

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 37/2022/DS-GĐT

Ngày 26-9-2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

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 Du - Thẩm phán, Phó Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Các Thẩm phán: - Ông Ngô Tiên Hùng;
- Ông Lê Văn Minh;
- Ông Trần Hồng Hà;
- Ông Nguyễn Văn Dũng.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Vương Văn Bép - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 26 tháng 9 năm 2022, 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*” giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Dương Văn T, sinh năm 1963; cư trú tại: Khu phố W, phường X, thành phố Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1951; cư trú tại: Khu phố W, phường X, thành phố Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Hồ Thị Lan, sinh năm 1956.
2. Bà Dương Thị H, sinh năm 1983.
3. Ông Dương Tấn B1, sinh năm 1985.
4. Ông Dương Tấn B2, sinh năm 1987.
5. Ông Dương Tấn H1, sinh năm 1989.

6. Ông Dương Tấn T1, sinh năm 1996.

7. Ông Trần Ngọc Hoàng V, sinh năm 1982.

8. Trẻ Trần Ngọc Tấn K, sinh năm 2013.

Đại diện theo pháp luật của trẻ K: Ông Trần Ngọc Hoàng V và bà Dương Thị H.
Cùng cư trú tại: Khu phố W, phường X, thành phố Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1955.

10. Bà Nguyễn Thị Ánh N1, sinh năm 1983.

11. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1979.

12. Ông Nguyễn Thanh V1, sinh năm 1981.

13. Ông Nguyễn Thanh P1, sinh năm 1988.

Cùng cư trú tại: Khu phố W, phường X, thành phố Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Ủy ban nhân dân thành phố Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Phường PL, thành phố Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 27/5/2008 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Dương Văn T trình bày:

Nguồn gốc diện tích 1.084m² đất thuộc thửa đất số 65 tờ bản đồ số 8, phường X, thuộc khu phố W, phường X, Quận U (nay là thành phố Z), Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là 1.084m² đất thuộc thửa đất số 65) trước năm 1985 do Tập đoàn quản lý. Đến năm 1986, Ủy ban nhân dân xã X thực hiện chính sách đưa các hộ dân (trong đó có hộ ông) vào ở gò cao để gần đường, tiện việc học hành cho con em nên hộ ông được Ủy ban nhân dân xã X giao phần đất nêu trên. Các hộ được cấp đất liền kề với đất của ông gồm có các hộ: Bà Lê Thị M sinh năm 1962; ông Võ Văn N2 sinh năm 1952; ông Trần Văn L1 sinh năm 1947 và ông Lê Văn N3 sinh năm 1960. Việc thực hiện chính sách giao đất cho các hộ của xã không thể hiện bằng văn bản, chỉ có xác nhận của cán bộ địa chính thời điểm đó là ông Phạm Văn P2.

Ngay khi được xã giao đất, ông đắp nền và cất nhà mái lá, vách tôn. Đến năm 1989, ông sửa chữa lại tường gạch, mái ngói ở ổn định đến nay. Trên đất, ông có trồng một số cây dừa, xoài, măng cầu, cau kiểng... Hộ ông đã được cấp sổ nhà và hộ khẩu tại phần đất này từ năm 2003. Năm 1999, ông kê khai đăng ký nhà đất đúng theo quy định của pháp luật, đóng thuế nhà đất từ năm 1986 cho đến nay. Năm 2007, ông làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì phát hiện thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn B (còn gọi là Châu Văn B) vào năm 2002. Ông đều không được biết việc bà Châu Thị G và ông Nguyễn Văn B tranh chấp quyền sử dụng đất với nhau có liên quan đến phần đất này và Ủy ban nhân dân Quận U có quyết định giải

quyết tranh chấp cho ông B được quyền sử dụng đất. Hiện hộ của ông gồm có: Bà Hồ Thị L sinh năm 1956; bà Dương Thị H sinh năm 1983; ông Dương Tấn B1 sinh năm 1985; ông Dương Tấn B2 sinh năm 1987; ông Dương Tấn H1 sinh năm 1989; ông Dương Tấn T1 sinh năm 1996, ông Trần Ngọc Hoàng V, sinh năm 1982 (con rể) và cháu Trần Ngọc Tấn K sinh năm 2013 (con của ông V và bà H) đang ở ổn định trên đất.

Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng 1.084m² đất thuộc thửa đất số 65 là của ông.

Ngày 06/6/2017, ông có đơn yêu cầu bổ sung đơn kiện với nội dung yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02979 QSDĐ/LP do Ủy ban nhân dân Quận U cấp ngày 09/10/2002 cho hộ ông Nguyễn Văn B đối với thửa đất số 65.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn B trình bày:

Diện tích 1.084m² đất thuộc thửa đất số 65 là một phần trong tổng diện tích đất 13.965m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Nguyễn Văn B có nguồn gốc do ông nội của ông là cố Châu P3 tạo lập và đứng bộ từ trước năm 1975. Sau khi cố P3 chết thì phần đất trên giao lại cho cha mẹ của ông là cụ Châu Hữu B3 và cụ Nguyễn Thị Đ tiếp tục canh tác. Năm 1977, toàn bộ diện tích đất trên được đưa vào Tập đoàn số 02 xã X và Tập đoàn có giao khoán lại cho một số hộ sử dụng. Đến năm 1986, khi Tập đoàn số 02 giải thể, ông đã lấy lại toàn bộ diện tích đất của các hộ Tập đoàn viên (trong đó có thửa đất số 65) để tiếp tục sử dụng, canh tác cho đến nay. Trong quá trình quản lý, sử dụng diện tích trên, ông đã kê khai đăng ký theo quy định (Đơn xin xác nhận nguồn gốc 16.000m² đất có xác nhận của địa chính xã là ông Phạm Văn P2 ngày 19/6/1998 với nội dung “*Phần diện tích ghi trong đơn có nguồn gốc như sau: Năm 1977, do Tập đoàn sản xuất số 2 áp W quản lý và khoán cho các hộ Tập đoàn viên sử dụng, đến năm 1985 xã cấp cho một số hộ để đắp và cất nhà. Đến năm 1986 anh Nguyễn Văn B tự ý lấy lại và sản xuất đến nay*”). Đơn xin cấp quyền sử dụng đất ngày 13/11/2000 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường X với nội dung “*xác nhận ông B đang canh tác diện tích ghi trong đơn từ năm 1986 đến nay và đã được Hội đồng giải quyết ruộng đất xét thuận cấp theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất nhưng có bà Châu Thị G tranh chấp nên Hội đồng giải quyết ruộng đất ngưng và 2 bên đã được Ủy ban nhân dân phường mời vào ngày 25/3/2000 để hòa giải nhưng không thành. Kính chuyển Phòng quản lý đô thị xem xét để ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Tờ tự khai ngày 19/02/2001 về nguồn gốc 14.483m² đất xin sử dụng (trong đó có thửa đất số 65) có xác nhận của địa chính xã là ông Phạm Văn P2 với nội dung “*Đất sản xuất từ năm 1986 đến nay*”) và thực hiện nghĩa vụ thuế đầy đủ cho Nhà nước.

Vào năm 1989, do chỗ bạn bè thân quen và thấy ông T khó khăn về chỗ ở nên ông đã cho ông T mượn sử dụng căn nhà lá có diện tích 75m² để chăn nuôi vịt và phụ giúp ông trông coi ruộng vườn. Vào năm 1995, do thấy con cái ông T đi học xa

nên ông cho ông T sửa chữa lại căn nhà và coi nói thêm diện tích khoảng 100m² để gia đình có thêm chỗ ở sinh hoạt. Ông chỉ cho gia đình ông T ở nhờ trên diện tích khoảng 200m² thuộc thửa đất số 65, phần còn lại ông sử dụng canh tác trồng lúa và một số cây ăn trái. Việc cho ở nhờ chỉ nói miệng mà không lập văn bản.

Vào năm 2000, bà Châu Thị G có đơn tranh chấp toàn bộ diện tích trên với ông và vụ việc đã được Ủy ban nhân dân Quận U giải quyết bằng Quyết định số 100/QĐ- UB-QLĐT ngày 06/9/2001 với nội dung công nhận cho ông B được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất đó. Năm 2001, ông lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân Quận U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 029/79/QSDĐ/LP ngày 09/10/2002 trong đó có 1.084m² đất thuộc thửa đất số 65.

Năm 2006, do cần lấy lại đất để chia cho các con cất nhà, ông yêu cầu gia đình ông T trả lại đất nhưng ông T nói chưa sắp xếp được chỗ ở mới nên tiếp tục xin được ở thêm một thời gian và được ông đồng ý. Sau đó, ông nhiều lần yêu cầu ông T trả lại đất nhưng ông T không trả. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông không đồng ý. Đề nghị Tòa án tiếp tục công nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông, đồng thời buộc ông T và những người liên quan ở trong căn nhà nêu trên trả lại đất cho ông. Ông sẽ có trách nhiệm trả lại toàn bộ giá trị căn nhà trên đất theo giá mà Hội đồng định giá đưa ra tại Biên bản định giá ngày 23/01/2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ngày 06/9/2001, Ủy ban nhân dân Quận U ban hành Quyết định 100/QĐ- UB-QLĐT giải quyết tranh chấp đất giữa bà Châu Thị G và ông Nguyễn Văn B đối với phần đất có diện tích 11.257m² (trong đó có thửa đất số 65 diện tích 1.084m², sau đây viết tắt là Quyết định 100/QĐ-UB-QLĐT ngày 06/9/2001), có nội dung “*Công nhận ông Nguyễn Văn B được sử dụng toàn bộ diện tích 11.257m² đất nêu trên, ông Nguyễn Văn B phải lập thủ tục đăng ký để được xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định*”.

Dựa trên cơ sở đề nghị cấp giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân xã X, Quyết định 100/QĐ-UB-QLĐT ngày 06/9/2001 và quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B không có tranh chấp nên ngày 09/10/2002, Ủy ban nhân dân Quận U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02979QSDĐ/LP cho hộ ông Nguyễn Văn B theo Quyết định số 3617/QĐ-UB-QLĐT. Việc Ủy ban nhân dân Quận U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 11.257m² đất, trong đó có thửa đất số 65 (1.084m²) tờ bản đồ 8 cho hộ ông Nguyễn Văn B là đúng với quy định pháp luật.

Hiện nay, Ủy ban nhân dân Quận U chưa nhận được quyết định nào khác thay thế cho Quyết định 100/QĐ-UB-QLĐT ngày 06/9/2001.

2. Bà Hồ Thị L, bà Dương Thị H, ông Dương Tấn Bửu, ông Dương Tấn B2, ông Dương Tấn H1, ông Dương Tấn T1, ông Trần Ngọc Hoàng V, trẻ Trần Ngọc Tấn K trình bày: Thống nhất với trình bày của nguyên đơn.

3. Bà Huỳnh Thị N, bà Nguyễn Thị Ánh N1, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Thanh V1, ông Nguyễn Thanh P1 trình bày: Thống nhất với ý kiến của bị đơn.

Người làm chứng:

1. Ông Lê Văn N3, ông Trần Văn L1, bà Lê Thị M, ông Phạm Văn P3 trình bày: Giống như lời trình bày của nguyên đơn.

2. Ông Đặng Văn T2, bà Nguyễn Thị Đ1 trình bày: Giống như lời trình bày của bị đơn.

3. Ủy ban nhân dân phường X, Quận U trình bày: Ủy ban nhân dân xã X không giao 1.084m² đất thuộc thửa đất số 65 cho ông T. Phần đất nêu trên do Tập đoàn 2 giao cho ông T từ năm 1986. Ủy ban nhân dân phường X không có lưu giữ tài liệu thể hiện việc Tập đoàn 2 giao đất cho ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2009/DS-ST ngày 04/5/2009, Tòa án nhân dân Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của ông Dương Văn T.

Công nhận ông Dương Văn T được quyền sử dụng 1.084m² đất thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 8, phường X, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Dương Văn T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 1.084m² đất thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 8, phường X, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc thực hiện sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 12/5/2009, ông Nguyễn Văn B có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 1412/2009/DSPT ngày 11/8/2009, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B và ông Lê Văn N4, sửa án dân sự sơ thẩm số 57/2009/DS-ST ngày 04/5/2009 của Tòa án nhân dân Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Dương Văn T về việc công nhận quyền sử dụng 1.084m² đất thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 8, phường X, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn B đồng ý cho ông Dương Văn T được sử dụng 300m² đất tọa lạc tại thửa số 65, tờ bản đồ số 8 phường X, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Vị trí được xác định (khu A) theo bản vẽ hiện trạng ngày

10/8/2009 của công ty THHH đo đạc - thiết kế - xây dựng Kiến Điện lập theo sơ đồ biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông T phải tự tháo dỡ để trả lại cho ông B phần diện tích mái tôn và nhà vệ sinh hiện hữu lấn vào đất của ông B là $4,02\text{ m} \times 8,39\text{ m} = 33,727\text{ m}^2$.

Ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn B và ông Dương Văn T có trách nhiệm liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện việc tách thửa và chuyển quyền sử dụng đất đối với phần diện tích nói trên theo quy định chung.

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

Ngày 15/10/2009, ông Dương Văn T có đơn khiếu nại cho rằng diện tích đất tranh chấp do ông sử dụng từ năm 1986, việc Ủy ban nhân dân Quận U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B là không đúng.

Tại Quyết định số 293/2012/KN-DS ngày 24/7/2012, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm, đề nghị Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao xét xử hủy Bản án dân sự phúc thẩm và hủy Bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 652/2012/DS-GĐT ngày 20/11/2012, Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao quyết định:

Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 1412/2009/DS-PT ngày 11/8/2009 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2009/DS-ST ngày 04/5/2009 của Tòa án nhân dân Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 820/2018/DS-ST ngày 21/12/2018, Tòa án nhân dân Quận U (nay là thành phố Z), Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Dương Văn T về việc công nhận quyền sử dụng 1.084 m^2 đất thuộc thửa đất số 65 tờ bản đồ số 8 phường X, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Dương Văn T về yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 02979QSDĐ/LP ngày 09/10/2002 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp cho hộ ông Nguyễn Văn B đối với thửa đất số 65 tờ bản đồ 8, phường X, Quận U.

3. Ông Nguyễn Văn B có trách nhiệm bồi hoàn giá trị nhà và cây trồng trên đất cho ông Dương Văn T là 354.265.320 đồng.

Ngay sau khi ông Nguyễn Văn B thực hiện xong việc bồi hoàn giá trị nhà và cây trồng trên đất cho ông T thì ông Dương Văn T, Bà Hồ Thị L, bà Dương Thị H, ông Dương Tấn Bửu, ông Dương Tấn B2, ông Dương Tấn H1, ông Dương Tấn T1, ông Trần Ngọc Hoàng V, Trần Ngọc Tấn K có trách nhiệm giao toàn bộ nhà, đất

trên phần đất diện tích 1.084m² đất thuộc thửa đất số 65 tờ bản đồ số 8 phường X, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn B.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 28/12/2018, ông Dương Văn T có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 391/2019/DS-PT ngày 08/5/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Dương Văn T.

Giữ nguyên án sơ thẩm.

Sau đó, ông Dương Văn T có đơn đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Thông báo giải quyết đơn đề nghị số 266/TB-DS ngày 18/3/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã thông báo cho ông Dương Văn T về việc không có căn cứ để kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 391/2019/DS-PT ngày 08/5/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 02/3/2021, ông Dương Văn T có đơn đề nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 118/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 16/4/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị 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 toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 820/2018/DS-ST ngày 21/12/2018 của Tòa án nhân dân Quận U (nay là thành phố Z), Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Z, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 13/2022/DS-GĐT ngày 10/01/2022, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận một phần Kháng nghị số 118/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 16/4/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Sửa Bản án dân sự phúc thẩm số 391/2019/DS-PT ngày 08/5/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn là ông Dương Văn T với bị đơn là ông Nguyễn Văn B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác, như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T.

Công nhận ông Dương Văn T được quyền sử dụng diện tích 1.084m² đất thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 8, phường X, Quận U (nay là thành phố Z), Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Dương Văn T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Z điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02978/QSĐĐ/LP do Ủy ban nhân dân Quận U (nay là thành phố Z) cấp ngày 09/10/2002 cho hộ ông Nguyễn Văn B đối với thửa đất số 65 tờ bản đồ số 8 phường X, thành phố Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 18/02/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là vợ, con của ông Nguyễn Văn B (ông Nguyễn Văn B chết vào ngày 05/12/2021) là các ông, bà Huỳnh Thị N, Nguyễn Thanh P, Nguyễn Thanh V1, Nguyễn Thị Ánh N1, Nguyễn Thanh P1 có đơn đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân tối cao xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm nêu trên của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 34/2022/KN-DS ngày 20/7/2022, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Quyết định giám đốc thẩm số 13/2022/DS-GĐT ngày 10/01/2022 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; giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 391/2019/DS-PT ngày 08/5/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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 đương sự thống nhất xác định diện tích 1.084m² đất tranh chấp thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 8, phường X, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của gia đình ông Nguyễn Văn B, cụ thể là cổ Châu P3 là ông nội của ông B tạo lập trước năm 1975.

[2] Ông Dương Văn T cho rằng đất của gia đình ông B đã đưa vào Tập đoàn sản xuất nông nghiệp số 2, sau đó năm 1986 Ủy ban nhân dân xã X giao đất cho ông Dương Văn Thật sử dụng, làm nhà. Tuy nhiên, theo Biên bản xác minh ngày 19/12/2018, Ủy ban nhân dân phường X xác định không giao thửa đất số 65 cho ông T; tại phiên tòa sơ thẩm lần 2, ông T khẳng định Tập đoàn 2 không giao thửa đất số 65 cho ông.

[3] Ngược lại, ông B cho rằng sau khi Tập đoàn 2 giải thể thì đất được trả lại cho gia đình ông nên giữa bà Châu Thị G (chị cùng cha khác mẹ với ông B) và ông B xảy ra tranh chấp và đã được Ủy ban nhân dân Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết công nhận phần đất này cho ông B tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 100/QĐ-UB-QLĐT ngày 06/9/2001 và Quyết định giải quyết khiếu nại số 128/QĐ-UB-Ttr ngày 11/4/2002). Trên cơ sở đó, ông B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002. Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm lần 2, đại diện Ủy ban nhân dân Quận U xác nhận Quyết định số 100/QĐ-UB-QLĐT ngày 06/9/2001 của Ủy ban nhân dân Quận U chưa bị hủy bỏ hoặc thay thế bằng một quyết định khác và đang có hiệu lực pháp luật.

[4] Như vậy, việc ông T cho rằng đất được Ủy ban nhân dân xã X giao để làm nhà ở từ năm 1986 là không có căn cứ. Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có cơ sở. Do yêu cầu của ông T không được chấp nhận, nhưng ông T đã làm nhà có cây trồng trên đất nên Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông B có trách nhiệm bồi hoàn cho ông T giá trị nhà và cây trồng trên đất với số tiền 354.265.320 đồng là đảm bảo quyền lợi của ông T.

[5] Theo Án lệ số 33/2020/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05/02/2020 và được công bố theo Quyết định 50/QĐ-CA ngày 25/02/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì cá nhân được Nhà nước cấp đất nhưng không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài từ khi được giao đất. Trong quá trình sử dụng đất, người này đã tôn tạo đất, xây dựng nhà ở ổn định, đăng ký kê khai quyền sử dụng đất mà người được cấp đất không có ý kiến gì. Trường hợp này, Tòa án không chấp nhận yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất.

[6] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định đất có nguồn gốc của ông nội ông B, không phải là đất do Nhà nước giao. Năm 2000 chị em ông B tranh chấp, Ủy ban nhân dân Quận U đã giải quyết, công nhận đất tranh chấp cho ông B, sau đó ông B đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T đang là người sử dụng đất nhưng không được cơ quan có thẩm quyền giao đất, không có một trong các giấy tờ theo quy định của pháp luật đất đai về quyền được sử dụng đất qua các thời kỳ, năm 1999 ông T đăng ký sử dụng đất nhưng không được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, trong vụ án này, không có các tình tiết tương tự như Án lệ số 33/2020/AL nêu trên của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên việc Tòa án cấp giám đốc thẩm áp dụng tinh thần án lệ này, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện, công nhận quyền sử dụng đất cho ông T là không chính xác.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 2 Điều 343, Điều 344 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 34/2022/KN-DS ngày 20/7/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 13/2022/DS-GĐT ngày 10/01/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 391/2019/DS-PT ngày 08/5/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao (Vụ 9);
- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND thành phố Z, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS thành phố Z, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Vụ Tổng hợp TANDTC (kèm hồ sơ vụ án);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm Tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ GDKT II (02 bản), PCA phụ trách, VP.TANDTC, Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TÒA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Du