

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 182/2024/DS-GĐT

Ngày 30 - 7 - 2024

V/v Tranh chấp 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:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Bà Trần Thị Thu Thủy

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 30 tháng 7 năm 2024, 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 đòi quyền sử dụng đất*” giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Mai Việt D, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Tổ 11, ấp NT, xã TY, thị xã HT, tỉnh Kiên Giang.

2. *Bị đơn:*

1.1. Ông Huỳnh Ngọc H1, sinh năm 1970.

1.2. Bà Phan Thị H2, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: Số 11A CBQt, phường AL, quận NK, thành phố Cần Thơ.

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

Ông Mai Việt T, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Tổ 2, khu vực TN, phường TAD, quận BT, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Mai Việt D trình bày:

Ông là người có quyền sử dụng phần đất vườn diện tích 1.500m² và phần đất ruộng diện tích 8.857m² tọa lạc trước đây tại tập đoàn sản xuất 10, ấp TN, xã TAĐ, thành phố Cần Thơ, tỉnh Hậu Giang (cũ), nay là khu vực TN, phường TAĐ, quận BT, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất tạm thời số: 61/GCN.RĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 24/11/1988. Trong quá trình sử dụng đất, do nhu cầu mưu sinh, ông phải đi làm ăn xa, nên vào năm 1989 ông gửi lại phần diện tích đất nêu trên cho em trai là ông Mai Việt T quản lý canh tác và sản xuất. Đến năm 2007, gia đình ông quay về để nhận lại đất canh tác thì phát hiện bà Phan Thị H2 và ông Huỳnh Ngọc H1 đã bao chiếm sử dụng canh tác một phần đất ruộng diện tích 2.475m² trong tổng diện tích đất ruộng 8.857m². Sau đó, bà Phan Thị H2 và ông Huỳnh Ngọc H1 tự ý làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.475m² thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 7, loại đất lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00966/QSDĐ.

Do đây là phần đất ruộng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Mai Việt D, việc bà Phan Thị H2 với ông Huỳnh Ngọc H1 bao chiếm sử dụng và tự ý làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có sự đồng ý của ông, là trái quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông nên ông khởi kiện và yêu cầu: Buộc bà Phan Thị H2 và ông Huỳnh Ngọc H1 trả lại phần đất ruộng cho ông là quyền sử dụng đất diện tích 2.475m², loại đất lúa, thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại tập đoàn sản xuất số 10, ấp TN, xã TAĐ, thành phố Cần Thơ, tỉnh Hậu Giang (cũ) nay thuộc khu vực TN, phường TAĐ, quận BT, thành phố Cần Thơ. Đề nghị kiến nghị Ủy ban nhân dân quận BT thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00966/QSDĐ do bà Phan Thị H2 đứng tên để cấp lại cho ông tên Mai Việt D theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 01/11/2021, ông Mai Việt D có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn bà Phan Thị H2 và ông Huỳnh Ngọc H1 trả lại diện tích 2.542,1m², thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 9, loại đất CLN, tọa lạc tại khu vực TN, phường TAĐ, quận BT, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất số CI 658416 (CS05115) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 04/8/2017 cho bà Phan Thị H2 đứng tên. Đồng thời, đề nghị kiến nghị với Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất đã cấp cho bà Phan Thị H2 nêu trên để cấp lại cho ông Mai Việt D.

** Bị đơn bà Phan Thị H2 và ông Huỳnh Ngọc H1 trình bày:* Vào năm 1990, bà Phan Thị H2 và ông Huỳnh Ngọc H1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Mai Việt T diện tích 2.400m² tại khu vực TN, phường TAD bằng giấy tay, ông có đến chính quyền địa phương báo để tiện cho việc nộp thuế và tách bộ; chính quyền địa phương có mời ông Mai Việt D đến nộp phần thuế nông nghiệp còn nợ để tách bộ cho 04 hộ đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đó có ông bà. Lần cuối cùng mời ông Mai Việt D là vào tháng 10/1993 nhưng ông Mai Việt D vẫn không đến nộp phần thuế sử dụng đất nông nghiệp còn nợ nên chính quyền địa phương đề nghị những người nhận chuyển nhượng đất làm thủ tục nộp thuế thay ông D rồi giải quyết tách bộ theo quy định. Đến năm 1995, thì vợ chồng ông bà được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00964/QSDĐ ngày 05/8/1995 do bà Phan Thị H2 đứng tên và vợ chồng ông bà sử dụng đất ổn định cho đến nay.

Vào năm 2017, vợ chồng ông bà xin chuyển mục đích sử dụng đất và bà Phan Thị H2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 658416 (số vào sổ cấp GCN: CS05115) ngày 04/8/2017, diện tích 2.475m², thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại khu vực TN, phường TAD, quận BT, thành phố Cần Thơ. Do đó, ông không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của ông Mai Việt D.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan, ông Mai Việt T trình bày:*

Vào năm 1989, ông Mai Việt D là anh ruột của ông đi làm ăn xa nên có gửi phần đất ruộng 8.857m² cho ông canh tác sử dụng. Vào ngày 16/5/1990 ông có mượn của ông Huỳnh Ngọc H1 1,5 chỉ vàng 24K với lãi suất 01 chỉ là 01 phân vàng/tháng, ông có đóng lãi cho ông Huỳnh Ngọc H1 hai tháng là 03 phân vàng, đến tháng thứ ba ông không có tiền đóng lãi tiếp nên ông lấy 01 công đất ruộng của ông Mai Việt D để giao cho ông Huỳnh Ngọc H1 canh tác, khi nào ông trả vàng lại cho ông Huỳnh Ngọc H1 thì ông H1 sẽ trả lại đất cho ông Mai Việt D, hai bên có làm giấy tay ngày 26/8/1990, ông Huỳnh Ngọc H1 giữ bản gốc còn ông giữ bản sao nhưng thực tế ông Huỳnh Ngọc H1 sử dụng 2.475m², cao hơn so với diện tích đất hai bên thỏa thuận. Năm 2007, ông Mai Việt D làm ăn xa trở về đòi đất nên nhiều lần ông yêu cầu ông Huỳnh Ngọc H1 trả lại đất cho ông Mai Việt D nhưng ông Huỳnh Ngọc H1 không đồng ý trả đất cho ông Mai Việt D. Do ông chỉ mượn đất của ông Mai Việt D để cầm cố cho ông Huỳnh Ngọc H1, bà Phan Thị H2, ông không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1, bà H2. Nay ông đồng ý trả cho ông Huỳnh Ngọc H1 1,5 chỉ vàng 24K mà ông đã mượn trước đây và ông yêu cầu bà H2, ông H1 trả lại đất cho ông Mai Việt D.

Sau khi hòa giải nhiều lần không thành, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2022/DSST ngày 31 tháng 10 năm 2022, Tòa án nhân dân quận BT đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Việt D đối với bị đơn bà Phan Thị H2 và ông Huỳnh Ngọc H1 về việc yêu cầu bị đơn bà Phan Thị H2 và ông Huỳnh Ngọc H1 trả lại phần đất diện tích 2.542,1m² thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại khu vực TN, phường TAĐ, quận BT, thành phố Cần Thơ và kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Phan Thị H2 để cấp lại cho ông Mai Việt D.

Bà Phan Thị H2 có nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai đối với phần diện tích đất dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của pháp luật (kèm theo Bản trích đo địa chính số: 08/TTKTTNMT ngày 21/3/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá, quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Ngày 04/11/2022, nguyên đơn ông Mai Việt D kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 45/2023/DS-PT ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, đã quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của ông Mai Việt D. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 108/2022/DSST ngày 31 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận BT:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Việt D;

Buộc ông Huỳnh Ngọc H1 và bà Phan Thị H2 có trách nhiệm giao trả cho ông Mai Việt D phần đất có diện tích 2.475m² (đo đạc thực tế 2.542,1m²) thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 9, loại đất CLN, tọa lạc tại khu vực TN, phường TAĐ, quận BT, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 658416 (sổ vào sổ cấp GCN: CS 05115) do Sở Tài nguyên và môi trường cấp cho bà Phan Thị H2 ngày 04/8/2017 (đính kèm Bản Trích đo địa chính số 08/TTKTTNMT ngày 21/3/2019 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập).

Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 658416 đã cấp cho bà Phan Thị H2, để cấp lại cho ông Mai Việt D (kể cả phần diện tích tăng thêm 67,1m²) theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; điều 24a, Nghị định số 01/2017 ngày 06/01/2017 của Chính phủ.

[2] Giải quyết hậu quả việc chuyển nhượng giữa ông Mai Việt T với bà Phan Thị H2 và ông Huỳnh Ngọc H1.

Buộc ông Mai Việt T phải hoàn trả cho bà Phan Thị H2, ông H1 số vàng đã nhận là 5,5 chỉ vàng 24k (loại 98%).

Về bồi thường thiệt hại: tách phần đòi bồi thường thiệt hại giữa bà Phan Thị H2, ông Huỳnh Ngọc H1 với ông Mai Việt T ra giải quyết trong vụ án khác nếu đương sự có yêu cầu.

[3] Về giải quyết công sức cải tạo đất: buộc ông Mai Việt D phải hoàn lại cho bà Phan Thị H2, ông Huỳnh Ngọc H1 số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu).

Kể từ ngày bà Phan Thị H2, ông Huỳnh Ngọc H1 có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông D chậm trả số tiền trên (nhưng được đối trừ vào tiền chi phí đo đạc, định giá theo bản án), thì còn phải chịu lãi suất theo quy định của pháp luật tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, thi hành án và hiệu lực thi hành.

Ngày 01/3/2023, ông Huỳnh Ngọc H1, bà Phan Thị H2 có đơn đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 45/2023/DS-PT ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Ngày 19/5/2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Thông báo giải quyết đơn đề nghị giám đốc thẩm số 749A/TB-TA.

Ngày 06/7/2023, ông Huỳnh Ngọc H1, bà Phan Thị H2 có đơn đề nghị giám đốc thẩm gửi Tòa án nhân dân tối cao.

Tại Quyết định số 26/2024/KN-DS ngày 24 tháng 4 năm 2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 45/2023/DS-PT ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2022/DS-ST ngày 31/10/2022 của Tòa án nhân dân quận BT, thành phố Cần Thơ.

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 chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Căn cứ “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tạm thời)” số 61/GCN.RĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (tỉnh Hậu Giang cũ) cấp cho ông Mai Việt D ngày 24/11/1988 và “Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất” ngày 28/7/1992 đứng tên bà Phan Thị H2 (lưu tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ), có cơ sở xác định nguồn gốc đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Mai Việt D.

[2]. Tuy nhiên, ông D thừa nhận từ năm 1989 đã đi làm ăn xa, không sử dụng ruộng đất mà giao lại cho em trai là ông Mai Việt T quản lý, sử dụng. Ngày 27/10/1990, ông T lập “Giấy nhượng đất ruộng” để chuyển nhượng cho bà Phan Thị H2 2.400 m² đất ruộng với giá 5 chỉ 5 phân vàng 24K; “Giấy nhượng đất ruộng” được Tổ an ninh, Tổ tự quản Tổ 2 xác nhận và em trai của ông T là ông Mai Việt T1 chứng kiến, Sau khi lập “Giấy nhượng đất ruộng”, vợ chồng bà Phan Thị H2, ông Huỳnh Ngọc H1 đã nhận đất và canh tác, sử dụng đất liên tục, ổn định cho đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án là hơn 30 năm mà không bị tranh chấp.

[3]. Như vậy, mặc dù nguồn gốc đất ruộng là của ông D được tạm giao nhưng ông D đã không trực tiếp canh tác, sử dụng mà chuyển đi nơi khác từ năm 1989. Theo khoản 1 Điều 24 Luật Đất đai năm 1987, người sử dụng đất nông nghiệp có nghĩa vụ đưa diện tích được giao vào sản xuất nông nghiệp theo quy hoạch, kế hoạch, không được bỏ hoang, bỏ hóa. Ông D giao lại đất nông nghiệp cho ông T và ông T đã chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông H1, bà H2; ông H1, bà H2 đã trực tiếp sử dụng đất, đã kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (tỉnh Cần Thơ cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số 00964/QSĐĐ ngày 05/8/1995, Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp đổi ngày 04/8/2017 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 658416) mà ông D, ông T đều không phản đối. Theo sổ mục kê đất năm 1995, khi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, ông D cũng chỉ kê khai thửa đất số 148, diện tích 1.792 m² còn thửa đất số 145 (nay là thửa số 274 đang tranh chấp) do bà H2 đăng ký, kê khai. Trong khi đó, ông H1, bà H2 đã trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp, thực hiện nghĩa vụ thuế, đã kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; căn cứ điểm b.1 tiểu mục 2.2 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì *“Tòa án công nhận hợp đồng trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*, do đó “Giấy nhượng đất ruộng” ngày 27/10/1990 giữa ông T và ông H1, bà H2 có hiệu lực được Tòa án công nhận.

[4]. Tòa án cấp phúc thẩm chỉ căn cứ vào nguồn gốc ruộng đất là của ông D để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D về việc đòi đất là áp dụng không đúng quy định pháp luật và đánh giá chứng cứ không đầy đủ, dẫn tới quyết định gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông H1, bà H2.

[5]. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào quá trình đăng ký, kê khai, sử dụng đất của các bên để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D là có cơ sở, đúng quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 26/2024/KN-DS ngày 24/4/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 45/2023/DS-PT ngày 22/2/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2022/DS-ST ngày 31/10/2022 của Tòa án nhân dân quận BT, thành phố Cần Thơ về vụ án “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn là ông Mai Việt D với bị đơn là ông Huỳnh Ngọc H1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

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

Nơi nhận:

- Vụ Pháp chế & Quản lý khoa học TANDTC;
- Chánh án TANDCC tại TP. HCM (để báo cáo);
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- TAND quận BT, thành phố Cần Thơ;
- Chi cục THADS quận BT, thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS (PAT).

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Văn Cường