

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 51/2022/DS-GĐT

Ngày 15-12-2022

V/v tranh chấp 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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hồng Hà;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thuân;

Bà Lương Ngọc Trâm;

Ông Ngô Hồng Phúc;

Ông Ngô Tiến Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Vương Văn Bép - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 15 tháng 12 năm 2022, 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 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Tô Thị H, sinh năm 1943; cư trú tại: Thôn KT, xã Ea CR, huyện SH, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1975; cư trú tại: Thị trấn ĐĐ, huyện ĐĐ, tỉnh Gia Lai (Văn bản ủy quyền ngày 16/5/2018).

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1959;

2. Ông Hồ Duy K, sinh năm 1949;

Cùng cư trú tại: Tổ 4, thị trấn CS, huyện CS, tỉnh Gia Lai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện CS, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: Số 761 HV, thị trấn CS, huyện CS, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu T1 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện CS (Văn bản ủy quyền ngày 05/12/2017).

2. Ủy ban nhân dân xã Ia B, huyện CS, tỉnh GL; địa chỉ: Thôn 2, xã Ia B, huyện CS, tỉnh GL.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Đình T2 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ia B.

3. Ngân hàng B; địa chỉ: Số 198 TQK, phường LTT, quận HK, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn Đ - Trưởng phòng giao dịch CS - chi nhánh Ngân hàng B; cư trú tại: Số 804 HV, thị trấn CS, huyện CS, tỉnh Gia Lai (Văn bản ủy quyền số 437/UQ-NHNTGL ngày 16/7/2018).

4. Anh Hồ Duy H1, sinh năm 1982; cư trú tại: Số 44/27, đường DT, thôn KT, phường TC, thành phố KT.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H1: Ông Hồ Duy K, sinh năm 1949; cư trú tại: Tổ 4, thị trấn CS, huyện CS, tỉnh Gia Lai (Văn bản ủy quyền ngày 10/8/2018).

5. Bà Nguyễn Thị H2, cư trú tại: Tổ dân phố 7, thị trấn CS, huyện CS, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện các ngày 18/02/2013, 22/4/2013, 12/8/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Tô Thị H (do ông Nguyễn Hữu T là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Theo Quyết định số 65/QĐ-UB ngày 06/4/1989 của Ủy ban nhân dân xã Ia B, huyện CS, tỉnh Gia Lai về việc giao đất trồng cà phê, hồ tiêu thì bà H được giao 5.000m² đất tại thôn TP (nay là Thôn 7), xã Ia B, huyện CS, tỉnh Gia Lai. Sau khi nhận bàn giao đất, gia đình bà H đã dựng nhà, đào giếng và trồng cà phê trên toàn bộ diện tích đất. Năm 1989, do làm ăn thua lỗ, bà H nợ bà L 1.350.000 đồng. Để làm tin về việc trả nợ, bà H đã giao cho bà L bản gốc Quyết định số 65/QĐ-UB nêu trên.

Tháng 4/1995, bà H đến trả tiền và yêu cầu bà L trả lại đất, nhưng bà L không đồng ý. Bà H đã khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền và trong khi chờ giải quyết thì năm 1997, bà L kê khai diện tích đất trên cho anh Hồ Duy H1 (con trai bà L). Sau đó, bà H tiếp tục khiếu nại, bà L lại làm thủ tục tặng cho diện tích đất nêu trên từ anh H1 sang tên vợ chồng bà L. Ngày 30/10/2008, Ủy ban nhân dân huyện CS cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà L. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà L tháo dỡ nhà, công trình xây dựng trả lại đất lấn chiếm cho bà H; hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng bà L.

Bị đơn là ông Hồ Duy K, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 1990, bà H có nhờ bà (L) vay tiền và nợ của bà số tiền 1.350.000 đồng, 03 con lợn nặng 156 kg để đi đào vàng. Do không có tiền trả, ngày 21/9/1990, bà H viết Giấy thế chấp 5.000m² đất vườn để cản trừ nợ cho bà. Theo Giấy thế chấp, bà H hẹn đến ngày 03/10/1990 âm lịch (tức ngày 19/11/1990 dương lịch) nếu không trả được tiền thì bà được thanh lý lô đất vườn để trừ nợ, còn thiếu bao nhiêu bà H sẽ trả tiếp. Sau khi giao đất, bà H bỏ đi khỏi địa phương. Do bà phải vay tiền dùm cho bà H, nên các chủ nợ đến đòi; ngày 16/6/1991, bà viết giấy bán mảnh vườn trên cho bà Nguyễn Thị H2 với giá 500.000 đồng. Năm 1995, bà H2 chuyển nhượng lại cho ông bà đất nêu trên.

Năm 1997, ông bà đi đăng ký quyền sử dụng đất. Ngày 15/4/1997, Ủy ban nhân dân huyện CS đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Hồ Duy H1 (con trai ông bà). Ngày 11/8/2008, anh H1 làm hợp đồng tặng cho thừa đất trên cho ông bà. Ngày 30/10/2008, ông bà được Ủy ban nhân dân huyện CS cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà đã sử dụng đất ổn định và đã đóng thuế sử dụng đất từ năm 1997.

Do đó, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Hồ Duy H1 (do ông Hồ Duy K là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Anh được bố mẹ (ông K, bà L) tặng cho thừa đất mà bà H thế chấp để cản trừ nợ. Ngày 25/4/1997, anh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 11/8/2008, anh đã tặng cho đất cho bố mẹ. Anh không có tranh chấp về thừa đất nêu trên và không chấp nhận các yêu cầu của bà H.

2. Ủy ban nhân dân huyện CS (do ông Nguyễn Hữu T1 là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Theo chủ trương của huyện giao đất cho các hộ dân sản xuất cà phê, hồ tiêu. Ngày 06/4/1989, Ủy ban nhân dân xã Ia B có Quyết định số 65/QĐ-UB cấp cho bà H lô đất diện tích 5.000m². Theo kết quả thẩm tra xác minh của Thanh tra huyện về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà H, thì bà H có nợ bà L số tiền 1.350.000 đồng, nên ngày 21/9/1990, bà H viết Giấy thế chấp diện tích đất trên cho bà L để cản trừ nợ.

Sau khi thế chấp vườn, bà H bỏ đi khỏi địa phương, không rõ địa chỉ. Ngày 12/4/1995, bà H có đơn khiếu nại bà L chiếm dụng đất trái phép. Ngày 05/10/1995, Ủy ban nhân dân huyện đã có Công văn số 112 không chấp nhận khiếu nại của bà H và giao cho Thanh tra huyện ra Quyết định giải quyết khiếu nại. Từ đó, không ai có ý kiến. Ngày 24/12/2004, bà H tiếp tục có đơn khiếu nại với nội dung tương tự. Ủy ban nhân dân huyện giao Thanh tra huyện có Công văn số 07/CV-TTr ngày 31/01/2005 xử lý đơn khiếu nại của công dân. Như vậy, việc khiếu nại của bà H tranh chấp đất với bà L đã được giải quyết từ năm 1995.

Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà L là đúng quy định của pháp luật. Do vậy, Ủy ban nhân dân huyện CS không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K, bà L.

3. Ủy ban nhân dân xã Ia B, huyện CS (do ông Hà Đình T2 là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Bà H được cấp một lô đất diện tích 5.000m². Ngày 21/9/1990, bà H viết Giấy thế chấp để cản trừ nợ cho bà L. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

4. Ngân hàng B (do ông Nguyễn Tấn Đ là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 10/11/2015, ông K, bà L ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng 5.000m² đất tại Ngân hàng để vay 1.500.000.000 đồng. Hiện nay, hợp đồng vay đã tất toán xong. Ngân hàng không có yêu cầu gì.

5. Bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Năm 1991, bà mua của bà L mảnh vườn diện tích 5.000m² với giá 500.000 đồng. Khi nhận bàn giao, trên đất có 2/5 diện tích có cà phê nhưng đã bị cháy và 01 cái giếng không có nước, cạnh giếng có 01 lán lợp bằng giấy dầu nhưng đã bị cháy một phần. Bà đã trồng 200 cây cà phê, trồng mới 300 cây cà phê, đào thêm 01 cái giếng để lấy nước tưới, vì giếng cũ bà đào thêm nhưng đã bị sập. Năm 1995, bà chuyển nhượng đất lại cho bà L với giá 01 cây vàng. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2015/DS-ST ngày 20/10/2015, Tòa án nhân dân huyện CS, tỉnh Gia Lai quyết định:

Không chấp nhận đơn khởi kiện đề ngày 27/5/2013 của bà Tô Thị H về việc yêu cầu ông Hồ Duy K, bà Tô Thị L trả lại quyền sử dụng đất và tháo dỡ nhà và các công trình đầu tư trên đất đối với diện tích 4.919m² đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 558370 do Ủy ban nhân dân huyện CS cấp ngày 30/10/2008 và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Hồ Duy H1, ông Hồ Duy K, bà Nguyễn Thị L đối với diện tích đất này.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà H có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2017/DS-PT ngày 05/6/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2015/DS-ST ngày 20/10/2015 của Tòa án nhân dân huyện CS, tỉnh Gia Lai.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện CS, tỉnh Gia Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 12/11/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị H về việc buộc ông Hồ Duy K và bà Nguyễn Thị L trả lại 4.934,08m² đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 04 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 558370 do Ủy ban nhân dân huyện CS cấp ngày 30/10/2008 mang tên người sử dụng ông Hồ Duy K, bà Nguyễn Thị L; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 558370 do Ủy ban nhân dân huyện CS cấp ngày 30/10/2008 mang tên người sử dụng ông Hồ Duy K, bà Nguyễn Thị L.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, chi phí giám định, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 22/11/2018, bà Tô Thị H có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 159/2019/DS-PT ngày 16/9/2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bà Tô Thị H hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 29/10/2019 và ngày 05/3/2020, bà Nguyễn Thị L có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 31/10/2019, ông Nguyễn Văn S, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa sơ thẩm có văn bản kiến 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 44/2022/KN-DS ngày 05/9/2022, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 159/2019/DS-PT ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 159/2019/DS-PT ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

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] Tại Quyết định số 65/QĐ-UB ngày 06/4/1989, Ủy ban nhân dân xã Ia B, huyện CS, tỉnh Gia Lai quyết định giao cho bà Tô Thị H diện tích 5.000m² đất thuộc lô quy hoạch số 13 - 19 (nay là thửa đất số 21, tờ bản đồ số 4 tại Thôn 7, xã Ia B, huyện CS) để trồng cà phê, hồ tiêu. Ngày 21/9/1990, bà H viết Giấy

thế chấp vườn với nội dung: Bà H nợ bà Nguyễn Thị L số tiền 1.350.000 đồng, hẹn ngày 03/10/1990 (âm lịch) sẽ trả; bà H thế chấp thửa đất nêu trên cho bà L, nếu bà H không trả nợ đúng hạn thì bà H đồng ý giao cho bà L thanh lý thửa đất trên để trừ vào khoản nợ, còn thiếu bao nhiêu bà H phải trả tiếp. Bà H đã giao thửa đất cùng Quyết định số 65/QĐ-UB ngày 06/4/1989 nêu trên cho bà L quản lý, sử dụng và bà H về tỉnh Bình Định sinh sống. Thực tế, đến ngày 19/11/1990 (tức ngày 03/10/1990 âm lịch), bà H không về tỉnh Gia Lai trả nợ, nên ngày 16/6/1991 bà L đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị H2 với giá 500.000 đồng.

[2] Ngày 12/4/1995, bà H có “đơn khiếu tố” cho rằng bà L đã chiếm hữu trái phép diện tích 5.000m² đất nêu trên. Tại Báo cáo số 01/BC-KLTT ngày 20/5/1995, Thanh tra huyện CS kết luận: Việc bà H khiếu tố bà L chiếm hữu đất trái phép là không có cơ sở pháp lý; đề nghị Ủy ban nhân dân huyện ra quyết định thu hồi lô đất tại Quyết định số 65/QĐ-UB ngày 06/4/1989 và trích lục giao đất của Ủy ban nhân dân xã Ia B giao cho bà H2 quản lý, sử dụng; đề nghị Ủy ban nhân dân huyện ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với bà H số tiền 500.000 đồng nộp vào ngân sách huyện chậm nhất vào ngày 01/6/1995. Sau đó, bà H2 chuyển nhượng lại thửa đất trên cho vợ chồng bà L. Tại Công văn số 112/CV-UB ngày 05/10/1995, Ủy ban nhân dân huyện CS xác định: “*Bà Tô Thị H hiện nay không có hộ khẩu và thực tế không thường trú tại huyện nên việc ra quyết định xử lý vi phạm hành chính bằng tiền là không có cơ sở thực hiện... Do đó, UBND huyện đề nghị Chánh Thanh tra huyện theo thẩm quyền quy định tại Pháp lệnh khiếu nại, tố cáo của công dân ra quyết định giải quyết việc khiếu nại của bà H và yêu cầu bà L làm đầy đủ thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật*”. Năm 2004, bà H tiếp tục có đơn khiếu nại. Tại Công văn số 07/CV- TTr ngày 31/01/2005 của Thanh tra huyện CS và Công văn số 29/BC-UBND ngày 17/01/2006 của Ủy ban nhân dân huyện CS đều xác định việc khiếu nại đòi lại đất của bà H đối với bà L đã được giải quyết từ năm 1995, sau đó không có ai có ý kiến gì, đến nay việc khiếu nại của bà H đã hết thời hiệu giải quyết theo Điều 31 Luật khiếu nại, tố cáo năm 1998. Thực tế, anh Hồ Duy H2 (con bà L) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, sau đó anh H2 tặng cho lại và vợ chồng bà L đã được Ủy ban nhân dân huyện CS cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008.

[3] Như vậy, việc bà H thế chấp quyền sử dụng 5.000m² cho bà L để đảm bảo khoản nợ 1.350.000 đồng vào năm 1990, đồng thời cam kết bà L được quyền xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bà H không trả được đúng hạn là trên cơ sở tự nguyện. Do bà H không trả được nợ đúng hạn nên bà L đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H2 với giá 500.000 đồng, phù hợp với giá đất tại thời điểm năm 1990-1991 theo xác minh của Tòa án. Như vậy, nếu đối trừ giá trị đất vào thời điểm bà H viết Giấy thế chấp vườn ngày 21/9/1990 thì bà H vẫn còn nợ tiền bà L. Thực tế, bà H không có hộ khẩu tại địa phương nên không đủ điều kiện để được cấp đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật về đất đai, còn gia đình bà L đã sử dụng đất ổn định và chuyển mục đích sử dụng một phần đất

nông nghiệp thành đất thổ cư để ở. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc buộc vợ chồng bà L trả lại diện tích 4.934,08m² đất (đo thực tế) tại thửa đất số 21 là có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai; giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại sơ thẩm là không đúng.

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 44/2022/KN-DS ngày 05/9/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 159/2019/DS-PT ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Tô Thị H với bị đơn là bà Nguyễn Thị L, ông Hồ Duy K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- 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, TP chủ tọa, Vụ GDKT II (02b), hồ sơ vụ án.

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

Trần Hồng Hà