

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: 14/2021/DS-GĐT

Ngày 28-4-2021

V/v “*Tranh chấp 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 tại Đà Nẵng gồm có:

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

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Tuấn và ông Đặng Kim Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Hương – Thẩm Tra viên Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Trần Việt Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 28/4/2021, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Phạm Ng, sinh năm 1961 và bà Bùi Thị Th, sinh năm 1963; cùng địa chỉ: khu phố X, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn X, sinh năm 1966 và bà Lưu Thị Q, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: khu phố N, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lưu Ngọc Q, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1973; cùng địa chỉ: khu phố N, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Thừa đất tranh chấp giữa vợ chồng ông Ng, bà Th với bà Q và vợ chồng ông Q, bà Ng theo **Sổ mục kê đất** thị trấn H (quyển số 02 năm 2001) là thửa số 99, tờ bản đồ 35, diện tích 383m². Kết quả đo đạc năm 2015 do Công ty địa chính Tư vấn và Dịch vụ thuộc Tổng công ty TN&MT Việt Nam thực hiện xác định là thửa số 109, tờ bản đồ 100, diện tích 389m², khu phố Ng, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên. Theo ông Ng, bà Th thì năm 1999 Ông Bà bán cho bà Q 01 căn nhà và diện tích đất 607,5m² tại Khu phố 6 có viết *Giấy mua bán* và xin UBND thị trấn H xác nhận; *Giấy mua bán* bà Q giữ và bà Q đã trả Ông Bà đủ 9.200.000 đồng; ngoài ra Ông Bà còn cho bà Q mượn 01 thửa đất diện tích hơn 350m² là đất Ông Bà nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Ngọc Liên (Luyện) ngày 16/5/1998. Năm 2003, Ông Bà đến thửa đất

cho bà Q mượn để canh tác thì vợ chồng ông Q, bà Ng ngăn cản. Năm 2013, ông Ng tìm được Giấy nhận chuyển nhượng đất với ông Luyện trước đó bị thất lạc nên yêu cầu bà Q trả đất thì bà Q không trả vì cho rằng thửa đất này bà Q cũng đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ng hộ cho vợ chồng anh trai là ông Q, bà Ng với giá 200.000 đồng cùng thời điểm mua nhà và diện tích 607,5m² đất. Do đó, nay vợ chồng ông Ng, bà Th khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông X, bà Q và vợ chồng ông Q, bà Ng trả thửa đất mượn.

[2] Bà Q cho rằng, năm 1999 bà Q mua hộ vợ chồng anh trai là ông Q 02 thửa đất của vợ chồng ông Ng, bà Th với giá 9.200.000 đồng; 01 thửa đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 607,5m² và 01 thửa chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 389m²; việc chuyển nhượng 02 thửa đất viết cùng một giấy và bà Q đã giao Giấy mua bán lại cho vợ chồng ông Q, bà Ng nên không còn liên quan. Vợ chồng ông Q, bà Nguyệt thừa nhận trình bày của bà Q và trình bày *Giấy mua bán* mà bà Q giao cho Ông Bà không còn do năm 2008 nhà của Ông Bà bị cháy. Ông Bà sử dụng đất liên tục từ năm 1999, năm 2000 Ông Bà xây dựng chuồng nuôi lợn, xây tường rào kiên cố bao quanh, đổ đất nâng nền thì vợ chồng ông Ng biết nhưng không phản đối, do đó nay ông Q, bà Ng không đồng ý trả thửa đất diện tích 389m² cho vợ chồng ông Ng, bà Th.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DSST ngày 08/11/2017, Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Phú Yên quyết định: *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ng, bà Th. Buộc vợ chồng ông X, bà Q và vợ chồng ông Q, bà Ng phải trả toàn bộ diện tích đất tranh chấp 389m² thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 100, người sử dụng đất là ông Hoàng Phạm Ng, có tự cận: Đông giáp đường hẻm bê tông, Tây giáp đất Đặng Đình Tu, Nam giáp đường hẻm bê tông, Bắc giáp đất ông Hồ Vĩnh Huệ. Tọa lạc: Khu phố N, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên cho vợ chồng ông Ng, bà Th. Vợ chồng ông Ng, bà Th được quyền liên hệ kê khai, đăng ký để cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định pháp luật. Vợ chồng ông Ng, bà Th phải trả cho vợ chồng ông Q, bà Ng 268.024.000đ.*

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí định giá và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 21/11/2017, nguyên đơn (ông Ng, bà Th) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Q, bà Ng kháng cáo. Ngày 23/11/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện S kháng nghị.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 78/2018/DSPT ngày 07/9/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Hoàng Phạm Ng và bà Bùi Thị Th.

- Ngày 09/7/2019, ông Ng và bà Th có Đơn đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 78/2018/DSPT ngày 07/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 01/2020/KN-DS ngày 14/10/2020, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm; hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc 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 Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguồn gốc thửa đất hiện tranh chấp là của vợ chồng ông Nguyễn Phụng K và bà Bùi Thị L, ngày 13/12/1995 ông K bà L viết *Giấy thỏa nhượng đất ở* chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng ông Phan Văn C, bà Lương Thị Đ; sau đó, ông C, bà Đ viết *Giấy sang nhà đất* (không đề ngày tháng) bán nhà đất cho bà Dương Thị L. Ngày 16/5/1998, ông Đoàn Ngọc L1 (con rể bà L) viết “*nguyên 350m² đất này tôi mua cho mẹ vợ ở nhưng bà không ở nay tôi nhượng lại cho anh Hoàng Hồng Ng trọn quyền sử dụng*” (b1 01, 02).

[2] Xét thấy: [2.1] Việc chuyển nhượng 350m² đất (đo hiện nay là 389m², thuộc thửa số 109, tờ bản đồ số 100, khu phố Ng, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên) từ vợ chồng ông K, bà L sang vợ chồng ông C, bà Đ, từ vợ chồng ông C, bà sang bà L và từ ông L1 sang ông Ng mặc dù chỉ là viết tay, nối tiếp trên cùng một tờ Giấy, không được công chứng, chứng thực (b1 01, 02) nhưng hiện nay ông L1 vẫn thừa nhận thửa đất các đương sự đang tranh chấp là thửa đất ông L1 chuyển nhượng cho ông Ng tại Giấy ghi ngày 16/5/1998 (b1 183). [2.2] Tại **Sổ mục kê đất** thị trấn H (quyển số 02 năm 2001) ghi “*thửa đất số 99, tờ bản đồ 35, diện tích 383m², đất Thổ, Tên chủ sử dụng đất: Ng*” (b1 45), **Trích lục bản đồ địa chính** ngày 28/9/2015 (b1 44) ghi thửa đất 99, tờ bản đồ 35, diện tích 383m² nhưng không đề “*Tên chủ sử dụng đất*” và theo cung cấp của UBND thị trấn H tại *Biên bản xác minh* ngày 20/3/2017 (b1 177), cung cấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện S tại *Biên bản xác minh* ngày 14/3/2017 (b1 165) thì “*Đất đang tranh chấp do dân tự khai hoang, không thuộc diện quy hoạch của Nhà nước*”. [2.3] Từ [2.1] và [2.2] xét có việc ông Ng nhận chuyển nhượng thửa đất (hiện nay là thửa số 109, tờ bản đồ số 100, khu phố Ng, thị trấn H) vào ngày 16/5/1998 từ ông Luyện. Bà Q và vợ chồng ông Q, bà Ng cho rằng mua thửa đất này của ông Ng nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh; trong khi ông Ng không thừa nhận mà cho rằng chỉ cho mượn. Mặt khác, việc bà Q và vợ chồng ông Q, bà Ng cho rằng đã mua đất của ông Ng từ năm 1999 nhưng không đăng ký kê khai sử dụng thửa đất 99 qua các thời kỳ là không phù hợp với thực tế, chứng minh trình bày của ông Q, bà Ng là không có cơ sở để được chấp nhận.

[3] Với các tài liệu chứng cứ nêu trên, lẽ ra khi giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì cần công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Ng mới đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 91 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (*v/v quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai năm 2013*). Tòa án cấp phúc thẩm chỉ căn cứ **Sổ mục kê đất** thị trấn H lập năm 2001 và hồ sơ địa chính (**Trích lục bản đồ địa chính** lập ngày 28/9/2015) không ghi tên chủ sử dụng thửa đất thổ số 99, tờ bản đồ 35, diện tích 383m², từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Ng, bà Th là không đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không đúng pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm mặc dù xác định thửa đất thổ số 99 nêu trên là đất ông Ng có quyền sử dụng hợp pháp và xác định ông Ng chỉ cho bà Q mượn đất nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông

Ng buộc ông Q, bà Ng trả đất, nhưng lại cho rằng mỗi bên có lỗi 50% khi tranh chấp đất nên buộc vợ chồng ông Ng trả lại vợ chồng ông Q, bà Ng $\frac{1}{2}$ giá trị đất thị trường (số tiền 250.000.000 đồng) là không có cơ sở, không đúng quy định của pháp luật. Vợ chồng ông Ng xác định chỉ cho mượn đất, nay trên đất vợ chồng ông Q, bà Ng đã xây dựng một số công trình và ông Ng cũng thừa nhận có biết việc xây dựng này nhưng không ngăn cản, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông Ng, bà Th bồi hoàn giá trị xây dựng các công trình còn lại cho vợ chồng ông Q, bà Ng là có cơ sở, đúng pháp luật.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 01/2020/KN-DS ngày 14/10/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 343, Điều 345, Điều 348, Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 78/2018/DS-PT ngày 07/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Hoàng Phạm Ng, bà Bùi Thị Th với bị đơn ông Trần Văn X, bà Lưu Thị Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Lưu Ngọc Q, bà Nguyễn Thị Ng.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm lại theo 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (02 bản kèm theo hồ sơ vụ án);
- Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Phú Yên (để biết);
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Chi cục THADS huyện S, tỉnh Phú Yên (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

Trương Minh Tuấn