

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 09/2023/DS-GĐT

Ngày 06/04/2023

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:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dũng - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thuân;

Ông Trần Hồng Hà;

Ông Ngô Tiến Hùng;

Bà Đào Thị Minh Thủy.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Hùng - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 06 tháng 4 năm 2023, 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: Cụ Huỳnh Thị T, sinh năm 1924 (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Bà Dương Thị N, sinh năm 1943; cư trú tại: Ấp Câu K, xã Phú H, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Dương Hồng B, sinh năm 1946; cư trú tại: Số 336/1, Tổ 15, khu B, ấp Câu K, xã Phú H, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Dương Thị T1, sinh năm 1950;

4. Bà Huỳnh Kim T2, sinh năm 1957;

Cùng cư trú tại: Ấp Cát L, xã Phú H, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N, bà T1, bà T2: Ông Dương Hồng B, sinh năm 1946; cư trú tại: Số 336/1, Tổ 15, khu B, ấp Câu K, xã Phú H, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 15/01/2019).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1964; cư trú tại: Ấp Cát L, xã Phú H, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.

2. Anh Nguyễn Văn B1, sinh năm 1979; cư trú tại: Ấp Phước L, xã Phú H, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Nguyễn Thị Bạch N2, sinh năm 1958;

4. Chị Nguyễn Thị Ngọc N3, sinh năm 1982;

5. Chị Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1986;

6. Chị Nguyễn Thị Ngọc N4, sinh năm 1989;

Cùng cư trú tại: Ấp Câu K, xã Phú H, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.

7. Ông Nguyễn Trung C, sinh năm 1950 (đã chết);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C:

7.1. Cụ Nguyễn Thị L, sinh năm 1925;

7.2. Bà Nguyễn Thị Bạch N2, sinh năm 1958;

7.3. Chị Nguyễn Thị Ngọc N3, sinh năm 1982;

7.4. Chị Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1986;

7.5. Chị Nguyễn Thị Ngọc N4, sinh năm 1989;

Cùng cư trú tại: Ấp Câu K, xã Phú H, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.

7.6. Chị Nguyễn Thị Mộng Đ, sinh năm 1980; cư trú tại: Số 517/2, Đường Nguyễn Duy T, phường Bình Trưng Đ, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ L, bà N2, chị Đ, chị H: Ông Trần Kế T3, sinh năm 1965; cư trú tại: Số 100, Đường Đinh Bộ L, Phường 26, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 06/9/2017, 09/9/2017, 20/12/2018, 07/01/2019).

Người đại diện theo ủy quyền của ông N1, anh B1, chị N3, chị N4:

1. Ông Trần Kế T3, sinh năm 1965; cư trú tại: Số 100, Đường Đinh Bộ L, Phường 26, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 11/9/2017).

2. Ông Phạm Ngọc H1, sinh năm 1951; cư trú tại: C14 - Chung cư 189C, Đường Cống Q, phường Nguyễn Cư T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 06/9/2017, 09/9/2017, 07/01/2019).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Dương Hồng B, sinh năm 1946; cư trú tại: Số 336/1, Tổ 15, khu B, ấp Câu K, xã Phú H, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.

2. Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai;

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Võ Văn H2, sinh năm 1943;

4. Bà Võ Thị A, sinh năm 1950;

Cùng cư trú tại: Số 2994, Đường Lý Thái T, ấp Câu K, xã Phú H, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/4/2012 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là cụ Huỳnh Thị T (do ông Dương Hồng B là người đại diện theo ủy quyền, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:

Diện tích 1.838m² đất đang tranh chấp (nằm trong diện tích khoảng 3.500m² thuộc thửa cũ 252, 253, 200 tờ bản đồ số 08), nay thuộc thửa mới là 155a, 157a, 158, 159, 160 tờ bản đồ số 20 xã Phú H có nguồn gốc là của cố Huỳnh Thị B2 để lại cho cụ Huỳnh Thị T (mẹ của ông B). Do ông B sống chung với cụ T nên cụ T giao cho ông B trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ năm 1975.

Năm 1978, ông B lén chuyển nhượng cho ông C diện tích khoảng 1.000m² đất với giá 15 gạ lúa để trả nợ, không đo đạc xác định ranh giới cũng như không làm giấy tờ gì.

Năm 2000, ông Nguyễn Trung C hỏi mượn ông B diện tích đất còn lại khoảng 2.500m² là đất trũng, ông C có đắp bờ ao xung quanh nuôi tôm, cá. Năm 2008, khi ông C tranh chấp đất với ông Võ Văn H2 thì có nhờ ông B viết “Tờ xác nhận ngày 09/4/2008” xác nhận ông B đã chuyển nhượng cho ông C diện tích 3.500m² đất nêu trên (có xác nhận của chị ruột ông B là bà Dương Thị N), mục đích là để ông C đòi đất của ông H2 đã lấn chiếm rồi trả lại cho ông B. Sau đó, ông C mới viết tờ hứa hẹn ngày 10/10/2009, hứa giao lại số ruộng 1.900m² đất đã mượn. Vì nghĩ đất trũng không sản xuất được, sợ đóng thuế, nên ông B không đăng ký, kê khai. Ngày 24/8/2010, vợ chồng ông C, bà Nguyễn Thị Bạch N2 làm giấy thỏa thuận với ông B là 49m² thửa 252 (nằm trong phần đất 1.000m² đã chuyển nhượng) chừa 1,2m làm đường cống thoát nước cấp theo trường học Dương Văn T4 và yêu cầu ông B cho lại 5.000.000 đồng để trị bệnh cho con của ông C. Ngày 19/10/2010, ông C hứa giao trả lại đất cho ông B và hẹn ba ngày sau sẽ tiến hành thủ tục nhưng sau đó ông C không trả lại. Hiện nay, phần đất tranh chấp ông C đã làm thủ tục tặng cho ông Nguyễn Văn N1, chị Nguyễn Thị Ngọc N4, chị Nguyễn Thị Ngọc H, chị Nguyễn Thị Ngọc N3 (chị N3 sang tên lại cho anh Nguyễn Văn B1), nên cụ T yêu cầu ông C, bà N2, ông N1, anh B1, chị N3, chị H, chị N4 phải trả lại phần diện tích đất 1.838m² theo đo đạc thực tế gồm các thửa 155a, 157a, 158, 159, 160 tờ bản đồ số 20 tại xã Phú H, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu:

+ Hủy một phần Giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T cấp ngày 31/5/2012 cho ông Nguyễn Văn N1 đối với diện tích 853m² thuộc thửa đất 155b.

+ Hủy một phần GCNQSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T cấp ngày 05/9/2013 cho anh Nguyễn Văn B1 đối với diện tích 211m² thuộc thửa đất 157a.

+ Hủy GCNQSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T cấp ngày 31/5/2012 cho chị Nguyễn Thị Ngọc N4 đối với diện tích 258m² thuộc thửa đất 158.

+ Hủy GCNQSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T cấp ngày 31/5/2012 cho chị Nguyễn Thị Ngọc N4 đối với diện tích 256m² thuộc thửa đất 159.

+ Hủy GCNQSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T cấp ngày 31/5/2012 cho chị Nguyễn Thị Ngọc H đối với diện tích 260m² thuộc thửa đất 160.

Bị đơn là ông Nguyễn Trung C, bà Nguyễn Thị Bạch N2 trình bày:

Năm 1978, ông B chuyển nhượng diện tích 3.500m² đất cho ông, bà nhưng không xác định và đo đạc ranh giới cũng như không làm giấy tờ gì. Từ đó đến khi tranh chấp, ông B cũng không nói phần này là của cụ T, cụ T cũng không có ý kiến gì. Việc ông B khai chỉ bán 1.000m² đất là không đúng. Gia đình ông bà quản lý, sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Thửa đất mà ông C viết trong tờ hứa hẹn ngày 10/10/2009, hứa giao lại số ruộng 1.900m² cho ông B là một phần diện tích thuộc thửa 202, tờ bản đồ số 08 tại xã Phú H. Ông bà mượn của ông B được 1 - 2 mùa thì trả lại cho ông B nhưng không xé bỏ tờ hứa hẹn. Một phần thửa 202, ông B đã bán cho người khác; năm 2001, cụ T bán một phần đất cho ông X. Ngày 24/8/2010, ông B nhờ ông bà nhượng lại 49m² thửa 252 (nằm trong phần 3.500m² đất đã chuyển nhượng) chứa 1m kéo dài làm đường ống thoát nước cấp theo trường học Dương Văn T4 và ông B sẽ cho lại 5.000.000 đồng để trị bệnh cho con của ông bà. Năm 2008, khi ông bà tranh chấp đất với ông H2 thì ông B và bà N (chị gái của ông B) có ký xác nhận là đã chuyển nhượng đất cho ông bà với diện tích là 3.500m². Năm 2006, ông bà có bơm cát san lấp toàn bộ diện tích đất này, cất một căn nhà cấp 4 trên đất hiện nay thuộc thửa 156, 157b và có hiến một phần đất là 488,1m² (thuộc một phần của thửa 200) cho Nhà nước làm đường giao thông vào Trường phổ thông trung học Dương Văn T4. Khi san lấp và xây dựng nhà, thì phía cụ T, ông B không có ý kiến gì. Quá trình sử dụng đất, ngày 19/8/1997, ông bà đã đăng ký kê khai xin cấp GCNQSDĐ và ngày 29/5/1998, ông bà được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất nêu trên.

Năm 2011, ông C được cấp đổi lại GCNQSDĐ theo bản đồ mới số 20 gồm các thửa 97, 155, 157, 158, 159, 160 và một phần thửa 378.

Tờ hứa hẹn ngày 10/10/2009, ông C hứa giao lại số ruộng 1.900m² là phần đất thuộc thửa 202 mà ông bà mượn trước đó chứ không phải thửa 200 như ông B trình bày.

Đối với thửa 160, tờ bản đồ số 20, diện tích 260m², ông bà đã tặng cho chị H và chị H đã được cấp GCNQSDĐ ngày 31/5/2012.

Đối với thửa 158, tờ bản đồ số 20, diện tích 258m² và thửa 159, tờ bản đồ số 20, diện tích 256m², ông bà đã tặng cho chị N4 và chị N4 đã được cấp GCNQSDĐ ngày 31/5/2012.

Đối với thửa 157, tờ bản đồ số 20, diện tích 260m², ông bà đã tặng cho chị N3, chị N3 đã được cấp GCNQSDĐ ngày 05/9/2013. Do đó, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn B1, chị Nguyễn Thị Ngọc N3, chị Nguyễn Thị Ngọc H, chị Nguyễn Thị Ngọc N4 (do bà Nguyễn Thị Bạch N2 là người đại diện theo ủy quyền) trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông C, bà N2 và không có yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án này.

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

- Ông Dương Hồng B trình bày: Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.

- Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T có Công văn số 5190/UBND-TP ngày 23/10/2015 trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 2.500m² thuộc các thửa 155, 156, 157, 158, 159, 160 và một phần thửa 98 (nay là thửa 378), tờ bản đồ 20 (mới) xã Phú H. Ngày 19/08/1997, ông C lập đơn xin cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 7.497m² thuộc thửa 252, 253, 199, 183, 201, 200 tờ bản đồ 08, xã Phú H (bản đồ cũ), nguồn gốc kê khai đăng ký là “Bố Nguyễn Văn A1 cho năm 1975”. Đơn xin cấp giấy được Hội đồng xét duyệt cấp GCNQSDĐ của xã Phú H xác nhận là “đất sử dụng hợp lý, không tranh chấp, đủ điều kiện cấp giấy”. Ngày 29/05/1998, Ủy ban nhân dân huyện cấp GCNQSDĐ cho ông C với diện tích đất nêu trên.

Ngày 24/7/2010, Văn phòng đăng ký đất đai Nhơn T chỉnh lý trên trang bổ sung GCNQSDĐ cấp ngày 29/5/1998 đối với nội dung thu hồi diện tích 339,3m² cắt thửa 200 tờ bản đồ số 08 cấp lại cho ông Võ Văn H2 và bà Võ Thị A theo quyết định số 38/QĐ.UBH ngày 14/7/2010 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T. Diện tích còn lại trong GCNQSDĐ là 7.157,7m².

Ngày 25/10/2010, Văn phòng đăng ký đất đai Nhơn T chỉnh lý trên trang bổ sung GCNQSDĐ cấp ngày 29/5/1998 đối với nội dung thu hồi diện tích 1.889m², thửa 183 (600m²), cắt thửa 199 (360m²), cắt thửa 201 (929m²) tờ bản đồ 08 theo Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 15/5/2006 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T (dự án xây dựng Trường trung học cơ sở Dương Văn T4). Diện tích còn lại trong GCNQSDĐ là 5.268,7m².

Ngày 18/6/2011, ông C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn Đ1 đối với diện tích 88m², thuộc thửa đất số 377, tờ bản đồ số 20, xã Phú H (bản đồ mới) tương ứng với một phần thửa đất số 201, tờ bản đồ số 08 tại xã Phú H (bản đồ cũ), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Phú H chứng thực cùng ngày 18/6/2011. Ngày 12/10/2011, Ủy ban nhân dân huyện cấp GCNQSDĐ cho ông Đ1 đối với diện tích nhận chuyển nhượng là 88m², đồng thời cấp đổi GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất còn lại cho ông C.

Việc Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T GCNQSDĐ cho ông C đúng với hồ sơ đăng ký do ông C tự kê khai và trình tự thủ tục được thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về tờ xác nhận ngày 09/4/2008 của ông B xác nhận chuyển nhượng cho ông C diện tích đất 3.500m², Ủy ban nhân dân huyện chưa được biết tài liệu có nội dung này.

Việc cụ T yêu cầu hủy các GCNQSDĐ của ông C đối với các thửa 98, 155, 156, 157, 158, 159, 160, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, theo hồ sơ địa chính các đất trên đã có biên động như sau:

+ Thửa đất số 155, ông C đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T5.

+ Thửa đất số 156, 157, ông C đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Ngọc N3.

+ Thửa đất số 158, 159, ông C đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Ngọc N4.

+ Thửa đất số 160, ông Nguyễn Trung C đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Ngọc H.

+ Thửa đất số 378, tờ bản đồ 20, ông C đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bạch N2.

Ngày 23/6/2014, bà N2 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Mộng Đ đối với diện tích 264m² thuộc thửa 444 (tách một phần thửa 378) tờ bản đồ số 20 xã Phú H, tặng cho chị Nguyễn Thị Ngọc H đối với diện tích đất 373m² thuộc thửa 443 (tách một phần thửa 378) tờ bản đồ số 20 xã Phú H. Đồng thời, bà N2 đăng ký cấp đổi GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất còn lại là 554m² thuộc thửa 445 (tách một phần thửa 378) tờ bản đồ số 20 xã Phú H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2016/DSST ngày 28/12/2016, Tòa án nhân dân huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai quyết định:

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” của nguyên đơn cụ Huỳnh Thị T với bị đơn ông Nguyễn Trung C, bà Nguyễn Thị Bạch N2, ông Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn B1, chị Nguyễn Thị Ngọc N3, chị Nguyễn Thị Ngọc N4, chị Nguyễn Thị Ngọc H.

1. Buộc ông Nguyễn Trung C, bà Nguyễn Thị Bạch N2, ông Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn B1, chị Nguyễn Thị Ngọc N3, chị Nguyễn Thị Ngọc N4, chị Nguyễn Thị Ngọc H phải trả cho cụ Huỳnh Thị T diện tích đất 1.838m² theo đo đạc thực tế thuộc các thửa cũ 252, 253, 200, tờ bản đồ số 08, nay thuộc thửa mới là 155b, 157a, 158, 159, 160, tờ bản đồ 20, xã Phú H, được giới hạn bởi các mốc: (a; b; 3; 4; a và 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 5) theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 6870/2016 ngày 29/9/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Nhơn T.

+ *Hủy một phần giấy CNQSDĐ số BH 444957 do Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T cấp ngày 31/5/2012 cho ông Nguyễn Văn N1 đối với diện tích 853m² thuộc thửa đất 155b, tờ bản đồ số 20 tại xã Phú H, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.*

+ *Hủy một phần giấy CNQSDĐ số BH 444960 do Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T cấp ngày 05/9/2013 cho anh Nguyễn Văn B1 đối với diện tích 211m² thuộc thửa đất 157a, tờ bản đồ số 20 tại xã Phú H, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.*

+ *Hủy giấy CNQSDĐ số BH 444961 do Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T cấp ngày 31/5/2012 cho chị Nguyễn Thị Ngọc N4 đối với diện tích 258m² thuộc thửa đất 158, tờ bản đồ số 20 tại xã Phú H, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.*

+ *Hủy giấy CNQSDĐ số BH 444962 do Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T cấp ngày 31/5/2012 cho chị Nguyễn Thị Ngọc N4 đối với diện tích 256m² thuộc thửa đất 159, tờ bản đồ số 20 tại xã Phú H, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.*

+ *Hủy giấy CNQSDĐ số BH 444963 do Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T cấp ngày 31/5/2012 cho chị Nguyễn Thị Ngọc H đối với diện tích 260m² thuộc thửa đất 160, tờ bản đồ số 20 tại xã Phú H, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.*

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Buộc cụ Huỳnh Thị T phải thanh toán tiền san lấp mặt bằng, giá trị cây trồng trên đất và công trình xây dựng trên đất cho ông C, bà N2 là 300.347.200 đồng, cụ thể: chi phí san lấp mặt bằng là 275.700.000 đồng (đã trừ 94m² đất CLN không tranh chấp); công trình xây dựng trên đất đã qua sử dụng (chuồng chó, chuồng gà) là 4.138.200 đồng; cây xanh trên đất gồm: cây xanh trên thửa 160; cây xanh trên thửa 159; cây xanh trên thửa 158; cây xanh trên thửa 157a; cây xanh trên thửa 155b là 20.509.000 đồng (theo chứng thư thẩm định giá số 861/TĐGG-CT ngày 27/4/2016 của Công ty cổ phần T6).

Công nhận cho cụ Huỳnh Thị T được quyền sở hữu cây xanh trên đất, công trình xây dựng trên đất theo chứng thư thẩm định giá số 861/TĐGG-CT ngày 27/4/2016 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/01/2017, bị đơn là bà Nguyễn Thị Bạch N2, ông Nguyễn Trung C, anh Nguyễn Văn B1, chị Nguyễn Thị Ngọc N4, ông Nguyễn Văn N1, chị Nguyễn Thị Ngọc H, chị Nguyễn Thị Ngọc N3 có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 146/2019/DS-PT ngày 26/9/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trung C, bà Nguyễn Thị Bạch N2, anh Nguyễn Văn B1, chị Nguyễn Thị Ngọc N4, ông Nguyễn Văn N1, chị Nguyễn Thị Ngọc H, chị Nguyễn Thị Ngọc N3.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2016/DSST ngày 28/12/2016 về cách tuyên, ghi nhận sự tự nguyện của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/10/2019, bị đơn là bà Nguyễn Thị Bạch N2 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 67/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 17/03/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 146/2019/DS-PT ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai; 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 76/2016/DSST ngày 28/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 131/2020/DS-GĐT ngày 06/7/2020, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận Kháng nghị số 67/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 17/3/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 146/2019/DS-PT ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2016/DS-ST ngày 28/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 04/8/2020, ông Dương Hồng B có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 02/2023/KN-DS ngày 07/02/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Quyết định giám đốc thẩm số 131/2020/DS-GĐT ngày 06/7/2020 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Quyết định giám đốc thẩm nêu trên, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 146/2019/DS-PT ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2016/DSST ngày 28/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

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] Các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc diện tích 1.838m² đất tranh chấp (nằm trong diện tích khoảng 3.500m² thuộc thửa cũ 252, 253, 200 tờ bản đồ cũ 08) nay thuộc thửa mới 155b, 157a, 158, 159, 160 tờ bản đồ số 20, xã Phú M, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai là của cố Huỳnh Văn B3 (bố của cụ Huỳnh Thị T). Từ năm 1975, cụ T giao cho con là ông Dương Hồng B trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích 3.500m² đất nêu trên.

[2] Ông B cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung C diện tích khoảng 1.000m² đất cấy lúa (các bên không đo đạc xác định ranh giới và không làm giấy tờ); còn lại khoảng 2.500m² đất trồng thấp không sử dụng nên năm 2000, ông B đã cho ông C mượn đắp bờ xung quanh để nuôi tôm, cá. Diện tích đất này không canh tác được nên năm 1997, khi làm đơn xin cấp GCNQSDĐ, cụ T không kê khai vì sợ nộp thuế. Theo Công văn số 46/BC-UBND ngày 19/3/2013 của Ủy ban nhân dân xã Phú H thì *“thửa đất này do là thửa đất ao nên không có kê khai trong bộ thuế và cũng không có đóng thuế”*. Sau nhiều lần đòi đất thì ông C viết cho ông B *“Tờ hứa hẹn”* đề ngày 10/10/2009 với nội dung *“Tôi Nguyễn Trung C đồng ý giao lại cho anh Dương Hồng B số ruộng là 1.900m² vào mùa khô năm 09. Vì lỡ vụ mùa tôi thảo luận với anh là cuối vụ đông lúa cho anh là (9 gia) chín, giao đất liền”* (không xác định vị trí, ranh giới, số tờ, số thửa).

[3] Bị đơn (ông C) không thừa nhận lời khai của ông B nêu trên và cho rằng năm 1978, ông B đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông C. Việc mua bán này được thể hiện qua Tờ xác nhận đề ngày 09/4/2008 của ông B và bà Dương Thị N (chị của ông B) xác nhận đã chuyển nhượng hết toàn bộ diện tích khoảng 3.500m² đất. Còn diện tích đất ông C viết giấy hẹn trả là đất ruộng thuộc thửa 202 mà trước đây gia đình ông C mượn cấy lúa được khoảng 1 - 2 vụ và đã trả (mượn khoảng năm 1987 - 1988).

[4] Quá trình sử dụng đất, năm 1997 gia đình ông C, bà Nguyễn Thị Bạch N2 đã đăng ký kê khai xin cấp GCNQSDĐ với toàn bộ diện tích đất nêu trên cùng 03 thửa đất khác do cha ông để lại, phần nguồn gốc đất có ghi *“bố Nguyễn Văn A1 cho năm 1975”*. Năm 1998, ông C được Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T cấp GCNQSDĐ với tổng diện tích 7.497m², loại đất thổ cư và đất vườn, ao (bao gồm cả phần diện tích đất tranh chấp). Năm 2006, ông C bơm cát san nền diện tích đất tranh chấp nêu trên, ông B và cụ T không có ý kiến gì.

[5] Thấy rằng, nguồn gốc diện tích đất tranh chấp nêu trên là của cố B3 để lại cho cụ T. Năm 1975, cụ T chỉ giao cho ông B quản lý, sử dụng toàn bộ 3.500m² đất mà chưa chuyển giao quyền định đoạt diện tích đất này cho ông B. Do đó, ông B không có quyền chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông C. Quá trình tố tụng, cụ T và ông B chỉ thừa nhận việc chuyển nhượng 1.000m² đất. Ông C cho rằng ông B đã chuyển nhượng hết 3.500m² đất nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Tờ xác nhận ngày 09/4/2008 của ông B và bà N với nội dung xác nhận đã chuyển nhượng hết toàn bộ diện tích khoảng 3.500m² đất nhưng không có xác nhận của cụ T (người có quyền sử dụng đất). Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm và Quyết định giám đốc thẩm của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chưa xem xét, đánh giá lời thừa nhận của

các đương sự về nguồn gốc đất, về quyền chuyển nhượng diện tích đất nêu trên của ông B là chưa đủ cơ sở để giải quyết vụ án.

[6] Xét tài liệu, chứng cứ là “Tờ hứa hẹn” đề ngày 10/10/2009 với nội dung “...*đồng ý giao lại cho ông B số ruộng 1.900m² vào mùa khô năm 09...*”. Theo ông B diện tích đất này chính là phần đất nằm trong diện tích 3.500m² nêu trên. Còn theo ông C “Tờ hứa hẹn” đề ngày 10/10/2009 là trả cho thừa 202 mượng của ông B từ năm 1987 - 1988, canh tác 1 - 2 vụ và đã trả. Tuy nhiên, việc ông C cho rằng đã trả đất cho ông B từ năm 1988 - 1989 mà lại viết “Tờ hứa hẹn” vào năm 2009 là không logic. Phía nguyên đơn cho rằng cho ông C mượn đất nhưng năm 2006, ông C bơm cát san nền diện tích đất tranh chấp nêu trên, nguyên đơn cũng không có ý kiến gì. Lời khai của các đương sự có mâu thuẫn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm không tiến hành đối chất để làm rõ là vi phạm Điều 100 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[7] Đối với phần diện tích 1.900m² ghi trong “Tờ hứa hẹn” ngày 10/10/2009, theo Kết luận giám định số 81/C54-P5 ngày 10/7/2018 của V Bộ C2 khẳng định: Số 1 ghi trước số 900 trong chữ số 1.900m² diện tích đất là chữ số được ghi thêm vào. Ông B cho rằng số 1 ghi thêm là do ông C ghi. Quá trình tố tụng, ông C không có ý kiến gì về việc này; đồng thời, chính ông C cũng thừa nhận việc mượn 1.900m² đất của gia đình ông B, chỉ khác là không liên quan đến diện tích đất tranh chấp và đã trả. Do đó, Quyết định giám đốc thẩm nhận định ông B đòi 1.900m² đất là không có căn cứ dựa trên cơ sở này là chưa chính xác.

[8] Thực tế, quá trình sử dụng thửa đất số 200 (một trong các thửa đang tranh chấp) không còn nguyên hiện trạng như khi cấp GCNQSDĐ cho ông C vào năm 1998. Năm 2010, Văn phòng đăng ký đất đai Nhơn T đã chỉnh lý trên trang bổ sung GCNQSDĐ cấp cho ông C với nội dung thu hồi 339,3m² cát thửa 200, tờ bản đồ số 08 để cấp cho vợ chồng ông Võ Văn H2. Tại Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 13/4/2010, Ủy ban nhân dân huyện Nhơn T thu hồi diện tích 488,1m², trong đó có cát thửa 200 với diện tích 220,5m² để thực hiện dự án xây dựng đường vào trường Trung học cơ sở Dương Văn T4. Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm chưa nhận định, làm rõ diện tích đất thu hồi thuộc phần diện tích 1.000m² đã chuyển nhượng cho ông C hay thuộc phần diện tích các bên đang tranh chấp. Quyết định giám đốc thẩm chỉ nhận định về diện tích 339,3m² đất thu hồi để cấp cho vợ chồng ông H2 mà chưa xem xét đến phần diện tích 220,5m² thu hồi tại Quyết định số 908/QĐ-UBND nêu trên; đồng thời cho rằng sau khi trừ đi diện tích 1.000m² ông B chuyển nhượng cho ông C và diện tích 339,3m² bị thu hồi thì không còn đủ 1.838m² để trả cho ông B như quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm là chưa chính xác. Bởi lẽ, ngoài tranh chấp thửa 200, các bên còn tranh chấp thửa 252 diện tích 302m², thửa 253 diện tích 446m².

[9] Chưa làm rõ các vấn đề nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp là của nguyên đơn; Quyết định giám đốc thẩm số 131/2020/DS-GĐT ngày 06/7/2020 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận định đất tranh chấp nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn đều là chưa đủ căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 02/2023/KN-DS ngày 07/02/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 131/2020/DS-GĐT ngày 06/7/2020 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 146/2019/DS-PT ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2016/DSST ngày 28/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là cụ Huỳnh Thị T (đã chết) với bị đơn là ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị Bạch N2, ông Nguyễn Trung C (đã chết), anh Nguyễn Văn B1, chị Nguyễn Thị Ngọc N3, chị Nguyễn Thị Ngọc H, chị Nguyễn Thị Ngọc N4 và 04 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC - Vụ 9;
- TAND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đồng Nai (kèm hồ sơ vụ án);
- TAND huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Nhơn T, tỉnh Đồng Nai;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Thẩm phán chủ tọa, Vụ GDKT II TANDTC (3 bản), hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Dũng