

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 55/2024/DS-GĐT

Ngày 06 - 3 - 2024

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 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 Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Cường

Bà Huỳnh Thanh Duyên

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 Minh Sơn, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 06 tháng 3 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 quyền sử dụng đất” giữa:

- **Nguyên đơn:** Bà Bùi Thị Mỹ H, sinh năm 1982.

Địa chỉ: khu phố L, thị trấn L1, huyện L1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- **Bị đơn:** Ông Đặng Văn Đ, sinh năm 1961.

Địa chỉ: khu phố Ph, thị trấn Ph1, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/. Ủy ban nhân dân huyện Đ

2/. Ông Nguyễn Xuân Tr, sinh năm 1985.

Địa chỉ: KP L, thị trấn L1, huyện L1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3/. Bà Phạm Thị Th, sinh năm 1962.

Địa chỉ: KP Ph, thị trấn Ph1, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Bùi Thị Mỹ H trình bày:

Diện tích 4.574m² đang tranh chấp có nguồn gốc năm 2007 bà H nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Lan A và bà Trần Thị Bích H; Đất khi chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ). Cũng trong năm 2007 ông Đ đến bao chiếm đất và sử dụng, bà H biết và gặp ông Đ yêu cầu trả lại đất nhưng ông Đ không trả, nên bà H khởi kiện ra Tòa án. Năm 2012, bà H được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp lại 02 giấy CNQSDĐ số BI 423056 và số BI 423057 cùng ngày 09/3/2012. Bà H xác định khởi kiện ông Đ yêu cầu Tòa án buộc ông Đ phải trả lại quyền sử dụng đất diện tích khoảng 4.574m² (ở thửa 297 diện tích 3.546m², ở thửa 296 diện tích 1.028m²) và buộc ông Đ phải tháo dỡ tài sản trên đất trả lại đất cho bà H.

Bị đơn ông Đặng Văn Đ trình bày:

Diện tích 4.574m² đang tranh chấp có nguồn gốc do ông Đ khai phá năm 1977 và sử dụng cho đến nay, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cấp cho bà H và bà Lan A, bà H là không đúng quy định của pháp luật. Ông Đ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H và có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 4574m² (thửa 297 diện tích 3546,1m², thửa 296 diện tích 1.027,9m²) cho ông Đ; và hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 423056 và số BI 423057 cấp ngày 09/3/2012 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Bùi Quanh H1 và bà Ngô Hồng C trình bày: bà H là con ruột của bà C với ông H1, bà C với ông H1 cũng được nhà nước giao đất như bà Lan A và bà Bích H2 vào năm 1993, đến năm 2002 được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà C và ông H1 biết rõ nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của bà Lan A và bà Bích H2, nên khi biết được bà Lan A và bà Bích H2 chuyển nhượng đất, bà C với ông H1 nhận chuyển nhượng và cho con là bà H đứng tên. Bà C ông H1 đồng ý với yêu cầu của bà H, không có yêu cầu gì.

- Ông Nguyễn Xuân Tr trình bày: Ông Tr là chồng của bà H, quyền sử dụng đất mà bà H tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ là bà C, ông H1 tặng cho bà H, không liên quan gì đến ông Tr, mọi vấn đề liên quan về đất do bà H tự quyết, ông Tr không có yêu cầu gì.

- Bà Phạm Thị Th trình bày: Bà Thu đồng ý với ý kiến của ông Đ.

- Tại công văn số 11562/UBND-PTNMT ngày 28/9/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, thể hiện nội dung: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị Lan A đối với thửa đất số 61 tờ bản đồ số 19 và cấp cho bà Trần Thị Bích H2 đối với thửa đất số 60 tờ bản đồ số 19 vào ngày 05/2/2002. Việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng trình tự thủ tục quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993. Năm 2007 bà Lan A và bà H chuyển nhượng đất lại cho bà Bùi Thị Mỹ H, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, không tranh chấp, được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận tại trang tư của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phù hợp quy định của Luật đất đai năm 2003. Năm 2012 bà H tách thửa và được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số BI 423056 ngày 09/3/2012 đối với thửa đất 297 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 423057 ngày 09/3/2012 đối với thửa đất số 296 tờ bản đồ số 19 xã L. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H là có căn cứ.

Tại Bản án số 03/2023/DS-ST ngày 06/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ (Bản án sơ thẩm), quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Mỹ H về việc đòi ông Đặng Văn Đ giao trả lại quyền sử dụng đất.

Buộc ông Đặng Văn Đ, bà Phạm Thị Th giao trả lại cho bà Bùi Thị Mỹ H quyền sử dụng đất diện tích đất 4.574m² thuộc thửa đất số 23 (296, 297) tờ bản đồ số 10 (19) xã L (Thửa 296 diện tích 1027,9 m², thửa 297 diện tích 3046,1m²). Theo sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/500 ngày 18/7/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Kèm theo sơ đồ)

Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 423056 và BI 423057 vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số CH 00669 và CH 00670 ngày 09/3/2012 do bà Bùi Thị Mỹ H đứng tên.

Buộc ông Đặng Văn Đ, bà Phạm Thị Th có nghĩa vụ tự tháo dỡ mái che, thu hoạch cây trồng trên đất, để giao trả lại đất cho bà H, bà H không phải bồi thường, hỗ trợ chi phí.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Văn Đ về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 4.574m² thuộc thửa đất số 23 (296, 297) tờ bản đồ số 10 (19) xã L và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 423056 và BI 423057 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00669 và CH 00670 ngày 09/3/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 16/02/2023, bị đơn ông Đặng Văn Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Th kháng cáo, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại Bản án số 125/2023/DS-PT ngày 01/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Bản án phúc thẩm), quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo;

Sửa Bản án số 03/2023/DSST ngày 06/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Mỹ H; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Văn Đ.

+ Buộc ông Đặng Văn Đ, bà Phạm Thị Th phải trả lại cho bà Bùi Thị Mỹ H quyền sử dụng đất diện tích đất 4.574m² thuộc thửa đất số 23 (cũ 296, 297) tờ bản đồ số 10 (cũ 19) xã L (Thửa 296 diện tích 1.027,9 m², thửa 297 diện tích

3.546,1m²). Theo sơ đồ vị trí lập ngày 18/7/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có sơ đồ kèm theo)

+ Bà Bùi Thị Mỹ H được quyền sở hữu vật kiến trúc và cây trồng trên đất và có nghĩa vụ trả lại cho ông Đặng Văn Đ, bà Phạm Thị Th số tiền là 53.752.19 đồng (Năm mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi hai ngàn, một trăm chín ba đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thi hành án theo quy định pháp luật.

Ngày 30/8/2023, ông Đặng Văn Đ có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm. Lý do: Thừa đất số 296 và thừa đất số 297 do ông Đ tự khai hoang và sử dụng ổn định, liên tục, không có ai tranh chấp từ năm 1977, có kê khai qua các thời kỳ. Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, không đúng với các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ. Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng, không triệu tập bà Thu và bà Thu cũng không ký văn bản nào gửi Tòa án, Biên bản xin xét xử vắng mặt của bà Thu tại Tòa án nhân dân huyện Đ là giả mạo.

Tại Quyết định số 332/QĐ-VKS-DS ngày 29 tháng 11 năm 2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự sơ 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 sơ thẩm và bản án dân sự phúc thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm lại theo đúng 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 chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Bùi Thị Mỹ H cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc do bà H nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Lan A và bà Trần Thị Bích H. Tuy nhiên, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lan A và bà Bích H2 thể hiện có nhiều mâu thuẫn về nguồn gốc đất được cấp, cụ thể:

Tại Quyết định số 32/QĐ-UBH ngày 22/01/1994 của Ủy ban nhân dân huyện Long Đất (nay là huyện Đ) về việc giao đất đôi trọc đất trồng cây gây rừng: Giao cho bà Trần Thị Bích H được quyền sử dụng diện tích 10.972m². Tại Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/12/2001, bà H xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 14.715m². Ngày 05/02/2002, bà H được Ủy ban nhân dân huyện Long Đất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 14.715m². Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2007, bà H chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 60 diện tích 14.715m² cho

bà Bùi Thị Mỹ H. Tòa án hai cấp chưa làm rõ nguồn gốc phần đất tăng thêm diện tích 3.743m² ngoài phần đất bà H được cấp diện tích 10.972m² theo Quyết định số 32 về việc giao đất nêu trên do đâu mà có. Phần diện tích đất tăng thêm này có thuộc phần đất đang tranh chấp giữa bà H và ông Đ hay không?

Ngày 05/02/2002, Ủy ban nhân dân huyện Long Đất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Lan A thừa đất số 61, diện tích 10.454m². Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2007, ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị Lan A chuyển nhượng toàn bộ thừa đất số 61 diện tích 10.454m² cho bà Bùi Thị Mỹ H. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ thể hiện nguồn gốc đất của bà Lan A. Tại Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/12/2001, bà Lan A cũng không kê khai nguồn gốc phần diện tích đất 10.454m² xin cấp giấy chứng nhận.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ khẳng định phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 296 và thửa đất số 297 do ông Đ quản lý, sử dụng ổn định, công khai, liên tục từ năm 1977 đến nay. Tuy nhiên, Tòa án hai cấp không xem xét lời trình bày của ông Đ.

Theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ thể hiện: Tại Đơn xin xác nhận ngày 24/11/2017 có nội dung: *“Nguyên tôi đang lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp M, xã L với diện tích: 17355m² gồm các thửa đất số: 38, 62, 20, 297, 296 tờ bản đồ số 19 loại đất cây lâu năm (tràm). Vậy nay tôi làm đơn này kính mong quý cơ quan xác nhận cho tôi là hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại địa phương, để bổ túc vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Đơn có xác nhận của chính quyền địa phương. Tại Đơn xin xác minh nguồn gốc đất ngày 08/01/2018, ông Đ trình bày phần đất diện tích 17.355m² do ông Đ khai phá năm 1977 gồm các thửa 38, 62, 20, 297, 296, có xác nhận của những người làm chứng là ông Nguyễn Văn Ch, ông Ngô Văn Ng, ông Nguyễn Văn Nh, ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn T.

[3] Như vậy, cần phải làm rõ năm 1994 Ủy ban nhân dân huyện L1 giao khoán đất cho bà Lê Thị Lan A và bà Trần Thị Bích H dự án để trồng rừng phủ xanh đất trống, đồi trọc tại vị trí chân núi M1 thuộc xã L thì bà Lan A và bà H có quản lý, sử dụng không? Trong khi ông Đ trình bày đất là do ông khai phá từ năm 1977 và quản lý, sử dụng ổn định đến nay. Ông Đ đã xây dựng các công trình kiến trúc (03 căn nhà tạm cấp 4, chuồng gia súc), trồng cây lâu năm trên đất.

[4] Ngoài ra, theo Sơ đồ vị trí đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ lập ngày 24/02/2012 khi bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Hữu Th thì phần đất đang tranh chấp thể hiện trên sơ đồ là *“đất ông Đ”*, tương tự như các phần đất của các chủ đất giáp ranh khác. Tuy nhiên, tại Sơ đồ vị trí cùng ngày 24/02/2012 cũng do Cơ quan này lập khi xác định phần đất còn lại của bà H thì không còn dòng chữ *“đất ông Đ”* trên sơ đồ mà xác định chủ sử dụng thửa đất số 296 và thửa đất số 297 là bà H. Tòa án hai cấp chưa làm rõ mâu thuẫn tại hai tài liệu này.

[5] Xét thấy, Tòa án hai cấp chưa xác minh thu thập đầy đủ tài liệu tài liệu, chứng cứ chứng minh làm rõ nguồn gốc đất tranh chấp và các mâu thuẫn đối với các tài liệu chứng cứ thu thập được, chỉ căn cứ vào việc bà Lan A, bà Bích H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó chuyển nhượng lại cho bà H, xác định việc cấp Giấy chứng nhận và chuyển nhượng này là hợp pháp, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là chưa bảo đảm căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

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 332/QĐ-VKS-DS ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 125/2023/DS-PT ngày 01/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 06/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn là bà Bùi Thị Mỹ H với bị đơn là ông Đặng Văn Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

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 tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Đ, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS huyện Đ, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS (PAT).

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

Hoàng Thanh Dũng