TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 279/2023/DS-GĐT
Ngày 17/11/2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận 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:

Chánh án - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Châu - Thẩm phán cao cấp.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đức Xuân - Thẩm phán cao cấp.

Bà Trần Thị Thu Thủy - Thẩm phán cao cấp.

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Lí - Thẩm tra viên.

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

Ngày 17 tháng 11 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 hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

1.1. Ông Trần Hiếu N, sinh năm 1970;

1.2. Bà Nguyễn Thị Thùy T, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

2. *Bị đơn:* Anh Nguyễn Quý Như Y, sinh năm 1984

Địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

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

3.1. Bà Trần Thị M, sinh năm 1954

Địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

3.2. Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Xuân C - Chủ tịch UBND thị xã P; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc C1, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã P.

3.3. Ông Nguyễn T1, sinh năm 1947 (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T1:

1. Bà Trần Thị M, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

2. Ông Nguyễn Ngọc Trọng H, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

3. Bà Nguyễn Thị Hoàng Y, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

4. Ông Nguyễn Huy C2, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

5. Bà Nguyễn Thị Thảo L, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

6. Bà Nguyễn Thị Thảo C3, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, các nguyên đơn ông Trần Hiếu N, bà Nguyễn Thị Thùy T thống nhất trình bày:

Ngày 20/7/2000, ông Trần Hiếu N, bà Nguyễn Thị Thùy T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc H1 phần đất diện tích 600m^2 tọa lạc tại khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy tay, không công chứng, chứng thực do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có tài sản trên đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông N, bà T không sử dụng đất mà chuyển cả gia đình về huyện Đ mua nhà đất sinh sống, làm ăn. Đến năm 2007, bà T quay lại mảnh đất này mở tiệm may sống với con, khi đó ông N vẫn còn ở Đ, đến tháng 10/2013, ông N chuyển về sống cùng bà T. Ông N, bà T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Quý Như Y trả lại phần đất trên và yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Y đối với phần đất trên.

Bị đơn anh Nguyễn Quý Như Y trình bày:

Năm 2003, ông Y được cha mẹ ruột là cụ Nguyễn T1 và cụ Trần Thị M cho mảnh đất hiện đang tranh chấp, sau khi kê khai, làm đầy đủ các thủ tục theo quy định, đến năm 2011 hộ ông Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông H1 sang nhượng cho ông N, bà T vào năm 2000, sau đó do cần tiền để chuyển đến nơi khác làm ăn, sinh sống nên năm

2002, ông N, bà T đã chuyển nhượng lại cho ba mẹ ông phần đất này với giá 20.000.000 đồng. Năm 2013, ông N, bà T có thỏa thuận mua lại diện tích đất này, nên có đưa cho bà M số tiền 200.000.000 đồng và ông Y đã giao lại cho ông N, bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông N, bà T làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, sau đó vài tháng ông N, bà T lại yêu cầu trả lại số tiền 200.000.000 đồng cho cụ M do không đồng ý nhận chuyển nhượng lại phần đất này như đã thỏa thuận trước đó, đồng thời ông N, bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y. Vì vậy, ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông N, bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M trình bày:

Cụ M và cụ T1 là cha mẹ của ông Y và bà T, còn ông Nghĩa là con rể của ông bà. Vào năm 2002, ông N, bà T không có nhu cầu sử dụng phần đất tranh chấp, do muốn chuyển đi nơi khác làm ăn nên đã chuyển nhượng phần đất trên cho bà với giá 20.000.000 đồng. Khi đó, do gia đình bà muốn mua phần đất này nhưng không đủ tiền nên đã vay Ngân hàng N1 - Chi nhánh B số tiền 15.000.000 đồng và vay của bà Bùi Thị T2 số tiền 5.000.000 đồng để có đủ tiền trả cho vợ chồng ông N, bà T. Vì vợ chồng bà và ông N, bà T là người trong gia đình nên không viết giấy sang nhượng đất, chỉ thỏa thuận miệng. Vào năm 2007, bà T muốn quay lại địa phương làm ăn sinh sống, có hỏi mượn vợ chồng bà một phần đất trên mảnh đất tranh chấp này để xây một tiệm may nhỏ. Vì thương con nên vợ chồng bà đồng ý để ông N, bà T xây nhà trên phần đất này. Sau đó, vì thấy vợ chồng ông N, bà T mỗi người ở một nơi nên vợ chồng bà nói bà T mua lại phần đất này với giá 120.000.000 đồng để vợ chồng bà T, ông N có thể ổn định nơi ở, phát triển kinh tế, đồng thời cũng là để vợ chồng bà có tiền xây nhà. Bà T, ông N đồng ý và hứa khi nào bán được đất ở Đ sẽ trả đủ tiền. Tuy nhiên, do thấy thời gian kéo dài, giá nguyên vật liệu tăng cao nên cụ T1 nói lại với bà T giá sang nhượng là 200.000.000 đồng. Đến năm 2013 bà T, ông N đưa đủ số tiền 200.000.000 đồng thì bà có nói ông Y đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, ông N làm thủ tục sang tên. Sau khi giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được vài tháng thì bà T đến nhà mượn lại 200.000.000 đồng. Vì gia đình bà M không đồng ý nên bà T, ông N đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bà M trả lại số tiền trên. Nay ông N, bà T khởi kiện yêu cầu ông Y trả lại đất là không đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc C1 - đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã P trình bày:

Trong các năm 2001, 2002 và 2003 trên địa bàn thị xã P được tiến hành đo đạc chính quy tổng thể, nên có thông báo công khai tại thôn, xã cho các hộ gia đình quản lý, sử dụng đất phải chỉ ranh giới đất cho cán bộ đo đạc để tiến hành đăng ký, kê khai, xét duyệt đất đai trình Ủy ban nhân dân thị xã P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp cấp đất cho hộ ông Nguyễn Quý Như Y, đã được thực hiện đúng quy trình, nội dung kê khai là cha mẹ cho con, khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có vi phạm nên Ủy ban nhân dân thị trấn P đã lập biên bản xử phạt hành chính. Đến năm 2003, ông Nguyễn Quý Như Y đóng đầy đủ

lệ phí theo quy định và hoàn thiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất. Ngày 08/11/2011 Ủy ban nhân dân thị xã P cấp 705m^2 (trong đó có 50m^2 đất ONT), thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 26, tại khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước cho hộ ông Nguyễn Quý Như Y theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 672568 (số vào sổ cấp GCN: H00583/Cq). Như vậy, việc Ủy ban nhân dân thị xã P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Y là đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã P đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hiếu N và bà Nguyễn Thị Thùy T.

T3 giao cho ông Nguyễn Quý Như Y được quyền sử dụng diện tích đất 705m^2 (trong đó có 50m^2 đất ONT và 655 m^2 đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 26, tại khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 672568 (số vào sổ cấp GCN: H00583/Cq), ngày 08/11/2011do Ủy ban nhân dân thị xã P cấp cho hộ ông Nguyễn Quý Như Y cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà loại cấp 4, xây dựng năm 2007, có kết cấu: Móng xây bằng đá, mái lợp tôn, diện tích 24,6m^2, tường xây gạch, quét vôi, nền lát gạch Ceramic, cửa kính khung sắt, trần nhựa; 01 nhà tiền chế có kết cấu: khung thép, mái lợp tôn, vách tôn và lưới B40, trần lợp tôn, nền xi măng, diện tích 15,17m^2, xây dựng năm 2007; 01 giếng đào năm 2007 sâu 32m, nắp bằng tấm đan, miệng xây, có thả ống cống; 02 giếng thấm, có chiều sâu 12m/1 cái, có nắp bằng bê tông, làm năm 2007; hàng rào dài 100m lưới B40, cọc bê tông, làm năm 2014; 01 cây mận trồng năm 2012; 01 cây ổi trồng năm 2012 và 06 xe đất.

Buộc ông Nguyễn Quý Như Y có nghĩa vụ phải thanh toán lại cho ông Trần Hiếu N, bà Nguyễn Thị Thùy T toàn bộ trị giá tài sản trên đất thành tiền là 85.433.770 đồng.

Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 672568 (số vào sổ cấp GCN: H00583/Cq), ngày 08/11/2011của Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước cấp diện tích đất 705m^2 (trong đó có 50m^2 đất ONT và 655m^2 đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 26, tại khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước cho hộ ông Nguyễn Quý Như Y.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 25/2019/DS-PT ngày 01/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thùy T, ông Trần Hiếu N.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hiếu N và bà Nguyễn Thị Thùy T về việc buộc ông Nguyễn Quý Như Y trả lại diện tích đất 705m^2 thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước và yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 672568(số vào sổ cấp GCN: H00583/Cq), ngày 08/11/2011 của Ủy ban nhân dân thị xã P cấp cho hộ ông Nguyễn Quý Như Y đối với diện tích đất này.

Buộc ông Trần Hiếu N, bà Nguyễn Thị Thùy T trả lại diện tích đất thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 26, tại khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 672568 (số vào sổ cấp GCN: H00583/Cq), ngày 08-11-2011do Ủy ban nhân dân thị xã P cấp cho hộ ông Nguyễn Quý Như Y cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà loại 8, xây dựng năm 2007, có kết cấu: Móng xây bằng đá, mái lợp tôn, diện tích 24,6m^2, tường xây gạch, quét vôi, nền lát gạch Ceramic, cửa kính khung sắt, trần nhựa; 01 nhà tiền chế có kết cấu: khung thép, mái lợp tôn, vách tôn và lưới B40, trần lợp tôn, nền xi măng, diện tích 15,17m^2, xây dựng năm 2007; 01 giếng đào năm 2007 sâu 32m, nắp bằng tấm đan, miệng xây, có thả ống cống; 02 giếng thấm, có chiều sâu 12m/1 cái, có nắp bằng bê tông, làm năm 2007; hàng rào dài 100m lưới B40, cọc bê tông, làm năm 2014; 01 cây mận trồng năm 2012; 01 cây ổi trồng năm 2012 và 06 xe đất.

Buộc ông Nguyễn Quý Như Y có nghĩa vụ phải thanh toán lại cho ông Trần Hiếu N, bà Nguyễn Thị Thùy T toàn bộ trị giá tài sản trên đất thành tiền là 85.433.770 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, lãi suất, nghĩa vụ thi hành án và hiệu lực của bản án.

Ngày 04/4/2022, ông Trần Hiếu N, bà Nguyễn Thị Thùy T 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 số 28/2023/KN-DS ngày 08 tháng 6 năm 2023, 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 hủy bản án dân sự phúc thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo đúng quy định của 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 Chánh án Tòa án Tòa án nhân dân tối cao, hủy bản án phúc thẩm để xét xử phúc thẩm lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Phần đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Trần Hiếu N, bà Nguyễn Thị Thùy T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Ngọc H1 vào năm 2000. Sau khi chuyển nhượng, ông N bà T do chưa có nhu cầu sử dụng và gia đình chuyển đến nơi khác sinh sống nên ông N, bà T có nhờ cụ Nguyễn T1, cụ Trần Thị M là ba mẹ của bà T trông coi. Trong khi đó, ông Y cho rằng thửa đất trên, ông N bà T đã chuyển nhượng cho cụ T1, cụ M với giá 20.000.000 đồng từ nguồn tiền cụ T1, cụ M vay của Ngân hàng N1 - Chi nhánh B số tiền 15.000.000 đồng và vay của bà Bùi Thị T2 số tiền 5.000.000 đồng. Ngoài ra, ông Y còn cho rằng việc ông N, bà T chuyển nhượng phần đất trên cho cụ T1 và cụ M, sau đó cụ T1, cụ M tặng cho ông Y có các nhân chứng là bà Bùi Thị T2, ông Hồ Khắc S, ông Đào Văn T4, ông Võ Văn H2, ông Trần Minh H3, ông Nguyễn C4 biết.

[2]. Tuy nhiên, việc ông Y cho rằng phần đất trên ông N, bà T đã chuyển nhượng cho cụ T1 và cụ M nhưng không có chứng cứ chứng minh. Ông Y còn cho rằng cụ T1, cụ M nhận chuyển nhượng phần đất trên từ tiền vay tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh B số tiền 15.000.000 đồng và vay của bà Bùi Thị T2 số tiền 5.000.000 đồng. Căn cứ vào Công văn số 147/NHNN-KH HSX$CN ngày 27/3/2019 của Ngân hàng N1 - Chi nhánh B xác định từ năm 2002 - 2006, cụ T1, cụ M có 02 lần vay tiền. Cụ thể: Ngày 16/12/2005, vay số tiền 20.000.000 đồng, mục đích vay: chăm sóc vườn và nuôi bò; vào ngày 13/01/2006 vay số tiền 10.000.000 đồng, mục đích vay: mua đất. Như vậy, nguồn tiền 20.000.000 đồng cụ M khai nhận dùng để nhận chuyển nhượng thửa đất trên là không phù hợp với thông tin do Ngân hàng cung cấp. Các nhân chứng thì có lời khai có biết việc chuyển nhượng giữa ông N, bà T với cụ T1, cụ M nhưng không chứng kiến việc chuyển nhượng mà chỉ có nghe nói lại. Mặt khác, năm 2007, bà T, ông N về lại phần đất này làm nhà ở thì cụ T1 và cụ M cũng như ông Y đều biết nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì.

[3]. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm xác định ông N, bà T đã chuyển nhượng thửa đất số 193, tờ bản đồ 26, diện tích 705m^2 tại khu phố P, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Phước cho cụ T1, cụ M và từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, bà T là không có căn cứ.

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 Kháng nghị số 28/KN-DS ngày 08 tháng 6 năm 2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 25/2019/DS-PT ngày 01/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước về vụ án *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất",* giữa nguyên đơn là ông Trần Hiếu N, bà Nguyễn Thị Thùy T với bị đơn là ông Nguyễn Quý Như Y. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. 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 QLKH - TANDTC *(để biết);*
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND thị xã P;
- Chi Cục THADS thị xã P, Bình Phước;
- Các đương sự *(theo địa chỉ);*
- Lưu: VT (VP, GĐKT II, THS), HSVA (P.T.L).

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

Trần Văn Châu