

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 01/2025/DS-GĐT

Ngày 02/01/2025

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 Lê Văn Minh - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Các Thẩm phán: Bà Lương Ngọc Trâm;

Ông Trần Hồng Hà;

Ông Ngô Hồng Phúc;

Bà Đào Thị Minh Thủy.

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

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

Ngày 02 tháng 01 năm 2025, 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: Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1945;

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Nguyễn Thị Hương G, sinh năm 1969 và ông Phan Quang M, sinh năm 1977 (Văn bản ủy quyền ngày 18/12/2020); cùng cư trú tại: Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1965;

Cư trú tại: Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Phạm H1, sinh năm 1959; cư trú tại: Ô, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền ngày 18/02/2020).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Trường C – Chức vụ: Chủ tịch Ủy

ban nhân dân.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Trương Văn Đ – Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ.

2. Bà Trần Thị Thu H2, sinh năm 1970; cư trú tại: Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Ông Phạm H1, sinh năm 1959; (Văn bản ủy quyền ngày 09/11/2021).

3. Anh Trần Thái B, sinh năm 1996;

4. Chị Trần Thị Bích T1, sinh năm 2004;

5. Anh Trần Minh L, sinh năm 1991;

6. Chị Phạm Thị Thúy K, sinh năm 2000;

Cùng cư trú tại: Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 13/9/2019 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Huỳnh Thị H trình bày:

Năm 1985, bà cho cụ Trần Văn Đ1 mượn đất để xây dựng nhà máy xay lúa trên một phần thửa đất số 600, tờ bản đồ số 03, tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, còn cụ Đ1 giao cho bà H trông đậu phộng trên một phần thửa đất của cụ Đ1. Hai bên trao đổi đất chỉ nói miệng, không có giấy tờ, bà sử dụng đất của cụ Đ1 được vài năm thì cụ Đ1 đòi lại đất, còn đất của bà thì cụ Đ1 không trả lại.

Năm 1991, bà được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2781 loại sổ “Tắc đất, tắc vàng” đối với 04 thửa đất gồm 2140, 2129, 2130, 600 đều thuộc tờ bản đồ số 03. Bà đã nhiều lần đòi lại đất từ cụ Đ1 nhưng không được dẫn đến tranh chấp, ẩu đả. Do sợ lớn chuyện nên năm 1999, bà và con trai đã chuyển đến huyện D, tỉnh Tây Ninh để sinh sống, 04 thửa đất nêu trên bà giao cho con gái là chị Nguyễn Thị Hương G quản lý.

Năm 2010, bà H tiếp tục yêu cầu cụ Đ1 trả lại đất nhưng cụ không trả mà còn xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất đang tranh chấp cho ông Trần Văn T (con rể cụ Đ1) sinh sống. Do không sử dụng được toàn bộ thửa đất số 600 nên bà đã bán toàn bộ phần còn lại của thửa đất (trừ phần cụ Đ1 chiếm) cho các ông bà: Lê Đình L1, Huỳnh Thị T2, Huỳnh Văn Đ2, Huỳnh Văn T3, do còn dư phần đất 01m ngang, chiều dài hết thửa đất cạnh ngôi nhà mà ông T sử dụng nên bà đã bán nốt cho ông T với giá 5.000.000 đồng.

Năm 2018, bà phát hiện ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 600 đã chiếm của gia đình bà (nay là thửa đất số 597, tờ bản đồ số 23, diện tích 527m², có bao gồm cả phần bán thêm 01m như nêu trên).

Bà khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Trần Văn T trả lại cho bà thửa đất số 597, tờ bản đồ số 23, đo thực tế 536,3m². Đối với phần đất có nhà ở kiên cố

thì yêu cầu trả giá trị, đối với phần đất trồng và phần có nhà bán kiên cố thì yêu cầu di dời tài sản để trả lại đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 21/11/1997 cho ông Trần Văn T đối với thửa đất số 597.

Bị đơn ông Trần Văn T trình bày:

Thửa đất số 597 đang tranh chấp có nguồn gốc do cha vợ ông là cụ Trần Văn Đ1 nhận chuyển nhượng từ ông Võ Văn T4 theo Giấy sang đất ngày 05/4/1991 với giá 3,5 chỉ vàng 24K để làm nhà máy xay lúa. Năm 1993, cụ Đ1 chuyển nhượng lại cho ông sử dụng; năm 1997, ông kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà H không có ý kiến hay khiếu nại gì. Khi ông làm nhà xong một thời gian thì có mua thêm đất như lời trình bày của bà H. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông san lấp nền cao lên. Ông không đồng ý với yêu cầu của bà H. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu với cụ Đ1, không yêu cầu đưa các người con của cụ Đ1 tham gia tố tụng, không tranh chấp phần chi phí san lấp đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An trình bày: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T căn cứ vào hồ sơ của Hội đồng đăng ký ruộng đất của xã T, ông T có trong danh sách hộ đủ điều kiện cấp. Không có cơ sở xác định thửa đất của bà H từ cơ sở dữ liệu cũ (giấy trắng) thành cơ sở dữ liệu mới (giấy đỏ) vì không lưu trữ mảnh bản đồ thời điểm cấp giấy trắng.

- Bà Trần Thị Thu H2, anh Trần Thái B, chị Trần Thị Bích T1, anh Trần Minh L và chị Phạm Thị Thúy K trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của ông T.

Người làm chứng là các ông bà Huỳnh Văn Đ2, Huỳnh Thị R và Nguyễn Thị H3 trình bày: Phần đất tranh chấp ban đầu là đất của bà H hoán đổi cho ông Võ Lạc Q. Sau đó bà H tiếp tục hoán đổi tạm đất với cụ Đ1, tuy nhiên bà H đã trả lại đất cho cụ Đ1 nhưng cụ Đ1 không trả mà con rể cụ Đ1 là ông T tiếp tục sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 29/9/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H đối với bị đơn ông Trần Văn T, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1. Buộc vợ chồng ông Trần Văn T, bà Trần Thị Thu H2 phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Huỳnh Thị H một phần giá trị quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 597, tờ bản đồ số 23, tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An với số tiền 1.615.320.000 đồng.

Vợ chồng ông Trần Văn T, bà Trần Thị Thu H2 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 597, tờ bản đồ số 23, tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An và toàn bộ tài sản có trên đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị H về việc: yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1845QSDĐ ngày 21/11/1997 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp cho ông Trần Văn T đứng tên thửa đất số 597, tờ bản đồ số 23, tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An và yêu cầu buộc ông Trần Văn T tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại đất cho bà Huỳnh Thị H.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Huỳnh Thị H, ông Trần Văn T có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 143/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/10/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị H.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 521/2023/DS-PT ngày 31/7/2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H; chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H đối với bị đơn ông Trần Văn T, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1845QSDĐ ngày 21/11/1997 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp cho ông Trần Văn T đứng tên thửa đất số 597, tờ bản đồ số 23, tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An và yêu cầu buộc ông Trần Văn T tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại cho bà Huỳnh Thị H”.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Huỳnh Thị H có đơn đề nghị xem xét Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 85/2024/KN-DS ngày 09/9/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 521/2023/DS-PT ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao không nhất trí với Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đất tranh chấp có diện tích 527m² (đo thực tế 536,3m²) thuộc thửa đất số 597, tờ bản đồ số 23 tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1845-QSDĐ ngày 21/11/1997 cho ông Trần Văn T. Ông T cho rằng đất có nguồn gốc là của cụ Trần Văn Đ1 nhận chuyển nhượng từ ông Võ Văn T4 theo “Giấy sang đất” ngày 03/4/1991 với giá 3,5 chỉ vàng 24K để làm nhà máy xay lúa. Tuy nhiên, nội dung “Giấy sang đất” này không thể hiện phần đất chuyển nhượng là ở đâu, có diện tích và tứ cận như thế nào. Ngoài lời khai và giấy chuyển nhượng nêu trên thì ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông T4 hay cụ Đ1.

[2] Bà Huỳnh Thị H cho rằng thửa đất số 597, tờ bản đồ số 23 nêu trên có nguồn gốc thuộc thửa đất số 600, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.237m² được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất loại “Tắc đất, tắc vàng” số 2781 cho bà ngày 22/10/1991. Năm 1985, bà có cho cụ Đ1 mượn một phần thửa đất số 600, tờ bản đồ số 03 (là thửa đất số 597 nêu trên) để xây dựng nhà máy xay lúa, còn bà được cụ Đ1 giao cho một thửa đất của cụ Đ1 để trồng đậu phộng. Bà sử dụng được một vài năm thì cụ Đ1 đã lấy lại đất để giao cho con cụ Đ1 sử dụng, còn phần đất tranh chấp thì cụ Đ1 không trả lại. Năm 1997, thửa đất số 600, tờ bản đồ số 03 được tách thành thửa đất số 546, 547 và 597, tờ bản đồ số 23. Do đang có tranh chấp nên bà chưa đăng ký được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 597, chỉ được đăng ký và cấp quyền sử dụng đối với 02 thửa đất số 546, 547.

Căn cứ Trích lục bản đồ địa chính ngày 09/9/2002 của Phòng Nông nghiệp – Địa chính - Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An thì thửa đất số 546, 547 và 597 là 03 thửa đất giáp ranh. Tổng diện tích 03 thửa đất này theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 1997 cho bà H và ông T là 1.223m² tức là gần tương đương đối với diện tích của thửa đất số 600, tờ bản đồ số 03. Đồng thời, nhân chứng là các ông, bà Huỳnh Văn Đ2, Huỳnh Thị R và Nguyễn Thị H3 đều xác nhận nguồn gốc thửa đất số 597 là của bà H. Do đó, có cơ sở xác định thửa đất số 597, tờ bản đồ số 23 có nguồn gốc là một phần của thửa đất số 600, tờ bản đồ số 03 đã được cấp quyền sử dụng đất cho bà H.

[3] Do ông T và vợ là bà Trần Thị Thu H2 đã xây dựng nhà, hàng rào kiên cố trên đất từ năm 2001 nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vợ chồng ông T, bà H2 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 597, tờ bản đồ số 23 và phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà H là phù hợp với thực tế. Khi xét xử phúc thẩm lại, nêu ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ khác để chứng minh thì Tòa án cấp phúc thẩm cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào 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 85/2024/KN-DS ngày 09/9/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 521/2023/DS-PT ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Huỳnh Thị H với bị đơn là ông Trần Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Vụ 9 - VKSNDTC;
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (kèm hồ sơ vụ án);
- TAND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Phòng Văn thư-Lưu trữ, Văn phòng TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ II (2b), VP TANDTC, HS, TP Chủ tọa.

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

Lê Văn Minh