

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 03/2018/DS-GĐT

Ngày 03/12/2018

Vụ án “*Tranh chấp quyền 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 ĐÀ NẴNG**

- *Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng gồm có:* 10 thành viên tham gia xét xử do ông Nguyễn Văn Tiến - Chánh Tòa Tòa hành chính làm chủ tọa.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hà Thị Mỹ Châu - Thẩm tra viên.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:* Bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp quyền quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1960 và bà Lê Thị T, sinh năm 1958; cùng trú tại thôn L, xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi.

Bị đơn: Ông Huỳnh Tấn Tr, sinh năm 1939 và ông Võ N, sinh năm 1962; cùng trú tại thôn Đ, xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/01/2012 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Huỳnh Văn H và bà Lê Thị T trình bày:

Diện tích 46.081 m² đất tại thửa số 99, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xứ Gò Lớn, xã H, huyện N trước năm 1975 là đất hoang hóa. Sau năm 1975, một số hộ dân thôn Đ tiến hành khai hoang phục hóa cho đến năm 1992 thì được qui hoạch thành đất rừng 388. Năm 1995, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi giao cho Lâm trường N. Do làm ăn không có hiệu quả nên Lâm trường N giải thể. Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi thu hồi diện tích đất của Lâm trường giao cho Ủy ban nhân dân huyện N quản lý. Năm 2003, Ủy ban nhân dân huyện N thống nhất giao lại cho địa phương quản lý và thanh toán vốn cho Công ty nông lâm sản xuất khẩu Quảng Ngãi.

Ngày 31/11/2003, Ủy ban nhân dân xã H tiến hành đấu thầu công khai có 31 người đăng ký tham gia thì 12 người trúng thầu, trong đó có ông Đào Duy H ở thôn L trúng thầu lô 13 với diện tích 38.700 m², số tiền là 8.901.000 đồng.

Sau khi trúng thầu tại lô 13, diện tích 38.700 m² nay là thửa số 99, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xứ Gò Lớn, xã H, ông Đào Duy H đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Huỳnh Văn H và được Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 385998 ngày 27/5/2008 với diện tích 46.081 m², số thửa 99, tờ bản đồ số 4, mục đích sử dụng là đất rừng sản xuất, thời hạn sử dụng đến năm 2042.

Ngày 15/7/2011, vợ chồng ông khai thác keo, chiều ngày 22/8/2011 đốt dọn thực bì diện tích đất 2,5 ha để trồng mì, còn lại diện tích 1,3 ha có cây điều để chăm sóc. Sáng ngày 23/8/2011, có 58 người dân ở thôn Đ đến chiếm toàn bộ diện tích đất và đốt các cây điều của vợ chồng ông để trồng mì và keo. Vợ chồng ông đã có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã H giải quyết nhưng không thành, nên đã khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Tấn Tr, ông Võ N và 55 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải dỡ dọn cây keo đã trồng để trả lại cho vợ chồng ông toàn bộ diện tích đất lấn chiếm 46.081 m², thửa số 99, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xứ Gò Lớn, xã H.

Bị đơn ông Huỳnh Tấn Tr và ông Võ N trình bày:

Diện tích thửa đất đang tranh chấp là do bị đơn và một số hộ dân thôn Đ khai hoang phục hóa vào năm 1975, theo chủ trương của nhà nước để trồng lang, mì. Năm 1983, giữa Lâm trường N, bị đơn cùng một số hộ dân thôn Đ có thỏa thuận bằng miệng về việc đóng góp để làm ăn lớn hơn. Lâm trường cam kết nếu giải thể sẽ giao trả đất lại cho những người góp đất.

Năm 1989, Lâm trường giải thể, nhưng không thông báo và không trả lại đất như đã cam kết, một số hộ dân thôn Đ đã viết đơn gửi nhiều nơi yêu cầu Lâm trường trả lại đất để canh tác nhưng không có cơ quan nào trả lời. Bị đơn và một số hộ dân không ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Lâm trường nên họ vẫn còn quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên theo qui định của pháp luật.

Ngày 21/11/2003, Ủy ban nhân dân xã H tiến hành đấu thầu quyền sử dụng đất đang tranh chấp mà không thông báo cho nhân dân thôn Đ, trong số những người trúng thầu có ông Nguyễn Văn Nh, ông Nguyễn Ngọc H, ông Đào Duy H là cán bộ ở xã H.

Ông Đào Duy H trúng thầu với diện tích 3,87 ha, nhưng đến năm 2008, Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn H, bà Lê Thị T với diện tích 46.081 m².

Việc đấu giá, chuyển nhượng, đo đạc và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng pháp luật. Vì tổ chức đấu giá trong thời điểm đất đang bị khiếu nại,

tranh chấp, chưa xác định được người sử dụng, chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm đấu giá, khi đăng ký quyền sử dụng đất thì tên của người sử dụng đất không phải là tên của người trúng thầu, diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chênh lệch 7.381 m² nhiều hơn diện tích trúng thầu.

Thửa đất này giáp với thửa đất của ông và một số hộ dân thôn Đ, hiện tại vẫn còn bờ tre, giếng nước, ngôi mộ chôn trước năm 1975. Sau năm 1976, những người chết cũng được chôn cất ở trên thửa đất này. Sau khi ông Huỳnh Văn H khai thác keo, bị đơn cùng một số người dân lấy lại toàn bộ diện tích đất tại thửa số 99, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xứ Gò Lớn, xã H để trồng mì và keo. Những người dân tham gia lấy lại đất cùng mua keo con và mì trồng chung. Do ông Tr là người lớn tuổi nên được cử theo dõi chăm công khi nào lấy lại đất xong sẽ chia lại cho họ gồm 42 hộ có đất, 57 người trực tiếp chiếm đất.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 385998, diện tích 46.081 m², số thửa 99, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xứ Gò Lớn, xã H để cấp lại cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Thông nhất như nội dung trình bày của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- đại diện UBND xã N trình bày:

Về nguồn gốc thống nhất như nguyên đơn trình bày, về trình tự, thủ tục xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đúng pháp luật. Tuy nhiên có một số điểm không trùng khớp và chưa đúng thực tế, cụ thể:

Việc chuyển nhượng diện tích đất trúng thầu giữa ông Đào Duy H và ông Huỳnh Văn H không lập hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ có Giấy ủy quyền là trái với qui định tại điều 11 Nghị Định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007. Người đấu thầu đất là ông Đào Duy H, nhưng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn H và bà Lê Thị T .

Về thời điểm sử dụng đất: Trong đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Huỳnh Văn H khai nguồn gốc đất sử dụng ổn định từ năm 1991 và Ủy ban nhân dân xã H xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất từ tháng 8/1991 là không đúng, vì ông Đào Duy H trúng thầu giá vào năm 2003, sau đó mới chuyển lại cho ông Huỳnh Văn H. Diện tích đất ông Đào Duy H trúng thầu là 38.700 m² nhưng khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hùng, bà TỬ là 46.081 m² là không đúng.

-Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2014/DS-ST ngày 29/9/2014 Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Ngãi quyết định:

Áp dụng khoản 7 Điều 25, Điều 32 a, khoản 1 Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 sửa đổi bổ sung năm 2011; Điều 689 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 136; Điều 127 Luật đất đai năm 2003, Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004

Tuyên xử:

1, Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 385998, thửa số 99, tờ bản đồ số 4, diện tích 46.081 m² tọa lạc tại xứ Gò Lớn, xã H, huyện N của Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp cho vợ chồng ông Huỳnh Văn H và Lê Thị T ngày 27/5/2008.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Huỳnh Tấn Tr, ông Võ N và 55 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải dỡ dọn cây keo đã trồng để trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm 46.081 m², thửa số 99, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Gò Lớn, xã H cho vợ chồng ông Huỳnh Văn H và bà Lê Thị T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

- Ngày 12/10/2014, bị đơn ông Huỳnh Văn H và bà Lê Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bác yêu cầu khởi kiện của vợ chồng Ông, Bà là không đúng, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

-Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2015/DSPT ngày 23/4/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quyết định:

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/2014/DS-ST ngày 29/9/2014 của Tòa án nhân dân huyện N về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất”

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

-Ngày 01/6/2015, bị đơn ông Huỳnh Văn H và bà Lê Thị T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2015/DS-PT ngày 23/4/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, với lý do: việc chiếm đất của các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là trái pháp luật thì buộc họ phải trả lại đất cho vợ chồng Ông, Bà.

-Tại Quyết định số 49/2018/KN-DS ngày 19/4/2018, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2015/DS-PT ngày 23/4/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi; Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm sửa Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Chánh án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng theo hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ, phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Các đương sự đều thừa nhận diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là đất khai hoang của các hộ dân thôn Đ, xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi. Đến năm 1992 được Nhà nước qui hoạch theo Quyết định 327/QĐ-CT ngày 15/9/1992 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng. Năm 1995, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi giao đất rừng cho Lâm trường quản lý, sử dụng. Do làm ăn không hiệu quả nên ngày 11/11/2002 Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi có Quyết định số 3241/QĐ-UB về việc thu hồi đất của Lâm trường N giao cho Ủy ban nhân dân huyện N quản lý. Ngày 26/6/2003, Ủy ban nhân dân huyện N có Công văn số 107/UB giao lại cho Ủy ban nhân dân xã H quản lý.

[2]. Ngày 21/11/2003, Ủy ban nhân dân xã H tổ chức đấu giá diện tích đất rừng thì có 11 người trúng thầu trong đó có ông Đào Duy H trúng lô số 13 diện tích 38.700 m² (3.87 ha). Sau khi trúng thầu ông Đào Duy H viết “*Giấy ủy quyền*” cho ông Huỳnh Văn H vào ngày 16/8/2005. Đến ngày 27/5/2008, vợ chồng ông Huỳnh Văn H và bà Lê Thị T được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 385998, diện tích 46.081 m².

Giấy ủy quyền ngày 16/8/2005 có nội dung là ông Đào Duy H chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn H được quyền sử dụng diện tích đất trên. Theo qui định tại điểm b.2 mục 2.3 Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 qui định: *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* hoặc một trong các giấy tờ qui định tại các khoản 1.2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

Và theo điểm a mục 2.4 của Nghị Quyết qui định: *Đối với đất đã được cá nhân, tổ chức đưa vào tập đoàn sản xuất, hợp tác xã để sử dụng chung trong quá trình thực hiện chính sách hợp tác hóa nông nghiệp mà sau khi tập đoàn sản xuất, hợp tác xã bị giải thể thì căn cứ vào qui định tại Điều 1 của Luật đất đai năm 1997, khoản 2 Điều 2 của Luật đất đai năm 1993 và khoản 2 Điều 10 Luật đất đai năm 2003 cần phân biệt như sau:*

a. *Chủ cũ hoặc người thừa kế của người đó không có quyền đòi lại quyền sử dụng đất nếu đất đó đã được giao cho người khác sử dụng và họ đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003 hoặc có một trong các giấy tờ qui định tại các khoản 1,2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai năm*

2003, trừ trường hợp có căn cứ chứng minh người đang sử dụng đất đó có hành vi gian dối, lừa đảo... để được giao quyền sử dụng đất.

Như vậy, việc ông Huỳnh Tấn Tr, ông Võ N và những người có quyền lợi liên quan cho rằng đất do mình khai hoang nên đòi lại bằng cách tự ý lấn chiếm trồng keo trên diện tích đất đang tranh chấp là không đúng. Sau khi Lâm trường giải thể, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã có Quyết định thu hồi và giao đất lại cho Ủy ban nhân dân huyện N quản lý, Ủy ban nhân dân huyện N giao lại cho Ủy ban nhân dân xã H quản lý nên Ủy ban nhân dân xã H tổ chức đấu giá là đúng pháp luật; việc tổ chức đấu giá của Ủy ban nhân dân xã H là công khai, đã thông báo rộng rãi cho nhân dân biết, có 11 người trúng thầu trong đó có ông Đào Duy H và sau đó ông Đào Duy H đã chuyển nhượng lại cho ông Huỳnh Văn H. Theo lời khai của ông Đào Duy H “*Giấy ủy quyền*” thực chất là giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Duy H và ông Huỳnh Văn H. Mặc dù việc chuyển nhượng giữa các bên không đúng theo qui định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003, nhưng việc chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, ông Đào Duy H cũng không tranh chấp hay khiếu nại gì đối với việc chuyển nhượng trên. Sau khi chuyển nhượng ông Huỳnh Văn H đã làm đầy đủ các thủ tục nộp thuế với Nhà nước và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên được chấp nhận theo qui định tại điểm b.2 mục 2.3 Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, Tòa án cấp sơ, phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng.

[3]. Ông Đào Duy H trúng thầu diện tích đất là 38.700 m²; khi viết Giấy ủy quyền ông Đào Duy H viết chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn H 38.700 m², nhưng khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hùng, bà Tửu thì diện tích đất được cấp là 46.081 m². Ủy ban nhân dân huyện N thừa nhận việc đấu thầu là đúng nhưng việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng có sai sót nhưng chỉ sai sót về thủ tục hành chính, không thuộc trường hợp phải thu hồi đất. Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan lấn chiếm đất của nguyên đơn là không đúng vì đất này họ chưa được Nhà nước giao quyền. Theo qui định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013, nếu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng diện tích đất thì Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp và việc thu hồi được thực hiện sau khi có văn bản có hiệu lực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai. Lẽ ra Tòa án cấp phúc thẩm phải xác định diện tích đất tranh chấp cụ thể và kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện N thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xem xét làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn H theo đúng kết quả ông Đào Duy H trúng thầu chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn H; nhưng lại nhận định *đất thuộc quyền*

quản lý của Ủy ban nhân dân huyện N, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải giao lại cho Ủy ban nhân dân huyện N, nhận định như vậy là không đúng.

[4]. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/7/2014 xác định trên diện tích đất các đương sự tranh chấp có 24 ngôi mộ và các cây keo, điều... nhưng Tòa án cấp sơ, phúc thẩm chưa giải quyết vấn đề tài sản trên đất tranh chấp là chưa giải quyết toàn diện, triệt để vụ án.

[5]. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp:

Bị đơn ông Huỳnh Tấn Tr và ông Võ N yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 385998, diện tích 46.081 m², số thửa 99, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xứ Gò Lớn, xã H do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Huỳnh Văn H và bà Lê Thị T ; theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 32 Luật tố tụng hành chính thì thẩm quyền giải quyết sơ thẩm thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng nghị đề nghị sửa Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên là chưa đảm bảo, cần phải hủy Bản án dân sự sơ, phúc thẩm để giải quyết lại làm rõ những vấn đề nêu trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, khoản 3 Điều 343 và 245 Bộ Luật tố tụng dân sự.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2015/DS-PT ngày 23/4/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2014/DS-ST ngày 29/9/2014 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi;
- Tòa án nhân dân huyện N;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tiến