

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 91/2021/DS-GĐT

Ngày 22/9/2021

Vụ án “T/c kiện đòi nhà, 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:***

*- Chủ tọa phiên tòa:* ông Trần Minh Tuấn - Thẩm phán.

*Các Thẩm phán:* ông Đặng Kim Nhân; ông Nguyễn Văn Tiến.

***- Thư ký phiên tòa:*** bà Hà Thị Mỹ Châu - Thẩm tra viên.

***- 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 9 năm 2021, 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 kiện đòi nhà, đất*” giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** ông Triệu Quang H; cư trú: X, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Xuân K; cư trú: P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy ủy quyền ngày 26/3/2019).

***2. Bị đơn:*** bà H Byă; cư trú: buôn C A, xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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

*. Bà J Byă và ông Y Kpor;*

*. Anh D Niê;*

*. Anh S Mlô và chị D Byă;*

Cùng cư trú: buôn C A, xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

*. Chị N Niê; cư trú: X buôn M, xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện ngày 28/3/2019 của nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của nguyên đơn là ông Nguyễn Xuân K trình bày:*

Do có nhu cầu mua đất để đầu tư làm ăn, ông Triệu Quang H có tìm hiểu thì được biết bà H Byă đang bán một mảnh đất tại buôn Cư Ênun A, xã K, huyện K,

tỉnh Đắk Lắk. Sau khi xem xét hiện trạng nhà đất và các thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 660407, thửa đất số 226 cũ (14 mới), tờ bản đồ số 7 cũ (14 mới), diện tích 1.940 m<sup>2</sup>. Trong đó có 400 m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và 1.540 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân bà H Byă vào ngày 06/02/2018. Ông H đồng ý mua mảnh đất trên với giá là 70.000.000 đồng.

Sau khi bàn bạc thống nhất với nhau về giá cả chuyển nhượng, ông H và bà H Byă đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, số tiền mua đất ông H đã trả đầy đủ cho bà H Byă. Ngày 27/9/2018, ông H đã hoàn tất các thủ tục đăng ký sang tên và được Phòng tài nguyên môi trường huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi bán nhà và đất, bà H Byă có xin ông H cho gia đình Bà ở nhờ bốn tháng để có điều kiện và thời gian tìm nơi khác chuyển đi, vì cận Tết ông H chưa có nhu cầu sử dụng ngay nên ông H đã đồng ý cho bà H Byă ở nhờ.

Sau đó, hết bốn tháng như cam kết, ông H xuống gặp bà H Byă và yêu cầu bà H Byă trả lại nhà để ông H vào sửa sang nhà cửa thì bà H Byă không chịu dọn đồ đạc đi mà cứ hẹn ông H hết lần này đến lần khác, ông H đã cho bà H Byă nhiều cơ hội để hai bên, người đi kẻ đến, được vui vẻ nhưng bà H Byă không chịu đi. Đến nay, bà H Byă vẫn chưa trả nhà đất cho ông H. Nay ông H đề nghị Tòa án nhân dân giải quyết buộc bà H Byă phải giao trả nhà cùng toàn bộ diện tích đất mà ông H đã nhận chuyển nhượng cho ông.

- *Bị đơn là bà H Byă trình bày:* Do chị dâu Bà là bà N Niê nợ tiền ông Triệu Quang H, khi đến hạn trả nợ, bà N Niê không có tiền trả nợ gốc và nợ lãi phát sinh nên vào ngày 27/9/2018 Bà làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho ông H. Bà nghĩ chị dâu Bà sẽ trả tiền được cho ông H để chuộc nhà cho Bà. Việc ông H yêu cầu Bà trả nhà đất cho ông H, Bà không đồng ý vì cả nhà Bà chỉ có một căn nhà và đất này để ở, sinh sống, bố mẹ thì đã già. Bà mong chị dâu Bà sẽ trả tiền cho ông H để ông H làm thủ tục giấy tờ trả nhà đất lại cho Bà.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà N Niê trình bày:* vào năm 2018, Bà có vay của ông Triệu Quang H số tiền là 70.000.000 đồng, với lãi suất 10.000 đồng/ ngày/ 1.000.000 đồng. Như vậy, mỗi ngày Bà phải chịu 700.000 đồng tiền lãi. Khi vay Bà có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 660 407 ngày 01/11/2010, sổ hộ khẩu gia đình, giấy chứng minh nhân dân của em chồng bà là H Byă đưa cho ông H để làm tin. Từ khi vay đến nay, Bà chưa trả cho ông H được đồng tiền lãi cũng như đồng tiền gốc nào. Ngày 27/9/2018 do không có tiền trả nợ gốc và lãi nên em chồng Bà là H Byă phải làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho ông H. Khi chuyển nhượng nhà đất cho ông H, em H Byă chỉ là trên giấy tờ, còn thực tế cha mẹ chồng Bà là bà J Byă và ông K và những người trong

gia đình Bà H Byă gồm anh D Niê (chồng chị H Byă), anh S Mlô (anh rể chị H Byă), chị D Byă (chị gái chị H Byă) vẫn ở, sinh sống trên mảnh đất này. Hiện nay, Bà có nguyện vọng sẽ lo tiền trả cho ông H để chuộc lại nhà cho em H Byă.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông K và bà J Byă trình bày:* Ông Bà là cha mẹ đẻ của H Byă, thửa đất số 226 cũ (14 mới), tờ bản đồ số 7 cũ (14 mới), diện tích 1.940 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 660407 tại buôn CA, xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, nguồn gốc đất là của vợ chồng Ông Bà nhưng vợ chồng Ông Bà đã già yếu nên chuyển tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con gái là H Byă, còn vợ chồng Ông Bà vẫn sinh sống trong căn nhà trên thửa đất này cùng vợ chồng con gái H Byă. Ông, Bà được biết người con dâu là chị N Niê có vay tiền của anh Triệu Quang H vào năm 2017 nhưng đến hẹn không có tiền trả cho anh Triệu Quang H. Do vậy, chị N Niê đã mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của con gái Ông Bà là chị H Byă để chuyển nhượng nhà và đất trên cho anh Triệu Quang H.

Nay, anh H yêu cầu gia đình Ông Bà trả lại nhà và đất cho anh H, Ông Bà không đồng ý, Ông Bà mong chị H' Nui Niê trả nợ cho anh H để chuộc nhà đất cho gia đình Bà.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh D Niê trình bày:* Anh là chồng của chị H Byă, sống chung với nhau từ tháng 02/2019 đến nay nhưng chưa đăng ký kết hôn, chưa có con chung, không có tài sản chung. Việc nhà của chị H Byă thì Chị tự quyết định, Anh không có quyền quyết định trong căn nhà này. Việc ông H yêu cầu chị H Byă trả nhà và đất, Anh không có ý kiến gì.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh S Mlô trình bày:* Anh là con rể của ông K và bà J Byă, là anh rể của H Byă và là chồng của chị D Byă, vợ chồng Anh được bố mẹ vợ (ông K và bà J Byă) cho đất nên vợ chồng Anh đã làm nhà trên mảnh đất này từ năm 2013 nhưng chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình Anh chỉ có một mảnh đất và căn nhà này để sinh sống. Việc em vợ Anh là H Byă chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này (thửa đất số 226 cũ (14 mới), tờ bản đồ số 7 cũ (14 mới), diện tích 1.940 m<sup>2</sup> Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 660407 tại buôn CA, xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) cho ông H, bản thân Anh không biết gì. Nay, ông H yêu cầu gia đình Anh trả đất, Anh không đồng ý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị D Byă trình bày:* Chị là con gái của ông K và bà J Byă, là chị gái của H Byă, là vợ của anh S Mlô. Phần diện tích đất hiện giờ vợ chồng Chị đang ở là của cha mẹ Chị cho vợ chồng Chị làm nhà từ năm 2013, đất nhà bố mẹ Chị có hai mặt tiền, nhà bố mẹ Chị quay ra mặt tiền phía trên, còn nhà Chị ở cuối vườn, quay ra mặt tiền bên cạnh, chiều ngang phần đất nhà Chị là khoảng 15 m mặt đường giao thông nông thôn đến hết chiều rộng khu vườn là 31 m, chưa tách sổ. Diện tích đất này nằm trong thửa đất số 226 cũ (14

mới), tờ bản đồ số 7 cũ (14 mới), diện tích 1.940 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 660407 tại Buôn CA, K, K, Đăk Lăk .

Việc bố mẹ Chị là K và J Byă chuyển cho em gái Chị là H Byă đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lúc nào Chị không biết. Việc H Byă đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Triệu Quang H, Chị cũng không biết.

Nay, ông H yêu cầu trả nhà và đất, Chị không đồng ý vì đất này bố mẹ Chị cho vợ chồng Chị trước khi chuyển tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho em gái, trước khi em gái H Byă chuyển nhượng thửa đất này cho ông Triệu Quang H.

-Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đăk Lăk quyết định:

*Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;*

*Căn cứ vào Điều 116; 119; 430; 435 Bộ luật dân sự 2015;*

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Triệu Quang H.

Buộc bà H Byă phải giao trả nhà cùng toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 226 cũ (14 mới), tờ bản đồ số 7 cũ (14 mới), diện tích 1940 m<sup>2</sup>. Trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và 1540 m<sup>2</sup> đất trồng cây công nghiệp lâu năm được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 660407 ngày 01/11/2010, địa chỉ thửa đất: Buôn Cư Ê Nun A, K, K, Đăk Lăk .

Trên thửa đất này được chia làm hai khu đất, có hàng rào bằng lưới B40 ngăn cách.

\* Phần đất thứ nhất có tứ cận:

Phía Đông giáp đường giao thông nông thôn 29,4m; phía Tây giáp đất ông Y Bria Kpor 41m; phía Bắc giáp đất nhà chị H' Dlă Byă 31 m; phía Nam giáp đường giao thông nông thôn 41m.

Trên phần đất này có một căn nhà xây cấp 4, một tầng, kết cấu móng xây gạch, tường xây gạch ống dày 10cm, trát tường, quét vôi, mái lợp tôn, không đóng tường, nền láng xi măng, cửa panô tôn. Diện tích căn nhà: 5,7m x 10,1m = 57,57m<sup>2</sup>; chiều cao căn nhà 3,5m. Phía sau có một gian nhà xây nối thêm (chái nhà); móng xây bằng gạch, tường xây gạch ống dày 5cm, không trát tường, mái lợp tôn không đóng trần, xà gồ tận dụng bằng cây bạch đàn, nền láng xi măng. Diện tích: 5,9m x 3,2m = 18,88m<sup>2</sup>. Phần mái cao nhất là 2,5m; chỗ mái thấp nhất là 2m. Toàn bộ ngôi nhà này xây dựng năm 2014.

Ngoài ra, trên phần đất này còn có:

+ Một nhà bếp, xung quanh được đóng bằng gỗ , mái lợp tôn, nền đất, diện tích 2,7m x 3,2m = 8,64m<sup>2</sup>

+ Một giếng nước đào, đường kính 1,2m; sâu 10m, có thành giếng

Bao quanh khu đất có hàng rào bằng lưới B40 cao 1,6m; cột là cây bạch đàn.

+ Và các loại cây sau: 05 cây Điều kinh doanh năm thứ 3 trở đi loại B; 08 cây Điều thường giai đoạn kinh doanh từ năm một đến năm thứ ba loại B; 01 cây mít thường kinh doanh năm thứ nhất loại B; 02 cây chùm ruột kinh doanh năm thứ ba trở lên; 01 cây ổi kinh doanh năm thứ ba trở lên; 01 cây chanh kinh doanh năm thứ ba trở lên; 01 cây đu đủ trên 01 năm tuổi; 08 cây đu đủ dưới 01 năm tuổi; 01 cây chuối lùn có buồng; 04 cây chuối lùn chưa có buồng; xoài thường kinh doanh năm thứ 2 loại B 01 cây; 03 cây loại C; 01 cây bơ kiến thiết giai đoạn cơ bản năm thứ 3.

\* Phần đất thứ hai có tứ cận :

Phía Đông giáp đất chị H Byă 31m; phía Tây giáp đất ông Y Bria Kpor 14,3m; phía Bắc giáp đất nhà ông Y Ngun Mlô 31m; phía Nam giáp đường giao thông nông thôn 14,3m.

Trên phần đất này có một căn nhà xây cấp 4, móng xây đá hộc, tường xây bằng gạch có tô trát, không quét vôi, nền láng xi măng, mái lợp tôn. Diện tích  $6,1m \times 7,95m = 48,495m^2$

Có các loại cây cối sau: 02 cây Điều loại B kinh doanh giai đoạn từ một năm đến ba năm; 01 cây xoài thường loại B kinh doanh năm thứ 2; 01 cây trụ tiêu trồng và chăm sóc dưới mười hai tháng, loại B; 01 cây chuối lùn có buồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo

- Ngày 10/7/2020, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K có Công văn số 336/CCTHADS kiến nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Tại Quyết định số 32/2021/KN-DS ngày 25/8/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án số 06/2019/DS-ST ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện K; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk giải quyết 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 Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp, nguyên đơn kiện đòi nhà, đất đối với bị đơn, thực chất là yêu cầu bị đơn giao nhà, đất cho nguyên đơn xuất phát từ giao dịch chuyển nhượng giữa các bên; bị đơn không đồng ý cho rằng việc chuyển nhượng là do bị ép buộc; như vậy, bản chất sự việc là tranh chấp về hợp đồng.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 660407 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 01/4/2010 thể hiện: "...Đất ở tại nông thôn 400 m<sup>2</sup>, Đất trồng cây công nghiệp lâu năm 1540 m<sup>2</sup>....Nhà ở: **chưa chứng nhận quyền sở hữu...**". Quá trình giải quyết vụ án, đương sự có lúc trình bày là chuyển nhượng đất, có lúc trình bày là chuyển nhượng (bán) nhà, đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập hợp đồng công chứng việc chuyển nhượng giữa hai bên, chưa xác định rõ giao dịch giữa các bên; từ đó, xem xét, đánh giá tính hợp pháp (có hiệu lực hay vô hiệu) tương ứng với giao dịch được xác định, mặc khác cấp sơ thẩm cũng chưa nhận định rõ về vấn đề này nhưng đã buộc bị đơn giao trả nhà cùng toàn bộ diện tích đất cho nguyên đơn (tức buộc thực hiện hợp đồng) là chưa đảm bảo căn cứ pháp lý.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị D Byă trình bày vợ chồng Chị có xây ngôi nhà trên đất do cha mẹ của Chị cho (thuộc phần đất thứ hai được mô tả trong hồ sơ vụ án), về phía ông Y Kpor, bà J Byă (cha mẹ của Chị), bị đơn cũng thừa nhận; và tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2019 của Tòa án, trong đó cũng thể hiện căn nhà trên là của chị D Byă (bút lục 44) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên buộc bị đơn phải giao nhà cùng toàn bộ diện tích đất là không phù hợp; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở tại hai ngôi nhà nêu trên nhưng tại quyết định của bản án không đề cập đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ như thế nào. Từ đó, dẫn đến công tác thi hành án gặp trở ngại.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy Quyết định kháng nghị số 32/2021/KN-DS ngày 25/8/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có căn cứ nên chấp nhận; do vậy, cần phải hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện K; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk giải quyết 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, Điều 343, Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện K; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

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

**Nơi nhận:**

- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk ;
- TAND huyện K ;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

**Trần Minh Tuấn**