TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 30 /2024/DS-GĐT
Ngày 11 tháng 6 năm 2024
V/v "Yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân - Thẩm phán cao cấp;

Các thành viên: Ông Chu Thành Quang- Thẩm phán cao cấp;

Ông Vũ Minh Tuấn - Thẩm phán cao cấp.

Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thảo Phương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 11 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử việc dân sự "Yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất":

Người yêu cầu giải quyết việc dân sự: Ông Lê Quyết C, sinh năm 1980 và bà Khuất Thị Th, sinh năm 1980; địa chỉ: K9, thị trấn T, huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ.

Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1948 và bà Ngô Thu H, sinh năm 1949; cùng địa chỉ: Tòa nhà S1, khu đô thị mới SA, phường M, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

- Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1952; địa chỉ: Khu V, xã M, huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn đề nghị giải quyết việc dân sự và quá trình giải quyết việc dân sự, ông Lê Quyết C, bà Khuất Thị Th trình bày:

Ngày 25/10/2013 ông Lê Quyết C và bà Khuất Thị Th mua căn nhà 2 tầng và quyền sử dụng thửa đất số 36, tờ bản đồ 16, diện tích 90m^2 của HTX tư vấn phát triển nông thôn Thanh Ba, đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị D đã ký các giấy tờ chuyển nhượng (có xác nhận của UBND thị trấn Thanh Ba). Tuy nhiên do ngôi nhà và quyền sử dụng thửa đất trên HTX mua lại của ông Nguyễn Hoàng H và bà Ngô Thu H, việc mua bán chỉ được hai bên thỏa thuận và viết giấy biên nhận. Hiện nay ông H, bà H cư trú tại nơi khác, hai bên không có tranh chấp nhưng ông H, bà H không xác nhận các giấy tờ nên không làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Nay ông C, bà Th đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của ông bà là hợp pháp.

Tại Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 01/QĐ-VDS ngày 14/01/2021, Tòa án nhân dân huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ quyết định:

Chấp nhận đơn yêu cầu của ông C, bà Th.

Xác nhận thửa đất số 36, tờ bản đồ 16, diện tích 90m^2 đất ở tại K9, thị trấn T, huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Lê Quyết C, bà Khuất Thị Th (có vị trí như biên bản xác định ranh giới hiện trạng sử dụng đất ngày 16/4/2020 do Ủy ban nhân dân thị trấn Thanh Ba cấp, ban hành cùng quyết định này.

Ông C, bà Th có trách nhiệm đến UBND huyện Thanh Ba để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi quyết định này có hiệu lực pháp luật.

Ngày 17/8/2022, UBND huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ có Công văn số 1356/UBND-TNMT đề nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định số 01/QĐ-VDS ngày 14/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ.

Tại Quyết định kháng nghị số 03/2024/KN-DS ngày 24/01/2024, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 01/QĐ-VDS ngày 14/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm huỷ Quyết định giải quyết việc dân sự số 01/QĐ-VDS ngày 14/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận kháng nghị của Chánh án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Gia đình ông Lê Quyết C, bà Khuất Thị Th đang sử dụng nhà, đất có diện tích 90m^2 thuộc thửa đất tại tờ bản đồ 04 (nay là thửa đất số 36, tờ bản đồ 16), địa chỉ K9, thị trấn T, huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ, có nguồn gốc của ông Nguyễn Hoàng H, bà Ngô Thu H (được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0005244 cấp ngày 06/6/1994). Năm 2002,

ông H, bà H chuyển nhượng nhà, đất cho Chương trình Sông Hồng (do Tổ chức GRET/Pháp tài trợ kinh phí) để phục vụ cho các hoạt động dự án. Sau khi kết thúc các hoạt động của dự án, Tổ chức GRET bàn giao nhà, đất nêu trên cho Hợp tác xã dịch vụ tư vấn phát triển nông thôn Thanh Ba (viết tắt là HTX Thanh Ba) sử dụng làm trụ sở làm việc. Năm 2013, HTX Thanh Ba chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho ông C, bà Th, giá chuyển nhượng 820.000.000đ, ông C, bà Th đã thanh toán đủ số tiền và nhận bàn giao nhà, đất. Ông C, bà Th cho rằng việc chuyển nhượng đã được các bên hoàn tất, ông bà đã nhận và sử dụng ổn định nhà đất nêu trên, không có tranh chấp với ai nên ông bà nộp đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thanh Ba công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất số 36, tờ bản đồ 16 của ông bà là hợp pháp.

[2] Theo quy định tại Điều 7 Quyết định số 64/2001/QĐ-TTg ngày 26/4/2001 của Chính phủ về việc ban hành quy chế quản lý và sử dụng viện trợ phi chính phủ nước ngoài *"Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước mọi nguồn viện trợ phi chính phủ từ vận động đến đàm phán và ký kết viện trợ với các bên tài trợ, theo dõi giám sát quá trình thực hiện và đánh giá kết quả, hiệu quả sử dụng các khoản viện trợ phi chính phủ",* điểm 4.5 mục C Thông tư số 70/2001/TT-BTC ngày 24/8/2001 của Bộ Tài chính *"Đối với các khoản viện trợ không hoàn lại của các tổ chức, cá nhân ở nước ngoài trực tiếp cho cấp huyện theo quy định của pháp luật thuộc nguồn thu của Ngân sách cấp huyện,.."* và mục D Thông tư 70/2001/TT-BTC ngày 24/8/2001 *"Sau khi kết thúc, các chương trình, dự án viện trợ phải tiến hành bàn giao tài sản. Trang thiết bị từ nguồn viện trợ khi được bàn giao cho đơn vị sử dụng là tài sản của Nhà nước, đơn vị có trách nhiệm quản lý theo chế độ quản lý và thanh lý tài sản Nhà nước hiện hành"*. Như vậy, trụ sở làm việc của HTX Thanh Ba thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ 16 là tài sản được hình thành từ kinh phí của Tổ chức GRET/Pháp trong quá trình thực hiện dự án, phục vụ cho các hoạt động của dự án. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ không đưa Ủy ban nhân dân huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ thửa đất số 36, tờ bản đồ 16 nêu trên có phải là tài sản của Nhà nước hay không là thiếu sót. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác nhận thửa đất số 36, tờ bản đồ 16, diện tích 90m^2 đất ở tại K9, thị trấn T, huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông C, bà Th là chưa đủ cơ sở.

[3] Theo quy định tại Điều 1 và Điều 80 Luật Đất đai năm 1993 thì Chính phủ quyết định việc cho tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức quốc tế (gọi chung là người nước ngoài) thuê đất. Việc Chương trình Sông Hồng (do Tổ chức GRET/Pháp là tổ chức phi chính phủ tài trợ kinh phí) nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông H, bà H vào năm 2002 để phục vụ cho các hoạt động dự án là đã vi phạm quy định trên. Mặc dù giữa ông C, bà Th và ông H, bà H, HTX Thanh Ba (hiện nay đã giải thể) không có tranh chấp với nhau nhưng việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất nêu trên không thuộc trường hợp giải quyết việc dân sự quy định tại Điều 27, Điều 361 Bộ luật Tố tụng năm 2015. Do

đó, Tòa án nhân dân huyện Thanh Ba thụ lý đơn yêu cầu của ông C, bà Th theo thủ tục giải quyết việc dân sự là không đúng quy định của pháp luật.

[4] Sau khi nhận chuyển nhượng từ HTX Thanh Ba, ông C, bà Th sử dụng nhà, đất ổn định từ năm 2013 đến nay, không có tranh chấp, đã bàn giao đủ số tiền chuyển nhượng cho HTX Thanh Ba. Do đó, khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cần xem xét giải quyết để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông C, bà Th.

[5] Kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội là có cơ sở, cần phải hủy Quyết định giải quyết việc dân sự số 01/QĐ-VDS ngày 14/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; Điều 342; khoản 3 Điều 343; Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 03/2024/KN-DS ngày 24/01/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

2. Hủy Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 01/QĐ-VDS ngày 14/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ về việc "Yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất" của người yêu cầu giải quyết việc dân sự là ông Lê Quyết C, bà Khuất Thị Th.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ (02b, kèm HSVA);
- Chi cục THADS huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu P.GĐKT2, P.HCTP-VP, P.VTLT; HSGĐT.

TM. UỶ BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Thanh Xuân