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: 60/2023/DS-GĐT Ngày 21-12-2023 V/v Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	

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 Văn Du - Phó Chánh án, Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tiến Hùng;

Bà Đào Thị Minh Thủy;

Ông Trần Hồng Hà;

Ông Nguyễn Văn Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiên - Thẩm tra viên 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 21 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Cụ Trương Công T, sinh năm 1941;

2. Cụ Võ Thị H, sinh năm 1944;

Cùng cư trú tại: Số 45B, Khu phố 4, phường Tân H, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn Phước V, sinh năm 1985; cư trú tại: Số 218 Hà Huy G, phường Quyết T, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 03/5/2019).

- Bị đơn:

1. Ông Trương Hùng P, sinh năm 1967;

2. Bà Đặng Thị Kim A, sinh năm 1963;

Cùng cư trú tại: Số 1566 đường Bùi Hữu N, Khu phố 1, phường Tân H, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Tạ Quốc L, sinh năm 1991; cư trú tại: Tầng 1, tòa nhà 148, đường số 2, Khu đô thị Vạn P, phường Hiệp Bình P, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 07/07/2021).

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh C, ông Võ Phương T1 - Phó trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên H (Văn bản ủy quyền ngày 24/5/2019, 19/5/2021).

2. Ông Thân Văn D, sinh năm 1979; cư trú tại: Số 31/9, Khu phố 8, phường Long B, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai; tạm trú tại: Khu phố 4, phường Tân H, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 03/5/2019 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là cụ Trương Công T, cụ Võ Thị H (do ông Nguyễn Tấn Phước V là người đại diện theo ủy quyền trình bày):

Trước đây, cụ T, cụ H sinh sống tại Hoa Kỳ, do mong muốn khi cao tuổi sẽ trở về Việt Nam sinh sống nên vào những năm 1996 đến năm 2000, cụ T, cụ H gửi tiền Đô la Mỹ về Việt Nam cho ông Trương Hùng P (là con trai của cụ T, cụ H) để ông P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cụ T, cụ H và đại diện các cụ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vào thời điểm những năm 1996 đến năm 2000 chưa có dịch vụ chuyển tiền qua bưu điện hoặc chuyển khoản qua ngân hàng, nên cụ T, cụ H nhờ người Việt Nam sinh sống tại Hoa Kỳ làm dịch vụ để thực hiện việc chuyển tiền từ Hoa Kỳ về Việt Nam cho ông P. Cụ thể như sau:

Khoảng năm 1996, 1997, cụ T, cụ H chuyển cho ông P số tiền quy đổi là 14 lượng vàng để ông P nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 5.660,8m^2 tại Ấp 1, xã Tân H nay thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 17 phường Tân H, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai (sau đây viết tắt là thửa đất số 92) của ông Lê Văn C1 và bà Bùi Thị L1 (tên thường gọi là Tư C2 và Hai C3). Ngày 15/7/2010, Ủy ban nhân dân thành phố Biên H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BA 039677 cho ông P và bà Đặng Thị Kim A (vợ của ông P). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này hiện cụ T, cụ H giữ.

Từ năm 1999 đến năm 2000, cụ T, cụ H gửi cho ông P số tiền quy đổi là 19 lượng vàng để ông P nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 9.040,3m^2 tại Ấp

1A, xã Tân H, nay thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 17 xã Tân H (sau đây viết tắt là thửa đất số 66) của ông Mai Văn A1, bà Lê Thị N. Ngày 19/9/2002, Ủy ban nhân dân thành phố Biên H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V680919 cho ông P và bà A. Việc cụ T, cụ H gửi tiền về để ông P nhận chuyển nhượng thửa đất số 66 thì ông A1 (chủ đất) và ông Huỳnh Văn T2 (người môi giới mua bán đất) biết rõ.

Năm 2007, cụ T, cụ H trở về Việt Nam sinh sống. Tháng 4/2008, cụ T, cụ H xây dựng một ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất số 92 nêu trên và sinh sống ổn định cho đến nay. Năm 2015 cụ T, cụ H cho ông Phan Bá H1 thuê một phần quyền sử dụng đất thửa đất số 92 với giá thuê là 50.000.000 đồng/năm. Việc thuê đất do cụ T và ông H1 thỏa thuận với nhau bằng Hợp đồng viết tay do chính ông P viết, việc giao nhận tiền cụ T và ông H1 có làm giấy giao nhận tiền. Từ khi cụ T, cụ H về sinh sống tại thửa đất này và việc cụ T, cụ H cho ông H1 thuê đất, nhận tiền thuê đất từ ông H1, ông P và bà A không có bất cứ ý kiến gì. Cụ T, cụ H không biết vì sao giữa ông H1 với ông P lại ký với nhau Hợp đồng thuê đất.

Tháng 7/2017, cụ T, cụ H thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 66 nêu trên cho ông H2 (cư ngụ xã Tân H), nhưng anh Trương Vũ Hoài A2 (là con của ông P và là cháu nội của cụ T, cụ H) yêu cầu cụ T, cụ H không chuyển nhượng cho ông H2 mà chuyển nhượng cho anh A2. Vì vậy, cụ T, cụ Hiệp đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 66 cho anh A2 với giá 3.200.000.000 đồng, anh A2 giao trước cho cụ T, cụ H 1.000.000.000 đồng còn lại 2.200.000.000 đồng sẽ giao trong vòng một năm tính từ tháng 7/2017, việc giao nhận số tiền 1.000.000.000 đồng cụ T, cụ H viết "Giấy Xác Nhận" ngày 01/7/2017. Tuy nhiên, sau khi giao cho cụ T, cụ H số tiền này đến nay anh A2 không giao thêm bất kỳ khoản tiền nào khác. Do đó, việc chuyển nhượng thửa đất này giữa cụ T, cụ H và anh A2 đến nay vẫn chưa thực hiện xong.

Cụ T, cụ H đề nghị Tòa án công nhận cho cụ T, cụ H được quyền sử dụng diện tích 5.660,8m^2 thuộc thửa đất số 92 và 9.040,3m^2 thuộc thửa đất số 66, cùng tờ bản đồ số 17 phường Tân H; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 039677 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên H cấp ngày 15/7/2010 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V680919 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên H cấp ngày 19/9/2002 cho ông P, bà A. Cụ T đồng ý giao lại toàn bộ 02 thửa đất trên cho cụ H toàn quyền sử dụng, định đoạt.

Về việc rút đơn khởi kiện của anh A2, cụ T, cụ H không có ý kiến, nếu anh A2 có yêu cầu giải quyết thì sẽ giải quyết tại gia đình hoặc tại Tòa án bằng một vụ án khác.

Tại đơn phản tố đề ngày 12/3/2021, bị đơn là ông Trương Hùng P, bà Đặng Thị Kim A thống nhất trình bày:

- Về quyền sử dụng diện tích 5.660,8m^2 đất thuộc thửa số 92: Phần đất này nguyên là của ông C3 và bà L1 (là chị họ của ông, bà). Từ năm 2000, vợ chồng

ông bà thuê phần đất này để làm ao nuôi cá, phát triển kinh tế gia đình. Một thời gian sau, vợ chồng ông muốn nhận chuyển nhượng phần đất này, thì vợ chồng ông C3 đồng ý. Ngày 08/4/2010, ông C3, bà L1 được Ủy ban nhân dân thành phố Biên H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 064197. Ngày 17/4/2010, ông C3 và bà L1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà, Hợp đồng chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân xã Tân H chứng thực ngày 17/4/2010. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông bà được Ủy ban nhân dân thành phố Biên H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BA 039677 ngày 15/7/2010. Ông bà là người trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất này từ ngày thuê cho đến nay.

Trong thời gian thuê đất của ông C3, bà L1, ông bà có xây một căn nhà để ở và có xây bờ kè để làm dịch vụ câu cá giải trí (khoảng cuối năm 2003). Sau đó ông bà làm thêm một căn nhà chòi lá để cho người trông coi khu đất của ông bà ở. Đến năm 2008, cụ T, cụ H ở Hoa Kỳ về Việt Nam sinh sống. Vì 2 cụ chưa có nhà ở và ông lại là con duy nhất của 2 cụ, nên ông để 2 cụ sinh sống tại thửa đất này. Cũng trong năm 2008, cụ T, cụ H dỡ bỏ căn chòi lá và xây một căn nhà nhỏ trên nền căn chòi lá và chuyển ra đó ở. Một thời gian sau, thì cụ T, cụ H làm thêm một căn nhà nhỏ nữa để cho hai ông bà mỗi người ở một căn. Việc cụ T, cụ H xây nhà trên đất của ông bà để ở cho tự do thoải mái, ông bà hoàn toàn ủng hộ theo nguyện vọng của cha mẹ.

- Về quyền sử dụng diện tích 9.040,3m^2 đất thuộc thửa số 66: Phần đất này do ông A1 và bà N sử dụng do thừa kế đất của gia tộc. Năm 1998, ông A1, bà N chuyển nhượng lại cho ông bà bằng giấy tay. Theo Giấy sang nhượng ao hồ ngày 29/10/1998, diện tích là 7.350m^2 với giá là 20 lượng vàng. Năm 1999, khi tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông bà nhận chuyển nhượng thêm của ông A1, bà N phần đất diện tích 1.690m^2. Ngày 19/9/2002, ông bà được Ủy ban nhân dân thành phố Biên H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V680919 với diện tích 9.040,3m^2. Từ đó đến nay vợ chồng ông bà trực tiếp quản lý, sử dụng và tôn tạo thửa đất.

Cụ T, cụ H cho rằng các cụ có gửi tiền cho ông, bà để nhận chuyển nhượng các thửa đất trên là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ T, cụ H. Ông đồng ý cho 2 cụ ở trên đất đến hết đời.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Ủy ban nhân dân thành phố Biên H (do ông Trần Thanh C, ông Võ Phương T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày)*: Căn cứ nguồn gốc sử dụng đất và quy định của Luật Đất đai, Nghị định của Chính phủ quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, Phòng T đã tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA039677 ngày 15/7/2010 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V680919 ngày 19/9/2002 cho ông P, bà A1 là đảm bảo trình tự thủ tục quy định.

- *Ông Thân Văn D trình bày*: Ông là người thuê phần đất thuộc thửa đất số

66 từ năm 2015 đến năm 2025, Hợp đồng thuê được ký với chủ sử dụng đất là ông P và được sự đồng ý của cha mẹ ông P. Trong 04 năm đầu, tiền thuê đất đưa cho cha mẹ ông P, về sau đưa cho anh A2 do cha mẹ ông P bảo như vậy. Ông đã đầu tư khoảng 1.350.000.000 đồng vào đất, đề nghị được thuê hết Hợp đồng.

- *Anh Trương Vũ Hoài A2 trình bày:* Năm 2017, anh nhận chuyển nhượng của vợ chồng cụ T thửa đất số 66 với giá 2.500.000.000 đồng, anh đã trả vợ chồng cụ T 1.500.000.000 đồng, còn 1.000.000.000 đồng vợ chồng cụ T nhờ anh gửi Ngân hàng, lấy lãi mỗi tháng 10.000.000 đồng. Từ tháng 8/2017 đến tháng 4/2019, anh đã trả vợ chồng cụ T 21 kỳ tổng là 210.000.000 đồng. Nay anh được biết đất không phải của vợ chồng cụ T, nên đề nghị được nhận lại 1.710.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 17/01/2022, Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp: Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Công nhận quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn cụ Trương Công T và cụ Võ Thị H đối với bị đơn ông Trương Hùng P và bà Đặng Thị Kim A.

1.1. Buộc ông Trương Hùng P và bà Đặng Thị Kim A phải trả cho cụ Võ Thị H quyền sử dụng đất có diện tích 9.040,3m^2 tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 17 và quyền sử dụng đất có diện tích 5.660,8m^2 tại thửa đất số 92, tờ bản đồ số 17 xã Tân H (nay là phường Tân H), thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V680919 cấp ngày 19/9/2002 đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 17 xã Tân H (nay là phường Tân H) và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 039677 cấp ngày 15/7/2010 đối với thửa đất số 92, tờ bản đồ số 17 xã Tân H (nay là phường Tân H) do Ủy ban nhân dân thành phố Biên H cấp cho bà Đặng Thị Kim A và ông Trương Hùng P.

1.3. Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 9.040,3m^2 tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 17 và quyền sử dụng đất có diện tích 5.660,8m^2 tại thửa đất số 92, tờ bản đồ số 17 xã Tân H (nay là phường Tân H), thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai cho cụ Võ Thị H.

1.4. Cụ Trương Công T và cụ Võ Thị H có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho ông Trương Hùng P và bà Đặng Thị Kim A số tiền 397.045.900 đồng.

1.5. Cụ Võ Thị H và cụ Trương Công T được toàn quyền sở hữu và sử dụng 01 căn nhà số 3 có diện tích 63m^2, có kết cấu móng cột gạch, tường gạch dày 100, tô trát sơn nước, xà gồ, mái tôn, trần thạch cao khung nổi, nền gạch ceramic, cửa đi cửa sổ khung sắt kính; 01 mái tre câu cá có kết cấu cột sắt tròn, xà gồ vi kèo sắt, mái tôn, nền xi măng 1 vách tường xây gạch lửng phía trên lưới B40. Bờ kè có kết cấu móng đá chẻ cao 2,5m; Kiềng giằng đá kè; Sân nền xi măng có diện tích 430m^2 và móng hàng rào cao khoảng 0,5cm không tô trát dài 29,10m cùng các cây trồng trên đất gồm: 12 cây Cau vua, 04 cây Xoài, 01 cây Sa kê, 02 cây Ổi, 01 cây Mận, 06 cây Mai, 04 cây Vạn niên tùng, 08 cây Sứ, 01 cây Nguyệt quế,

01 cây Xanh. Toàn bộ tài sản trên đều nằm trên diện tích đất 5.660,8m^2 tại thửa số 92, tờ bản đồ số 17 xã Tân H (nay là phường Tân H), thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

1.6. Ghi nhận việc cụ Trương Công T và cụ Võ Thị H hỗ trợ cho ông Trương Hùng P và bà Đặng Thị Kim A số tiền 300.000.000 đồng.

1.7. Cụ Võ Thị H được quyền liên hệ với cơ quan tổ chức có thẩm quyền để làm các thủ tục liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất được Tòa án công nhận quyền sử dụng.

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

Ngày 24/01/2022, bị đơn là ông Trương Hùng P và bà Đặng Thị Kim A kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Ngày 25/01/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định kháng nghị số 06/QĐ-VKS-DS, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 531/2022/DS-PT ngày 15/8/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

[1]. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

[2]. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Hùng P, bà Đặng Thị Kim A. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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 27/9/2022, ông Trương Hùng P và bà Đặng Thị Kim A 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 54/2023/KN-DS ngày 16/10/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 531/2022/DS-PT ngày 15/8/2022 của 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 Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai 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 tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện ngày 17/4/2010, ông P, bà A

lập Hợp đồng nhận chuyển nhượng diện tích 5.660,8m^2 đất thuộc thửa đất số 92 của ông C3 và bà L1. Tuy nhiên, trước đó, ông P, bà A đã nhận chuyển nhượng thửa đất này nhưng do ông C3, bà L1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Năm 2008, cụ T, cụ H xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên diện tích đất này, năm 2010 cụ T và cụ H tiếp tục xây dựng thêm một căn nhà cấp 4 để cụ T, cụ H sinh sống. Việc xây dựng được các ông Lê Hải T3, Huỳnh Thái P1, Võ Văn C4, Phạm Văn T4 và Huỳnh Văn T2 (là những người được cụ T và cụ H trực tiếp thỏa thuận thuê xây dựng 02 căn nhà cấp 4 nêu trên) xác nhận. Ông P, bà A cũng như ông C3 và bà L1 không có ý kiến phản đối hay tranh chấp khiếu nại gì. Năm 2010, sau khi ông P và bà A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông P đã giao cho cụ T và cụ H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông P và bà A để cụ T, cụ H quản lý. Trong quá trình sinh sống trên đất, cụ T là người trực tiếp ký hợp đồng cho ông Phan Bá H1 thuê quyền sử dụng đất từ tháng 8/2015 đến tháng 9/2020 với giá thuê là 50.000.000 đồng/năm; cụ T là người nhận tiền thuê của ông H1 (Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất này hiện đã chấm dứt). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm xác định diện tích đất 5.660,8m^2 tại thửa đất số 92 được ông P và bà A nhận chuyển nhượng từ ông C3 và bà L1 bằng nguồn tiền do cụ T và cụ H gửi từ Mỹ về là có căn cứ.

[2] Đối với diện tích đất 9.040,3m^2 thuộc thửa đất số 66 là do ông P nhận chuyển nhượng từ ông A1 và bà N vào năm 1998. Mặc dù, cụ T, cụ H không có chứng cứ về việc chuyển tiền cho ông P, nhưng tại Biên bản hòa giải ngày 22/4/2019 tại Ủy ban nhân dân xã Tân H, chính bà A cũng thừa nhận khoảng năm 1996, 1997 vợ chồng cụ T, cụ H cho ông P khoảng 19 cây vàng, sau đó vợ chồng bà dùng số vàng này và bù thêm để nhận chuyển nhượng 9.000m^2 đất. Ông A1 là người chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông P xác định trong quá trình ông A1 và ông P thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 66, kể từ lúc ông P đặt cọc cho tới lúc ông P trả tiền đầy đủ, ông P đều nói với ông A1 là nguồn tiền nhận chuyển nhượng đất phải chờ cha mẹ ông P là cụ T, cụ H từ Mỹ gửi về để ông P mua đất và ông P sẽ là người đứng tên quyền sử dụng đất. Đồng thời, anh Trương Vũ Hoài A2 (con trai của ông P, bà A và là cháu nội của cụ T, cụ H) biết được diện tích đất tại thửa đất số 66 thuộc quyền sử dụng của cụ T, cụ H nên năm 2017, anh A2 thỏa thuận với cụ T, cụ H để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm xác định diện tích đất tại thửa đất số 66 được ông P nhận chuyển nhượng từ ông A1 và bà N bằng nguồn tiền do cụ T và cụ H gửi về từ Mỹ là có căn cứ.

[3] Tuy nhiên, diện tích đất 5.660,8m^2 tại thửa đất số 92 là đất nuôi trồng thủy sản, còn diện tích đất 9.040,3m^2 tại thửa đất số 66 là đất ao (QH đất nông nghiệp). Tại khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 quy định *"Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây: a) Đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác; b) Đất trồng cây lâu năm; c) Đất rừng sản xuất;d) Đất rừng phòng hộ; đ) Đất rừng đặc dụng; e) Đất nuôi trồng thủy sản; g) Đất làm muối; h) Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính*

và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh;". Do đó, có căn cứ xác định hai thửa đất trên là đất nông nghiệp. Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chưa xác minh làm rõ cụ H có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp theo quy định tại Điều 191 Luật Đất đai năm 2013 hay không, mà đã công nhận cho cụ H được quyền sử dụng 02 thửa đất số 66 và số 92 là chưa đủ căn cứ. Trong trường hợp này, nếu cụ H đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp thì giải quyết theo hướng ông P, bà A giao đất cho cụ H; nếu cụ H không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp, thì giải quyết theo hướng ông P, bà A giao lại giá trị quyền sử dụng đất cho cụ H.

[4] Về tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ: Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng do ông P, bà A không yêu cầu về công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất nên không giải quyết là thiếu sót, vì yêu cầu của bị đơn phản bác khi cho rằng 02 thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của mình là bao trùm và lớn hơn yêu cầu về công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định do Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét và để đảm bảo nguyên tắc 02 cấp xét xử, cũng như nguyên tắc đảm bảo quyền thỏa thuận, định đoạt và quyền kháng cáo của các bên đương sự, Hội đồng xét xử giành quyền khởi kiện cho bị đơn về công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất thành một vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu cũng chưa đảm bảo quyền lợi của đương sự và gây kéo dài vụ án.

[5] Trong trường hợp này cần áp dụng Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về "Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người ở trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình, khi giải quyết tranh chấp thì Tòa án phải xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ; trường hợp không xác định được chính xác công sức của người đó thì cần xác định người thực chất trả tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và người đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ có công sức ngang nhau để chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu" để xem xét công sức cho bị đơn mới đúng. Đồng thời, để đảm bảo quyền lợi cho các bên, khi giải quyết lại, cần xem xét trả công sức cho ông P, bà A bằng hiện vật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, khoản 2 Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 54/2023/KN-DS ngày 16/10/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 531/2022/DS-PT ngày 15/8/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai về vụ án *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn là cụ Trương Công T, cụ Võ Thị H với bị đơn là ông Trương Hùng P, bà Đặng Thị Kim A và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- Vụ 9 - VKSNDTC;
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đồng Nai (kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, TP chủ tọa, Vụ GĐKT II TANDTC (2 bản), Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Du