TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 53/2024/DS-GĐT
Ngày 16 - 8 - 2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất;
Yêu cầu hủy quyết định cá biệt

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Nam - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Minh;

Ông Trần Hồng Hà;

Ông Nguyễn Văn Dũng;

Bà Đào Thị Minh Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thái - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Sơn - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 16 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy quyết định cá biệt"* giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn H, sinh năm 1967; cư trú tại: Thôn Sơn H, xã Phước D, huyện Thuận N, tỉnh Ninh Thuận.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1957; cư trú tại: Thôn Sơn H, xã Phước D, huyện Thuận N, tỉnh Ninh Thuận.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trần Thị X, sinh năm 1967; cư trú tại: Thôn Sơn H, xã Phước D, huyện Thuận N, tỉnh Ninh Thuận.

2. Ông Võ Văn S, sinh năm 1962; cư trú tại: Thôn Sơn H, xã Phước D, huyện Thuận N, tỉnh Ninh Thuận.

3. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1966;

4. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1969;

5. Bà Nguyễn Thị Kim P1, sinh năm 1966;

6. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1963;

7. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1966;

Cùng cư trú tại: Thôn Sơn H, xã Phước D, huyện Thuận N, tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề 26/6/2019 và các lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn là ông Trần Văn H trình bày:

Nguyên thửa đất số 44, tờ bản đồ số 58 xã Phước D (tục danh là đất ông B), diện tích khoảng 30.000m^2 có nguồn gốc là của cha mẹ ông là cụ Trần Văn C2 và cụ Nguyễn Thị Đ1 tặng cho vợ chồng ông, mặt phía Đông thửa đất số 44 giáp với thửa đất số 13 của cụ Nguyễn Thị X1. Năm 2003, ông Nguyễn Văn C là anh của ông Nguyễn Văn Đ có nhận chuyển nhượng toàn bộ đất của cụ X1. Do thửa đất số 44 của ông có cạnh phía Đông bị xéo nên ông đã liên hệ với ông C đề nghị ông C chuyển nhượng cho ông một phần diện tích của thửa đất số 13 để cho phần phía Đông của thửa số 44 không bị xéo, ông C đồng ý với đề nghị này. Tháng 12/2003, ông và ông C đã thống nhất, ông C chuyển nhượng 2.000m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 13 cho vợ chồng ông, diện tích đất ông C chuyển nhượng giáp với cạnh phía Đông của thửa đất số 44, việc chuyển nhượng giữa hai bên có làm giấy viết tay, lập thành 01 bản và ông là người giữ giấy tờ chuyển nhượng này. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã phá ranh giới giữa phần đất của thửa số 44 và phần đất mới nhận chuyển nhượng của ông C, sau đó san ủi và canh tác. Phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông C có ranh giới với phần đất còn lại của thửa số 13 là cây duối, hiện nay cây duối vẫn còn tồn tại.

Năm 2010, Nhà nước mở đường Phú T - Mũi D đi qua phần đất ông đã nhận chuyển nhượng của ông C và bị thu hồi một phần diện tích đất này, ông đã nhận tiền đền bù cùng đợt với ông Đ nhưng ông Đ không có ý kiến. Đến năm 2019, ông Đ tự ý rào phần đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của ông C nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Quá trình giải quyết tại Ủy ban nhân dân xã Phước D, do ông chưa tìm được giấy tờ chuyển nhượng giữa ông và ông C, cũng như chưa xác định chính xác vị trí đất ông Đ đang tranh chấp có phải nằm trong toàn bộ phần đất ông C chuyển nhượng cho ông hay nằm trong phần đất của thửa số 44 nên ông đã khai nguồn gốc đất là do cha mẹ của ông tặng cho, vì ranh giới giữa đất do cha mẹ của ông tặng cho và đất ông nhận chuyển nhượng của ông C, ông đã phá bỏ, san ủi từ năm 2003. Đến nay, qua đo đạc thực tế, ông xác định diện tích đất tranh chấp giữa ông và ông Đ là do ông nhận chuyển nhượng lại của ông C.

Nay, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ phải tháo dỡ hàng trụ rào lưới B40 và trả lại cho ông 842m^2 thuộc một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 58 xã P đã được đo đạc tại Trích lục số 854 ngày 23/10/2019 của Văn

phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận - Chi nhánh Thuận N. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông C.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông xác nhận thửa đất số 13, tờ bản đồ số 58 xã Phước D có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị X1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C là em ruột của ông. Việc ông C chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông H, bà X năm nào, diện tích đất chuyển nhượng bao nhiêu thì ông không biết. Năm 2009, ông C có lập giấy tờ chuyển nhượng ½ diện tích thửa đất số 13 cho ông, giấy này lập thành mấy bản ông không nhớ nhưng ông có giữ 01 bản, tuy nhiên ông đã làm mất. Nội dung chuyển nhượng đất giữa ông và ông C là ông C chuyển nhượng ½ diện tích đất cho ông ở vùng đất tục danh là đất ông B (tức thửa đất số 13), phần diện tích đất chuyển nhượng giữa ông và ông C không xác định tứ cận và diện tích cụ thể mà chỉ ghi ½ diện tích đất. Do ông và ông C là anh em nên ông C cho ông được quyền lựa chọn vị trí đất, sau khi thỏa thuận xong thì ông tự mình xác định phần đất nhận chuyển nhượng của ông C và bắt đầu canh tác, sử dụng từ năm 2009 cho đến nay. Khi chuyển nhượng, ông C có giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 13 của cụ X1 cho ông giữ và thông báo cho ông biết ½ diện tích đất còn lại của thửa đất số 13 là của ông S, do ông C và ông S mua chung thửa đất này.

Thời điểm ông nhận chuyển nhượng đất của ông C, trên phần đất ông đang tranh chấp với ông H, bà X, ông đã thấy ông H, bà X canh tác.

Khi Nhà nước mở đường Phú T - Mũi D đi qua và thu hồi một phần diện tích đất mà ông nhận chuyển nhượng của ông C, ông đã nhận tiền bồi thường, ông có biết phía ông H cũng được nhận tiền bồi thường phần đất nằm trong thửa đất này (gắn liền diện tích đất tranh chấp) nhưng ông không có ý kiến, vì ông không biết phần diện tích đất thu hồi của ông H nằm trong thửa đất số 13. Năm 2018, ông nhờ đơn vị đo đạc lại toàn bộ thửa đất số 13 thì mới phát hiện phần đất ông H đang quản lý nằm trong diện tích của thửa đất số 13 mà ông C đã chuyển nhượng cho ông ½ diện tích.

Nay ông thống nhất diện tích đất tranh chấp là 842m^2 theo các vị trí tại Trích lục bản đồ của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Thuận N. Ông chỉ đồng ý trả 421m^2 đất cho ông H, đối với diện tích 421m^2 đất còn lại thì ông không đồng ý vì phần đất này nằm trong ½ diện tích đất ông C chuyển nhượng cho ông. Riêng phần diện tích đất Nhà nước đã thu hồi làm đường Phú T - Mũi D và ông H là người đứng ra nhận tiền bồi thường thì ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà X. Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông C, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Trần Thị X trình bày:

Bà là vợ ông H, bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông H, không bổ sung gì thêm.

- Chị Nguyễn Thị Kim P1 trình bày:

Cụ Nguyễn Thị X1 là bà ngoại của chị, cụ X1 chỉ có một người con duy nhất là mẹ của chị là bà Nguyễn Thị M và bà M cũng chỉ có một người con duy nhất là chị, hiện nay cụ X1 và bà M đều đã chết. Chị xác định thửa đất số 13, tờ bản đồ số 58 xã P là của cụ X1 và cụ X1 đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông C. Chị đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 13 với ông C và không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng này.

- Ông Nguyễn Văn C trình bày:

Phần đất 842m^2 thuộc một phần thửa đất số 13 đang tranh chấp có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Thị X1. Khoảng năm 2002 - 2003, cụ X1 và con, cháu cụ X1 chuyển nhượng cho ông toàn bộ diện tích thửa đất số 13 khoảng 10.000m^2. Việc chuyển nhượng giữa hai bên có lập giấy viết tay do ai viết thì ông không nhớ, giấy này được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Phước D. Cho đến thời điểm hiện nay, ông vẫn chưa làm thủ tục điều chỉnh biến động thửa đất số 13 từ cụ X1 sang tên ông.

Sau khi nhận chuyển nhượng của cụ X1 khoảng 01 đến 02 tháng, ông chuyển nhượng lại cho ông H khoảng 2.000m^2 (ngang khoảng 20m, dài khoảng 100m). Ông xác định trong phần đất chuyển nhượng cho ông H, có phần đất hiện nay ông H và ông Đ đang tranh chấp. Khi chuyển nhượng, giữa ông và ông H có làm một tờ giấy viết tay và có ra thực địa để xác định phần diện tích đất mua bán giữa hai bên. Ranh giới phần đất bán cho ông H với phần đất còn lại của thửa số 13 là cây duối, hiện nay cây duối vẫn còn. Năm 2009, ông chuyển nhượng ½ diện tích đất còn lại của thửa 13 cho ông Đ. Do là anh em ruột nên ông cho ông Đ lựa chọn vị trí trong phần đất còn lại, sau đó ông Đ đã chọn phần đất có tứ cận: Tây giáp đất ông Trần Văn H (tức phần đất ông H nhận chuyển nhượng của ông năm 2003), Đông giáp đất của ông (Nguyễn Văn C), Bắc và Nam giáp đất bà Nguyễn Thị T để canh tác và sử dụng.

Năm 2010, Nhà nước mở đường Phú T - Mũi D và băng qua thửa đất số 13, trong đó có thu hồi một phần diện tích đất ông đã chuyển nhượng cho ông H và một phần diện tích đất ông đã chuyển nhượng cho ông Đ. Việc thu hồi đất này được ông Đ và ông H ra xác định ranh giới, khi đó ông Đ cũng không có ý kiến về việc ông H được nhận tiền bồi thường.

Ông xác định ông là người trực tiếp nhận chuyển nhượng thửa đất số 13 của cụ X1 và ông không nhận chuyển nhượng chung với ông Võ Văn S.

Mặc dù ông và ông H, ông Đ chuyển nhượng đất bằng giấy viết tay nhưng ông không có tranh chấp về hợp đồng và đồng ý tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng này với ông H và ông Đ.

- Bà Nguyễn Thị C1 trình bày:

Phần đất ông H và ông Đ đang tranh chấp nằm trong thửa đất số 13 có nguồn gốc là của ông C (chồng của bà) mua của cụ Nguyễn Thị X1 vào khoảng năm 2002 - 2003. Đất này do chồng của bà tự mua bằng tiền riêng nên bà không biết và cũng không có ý kiến về việc mua bán đất giữa ông C với cụ X1 và giữa ông C với ông H, ông Đ.

- Ông Võ Văn S trình bày:

Thửa đất đất số 13 có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Thị X1. Năm 2003, ông và ông Nguyễn Văn C góp tiền mua chung toàn bộ thửa đất này. Số tiền mua đất và số tiền ông góp chung với ông C cụ thể là bao nhiêu thì ông không nhớ. Khi góp tiền mua đất, ông và ông C có làm giấy tờ về số tiền góp giữa hai bên, giấy này lập thành 01 bản do ông giữ, tuy nhiên do lâu quá nên hiện nay đã thất lạc. Việc góp tiền mua thửa đất số 13 chỉ có ông và ông C biết. Trước khi nhận chuyển nhượng, ông và ông C thỏa thuận để một mình ông C đứng ra giao dịch với cụ X1 và đứng tên trên giấy chuyển nhượng, còn ông không tham gia. Việc thỏa thuận này giữa hai bên cũng chỉ nói miệng, không có ai làm chứng. Từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 13 của cụ X1 cho đến đầu năm 2008, ông và ông C chưa từng canh tác, sử dụng hay chuyển nhượng lại cho ai và cũng không phân chia ranh giới phần diện tích chuyển nhượng giữa hai bên theo số tiền đã góp.

Đến năm 2009, ông C chuyển nhượng lại ½ diện tích đất thuộc phần của ông C cho ông Nguyễn Văn Đ (anh trai của ông C). Khi ông C chuyển nhượng ½ diện tích đất này cho ông Đ thì ông C có thông báo cho ông biết. Do ông và ông C mua chung nhưng chưa phân chia cụ thể vị trí phần đất của từng người nên khi ông C chuyển nhượng lại cho ông Đ thì ông đã để cho ông Đ được quyền lựa chọn vị trí đất, còn phần còn lại là của ông.

Sau khi ông Đ nhận đất, ông Đ đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 13 của cụ X1 cho ông giữ.

Tháng 8/2010, trước khi Nhà nước mở đường Phú T - Mũi D thì ông và ông Đ có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P diện tích đất 1.340m^2 thuộc một phần thửa đất số 13. Phần đất chuyển nhượng cho bà P có vị trí tứ cận cụ thể như thế nào ông không nhớ, ông chỉ nhớ sau khi mở đường Phú T - Mũi D thì phần diện tích chuyển nhượng cho bà P nằm giáp với thửa đất số 44 của ông H. Ông Đ là người trực tiếp lập giấy tờ chuyển nhượng cho bà P, giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng, ông Đ và ông mỗi người nhận 20.000.000 đồng. Phần đất chuyển nhượng cho bà P và phần đất còn lại của ông và ông Đ không có ranh giới.

Cuối năm 2010, Nhà nước mở đường Phú T - Mũi D và có thu hồi một phần diện tích đất của thửa số 13. Do lúc này ông Đ đang canh tác tại thửa số 13 nên ông và ông Đ thỏa thuận để ông Đ trực tiếp nhận tiền bồi thường phần diện

tích đất bị thu hồi. Tổng số tiền Nhà nước bồi thường là bao nhiêu ông không nhớ, sau khi nhận tiền bồi thường ông Đ có chia lại ½ số tiền này cho ông, nhưng cụ thể số tiền là bao nhiêu ông cũng không nhớ. Khi ông Đ chia tiền bồi thường cho ông có ông D và bà L (em của ông C và ông Đ) biết và chứng kiến việc này.

Sau khi Nhà nước mở đường, do chênh lệch mặt đường và đất ruộng nên ông và ông Đ đã thuê người đổ đất, nâng nền. Do ông và ông Đ thuê xe công trình nên không biết tên và địa chỉ của người đổ đất. Ông là người trực tiếp trả tiền đổ đất, nâng nền.

Sau khi đổ đất và nâng nền, ông tiếp tục để cho ông Đ canh tác trên toàn bộ thửa đất số 13, đến khoảng năm 2017 ông và ông Đ bắt đầu thỏa thuận phân chia phần diện tích đất còn lại của thửa số 13.

Khi ông H nhận tiền bồi thường một phần thửa đất số 13, ông không biết. Đến khoảng năm 2017 - 2018, ông có nhờ Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thuận N định vị lại thửa đất số 13 thì phát hiện một phần thửa đất số 13 hiện nay đang do ông H quản lý.

Ông xác định thửa đất số 13 là ông mua chung với ông C và trong suốt quá trình sử dụng cho đến nay, chưa khi nào ông và ông C chuyển nhượng đất của thửa đất số 13 cho ông H. Việc phân chia đất giữa ông và ông Đ cho đến hiện nay đều chưa đăng ký trong sổ địa chính của Ủy ban nhân dân xã Phước D hay có bất cứ một loại giấy tờ gì của cơ quan có thẩm quyền công nhận.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì thực tế diện tích 842m^2 đất này là thuộc một phần thửa đất số 13 mà ông và ông C nhận chuyển nhượng chung. Ông không yêu cầu giải quyết việc chuyển nhượng đất chung giữa ông và ông C; giữa ông, ông Đ và bà P.

- Bà Nguyễn Thị P trình bày:

Khoảng năm 2009 - 2010, bà có nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn S và ông Nguyễn Văn Đ 1.340m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 13. Thời điểm bà nhận chuyển nhượng diện tích nêu trên, Nhà nước đã mở đường Phú T - Mũi D.

Trước khi nhận chuyển nhượng đất, ông Đ có thông báo cho bà biết đất này là của chung giữa ông Đ và ông S, sau đó bà có gặp ông S để hỏi lại vấn đề này thì được ông S xác nhận là đúng, đồng thời ông S có cho bà xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cụ X1 và giấy chuyển nhượng đất giữa cụ X1 và ông C; tuy nhiên, khi chuyển nhượng thì bà chỉ trực tiếp giao dịch với ông Đ. Việc chuyển nhượng giữa hai bên có làm giấy viết tay, lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản, ai là người trực tiếp viết giấy chuyển nhượng, bà không nhớ, bà chỉ nhớ giấy chuyển nhượng được viết tại nhà ông S (có ông Đ, ông S và bà) và trong giấy chuyển nhượng này, các bên có xác nhận vị trí tứ cận của phần đất chuyển nhượng nhưng cụ thể như thế nào bà không nhớ. Việc chuyển nhượng giữa hai bên có ông Phạm Duy L làm chứng. Bà là người trực tiếp giao

toàn bộ số tiền chuyển nhượng 40.000.000 đồng cho ông Đ, còn sau đó ông Đ và ông S chia nhau tiền như thế nào bà không biết.

Bà xác định toàn bộ diện tích đất theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 23/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Thuận N là phần đất mà ông Đ chuyển nhượng cho bà.

Đến năm 2015, bà chuyển nhượng lại diện tích này cho bà Nguyễn Thị T (là em của ông C và ông Đ) với giá 70.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, bà và bà T có làm giấy chuyển nhượng viết tay và bà đã giao lại toàn bộ giấy tờ chuyển nhượng của ông S, ông Đ cho bà T giữ. Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và bà T cũng như giữa bà với ông Đ, ông S thì bà không có tranh chấp và đồng ý tiếp tục giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên.

- Bà Nguyễn Thị T trình bày:

Khoảng năm 2010 - 2011, bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị P 1.340m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 13 với giá 70.000.000 đồng (phần đất nhận chuyển nhượng này giáp ranh với thửa đất số 38 của bà). Bà không biết thửa đất số 13 có nguồn gốc như thế nào và ông C nhận chuyển nhượng thửa đất số 13 từ ai, bà cũng không biết ông C, ông S có góp tiền nhận chuyển nhượng chung thửa đất số 13 hay không, bà chỉ biết ông C có chuyển nhượng cho ông Đ ½ diện tích thửa đất số 13 nhưng diện tích đất cụ thể, vị trí chuyển nhượng và giá chuyển nhượng bao nhiêu thì bà không biết. Bà không biết việc ông Đ, ông S có chia tiền bồi thường đất khi Nhà nước thu hồi để mở đường Phú T - Mũi D hay không.

Khi ông Đ chuyển nhượng một phần thửa đất số 13 cho bà P thì bà có biết, tuy nhiên do không có tiền nên bà không mua mà để cho bà P mua. Bà được biết vị trí đất ông Đ chuyển nhượng cho bà P có một cạnh tiếp giáp với đất của ông H, còn cụ thể chiều dài các cạnh như thế nào bà không biết. Khi nhận chuyển nhượng từ bà P, bà và bà P không làm giấy tờ chuyển nhượng nhưng bà P có giao cho bà 01 tờ giấy chuyển nhượng giữa ông Đ và bà P để bà giữ. Sau khi chuyển nhượng, bà và bà P có ra xác định ranh giới phần đất bà P chuyển nhượng cho bà. Hiện trạng phần đất tại thời điểm chuyển nhượng không có mốc giới, không có ranh rào, sau đó khoảng 2 - 3 năm thì bà có làm hàng rào riêng biệt đối với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà P, hiện nay hàng rào vẫn còn. Khi làm hàng rào, ông Đ, ông H, ông C, ông S không có ý kiến. Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và bà P, bà không có tranh chấp và đồng ý tiếp tục duy trì hợp đồng này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 14/9/2020, Tòa án nhân dân huyện Thuận N, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Chấp nhận yêu cầu đòi đất của ông Trần Văn H, bà Trần Thị X.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ phải tháo dỡ hàng rào trụ bê tông trả lại cho vợ chồng ông H, bà X diện tích đất 842m^2 thuộc một phần thửa số 13, tờ bản đồ số

58 xã Phước D (theo Trích lục số 854 ngày 23/10/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận, Chi nhánh Thuận N đính kèm). Ông H, bà X liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, chỉnh lý theo quy định của luật đất đai.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Đương sự được quyền khởi kiện lại yêu cầu đã rút theo quy định pháp luật.

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

Ngày 25/9/2020, bị đơn là ông Nguyễn Văn Đ có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 38/2021/DS-PT ngày 24/8/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thuận N, tỉnh Ninh Thuận.

Chấp nhận yêu cầu một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 và 07 trụ bê-tông, cốt thép và trả lại cho vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Thị X diện tích đất 842m^2 thuộc một phần thửa số 13, tờ bản đồ số 58 xã Phước D được giới hạn bởi các điểm (2,3,4,5) theo Trích lục bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận, chi nhánh Thuận N (đính kèm bản án).

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Đương sự được quyền khởi kiện lại yêu cầu đã rút theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/9/2021, bị đơn là ông Nguyễn Văn Đ có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 29/10/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn S có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 37/QĐ-VKS-DS ngày 26/01/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 38/2021/DS-PT ngày 24/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thuận N, tỉnh Ninh Thuận.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 177/2022/DS-GĐT ngày 27/6/2022, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 37/QĐ-VKS-DS ngày 26/01/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 38/2021/DS-PT ngày 24/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận và Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thuận N, tỉnh Ninh Thuận.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Thuận N, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 26/12/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận có Công văn số 329/TA-DS kiến nghị Chánh án Tòa án nhân dân tối cao xem xét theo thủ thục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 52/2024/KN-DS ngày 17/6/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Quyết định giám đốc thẩm số 177/2022/DS-GĐT ngày 27/6/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Quyết định giám đốc thẩm nêu trên; giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 38/2021/DS-PT ngày 24/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các bên đương sự đều thừa nhận diện tích 842m^2, thuộc một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 58, tại thôn Sơn H, xã Phước D, huyện Thuận N, tỉnh Ninh Thuận đang tranh chấp có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị X1. Cụ X1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) đối với thửa đất số 13 nêu trên với tổng diện tích 11.909m^2. Khoảng năm 2003 sau khi cụ X1 chết, bà Nguyễn Thị M (là con duy nhất của cụ X1) đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn C. Việc này được người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng duy nhất của bà M là chị Nguyễn Thị Kim P1 xác nhận.

[2] Cũng trong năm 2003, ông C đã chuyển nhượng một phần thửa đất số 13 cho ông Trần Văn H (nguyên đơn) với diện tích 2.000m^2. Ông C xác định đất tranh chấp 842m^2 thuộc phần đất ông đã chuyển nhượng cho ông H. Như vậy, diện tích đất nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn.

[3] Bị đơn (ông Nguyễn Văn Đ) cho rằng ông C chuyển nhượng cho ông ½ diện tích đất thuộc thửa 13 vào năm 2009, vị trí đất nhận chuyển nhượng là

khu vực đất tranh chấp hiện nay. Tuy nhiên, theo Giấy viết tay ngày 19/4/2009 giữa ông C với ông Đ chỉ thể hiện nội dung: *"...tôi Nguyễn Văn C sinh năm 1963 có sang lại nửa phần đất của bà X1 cho ông Nguyễn Văn Đ... khu vực đất Bén"*. Nội dung Giấy viết tay nêu trên chỉ ghi sang nhượng cho ông Đ nửa phần đất nhưng không nêu cụ thể diện tích và vị trí đất chuyển nhượng.

[4] Quá trình tố tụng, ông Đ cũng thừa nhận hai bên không ra thực địa chỉ đất, không biết ranh giới đất, thời điểm nhận chuyển nhượng thì ông Đ đã thấy ông H đang canh tác trên phần diện tích đất tranh chấp. Bên cạnh đó, ông C xác định bán cho ông Đ ½ diện tích còn lại của thửa 13, ông Đ được tự do lựa chọn vị trí trong phần đất còn lại. Như vậy, diện tích đất ông Đ nhận chuyển nhượng không nằm ở vị trí đất tranh chấp hiện nay. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm xuất hiện thêm ông Võ Văn S có Văn bản trình bày ý kiến cho rằng ông S là người góp tiền nhận chuyển nhượng chung quyền sử dụng thửa đất số 13 với ông C và thỏa thuận ông C là người đại diện đứng tên nhận chuyển nhượng đất. Sau khi ông C chuyển nhượng ½ diện tích đất cho ông Đ thì ½ diện tích còn lại của thửa đất số 13 là của ông S, nên ông Đ đã giao bản chính GCNQSDĐ cho ông S giữ. Năm 2010, ông S và ông Đ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P diện tích 1.340m^2 đất thuộc thửa đất số 13 nêu trên với giá 40.000.000 đồng, ông S và ông Đ mỗi người nhận 20.000.000 đồng. Khi Nhà nước thu hồi một phần thửa đất số 13, ông Đ là người nhận tiền bồi thường, sau đó có chia lại cho ông S ½ số tiền bồi thường. Tuy nhiên, ông S không có tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày nêu trên, chỉ có xác nhận của ông Đ và bà P. Đồng thời, giả sử trong trường hợp, ông S chứng minh được việc nhận chuyển nhượng chung quyền sử dụng đất với ông C thì việc ông C chuyển nhượng cho ông H 2.000m^2 cũng là trong phần đất mà ông C được quyền định đoạt (½ thửa đất số 13). Mặt khác, ông Đ cũng thừa nhận tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất của ông C đã thấy ông H canh tác trên diện tích đất tranh chấp.

[6] Do đó, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy Bản án dân sự phúc thẩm và hủy Bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Thuận N, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm lại là không cần thiết, không thuyết phục và kéo dài tố tụng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 2 Điều 343, Điều 344 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 52/2024/KN-DS ngày 17/6/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 177/2022/DS-GĐT ngày 27/6/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy quyết định cá biệt"* giữa nguyên đơn là ông Trần Văn H với bị đơn là ông Nguyễn Văn Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 38/2021/DS-PT ngày 24/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC - Vụ 9;
- TAND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- TAND huyện Thuận N, tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện Thuận N, tỉnh Ninh Thuận;
- Vụ Tổng hợp TANDTC (kèm hồ sơ vụ án);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Thẩm phán chủ tọa, Vụ GĐKT II TANDTC (3 bản), hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồng Nam