TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
ỦY BAN THẨM PHÁN	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 75/2021/DS-GĐT
Ngày 18/9/2021
V/v *"Tranh chấp 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 ĐÀ NẴNG

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có 9 (*Chín*) thành viên tham gia xét xử, do ông Lê Phước Thanh – Thẩm phán làm Chủ tọa phiên tòa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Quang Hưng – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Th - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty TNHH L; Địa chi: Thôn N 2, xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên.

2. *Bị đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Duy Th, bà Nguyễn Thị M; cùng cư trú: Thôn Ph, xã S, huyện H, tỉnh Phú Yên.

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

- Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên; địa chỉ: Đ, Phường V, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

- Ủy ban nhân dân huyện H; địa chỉ: T, thị trấn C, huyện H, tỉnh Phú Yên.

- Ủy ban nhân dân xã S, huyện H, tỉnh Phú Yên; địa chỉ: xã S, huyện H, tỉnh Phú Yên;

- Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Duy T, ông Nguyễn Duy T1:

Cùng cư trú: thôn Ph, xã S, huyện H, tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 09/4/2017 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là Công ty TNHH L trình bày:

Năm 2013, công ty TNHH L nhận chuyển nhượng tài sản là cây rừng trồng trên diện tích đất 70,9 ha của Công ty cổ phần lâm đặc sản Phú Yên tại thôn Ph, xã

S, huyện H, tỉnh Phú Yên. Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 13/01/2014, Công ty TNHH L được Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 634761 (*số vào sổ GCN CT 02341*) đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 28, diện tích 38,04 ha và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 634762 (*số vào sổ CT 02342*) đối với thửa số 60, tờ bản đồ số 35, diện tích 32,86 ha đều tọa lạc tại tiếu khu V3-4 thuộc thôn Ph, xã S, huyện H, tỉnh Phú Yên.

Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông Th, bà M có hành vi lấn chiếm đất của Công ty TNHH L, Công ty khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã S yêu cầu giải quyết nhưng không thành. Công ty TNHH L yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Duy Th, bà Nguyễn Thị M trả lại diện tích đất 9.022 m^2 đất tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 28 (*nay là thửa số 65, tờ bản đồ 28*) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH L. Công ty đồng ý thanh toán cho vợ chồng ông Th giá trị cây trồng và hỗ trợ thêm khoản tiền khai hoang đất cho vợ chồng ông Th.

- Bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Duy Th, bà Nguyễn Thị M trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 9.022 m^2 đang tranh chấp với Công ty TNHH L là của vợ chồng Ông, Bà khai hoang sử dụng từ năm 1990; đến năm 1999, được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu G 752227 (*số vào sổ 00389*) ngày 07/10/1999, diện tích 10.000 m^2. Gia đình Ông, Bà sử dụng đất không có ai tranh chấp; tháng 6/2016, gia đình Ông, Bà trồng keo trên diện tích đất này đến nay.

Vợ chồng Ông, Bà không đồng ý trả lại diện tích đất 9.022 m^2 tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 28 cho công ty TNHH L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất của Công ty TNHH L thuê hiện nay là đất được Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty cổ phần Lâm đặc sản Phú Yên thuê. Năm 2014, Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên thu hồi và cho công ty TNHH L thuê; việc tổ chức thu hồi và cho Công ty TNHH L thuê lại diện tích đất này đã được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và đã được Phòng tài nguyên môi trường huyện H, tỉnh Phú Yên lập biên bản bàn giao thực địa cho Công ty TNHH L. Do đó yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện H trình bày:

Diện tích đất 10.000 m^2 mà vợ chồng ông Nguyễn Duy Th được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận số G 752227 (*số vào sổ số 00389*) ngày 07/10/1999, số liệu chưa kiểm tra. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa tiến hành đo đạc, chỉ dựa trên kê khai của người sử dụng đất nên không có cơ sở để xác định vị trí, diện tích thửa đất này hiện nay ở đâu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã S, huyện H trình bày:

Theo hồ sơ lưu trữ qua 2 đợt đăng ký kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996, năm 2004 thì vợ chồng ông Nguyễn Duy Th không đăng ký, kê khai diện tích đất 10.000 m^2 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00389 ngày 07/10/1999 của UBND huyện H, tỉnh Phú Yên. Vợ chồng ông Th sử dụng đất này thì UBND xã S không có thông tin gì, đến khi tranh chấp giữa Công ty TNHH L với vợ chồng ông Th thì Ủy ban nhân dân xã S mới biết.

Theo hồ sơ lưu trữ, diện tích đất tranh chấp giữa Công ty TNHH L với vợ chồng ông Th, bà M tại thửa đất số 65, tờ bản đồ 28, diện tích 9.022 m^2 tại thôn Ph, xã S đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Lâm đặc sản Phú Yên vào ngày 18/4/2012; đến ngày 13/01/2014, UBND tỉnh Phú Yên thu hồi và cho Công ty TNHH L thuê lại diện tích này.

Hiện nay địa phương không xác định được diện tích đất mà gia đình ông Th được Ủy ban nhân dân huyện H cấp nằm ở vị trí nào, tờ bản đồ địa chính số mấy của UBND xã S; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 13/11/2019, Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Phú Yên quyết định:

Căn cứ vào các điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 165, Điều 227 của Bộ Luật tố tụng dân sự. Điều 115, Điều 166 của Bộ Luật Dân sự. Điều 100, Điều 105, Điều 166 và Điều 170 của Luật đất đai năm 2013 và Nghị quyết 326 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH L.

2. Buộc bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Duy Th, bà Nguyễn Thị M phải trả lại diện tích đất 9.022 m^2 tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 28 thuộc tiểu khu V3 - 4, thôn Ph, xã S, huyện H, tỉnh Phú Yên cho nguyên đơn Công ty TNHH L. (Kèm theo sơ đồ, vị trí và diện tích đất đo đạc ngày 30/3/2018).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH L về thanh toán giá trị tài sản cây trồng trên đất. Công ty TNHH L phải có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Duy Th, bà Nguyễn Thị M 36.044.000 đồng (Trong đó có 18.044.000 đồng tiền thanh toán giá trị tài sản cây trồng trên đất, 18.000.000 đồng tiền hỗ trợ).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 20/11/2019, bị đơn là ông Th, bà M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 39/2020/DSPT ngày 02/7/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 165, 227 của Bộ Luật tố tụng dân sự. Điều 115, Điều 166 của Bộ Luật dân sự. Điều 100, 105, 166 và Điều 170

của Luật đất đai năm 2013 và Nghị quyết 326 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH L theo đơn khởi kiện ngày 09/4/2017.

2. Buộc vợ chồng Nguyễn Thị M, Nguyễn Duy Th phải trả lại diện tích đất 9.022 m^2 tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 28 thuộc tiểu khu V3 - 4, thôn Ph, xã S, huyện H, tỉnh Phú Yên cho nguyên đơn Công ty TNHH L. (Kèm theo sơ đồ hiện trạng lập ngày 30/3/2018).

3. Công ty TNHH L phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng Nguyễn Thị M, Nguyễn Duy Th 36.044.000 đồng (Trong đó 18.044.000 đồng tiền thanh toán giá trị tài sản cây trồng trên đất và 18.000.000 đồng tiền hỗ trợ).

Ngoài ra, Tòa án phúc thẩm còn quyết định về án phí; quyền và nghĩa vụ thi hành án.

- Ngày 13/9/2020, vợ chồng ông Nguyễn Duy Th, bà Nguyễn Thị M có Đơn đề nghị kháng nghị 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 23/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 03/02/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 39/2020/DS-PT ngày 02/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên và Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Phú Yên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H xét xử lại sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Nguồn gốc diện tích đất 9.022 m^2 tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 28 tranh chấp là một phần thửa đất số 65, tờ bản đồ số 28, thuộc tiểu khu V3 - 4, thôn Ph, xã S, huyện H, tỉnh Phú Yên do Công ty Cổ phần Lâm đặc sản Phú Yên thuê thực hiện dự án trồng rừng và được UBND tỉnh Phú Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền vào ngày 18/4/2012. Năm 2012, Công ty cổ phần Lâm đặc sản Phú Yên đã báo cáo với cơ quan có thẩm quyền về việc một số hộ dân lấn chiếm đất; báo cáo của Công ty cổ phần Lâm đặc sản Phú Yên chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết nhưng năm 2013, Công ty cổ phần Lâm đặc sản Phú Yên chuyển nhượng cây trồng trên đất cho Công ty TNHH L. Việc chuyển nhượng được UBND tỉnh Phú Yên ra quyết định thu hồi đất số 2112/QĐ-UBND ngày 02/12/2013; cho Công ty TNHH L thuê vào ngày 31/12/2013 và ngày 13/01/2014, Công ty TNHH L được Ủy ban nhân dân tỉnh Phú

Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 634761 (*số vào sổ GCN CT 02341*) đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 28, diện tích 38,04 ha.

Việc phát sinh tranh chấp giữa Công ty TNHH L và vợ chồng ông Nguyễn Duy Th là có liên quan đến việc chuyển nhượng cây trồng trên đất tranh chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm không đưa Công ty cổ phần Lâm đặc sản Phú Yên và các nhân chứng ông Nguyễn Tấn Thành, ông Nguyễn Xuân Long và ông Lê Xuân Hùng vào tham gia tố tụng để làm rõ nguồn gốc sử dụng đất, việc sử dụng đất và chuyển nhượng cây trồng có bao gồm cây trồng của ông Th, bà M trên diện tích đất tranh chấp là chưa làm rõ sự thật khách quan của vụ án và chưa đầy đủ.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, thể hiện: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do vợ chồng ông Nguyễn Duy Th và bà Nguyễn Thị M khai hoang và trồng cây từ năm 1990 cho đến nay và đã được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Phú Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th ngày 07/10/1999, diện tích là 10.000 m^2, nhưng không ghi số thửa, tờ bản đồ.

[2.2] Theo Công văn số 11/UBND ngày 03/8/2018 của UBND xã S "*... Trong giai đoạn từ năm 1999 thực hiện việc giao đất theo nghị định 64/NĐ-CP ngày 27/9/1993 trên địa bàn xã S chưa được triển khai đo đạc lập bản đồ địa chính.* ***Đối với thửa đất của ông Nguyễn Duy Th chưa được đo giải thửa, chưa đo đạc địa chính nên không có sổ, số tờ bản đồ****.... ". Tại công văn số 865/UBND ngày 11/11/2019 của UBND huyện H, xác nhận"...*Giấy chứng nhận số G 752227 vào số sổ 00389, được UBND huyện H ký ngày 07/10/1999 cấp cho ông Th 10.000 m^2 thuộc trường hợp cấp bổ sung theo Nghị định 64/NĐ-CP ngày 27/9/1993 của Chính Phủ cho hộ gia đến UBND xã đăng ký diện tích, địa danh khu đất, sau đó UBND xã trình UBND huyện cấp GCN...*".

Như vậy, việc UBND tỉnh Phú Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền cho Công ty Cổ phần Lâm đặc sản Phú Yên vào ngày 18/4/2012, có chồng lấn lên diện tích 10.000 m^2 mà Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Phú Yên đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th vào ngày 07/10/1999 hay không, chưa được làm rõ.

[2.3] Tại đơn khởi kiện, Công Ty TNHH L xác định diện tích đất của Công Ty TNHH L liền kề với diện tích đất của gia đình ông Th: *"... Giáp ranh liền kề với đất công ty tại thửa đất có giấy chứng nhận QSD đất số BK 634761 diện tích 38,04 ha là đất của ông Nguyễn Duy Th.*"; hiện nay gia đình ông Th chỉ sử dụng duy nhất thửa đất diện tích 10.000 m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999, không còn thửa đất khác có diện tích 10.000 m^2; Tại Công văn số 865/UBND ngày 11/11/2019, UBND huyện H cho rằng không xác định được vị trí, diện tích đất 10.000 m^2 đã giao cho ông Th, bà M hiện ở đâu nhưng tại phiên tòa phúc thẩm khẳng định việc cấp 10.000 m^2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 không phải diện tích 9.022 m^2 đất tranh chấp là mâu thuẫn trong lời

khai và mâu thuẫn với lời trình bày trong đơn khởi kiện của Công Ty TNHH L và không có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án hai cấp cũng chưa đo đạc thực tế để xác định diện tích đất của Công Ty TNHH L có thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không mà đã xác định diện tích 9.022 m^2 đất tranh chấp là của Công ty TNHH L.

[3]. Từ nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của Công ty TNHH L, buộc ông Th và bà M phải trả lại cho Công ty TNHH L diện tích 9.022 m^2 đất là không đủ căn cứ, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Duy Th và bà Nguyễn Thị M.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm thấy cần chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 23/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 03/02/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 39/2020/DS-PT ngày 02/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên và Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Phú Yên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Phú Yên xét xử lại sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343; khoản 1 Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 39/2020/DSPT ngày 02/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên và Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Phú Yên; về vụ án *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*, giữa Nguyên đơn là Công ty TNHH L với bị đơn là ông Nguyễn Duy Th, bà Nguyễn Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Phú Yên để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Phước Thanh

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Phú Yên (2 bản kèm hồ sơ để giải quyết sơ thẩm lại);
- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng (để biết);
- Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (để biết);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Phú Yên (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ (VP); Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-KDTM-LĐ và hồ sơ vụ án.