

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 18/2024/DS-GĐT

Ngày 21-3-2024

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và đòi lại tài sản 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 tại Đà Nẵng
gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Cường.

Các Thẩm phán: ông Trần Quốc Cường và ông Nguyễn Tấn Long.

- 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 Viết Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 21-3-2024, 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 và đòi lại tài sản trên
đất*” giữa:

- Nguyên đơn: ông **Trần Kim N** và bà **Nguyễn Thị T**; cùng địa chỉ: khu phố F,
thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà **Trần Thị Hoàng M**; địa chỉ: khu
phố A, phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn H**; địa chỉ: xóm B, xã L, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân xã L, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

+ Ông **Bùi Quang L**; địa chỉ: số A đường N, thị trấn H, huyện V, tỉnh Quảng
Trị.

+ Ông **Nguyễn Xuân H1**; địa chỉ: thôn B, xã L, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

+ Anh **Trần Sỹ H2**, địa chỉ: Xóm B, xã L, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

+ Anh **Trần Sỹ C**, anh **Trần Sỹ D**; đều trú tại: khu phố F, thị trấn G, huyện G,
tỉnh Quảng Trị.

+ Bà **Võ Thị T1**; địa chỉ: xóm B, xã L, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

NỘI DUNG VỤ ÁN

[1]. Ngày 12-8-2015, hộ gia đình ông Trần Kim N với ông Nguyễn Văn H lập “*Hợp đồng mua bán đất rừng*”, nội dung: hộ ông N chuyển nhượng cho ông H 10 ha đất khai hoang năm 2002 và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giá chuyển nhượng là 35.000.000 đồng/ha. Đến ngày 25-11-2015, ông H cùng vợ là bà Võ Thị T1 chuyển nhượng lại diện tích đất này cho ông Bùi Quang L với giá 90.000.000 đồng/ha. Ngày 01-6-2019, ông L chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Xuân H1 diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ ông H với giá 120.000.000 đồng/ha.

[1.1]. Nguyên đơn, ông Trần Kim N và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Nguyễn Văn H đã lấn chiếm thêm diện tích 25.289 m² đất thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 04 của gia đình ông bà. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn H phải trả lại diện tích 25.289 m² đất thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 04 tại xóm B, xã V, huyện G, tỉnh Quảng Trị cùng với 7.500 cây tràm 03 năm tuổi trên diện tích đất lấn chiếm mà ông H đã khai thác năm 2015.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn nhiều lần thay đổi yêu cầu khởi kiện. Sau cùng, nguyên đơn yêu cầu Tòa án:

Tuyên bố các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng vô hiệu, cụ thể:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán đất rừng ngày 12-8-2015, giữa bên bán là vợ chồng ông Trần Kim N, Nguyễn Thị T cùng các con là anh Trần Sỹ H2, anh Trần Sỹ C và anh Trần Sỹ D với bên mua là ông Nguyễn Văn H vô hiệu đối với diện tích 70.120 m² đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố Hợp đồng (Giấy) chuyển nhượng đất lâm nghiệp ngày 25-11-2015, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Quang L vô hiệu đối với diện tích 70.120 m² đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố Hợp đồng (Giấy) chuyển nhượng đất lâm nghiệp ngày 01-6-2019, giữa bên chuyển nhượng là ông Bùi Quang L với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân H1 vô hiệu đối với diện tích 70.120 m² đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Buộc ông Nguyễn Văn H, ông Bùi Quang L, ông Nguyễn Xuân H1 liên đới trả lại diện tích 7,12 ha đất rừng trồng mà nguyên đơn đã chuyển nhượng.

- Nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 350.000.000 đồng mà nguyên đơn đã nhận khi chuyển nhượng 10 ha đất khai hoang ngày 12-8-2015.

[1.2]. Bị đơn, ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 12-8-2015, giữa ông và ông Trần Kim N, bà Nguyễn Thị T lập hợp đồng mua bán đất rừng. Theo hợp đồng, ông N, bà T chuyển nhượng cho ông H lô đất có

diện tích 10ha, có tứ cận: phía Đông giáp ông Hồ Văn S; phía Tây giáp đất lúa và khe nước; phía Nam giáp đất ông Phan Văn N1; phía Bắc giáp sông B. Trên diện tích đất chuyển nhượng có khoảng 15% diện tích đất có cây tràm khoảng 03 năm tuổi, giá trị chuyển nhượng mỗi ha là 35.000.000 đồng. Ông Hòa đồng ý trả lại diện tích 22.137 m² đất tại thửa số 05, tờ bản đồ số 04 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 842951 ngày 27-10-2009 cho nguyên đơn. Đối với giá trị tài sản trên đất, nếu diện tích đất chuyển nhượng của Hợp đồng ngày 12-8-2015 đủ 10 ha, thì phía bị đơn đồng ý thanh toán giá trị tài sản trên đất, nếu không đủ 10 ha, thì bị đơn không đồng ý với yêu cầu này của nguyên đơn.

[1.3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Ông Nguyễn Xuân H1 trình bày: Ngày 01-6-2019, ông nhận chuyển nhượng của ông Bùi Quang L diện tích đất khoảng 10 ha tại xóm B, xã V nay là thôn B, xã L, huyện G, tỉnh Quảng Trị. Diện tích đất này có nguồn gốc là do ông Trần Kim N và bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H. Sau đó, ông H chuyển nhượng lại cho ông Bùi Quang L. 2,5 ha mà nguyên đơn khởi kiện nằm trong diện tích đất mà ông Bùi Quang L chuyển nhượng cho ông.

Vì vậy, ông đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông đối với diện tích 2,5 ha mà ông Trần Kim N và bà Nguyễn Thị T đang khởi kiện. Đối với 7,5 ha còn lại theo Giấy chuyển nhượng đất lâm nghiệp ngày 01-6-2019, giữa ông và ông Bùi Quang L không có tranh chấp, nên ông H1 không yêu cầu Tòa án giải quyết; yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ tài sản là cây keo trên 2,5 ha đất đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu của ông.

Ngày 28-5-2020, ông Nguyễn Xuân H1 rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Tại Biên bản ghi lời khai ngày 13-7-2020, ông H1 yêu cầu ông Bùi Quang L phải trả cho ông 1.200.000.000 đồng, nhưng ngày 19-8-2020, ông H1 có ý kiến không khởi kiện ông Bùi Quang L.

[1.4]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Bùi Quang L trình bày:

Diện tích đất tranh chấp mà ông Trần Kim N và bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12-8-2015 là đất khai hoang, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông N, bà T chuyển khởi địa bàn nên chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị T2. Vì vậy, việc nguyên đơn khởi kiện là không đúng quy định của pháp luật.

Trong diện tích 10 ha mà nguyên đơn chuyển nhượng có khoảng 2,4 ha đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc chuyển nhượng là hợp pháp. Đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp của hợp đồng.

Trong diện tích 10 ha có một phần diện tích đất của ông Nguyễn Văn H khai hoang, đề nghị Tòa án xác định rõ diện tích, ranh giới phần đất mà ông khai hoang và chuyển nhượng cho ông L. Đồng thời, đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ để xem xét dấu hiệu “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” của nguyên đơn.

- Ủy ban nhân dân xã L, huyện G; các anh Trần Sỹ H2, Trần Sỹ C, Trần Sỹ D và bà Võ Thị T1 không có lời khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 23-7-2021, Tòa án nhân dân huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị quyết định:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố một phần các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-8-2015 giữa bên bán: vợ chồng ông Trần Kim N, bà Nguyễn Thị T cùng các con (gồm anh Trần Sỹ H2, anh Trần Sỹ C, anh Trần Sỹ D) với bên mua là ông Nguyễn Văn H vô hiệu; Hợp đồng (Giấy) chuyển nhượng đất rừng ngày 25-11-2015 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Bùi Quang L; Hợp đồng (Giấy) chuyển nhượng đất rừng ngày 01-6-2019 giữa bên chuyển nhượng ông Bùi Quang L với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân H1 vô hiệu đối với diện tích 70.120 m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2]. Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu:

[2.1]. Buộc ông Nguyễn Xuân H1 phải giao diện tích 70.120 m² (có vị trí tọa độ kèm theo) cho ông Trần Kim N và bà Nguyễn Thị T và phải di dời toàn bộ tài sản trên đất hình thành sau thời điểm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (nếu có).

[2.2]. Buộc ông Trần Kim N và bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 249.200.000 đồng.

[3]. Về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “*Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp*” theo quy định tại Điều 122 Bộ luật tố tụng dân sự, cụ thể: Cấm ông Nguyễn Xuân H1 thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp (trừ việc khai thác cây còn lại) trên diện tích 10,1737 ha ở thôn B, xã V (nay là xã L), huyện G, tỉnh Quảng Trị, vị trí tọa độ thửa đất nêu trên theo kết quả đo đạc ngày 03-01-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, các chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Do không có đương sự nào kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị nên Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

- Ngày 13-9-2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân H1 và vợ là bà Trần Thị Q (bà Q là người thứ ba) có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục tái thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

- Ngày 10-10-2023 và ngày 02-11-2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gio Linh và Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Quảng Trị có Văn bản kiến nghị xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 01/2024/KN-DS ngày 29-01-2024, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị giám đốc thẩm, 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 sơ thẩm nêu trên và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị 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 cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 12-8-2015, hộ gia đình ông Trần Kim N với ông Nguyễn Văn H lập “Hợp đồng mua bán đất rừng”, nội dung: hộ ông N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H 10 ha đất khai hoang, giá chuyển nhượng 35.000.000 đồng/ha, 10 ha x 35.000.000 đồng = 350.000.000 đồng. Đến ngày 25-11-2015, ông H cùng vợ là bà Võ Thị T1 chuyển nhượng lại cho ông Bùi Quang L diện tích đất nêu trên với giá 90.000.000 đồng/ha, 10 ha x 90.000.000 đồng = 900.000.000 đồng. Ngày 01-6-2019, ông L chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Xuân H1 diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ ông H với giá 120.000.000 đồng/ha, 10 ha x 120.000.000 đồng = 1.200.000.000 đồng.

Trong diện tích đất các bên chuyển nhượng nêu trên, có 70.120 m² đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên đương sự cũng chỉ tranh chấp đối với diện tích đất này. Theo Ủy ban nhân dân huyện G, thì diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 36 tại xóm B, xã V, huyện G, tỉnh Quảng Trị, diện tích đất này chưa có ai đăng ký, kê khai, hiện vẫn do Nhà nước quản lý. Như vậy, diện tích đất tranh chấp nêu trên chưa có ai đăng ký, kê khai và chưa ai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng các đương sự đã tiến hành các giao dịch chuyển quyền sử dụng đối với diện tích đất này là không đúng quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai.

[2]. Qua xác minh nguồn gốc đất, Ủy ban nhân dân huyện G và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G xác định: Gia đình ông Trần Kim N chỉ sử dụng diện tích đất nêu trên trong khoảng từ năm 2006 đến năm 2007 và từ năm 2015 đến nay hộ gia đình ông N đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H, không sử dụng diện tích đất này, nên không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh làm rõ nguồn gốc đất, cũng như quá trình sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp; chưa thu thập các tài liệu, chứng cứ liên quan đến thửa đất tại các cơ quan có thẩm quyền để làm rõ ông Trần Kim N và bà Nguyễn Thị T có phải là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp không? nhưng đã buộc ông Nguyễn Xuân H1 phải giao trả lại diện tích đất tranh chấp cho ông N, bà T là chưa đủ cơ sở.

[3]. Mặt khác, diện tích đất tranh chấp được gia đình ông Trần Kim N và bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H; ông H tiếp tục chuyển nhượng cho ông Bùi Quang L, ông L chuyển nhượng tiếp cho ông Nguyễn Xuân H1. Như vậy, diện tích đất tranh chấp được chuyển nhượng qua nhiều người và ông H1 là người nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Quang L. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Nguyễn Xuân H1 giao toàn bộ diện tích đất tranh chấp cho ông Trần Kim N và bà Nguyễn Thị T; trong khi, chỉ tuyên buộc ông N, bà T hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất tranh chấp là 249.200.000 đồng cho ông Nguyễn Văn H là không đúng; không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Xuân H1.

Vì vậy, Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 01/2024/KN-DS ngày 29-01-2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có cơ sở 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. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 01/2024/KN-DS ngày 29-01-2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 23-7-2021 của Tòa án nhân dân huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản trên đất*” giữa nguyên đơn ông Trần Kim N, bà Nguyễn Thị T với bị đơn ông Trần Văn H3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã L, ông Bùi Quang L, ông Nguyễn Xuân H1, anh Trần Sỹ H2, anh Trần Sỹ C, anh Trần Sỹ D và bà Võ Thị T1.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Quảng Trị (02 bản kèm theo hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS huyện G, tỉnh Quảng Trị (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**

(Đã ký)

Nguyễn Cường

