

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 50/2023/DS-GĐT

Ngày 28-11-2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, 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: Bà Lương Ngọc Trâm - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Minh;

Ông Nguyễn Hồng Nam;

Ông Trần Hồng Hà;

Bà Đào Thị Minh Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc - 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 28 tháng 11 năm 2023, 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, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Võ Minh T, sinh năm 1955; cư trú tại: Số 37, Tổ 1, khu phố L, phường Tân phước K, thành phố Tân U, tỉnh Bình Dương.

2. Cụ Nguyễn Thị C (chết năm 2007);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ C:

2.1. Bà Lê Thị N, sinh năm 1947; cư trú tại: 15/M6, Khu phố 1, phường Long Bình T, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

2.2. Bà Võ Thị N1, sinh năm 1960; cư trú tại: Khu phố Phước T, phường Thái H, thành phố Tân U, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn*: Cụ Trần Thị T1 (chết năm 2009);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T1: Bà Lê Thị S, sinh năm 1954; cư trú tại: Số 83, khu phố Khánh L, phường Tân Phước K, thành phố Tân U, tỉnh Bình Dương.

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

1. Bà Lê Thị S, sinh năm 1954;

2. Ông Phan Văn H, sinh năm 1972;

Cùng cư trú tại: Số 83, khu phố Khánh L, phường Tân Phước K, thành phố Tân U, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Văn Thị C1, sinh năm 1965; cư trú tại: Khu phố Khánh L, phường Tân Phước K, thành phố Tân U, tỉnh Bình Dương.

4. Công ty trách nhiệm hữu hạn TCI Việt Nam; địa chỉ: Tổ 4, khu phố Khánh H, phường Tân Phước K, thành phố Tân U, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Công ty trách nhiệm hữu hạn TCI (Việt Nam): Ông Phạm Văn V, sinh năm 1975; cư trú tại: Số 39, Tổ 23, khu phố 3, phường Phú L, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương (theo Văn bản ủy quyền ngày 18/02/2009 và 07/01/2019).

5. Ông Lê Nam H1, sinh năm 1956;

6. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1959;

Cùng cư trú tại: Số 11, đường số 9, khu dân cư Thành ủy, Khu phố 4, phường Hiệp Bình C, thành phố Thủ Đ, thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Nguyễn Văn T2;

8. Bà Nguyễn Thị C2;

Cùng cư trú tại: Số 82, khu phố Khánh L, phường Tân Phước K, thành phố Tân U, tỉnh Bình Dương.

9. Bà Nguyễn Thanh T3;

10. Ông Nguyễn Thanh H2;

Cùng cư trú tại: Số 82, khu phố Khánh L, phường Tân Phước K, thành phố Tân U, tỉnh Bình Dương.

11. Ông Phan Văn T4;

12. Bà Huỳnh Ngọc Diệp M;

Cùng cư trú tại: Số 82, khu phố Khánh L, phường Tân Phước K, thành phố Tân U, tỉnh Bình Dương.

13. Ông Trần Đăng H3; cư trú tại: Số 82, khu phố Khánh L, phường Tân Phước K, thành phố Tân U, tỉnh Bình Dương.

14. Ông Bùi Trác S1 (tên khác là Giang Ngọc L);

15. Bà Huỳnh Thị D;

Cùng cư trú tại: Số 82, khu phố Khánh L, phường Tân Phước K, thành phố Tân U, tỉnh Bình Dương.

16. Ủy ban nhân dân phường Tân Phước K, thị xã Tân U (nay là thành phố Tân U, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Đường T5 (ĐH 403), khu phố Khánh H, phường Tân Phước K, thành phố Tân U, tỉnh Bình Dương.

17. Ủy ban nhân dân thị xã Tân U (nay là thành phố Tân U), tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Phường Uyên H, Thành phố Tân U, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Hồng P, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Tân U (nay là thành phố Tân U), tỉnh Bình Dương (theo Văn bản ủy quyền ngày 26/6/2018).

18. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Tầng 16, Tòa nhà Trung tâm hành chính tỉnh Bình Dương, đường Lê L, phường Hòa P, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương: Ông Từ Phương T5, chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương (theo Văn bản ủy quyền ngày 04/7/2018).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 07/4/2005, đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/6/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Võ Minh T trình bày:

Năm 1977, cụ Võ Văn M1 (cha của ông) và cụ Trần Thị T1 thống nhất chuyển đổi quyền sử dụng đất: cụ M1 giao cho cụ T1 3.321m² đất (nay là thửa đất số 951 và 966, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại phường Tân Phước K, thị xã Tân U (nay là thành phố Tân U), tỉnh Bình Dương; đất có nguồn gốc là cụ M1 nhận chuyển nhượng của cụ Trương Văn T6 vào năm 1960); cụ T1 giao cho cụ M1 4.339m² đất. Việc đổi đất không lập giấy tờ nhưng hai bên đã nhận đất và sử dụng trên thực tế. Năm 1993, cụ Văn Quế Đ (anh trai của cụ T1) cho rằng diện tích 4.339m² đất cụ T1 đổi cho cụ M1 là của cụ Đ nên yêu cầu ông và cụ Nguyễn Thị C (vợ cụ M1) trả lại đất. Gia đình ông đã giao 4.339m² đất cho gia đình cụ Đ và yêu cầu cụ T1 phải trả lại diện tích mà cụ M1 đã giao cho cụ T1 nhưng cụ T1 không trả lại. Do đó, từ năm 1994, gia đình ông có đơn yêu cầu chính quyền địa phương buộc cụ T1 trả lại đất nhưng chưa được giải quyết. Ngày 05/01/2007, cụ T1 chuyển nhượng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn TCI (Việt Nam) phần đất đo đạc thực tế là 453,3m². Ngày 09/01/2005 và

26/11/2008, con cụ T1 là bà Lê Thị S đã chuyển nhượng cho ông Lê Nam H1 phần đất đo đạc thực tế là 938,6m².

Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc:

- Hủy hoặc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa cụ M1 với cụ T1;

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T1 với Công ty trách nhiệm hữu hạn TCI (Việt Nam) lập ngày 05/01/2007 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị S với ông Lê Nam H1 lập ngày 09/01/2005 và 26/11/2008 vô hiệu.

- Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T1 là bà Lê Thị S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H, Công ty trách nhiệm hữu hạn TCI (Việt Nam) và ông Lê Nam H1 trả lại phần đất diện tích 3.656,4m² tọa lạc tại thị trấn Tân Phước K, thị xã Tân U (nay là phường Tân Phước K, thành phố Tân U), tỉnh Bình Dương.

- Buộc bà Lê Thị S, bà Nguyễn Thị C2, ông Nguyễn Văn T2 tháo dỡ di dời tài sản không còn giá trị sử dụng trên đất tranh chấp để trả đất cho ông và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ C.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 07/02/2007 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn TCI (Việt Nam); hủy bỏ Quyết định số 715/QĐ-UBND ngày 07/02/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc thu hồi đất của cụ T1 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn TCI (Việt Nam); hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ T1 năm 2006.

Tại đơn khởi kiện ngày 15/6/2005, nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị C (chết năm 2007) và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ C là bà Võ Thị N1, bà Lê Thị N trình bày:

Cụ C là vợ của cụ M1 và là mẹ kế của ông T. Cụ C xác nhận diện tích đất cụ M1 đem đổi cho cụ T1 là tài sản chung của cụ M1, cụ C. Vào năm 1977, vợ chồng cụ M1 có đổi đất với cụ T1 như ông T đã trình bày, nhưng chỉ là tạm đổi để sử dụng vì đất cụ T1 đem đổi là của cụ Đ (anh cụ T1). Đến năm 1993, cụ Đ đã lấy lại đất từ gia đình cụ M1 nhưng cụ T1 không trả lại đất cho cụ M1, cụ C. Cụ C, bà N1 và bà N thống nhất với nội dung khởi kiện của ông T, yêu cầu cụ T1 trả lại đất cho các thừa kế của cụ M1, cụ C.

Bị đơn cụ Trần Thị T1 và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ T1 là bà Lê Thị S trình bày:

Năm 1977, cụ T1 và cụ M1 thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất. Sau khi nhận đất đổi từ cụ M1, cụ T1 đã đăng ký kê khai trong sổ đăng ký ruộng đất năm 1986. Năm 1991, bà S có đơn và được chính quyền địa phương cho phép làm nhà ở (có nộp thuế sử dụng đất). Đến năm 2006, cụ T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đổi diện tích 4.364m² nhận từ cụ M1 vào năm

1977. Ngày 05/7/2007, cụ T1 ký hợp đồng nhận bồi hoàn thành quả lao động trên đất đổi với diện tích đất 488m² do Nhà nước thu hồi phần đất này để cho Công ty trách nhiệm hữu hạn TCI (Việt Nam) thuê. Ngoài ra, ngày 09/01/2005 và ngày 26/11/2008, bà S và con trai bà S là ông Phan Văn H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Nam H1 phần đất có chiều ngang 18m, chiều dài 53m nhưng việc chuyển nhượng chưa hoàn tất thủ tục, chỉ mới làm giấy viết tay.

Diện tích cụ T1 đổi cho cụ M1 có nguồn gốc của cụ T1 được thân tộc cho, gia đình cụ M1 tự ý trả đất cho gia đình cụ Đ vào năm 1993 mà không có sự đồng ý của cụ T1 nên vợ chồng cụ M1, cụ C phải tự chịu trách nhiệm.

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

- Ông Lê Nam H1 và bà Nguyễn Thị N2 trình bày:

Ngày 09/01/2005 và ngày 26/11/2008, ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà S và ông Phan Văn H để nhận chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang 18m, chiều dài 53m (thuộc thửa đất số 951, tờ bản đồ số 16) với giá 1.700.000.000 đồng. Hai bên chưa hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng, hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực. Ông, bà yêu cầu công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H1 với bà S và ông H vô hiệu thì giải quyết hậu quả theo thỏa thuận tại hợp đồng.

- Ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị C2, anh Nguyễn Thanh H2, chị Nguyễn Thanh T3 trình bày:

Ông T2 gọi cụ T1 là dì và sống với cụ T1 từ nhỏ. Sau khi cụ T1 chết thì ông T2 tiếp tục quản lý sử dụng căn nhà của cụ T1. Cụ T1 cho vợ chồng ông T2 căn nhà trên đất mà hiện nay Tòa án đang giải quyết tranh chấp, việc tặng cho không làm hợp đồng mà chỉ nói miệng, có bà S biết; cụ T1 chỉ cho nhà, không cho đất vì đất đang có tranh chấp.

- Ông Phan Văn T4, bà Huỳnh Thị Ngọc Diệp M trình bày: Ông, bà hiện đang ở trong nhà tạm để buôn bán trên phần đất bà S chuyển nhượng cho ông H1. Vụ án không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông, bà.

- Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương do ông Từ Phương T5 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về việc cho thuê và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn TCI (Việt Nam): Khu đất có nguồn gốc của các hộ dân được Công ty bồi thường với tổng diện tích 620m² thuộc phường Tân Phước K, huyện Tân U, tỉnh Bình Dương trong đó có diện tích 488m² đất, thuộc một phần thửa đất số 966, tờ bản đồ số 16, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG-625575 ngày 25/9/2006 cấp cho cụ T1. Ngày 07/02/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 715/QĐ-UBND thu hồi đất của các hộ dân trong đó có hộ cụ T1 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn TCI (Việt Nam) thuê đất hàng năm và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty.

- Ông Trần Hữu H4, bà Huỳnh Thị Ngọc T7, ông Trần Đăng H3 trình bày:

Bà Lê Thị S cho ông, bà mượn đất, dựng nhà tạm để buôn bán từ năm 2015 đến nay. Trường hợp đất của bà S thì ông, bà không có yêu cầu gì; nhưng nếu đất của nguyên đơn thì yêu cầu nguyên đơn đền bù.

- Ông Bùi Trác S1 (tên gọi khác là Giang Ngọc L), bà Huỳnh Thị D trình bày:

Bà Lê Thị S cho các ông, bà mượn đất buôn bán từ khoảng ba đến bốn năm trước (bà S không lấy tiền thuê đất, hai bên không làm hợp đồng). Trường hợp đất của nguyên đơn mà nguyên đơn yêu cầu di dời thì các ông, bà tự nguyện di dời.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 13/9/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Minh T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị C là bà Lê Thị N, bà Võ Thị N1 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Hủy bỏ hợp đồng hoán đổi đất giữa cụ Võ Văn M1 và cụ Trần Thị T1 đối với thửa đất số 966 và thửa 951, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường Tân Phước K, thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương vào năm 1997.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị S với ông Lê Nam H1 xác lập ngày 09/01/2005 và ngày 26/11/2008;

+ Xác định diện tích đất 3.652m² thuộc thửa đất số 966 và thửa 951, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại phường Tân Phước K, thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Võ Văn M1 và cụ Nguyễn Thị C.

+ Tính công sức giữ gìn 17 năm đối với thửa đất số 966 và thửa 951, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại phường Tân Phước K, thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương cho cụ Trần Thị T1 (nay do bà Lê Thị S thừa kế) là diện tích 520m² và phần đất đã chuyển nhượng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn TCI Việt Nam diện tích 453,4m².

Bà Lê Thị S được quyền sử dụng và cấp giấy chứng nhận phần đất diện tích 520m², trong đó có 200m² đất ở, trên đất có nhà ở của cụ T1.

Công ty trách nhiệm hữu hạn TCI Việt Nam tiếp tục được sử dụng diện tích đất đo thực tế là 453,3m² (phần đất tính công sức cho cụ T1 đã chuyển nhượng cho Công ty đã được cấp quyền sử dụng đất).

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

+ Buộc bà Lê Thị S, ông Phan Văn H có nghĩa vụ giao trả phần đất diện tích 2.678,7m² thuộc một phần thửa đất số 966, thửa đất số 951, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại phường Tân Phước K, thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương cho ông Võ Minh T, bà Lê Thị N, bà Võ Thị N1 (là người thừa kế của cụ Nguyễn Thị C, cụ Võ Văn M1).

+ Buộc ông Võ Minh T, bà Lê Thị N, bà Võ Thị N1 có nghĩa vụ giao phần đất diện tích 520m², trong đó có 200m² đất ở cho bà Lê Thị S và phần đất cụ T1 đã chuyển nhượng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn TCI Việt Nam diện tích 453,4m².

+ Ông Võ Minh T, bà Lê Thị N, bà Võ Thị N1 liên đới bồi thường cho bà Lê Thị S, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị C2 giá trị tài sản trên đất số tiền 37.493.650 đồng.

Sau khi bồi thường giá trị tài sản xong, nguyên đơn được quyền sở hữu tài sản của bị đơn và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên phần đất của nguyên đơn.

+ Buộc ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị C2 phải tháo dỡ di dời nhà diện tích 86,6m², có kết cấu nền gạch bông, tường che tôn, mái lợp tôn để trả cho ông Võ Minh T, bà Lê Thị N, bà Võ Thị N1 quyền sử dụng đất nêu trên (có bản vẽ kèm theo).

+ Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01212 cấp cho cụ Trần Thị T1 vào ngày 25/9/2006 để điều chỉnh biến động đất đai cho đúng với quyết định của bản án này.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE628460 cấp ngày 07/02/2007 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn TCI (Việt Nam); hủy bỏ quyết định số 715/QĐ-UBND ngày 07/02/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc thu hồi đất của cụ T1 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn TCI (Việt Nam) thuê; hủy bỏ hợp đồng thuê đất số 383/HĐ-TĐ ngày 07/3/2007 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương với bên thuê đất là Công ty trách nhiệm hữu hạn TCI (Việt Nam).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Nam H1.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị S với ông Lê Nam H1 lập ngày 09/1/2005 và ngày 26/11/2008.

Buộc bà Lê Thị S trả lại cho vợ chồng ông Lê Nam H1, bà Nguyễn Thị N2 số tiền 1.068.000.000 đồng và bồi thường số tiền 1.068.000.000 đồng.

4. Buộc ông Trần Hữu H4, bà Trần Thị Ngọc T8 tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất diện tích 29,4m²; bà Huỳnh Thị Ngọc D tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất diện tích 29,4m², ông Trần Đăng H3 tháo dỡ, di dời công trình xây dựng diện tích 84,2m², ông Bùi Trác S1 (tên khác là Giang Ngọc L) tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất diện tích 48,7m² + 33,5m² + 8,1m² (có bản vẽ kèm theo).

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyền 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 16/9/2019, bà Đinh Thị Thu V1 và vợ chồng ông Lê Nam H1 có đơn kháng cáo.

Ngày 23/9/2019, ông Võ Minh T có đơn kháng cáo.

Ngày 26/9/2019, bà Lê Thị S có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 377/2020/DS-PT ngày 31/8/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định như sau:

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị S, ông Lê Nam H1, bà Nguyễn Thị N2; chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Võ Minh T, sửa một phần Bản án sơ thẩm như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị C là bà Lê Thị N, bà Võ Thị N1 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

- Vô hiệu hợp đồng hoán đổi đất giữa cụ Võ Văn M1 và cụ Trần Thị T1 vào năm 1977 đối với thửa đất số 966 và thửa 951, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại phường Tân Phước K, thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương.

- Diện tích đất thực tế 3.652m², thuộc thửa 966 và thửa 951, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường Tân Phước K, thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Võ Văn M1 và cụ Nguyễn Thị C.

- Buộc bà Lê Thị S, ông Phan Văn H1 có nghĩa vụ giao trả phần đất có diện tích 2.678,7m² thuộc một phần thửa 966 và thửa 951, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường K, thị xã U, tỉnh Bình Dương cho ông Võ Minh T, bà Lê Thị N, bà Võ Thị N1 (là người thừa kế của cụ Võ Văn M1, cụ Nguyễn Thị C).

- Ông Võ Minh T, bà Lê Thị N, bà Võ Thị N1 liên đới bồi thường cho bà Lê Thị S, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị C2 giá trị tài sản trên đất số tiền 37.493.650 đồng (sau khi bồi thường xong tài sản ông Võ Minh T, bà Lê Thị N, bà Võ Thị N1 được sở hữu tài sản trên đất).

- Buộc ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị C2 phải tháo dỡ di dời nhà diện tích 86,6m², có kết cấu nền gạch bông, tường che tôn, mái lợp tôn để trả lại diện tích đất trên cho ông Võ Minh T, bà Lê Thị N, bà Võ Thị N1 (có bản vẽ kèm theo).

- Buộc ông Trần Hữu H4, bà Trần Thị Ngọc T8 tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất diện tích 29,4m²; bà Huỳnh Thị D tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất diện tích 29,4m²; ông Trần Đăng H3 tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất diện tích 84,2m², ông Bùi Trác S1 (tên khác là Giang Ngọc L) tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất diện tích 48,7m² + 33,5m² + 8,1m², để trả diện tích đất trên cho ông Võ Minh T, bà Lê Thị N, bà Võ Thị N1 (có bản vẽ kèm theo).

Trường hợp những ông bà trên không tự nguyện di dời tài sản trên đất để trả quyền sử dụng đất thì Cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành cưỡng chế, các chi phí cho việc cưỡng chế những ông bà có tên trên phải chịu.

- Bà Lê Thị S được sử dụng diện tích 520m² đất (trong đó có 200m² đất ở), buộc bà Lê Thị S phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Võ Minh T, bà Lê Thị N, bà Võ Thị N1 số tiền 5.200.000.000 đồng.

- Công ty trách nhiệm hữu hạn TCI Việt Nam được sử dụng diện tích đất đo thực tế 453,3m². Bà Lê Thị S có nghĩa vụ hoàn trả 725.000.000 đồng đã nhận của Công ty trách nhiệm hữu hạn TCI Việt Nam để giao trả cho ông Võ Minh T, bà Lê Thị N, bà Võ Thị N1.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01212 cấp cho cụ Trần Thị T1 vào ngày 25/9/2006 để điều chỉnh biên động đất đai cho đúng với quyết định của bản án này.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Minh T, bà Lê Thị N, bà Võ Thị N1 về việc: Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE628460 cấp ngày 07/02/2007 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn TCI (Việt Nam); hủy bỏ Quyết định số 715/QĐ-UBND ngày 07/02/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc thu hồi đất của cụ Trần Thị T1 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn TCI (Việt Nam) thuê; hủy bỏ Hợp đồng thuê đất số 383/HĐ-TĐ ngày 07/3/2007 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương với bên thuê đất là Công ty trách nhiệm hữu hạn TCI (Việt Nam).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Nam H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất”:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị S với ông Lê Nam H1 lập ngày 09/01/2005 và ngày 26/11/2008;

- Buộc bà Lê Thị S trả lại cho vợ chồng ông Lê Nam H1, bà Nguyễn Thị N2 số tiền 1.068.000.000 đồng và bồi thường số tiền 1.068.000.000 đồng.

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

Ngày 22/10/2020, ông Lê Nam H1 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 42/2023/KN-DS ngày 25/8/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 377/2020/DS-PT ngày 31/8/2020 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 Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình

Dương; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương 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 một phần Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Năm 1977, cụ Võ Văn M1 (chết năm 1991) và cụ Trần Thị T1 (chết năm 2009) thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất (không lập giấy tờ), theo đó cụ M1 giao cho cụ T1 diện tích 3.321m² đất, còn cụ T1 giao cho cụ M1 diện tích 4.339m² đất (đất đều tọa lạc tại phường Tân Phước K, thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương). Năm 1993, cụ Văn Quế Đ (anh trai cụ T1) cho rằng diện tích 4.339 m² đất cụ T1 đổi cho cụ M1 là của cụ Đ nên yêu cầu cụ Nguyễn Thị C, ông Võ Minh T (vợ con cụ M1) trả lại 4.339 m² đất. Vợ con cụ M1 đã giao đất cho gia đình cụ Đ và yêu cầu cụ T1 phải trả lại diện tích mà cụ M1 đã giao cho cụ T1 tuy nhiên, cụ T1 không trả lại diện tích 3.321m² đất, mặc dù cụ C và ông T có nhiều đơn khiếu nại. Năm 2005, cụ C (chết năm 2007), ông T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất năm 1977 giữa cụ M1 và cụ T1, buộc gia đình cụ T1 trả lại đất.

[2] Nguồn gốc diện tích 3.321m² đất cụ M1 đổi cho cụ T1 là do cụ M1 nhận chuyển nhượng từ cụ Trương Văn T6 theo Tờ bán đứt đất lập ngày 20/4/1960. Đối với nguồn gốc diện tích 4.339m² đất cụ T1 đổi cho cụ M1, cụ T1 cho biết là được thân tộc chia cho từ năm 1968 với diện tích 50 sào (khoảng 5.000m²) và xuất trình Tờ chia đất ngày 12/11/1981 (có nội dung cụ Đ chia cho em gái là cụ T1 50 sào đất nhưng không ghi rõ vị trí đất). Ông Văn Quế C3 (con cụ Đ1), ông Văn Quế C4 (anh em họ của cụ Đ) có lời khai cho biết phần đất cụ T1 đem đổi cho cụ M1 là của cụ Đ, còn đất của cụ T1 được chia là diện tích 5.061m² đất liền kề đất của cụ Đ. Các tài liệu về quá trình giải quyết tranh chấp đất tại Ủy ban nhân dân từ năm 1994 đến năm 2005 thể hiện, con gái cụ T1 là bà Lê Thị S có ý kiến mời cụ Đ lên giải quyết tranh chấp để trả lại đất, nếu cụ Đ không đồng ý thì bà S sẽ giao phần đất 5.061m² được chia cho cụ C, ông T. Theo đó, có căn cứ cho thấy diện tích 4.339m² đất là của cụ Đ, còn đất của cụ T1 được chia là diện tích 5.061m² đất liền kề; cụ C, ông T trả lại đất cho gia đình cụ Đ có sự đồng ý của gia đình cụ T1. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất năm 1977 giữa cụ M1 và cụ T1 vô hiệu là có căn cứ.

[3] Sau khi chuyển đổi quyền sử dụng đất, gia đình cụ Trần Thị T1 đã quản lý, sử dụng đất trên thực tế; ngày 24/9/1991, bà Lê Thị S có đơn xin phép và được Ủy ban nhân dân xã Bình C đồng ý cho xây nhà trên một phần đất và sinh sống ổn định cho đến nay; quá trình sử dụng, cụ T1 đăng ký kê khai và ngày 25/9/2006 được Ủy ban nhân dân huyện Tân U, tỉnh Bình Dương cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.364m² trong đó có 200m² đất ở. Tòa án cấp sơ thẩm xác định cần trích công sức tôn tạo, giữ gìn đất cho gia đình cụ T1, còn Tòa án cấp phúc thẩm xác định gia đình cụ T1 không có công sức quyền lợi là điều chưa đủ căn cứ vững chắc; cần phải xem xét, đánh giá cụ thể quá trình sử dụng của các bên sau khi đổi đất, gia đình cụ T1 có công sức trên thực tế hay không để đảm bảo quyền lợi của đương sự.

[4] Quá trình quản lý sử dụng, bà Lê Thị S đã chuyển nhượng một phần diện tích đất tổng cộng là 954m² (đo thực tế là 938,6m²) cho ông Lê Nam H1 (chủ sử dụng đất liền kề) theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2005 và ngày 26/11/2008. Hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khi đất đang có tranh chấp giữa gia đình cụ M1 và gia đình cụ T1 là vi phạm Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm lại căn cứ thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để buộc bà S trả lại số tiền đã nhận và bồi thường số tiền tương đương số tiền đã nhận cho ông H1, mà không xác định thiệt hại, xác định lỗi, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo điểm c, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là không đúng.

[5] Ông H1 cho rằng thừa đất tranh chấp giữa ông T và cụ T1 chồng lẫn lên diện tích đất 302,4m² của ông. Hồ sơ vụ án thể hiện ông T khai cụ M1 giao cho cụ T1 phần diện tích 3.321m². Tòa án cấp phúc thẩm nhận định cụ T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.364m² nhưng thực tế cụ T1 chỉ sử dụng 3.652m² đất mà không xem xét, xác định rõ ranh giới đất tranh chấp để bác yêu cầu của ông H1 là chưa đủ căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 42/2023/KN-DS ngày 25/8/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 377/2020/DS-PT ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông

Võ Minh T, cụ Nguyễn Thị C với bị đơn là cụ Trần Thị T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

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

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để b/c);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- Vụ 9 VKSNDTC;
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bình Dương (kèm hồ sơ vụ án);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương;
- 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 GDKTII TANDTC (02 bản), hồ sơ vụ án.

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

Lương Ngọc Trâm