chồng ông H không đồng ý.

Nay, bà Lê Thị Đ yêu cầu vợ chồng ông H chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của bà Đ , bà Đ ý theo yêu cầu của bà Đ buộc vợ chồng ông H giao đất cho bà Đ sử dụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Kiều Ch , ông Lê Trọng T, bà Lê Thị Bích Th , bà Lê Thị Thúy K , bà Lê Thị Châu S (là các con của bà Phạm Thị X1) trình bày:

Các ông, bà thống nhất với lời trình bày của bà Phạm Thị X1 (là mẹ của các ông, bà); việc bà X1 chuyển nhượng đất cho bà Đ thì các ông, bà không có ý

kiến gì. Riêng ông H đã được bà X1 cho một phần đất để xây dựng nhà ở nên phần còn lại bà X1 có toàn quyền quyết định.

Nay, các bên tranh chấp, các ông, bà không có ý kiến, khiếu nại gì.

- Ngày 05/10/2017, các đương sự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Tòa án nhân dân huyện P , tỉnh Phú Yên lập Biên bản hòa giải thành ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Bà Lê Thị Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 255 m^2, có tứ cận:

+ Phía Đông giáp đất của vợ chồng ông Lê Trọng H .

+ Phía Tây giáp đất của Công ty A .

+ Phía Bắc giáp đất Công ty A .

+ Phía Nam giáp đất công ích do UBND xã H quản lý.

- Vợ chồng ông Lê Trọng H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 121 m^2 có tứ cận:

+ Phía Đông giáp đất của bà Phạm Thị X1 .

+ Phía Tây giáp đất của bà Lê Thị Đ .

+ Phía Bắc giáp đất Công ty A .

+ Phía Nam giáp đất công ích do UBND xã H quản lý;

- Bà Phạm Thị X1 được quyền quản lý, sử dụng đất diện tích đất 185 m^2, có tứ cận:

+ Phía Đông giáp 3 đoạn: (1) Đất hộ ông Lê Trọng H1, (2) Đất nghĩa trang (NTĐ), (3) đất hộ ông Lê Trọng H1.

+ Phía Tây giáp đất vợ chồng ông Lê Trọng H .

+ Phía Bắc giáp đất Công ty A .

+ Phía Nam giáp đất công ích do UBND xã H .

Tất cả các diện tích đất tọa lạc thôn Đ , xã H , huyện P , tỉnh Phú Yên, thuộc thửa đất 522, tờ bản đồ 3 (đo đạc năm 2016).

- Bà Lê Thị Đ được quyền sở hữu các cây lâu năm gắn liền trên đất như sau: 01 cây xanh, 02 cây ổi, 01 cây trứng cá, 01 cây mãng cầu, 03 bụi tre (trên 20 năm tuổi).

- Vợ chồng ông Lê Trọng H tự nguyện tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất bà Lê Thị Đ trong thời hạn 07 ngày tính từ ngày 05/01/2017 (ngày 12/01/2017) gồm: 01 chuồng bò có chiều ngang 4,5 m, dài 5 m, cao trung bình 2,5 m (lợp tôn); 01 đoạn lưới rào B40 dài 10 m, cao 1,5 m; 01 trụ điện có chiều cao 3,5 m (không sử dụng), 01 trụ rơm của vợ chồng ông H ; 01 phần mái hiên có chiều dài 4,5 m, chiều rộng 01 m (mái tôn).

Biên bản hòa giải thành còn ghi nhận sự thỏa thuận về án phí, chi phí thẩm định giá.

- Hết 7 ngày kể từ ngày hòa giải thành, các đương sự không thay đổi ý kiến.

- Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2017/QĐST-DS ngày 01/11/2017, Tòa án nhân dân huyện P , tỉnh Phú Yên

ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Về chuyển nhượng, phân chia, giao quyền sử dụng đất của hộ bà Phạm Thị X1 tại thửa đất số 354, tờ bản đồ 303A, tọa lạc tại: Thôn Đ , xã H , huyện P , tỉnh Phú Yên (Bản vẽ kèm theo);

- Bà Lê Thị Đ được quyền sở hữu 01 cây xanh, 02 cây ổi, 01 cây trứng cá, 01 cây mãng cầu, 03 bụi tre gắn liền quyền sử dụng đất diện tích 255 m^2 có vị trí:

+ Phía Đông giáp đất của vợ chồng ông Lê Trọng H ;

+ Phía Tây giáp đất của Công ty cổ phần A ;

+ Phía Nam giáp đất công ích do UBND xã H quản lý;

+ Phía Bắc giáp đất Công ty cổ phần A .

Tọa lạc: Thôn Đ , xã H , huyện P , tỉnh Phú Yên (Bản vẽ kèm theo);

- Vợ chồng ông Lê Trọng H và bà Nguyễn Thị S (S2) được quyền sử dụng đất diện tích 121 m^2 có vị trí:

+ Phía Đông giáp đất của bà Phạm Thị X1 ;

+ Phía Tây giáp đất bà Lê Thị Đ ;

+ Phía Nam giáp đất công ích do UBND xã H quản ỷ;

+ Phía Bắc giáp đất Công ty cổ phần A .

Tọa lạc: Thôn Đ , xã H , huyện P , tỉnh Phủ Yên (Bản vẽ kèm theo);

- Bà Phạm Thị X1 được quyền sử dụng đất diện tích 185 m^2 có vị trí:

+ Phía Đông chia làm 03 đoạn (Đoạn 1: Giáp đất hộ ông Lê Trọng H1; Đoạn 2: Giáp đất nghĩa trang; Đoạn 3: Giáp đất hộ ông Lê Trọng H1);

+ Phía Tây giáp đất vợ chồng ồng Lê Trọng H ;

+ Phía Nam giáp đất công ích do UBND xã Hỏa An quản lỷ;

+ Phía Bắc giáp đất Công ty cổ phần A .

Tọa lạc: Thôn Đ , xã H , huyện P , tỉnh Phú Yên (Bản vẽ kèm theo);

- Vợ chồng ông Lê Trọng H và bà Nguyễn Thị S (S2) tự nguyện tháo đỡ các vật kiến trúc thuộc diện tích đất của bà Lê Thị Đ : 01 chuồng bò có chiều ngang 4,5 m, dài 5 m, cao 2,5 m; 01 đoạn hàng rào lưới B40 dài 10 m, cao l,5 m; 01 trụ điện có chiều cao 3,5 m (không sử dụng); 01 trụ rơm; 01 phần mái hiên có chiều dài 4,5m, chiều rộng 01 m (mái tôn).

Quyết định còn công nhận sự thỏa thuận về án phí; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; quy định quyền và nghĩa vụ thi hành án.

- Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định sơ thẩm số 05/2017/QĐ-SCBSBA ngày 29/12/2017, Tòa án nhân dân huyện P , tỉnh Phú Yên quyết định sửa chữa, bổ sung Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2017/QĐST-DS ngày 01/11/2017 như sau:

*1. Tại dòng thứ 21 từ trên xuống, trang 1 của quyết định nêu trên đã ghi: ...“**bà Nguyễn Thị S (S2)**, sinh năm 1980” nay được sửa chữa, bổ sung như sau: ... “bà **Nguyễn Thị Tường X** , sinh năm 1980”.*

2. Tại dòng thứ 14, 30 từ trên tính xuống, trang 2; Tại dòng thứ 02 từ trên tính xuống, trang 3 của Quyết định đã ghi: “Nguyễn Thị S (S2)” nay được sửa chữa, bổ sung như sau: “Nguyễn Thị Tường X ”.

- Ngày 25/9/2018, bị đơn là ông Lê Trọng H , bà Nguyễn Thị Tường X có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 40/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 02/4/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2017/QĐST-DS ngày 01/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện P , tỉnh Phú Yên; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện P , tỉnh Phú Yên giải quyết 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 Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ngày 01/11/2017, Tòa án nhân dân huyện P ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể: Bà Lê Thị Đ được quyền sử dụng diện tích đất 255 m^2, phía Đông giáp đất vợ chồng ông Lê Trọng H ..., vợ chồng ông Lê Trọng H , bà Nguyễn Thị Tường X được quyền sử dụng diện tích 121 m^2, phía Tây giáp đất bà Lê Thị Đ ..., bà Phạm Thị X1 được quyền sử dụng đất diện tích 185 m^2, phía Tây giáp đất ông Lê Trọng H ...

Nhận thấy:

[1]. Theo đơn khởi kiện ghi ngày 29/9/2017 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Lê Trọng H , bà Nguyễn Thị Tường X chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất mà Bà nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị X1 diện tích đất 250 m^2 và buộc vợ chồng ông H , bà X tháo dỡ tài sản gắn liền trên đất, trả lại đất cho bà nên Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án và xác định quan hệ tranh chấp *"Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và tháo dỡ các công trình trên đất"*. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, tại Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 40/2017/QĐST- DS ngày 01/11/2017, Toà án nhân dân huyện P , tỉnh Phú Yên lại giải quyết quan hệ tranh chấp "quyền sử dụng đất" và đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đối với toàn bộ diện tích đất 56l m^2 tại thửa số 354, tờ bản đồ 303A [*bà Lê Thị Đ được quyền sử dụng diện tích đất 255 m^2 (thuộc phía Tây thửa đất số 354)..., vợ chồng ông Lê Trọng H được quyền sử dụng diện tích đất 121 m^2 (liền kề phía Đông phần đất công nhận cho bà Đ)..., bà Phạm Thị X1 được quyền sử dụng diện tích đất 185 m^2 còn lại (liền kề phần đất công nhận cho vợ chồng ông H)...*] là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về quan hệ tranh chấp và đối tượng tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm không những công nhận diện tích đất đang tranh chấp (255 m^2) mà còn công

nhận cả phần diện tích đất không tranh chấp (306 m^2), trong khi đó bị đơn ông H , bà X cũng không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà X1 không có yêu cầu độc lập.

[2]. Tại *"Mảnh trích chỉnh lý bản đồ địa chính khu đất số 522"* do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P , tỉnh Phú Yên lập ngày 23/01/2018, ghi phục vụ công tác đo đạc thẩm định tại chỗ theo quyết định số 31/2017/QĐ-XX TĐTC ngày 04/10/2017 (được lập sau khi có quyết định công nhận sự thỏa thuận), thể hiện: thửa đất 522 được chia thành 3 mảnh, mảnh thứ nhất là nhà ở của vợ chồng ông H , bà X diện tích đất 121 m^2, *phần phía Tây nhà ông H giáp phần đất bà Đ nhận chuyển nhượng diện tích 255 m^2*, phần đất phía Đông nhà ông H giáp đất trống bà Phạm Thị X1 diện tích 185 m^2, trong khi trước đó tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai lập tại UBND xã H ngày 04/10/2017, Ủy ban nhân dân xã H và các bên đương sự lại xác định mốc ranh giới, cụ thể: *phía Tây nhà ông Lê Trọng H : Từ mốc trở về hướng Tây là đất do xã quản lý*, trở về hướng Đông là đất do gia đình bà Phạm Thị X1 quản lý và xác định đối với phần đất do Ủy ban nhân dân xã H quản lý thì Ủy ban nhân dân xã cho người sử dụng thuê là có sự mâu thuẫn nhau nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị X1 để xác định vị trí, tứ cận, độ dài các cạnh của thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể như thế nào mà đã công nhận bà Lê Thị Đ được quyền sử dụng diện tích đất 255 m^2 là chưa đủ cơ sở.

Khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp, xác định diện tích đất sử dụng thực tế 561 m^2 nhưng không có bản vẽ sơ đồ thửa đất kèm theo, chưa làm rõ diện tích đất 311 m^2 nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ai. Theo Ủy ban nhân dân xã H thì phần đất này thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đưa Ủy ban nhân dân xã H vào tham gia tố tụng để xác định ý kiến của họ về phần diện tích đất trên mà đã công nhận toàn bộ diện tích đất 561 m^2 cho các bên đương sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước.

Do vậy, cần phải hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2017/QĐST-DS ngày 01/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện P , tỉnh Phú Yên để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 40/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 02/4/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà

Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2017/QĐST-DS ngày 01/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện P , tỉnh Phú Yên đã giải quyết vụ án *"Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và tháo dỡ các công trình trên đất"*, giữa nguyên đơn là bà Lê Thị Đ với bị đơn là ông Lê Trọng H , bà Nguyễn Thị Tường X ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị X1 , bà Lê Thị Kiều Ch , ông Lê Trọng T, bà Lê Thị Bích Th , bà Lê Thị Thúy K , bà Lê Thị Châu S ;

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện P , tỉnh Phú Yên để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân huyện P , tỉnh Phú Yên (2 bản kèm hồ sơ vụ án để giải quyết sơ thẩm lại);
- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng (để biết);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện P , tỉnh Phú Yên (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

(Đã ký)

Lại Văn Trình