

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 242/2023/DS-GĐT

Ngày: 21/9/2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và đòi 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

09/12 thành viên tham gia xét xử, do ông Võ Văn Cường - Phó Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm chủ tọa phiên tòa, theo ủy nhiệm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ly - Thẩm tra viên

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa: Ông Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất*” giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Thanh D, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số 188, ấp HP, xã HMB, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Cụ Lê Văn L1, sinh năm 1929;

Địa chỉ: Đội 1, ấp HT, xã HT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1967)
(Văn bản ủy quyền ngày 10/4/2017).

Địa chỉ: số 634 tổ 34, khu 2, thị trấn CB, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang;

3.2. Bà Trần Thị N, sinh năm 1964;

3.3. Bà Phạm Thị Anh T2, sinh năm 1990;

3.4. Ông Phạm Anh T3, sinh năm 1993;

Người đại diện hợp pháp của bà N, bà T2 và ông T3: Ông Phạm Thanh D, sinh năm 1963 (Văn bản ủy quyền ngày 26/02/2018).

Cùng địa chỉ: ấp HP, xã HMB, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

3.5. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1944;

3.6. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1974;

3.7. Ông Lê Văn M, sinh năm 1980;

3.8. Bà Phạm Thị Ngọc T4, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: Đội 1, ấp HT, xã HT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà L2, ông Đ, ông M, bà T4: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1967 (Văn bản ủy quyền ngày 10/4/2017).

Địa chỉ: số 634, tổ 34, khu 2, thị trấn CB, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

3.9. Ông Bùi Văn V, sinh năm 1973;

Địa chỉ: ấp MC, xã HMB, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Thanh D trình bày: Hộ gia đình ông có 04 thửa đất gồm: Thửa 155 diện tích 7.668m²; Thửa 156 diện tích 1.548m²; Thửa 157 diện tích 873m² và thửa 158, diện tích 1.495m² tọa lạc tại ấp MC, xã HMB, huyện CB, tỉnh Tiền Giang được UBND huyện CB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/12/1998 do ông đại diện hộ gia đình đứng tên. Nguồn gốc đất do ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H (tên thường gọi là 8 Hùng) vào ngày 05/07/1997 nhưng làm biên nhận ngày 17/08/1997 về việc giao vàng cho ông H, lúc đó ông H nói bán diện tích 10.500m² theo công cắt lúa nhưng theo giấy biên nhận ông viết 10.450m² với giá 9,8 lượng vàng 24kr, giao vàng làm 02 lần. Sau khi mua đất, ông cho thuê các thửa đất 155, 157 và 158 để trồng lúa. Riêng thửa 156 hiện đang tranh chấp có diện tích 1.548m² trước đây là một liếp đất gò không trồng được lúa nên ông không cho thuê. Đến năm 2011, phát hiện cụ L1 chiếm dụng nên ông đã khởi kiện, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 387/2013/DSPT ngày 28/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử buộc cụ L1 và các thành viên trong hộ trả lại thửa đất số 156 diện tích 1.548m² cho hộ của ông D. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Chi cục thi hành án dân sự huyện CB đã cưỡng chế giao lại phần đất này cho hộ ông D canh tác đến nay. Do Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án sơ thẩm số 20/2013/DSST ngày 28/01/2013 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè và bản án dân sự phúc thẩm số 387/2013/DSPT ngày 28/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại nên ông D yêu cầu xác định phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 1.547,17m²

thửa đất số 156 nêu trên thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông. Đồng thời, ông D yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện yêu cầu phản tố của cụ L1 về việc yêu cầu hộ gia đình của ông trả lại phần đất này.

Bị đơn cụ Lê Văn L1 do ông Nguyễn Văn T1 là đại diện theo ủy quyền trình bày: cụ L1 có 02 thửa đất gồm: Thửa 140 diện tích 1.006m² và thửa 141, diện tích 11.660m² tọa lạc tại ấp MC, xã HMB, huyện CB, tỉnh Tiền Giang do cụ nhận chuyển nhượng của ông M1 vào năm 1987 và đã được UBND huyện CB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/09/1997 do cụ đại diện hộ gia đình đứng tên. Đến năm 2003 cụ L1 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Th diện tích 1.592m² nằm trong thửa đất số 141. Đối với phần đất tranh chấp ông D kê khai và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất số 156, diện tích 1.548m² thì cụ L1 không hay biết, phần đất này trước đây là đất trồng và gò do cụ L1 khai hoang cải tạo trồng lúa từ năm 1987 cho đến nay. Theo toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất tranh chấp cho ông D thì tờ trình 74/TTĐC ngày 24/09/1998, biên bản thẩm tra ngày 15/09/1998, tờ trình số 15 ngày 14/09/1998, biên bản xét duyệt (hộ gia đình và cá nhân đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) của 102 hộ “có danh sách kèm theo” nhưng không có tên ông D mà UBND huyện CB lại xem xét cấp giấy cho ông D là không đúng qui định pháp luật. Do Bản án dân sự phúc thẩm số 387/2013/DSPT ngày 28/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã buộc cụ L1 trả lại đất nên Chi cục thi hành án dân sự huyện CB đã cưỡng chế buộc cụ L1 giao đất, nếu như không bị cưỡng chế giao đất cho đến nay thì cụ L1 đã canh tác ổn định trên 30 năm nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D và có đơn phản tố, yêu cầu Tòa án buộc hộ gia đình ông D trả lại cho cụ diện tích 1.547,17m² thuộc thửa đất số 156 nêu trên và yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện CB thu hồi điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D để cấp lại cho cụ L1 phần đất này.

Cơ quan có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện CB trình bày: Việc UBND huyện CB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 155 diện tích 7.668m²; Thửa đất số 156 diện tích 1.548m²; Thửa đất số 157 diện tích 873m²; thửa đất số 158 diện tích 1.495m² cho hộ gia đình ông D và thửa đất số 140 diện tích 1.006m² và thửa đất số 141 diện tích 11.660m² cho cụ L1 đều được thông qua Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã HMB và được UBND xã HMB trình Hội đồng nhân dân huyện, Phòng địa chính (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện) có Tờ trình trình UBND huyện về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, tại thời điểm xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 và năm 1998 cho hộ ông D và hộ ông L1, UBND xã HMB, Phòng địa chính (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện) thực hiện tham mưu trình UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng trình tự thủ tục.

Đất của ông D có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn H canh tác từ năm 1980 đến năm 1997 ông H chuyển nhượng lại cho ông D. Đến năm 1998 ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông D không trực tiếp canh tác mà cho người khác thuê với diện tích 1ha, trong đó có một phần bờ gò không canh tác lúa được nên bỏ trống. Đến năm 2010-2011 dự án Vlap đo đạc cho đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D mới phát hiện thửa đất số 156 ông L1 đã khai nhá sử dụng. Đất ông L1 có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn M1 canh tác từ năm 1980 đến năm 1987 thì chuyển nhượng lại cho ông L1. Đến năm 1997 ông L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có một gò nền nhà bỏ trống không canh tác được. Từ khi mua đất năm 1987 ông L1 khai phá dần cái gò đất bỏ trống để trồng lúa đến năm 1995 thì hoàn thành. Đến năm 2010-2011 ông D và ông L1 tranh chấp phần cái gò đất mà ông L1 đã khai phá trồng lúa, tức thửa đất số 156 ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn V trình bày: Từ năm 2006 đến năm 2008 ông có thuê diện tích 10.000m² đất của ông D để làm ruộng, phần đất tranh chấp diện tích khoảng 1.500m² giữa ông D và ông L1 là đất gò nên ông không thuê. Từ đầu năm 2016 cho đến nay ông có thuê lại phần đất của ông D để làm ruộng diện tích khoảng 11.000m² (trong đó có 1.500m² đất tranh chấp). Nếu Tòa án xác định đất tranh chấp trên là của ai thì ông đồng ý trả lại và không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2018/DSST ngày 16/4/2018, Tòa án nhân dân huyện CB quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh D.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của cụ Lê Văn L1. Buộc ông D và các thành viên trong hộ gia đình ông D giao trả cho cụ L1 và hộ gia đình của cụ L1 diện tích 1.547,17m² đất thuộc thửa 156, tờ bản đồ số HMA7, tọa lạc tại ấp MC, xã HMB, huyện CB, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện CB cấp cho hộ ông D ngày 21/12/1998. (Có sơ đồ đo đạc ngày 14/6/2012 kèm theo).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện CB thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông D để cấp lại cho hộ cụ L1.

Bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 158/2021/DS-PT ngày 22/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Thanh D. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngày 04/6/2021, ông D có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 22/2023/KN-DS ngày 31/3/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 158/2021/DS-PT ngày 22/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, 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 60/2018/DSST ngày 16/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện CB giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quá trình giải quyết vụ án, cụ L1 cho rằng cụ nhận chuyển nhượng đất của ông Đặng Văn Mì và sử dụng từ năm 1987 đến nay nhưng không có chứng cứ chứng minh, trong khi đó phía ông Nguyễn Văn Tr là con trai ông M1 cũng xác nhận cha của ông không chuyển nhượng thửa 156 cho cụ L1 vì đất đó của bà Nguyễn Thị Nh. Tại bút lục số 55, 64, 65, 266 cụ L1 cũng khai chỉ nhận chuyển nhượng phần đất trũng chứ không phải phần gò. Những người nguyên là địa chính xã và Bí thư ấp là ông Đoàn Văn Bé T5 và ông Đoàn Văn Ch xác định, ông H nhận chuyển nhượng đất này của gia đình bà Nh sau đó chuyển nhượng lại cho ông D, phần gò đất trước đây là nền nhà bà Nh (BL 435, 450), nội dung này đã được bà Nh xác nhận tại các bút lục số 268, 430. Ngoài ra, tại Công văn số 105/CV-UBND ngày 06/5/2021 của Ủy ban nhân dân xã HMB xác định thửa đất số 156 có nguồn gốc của ông Nguyễn Thanh B khai hoang, sau đó giao cho con gái là bà Nguyễn Thị Nh sử dụng. Mặc dù bà Nh chưa đăng ký kê khai đối với phần gò là nền nhà nhưng sau khi nhận chuyển nhượng, ông D đã kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997, trong đó có cả phần đất gò nêu trên (BL 438-445, 528, 527, 526, 521, 100).

[2] Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền và chính quyền địa phương đều xác định diện tích đất các bên đang tranh chấp tại thửa 156 là đất bỏ hoang chưa ai sử dụng, suốt quá trình đăng ký, niêm yết công khai và được cấp đất cho đến khi ông D khởi kiện đòi đất thì cụ L1 không có ý kiến về việc cấp đất và việc sử dụng đất đối với thửa 156 này. Trong khi đó cụ L1 cho rằng cụ sử dụng đất từ năm 1987 nhưng hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho cụ L1 trước ông D 05 tháng lại không thể hiện cụ L1 có sử dụng và đăng ký kê khai thửa đất tranh chấp trên mà chỉ kê khai, đăng ký và được cấp 2 thửa đất là thửa 140 và 141.

[3] Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông D cho thuê đất, những người thuê đất của ông D là ông Bùi Văn V, ông Đinh Văn M2, ông Phan Văn B, bà Võ Thị U xác định thuê đất ông D từ năm 1997 đến nay, riêng diện tích đất tranh chấp là phần gò không trồng lúa được nên không thuê mà để hoang, chưa ai trực tiếp sử dụng, giữa phần đất ông D và cụ L1 có bờ đất phân định rõ, sau đó cụ L1 có ban đất gò xuống phần ruộng trũng để canh tác trồng lúa và ông Nguyễn Văn Th (là xui gia với cụ L1, và trước đây cũng là người thuê đất ông D) cho rằng đất tranh chấp cụ L1 bắt đầu sử dụng từ năm 2000 (BL 264). Tại Công văn số 3042/UBND-NC ngày 19/9/2023, Ủy ban nhân dân huyện CB đã khẳng định ông D có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa 156 và cụ L1 có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa 140. Gò đất bỏ trống không sử dụng để canh tác lúa được trong khu đất của ông D đã được cấp GCNQSD đất là thửa 156 có diện tích 1.548m² và gò đất bỏ trống không sử dụng để canh tác lúa được trong khu đất của ông cụ L1 đã được cấp GCNQSD đất là thửa 140 có diện tích 1.006m², cả 02 thửa đất riêng biệt liền kề nhau và cụ L1 sử dụng, khai phá sau năm 1987 vì tại thời điểm năm 1997 UBND huyện CB mới cấp GCNQSD đất đối với thửa 140 cho cụ L1.

[4] Như vậy, cả ông D và cụ L1 đều không có tài liệu, chứng cứ chứng minh có nhận chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp nên có căn cứ xác định thửa 156 là đất hoang được ông D kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định từ năm 1997. Do đất gò không sử dụng được nên những người thuê đất của ông D không thuê mà bỏ hoang, cụ L1 đã tiến hành ban đất để nâng phần đất trũng sử dụng trồng lúa, do không có ai tranh chấp nên cụ L1 sử dụng luôn phần đất tranh chấp chứ không có căn cứ xác định phần đất tranh chấp cụ L1 sử dụng từ năm 1987.

[5] Cụ L1 sử dụng đất trong khi ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của cụ L1, buộc hộ gia đình ông D giao trả cho hộ gia đình cụ L1 thửa 156 là không đúng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của hộ ông D.

[6] Trong trường hợp này, lẽ ra nếu không có tài liệu, chứng cứ nào khác, cần phải xác định diện tích 1.547,17m² đất thuộc thửa 156 nêu trên thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông D, đồng thời phải xem xét công sức tôn tạo, ban bồi đất từ đất gò và nâng phần đất trũng để sử dụng, trồng lúa làm tăng giá trị đất của cụ L1 từ trước đến nay để chia cho cụ L1 bằng giá trị hoặc bằng hiện vật tùy theo nhu cầu sử dụng của cụ L1 mới hợp tình, hợp lý, phù hợp thực tế và đảm bảo được quyền lợi của cả ông D và cụ L1.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận kháng nghị số 22/2023/KN-DS ngày 31/3/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 158/2021/DS-PT ngày 22/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2018/DSST ngày 16/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện CB giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo quy định pháp luật.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
- TAND tỉnh Tiền Giang (để biết);
- TAND huyện CB (để biết);
- CTHADS huyện CB (để biết);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng GDKTII, HSVA, THS.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Văn Cường