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: 105/2019/DS-GĐT
Ngày: 07/5/2019
V/v: *Tranh chấp 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:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Phong.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Trí.

Ông Lê Thành Văn.

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Trịnh Xuân Luyến - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Gia Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 07/5/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm vụ án dân sự về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*", giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn**: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: số x, đường x, khu phố x, Phường x, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

2. **Bị đơn**: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số x, đường T, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Số x, đường N, khu phố x, phường x, thành phố T, tỉnh T (Theo Văn bản ủy quyền ngày 04/11/2016 và ngày 07/8/2017).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

3.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số x, khu phố x, phường x, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3.3. Anh Nguyễn Kiên C, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Số x, đường T, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3.4. Công ty Cổ phần Đ Tây Ninh.

Địa chỉ: Số x, đường số x, khu phố x, phường T, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Bắc N, sinh năm 1962; chức vụ: Tổng Giám đốc.

3.5. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1947.

3.6. Bà Nguyễn Thị Hồng X, sinh năm 1951.

Cùng địa chỉ: Số x, hẻm x, đường x, ấp H, xã H, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

3.7. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1947.

3.8. Bà Nguyễn Thị Hoài H, sinh năm 1955.

Cùng địa chỉ: Số x, đường B, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3.9. Ông Võ Trường K, sinh năm 1951.

3.10. Bà Trần Thị T, sinh năm 1952.

Cùng địa chỉ: Số x, đường T, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3.11. Bà Hồ Thị T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số x, hẻm x, đường N, khu phố x, Phường x, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3.12. Ông Sử Đình L, sinh năm 1962.

3.13. Bà Dương Thị Như O, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: Số x, đường T, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3.14. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1954.

3.15. Bà Trần Thị Â, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: Số x, đường số x, H, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3.16. Ông Ngô Minh H, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số x, đường T, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3.17. Bà Trần Kim P, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số x, đường T, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Năm 1959, cha ông H là ông Nguyễn Văn V khai hoang được 1,5ha đất (gồm 01 ha đất ruộng và 0,5 ha đất gò), tọa lạc tại ấp N, xã N (nay là khu phố N, phường N, thành phố Tây Ninh). Gia đình ông V trực tiếp canh tác phần đất này, nộp thuế sử dụng đất đến năm 1980.

Năm 1980, ông Nguyễn Văn K - Cán bộ Công ty C tỉnh Tây Ninh (nay là Công ty cổ phần Đ Tây Ninh, gọi tắt là Công ty) có đến Ủy ban nhân dân xã Ninh Sơn để tìm xin đất sản xuất cho đơn vị. Khi đó, UBND xã Ninh Sơn có chỉ phần đất hầm hố đã được đào lấy đất làm đường nhưng phải gặp ông V - Là chủ đất để thỏa thuận, ông K có đến gặp ông V hỏi mượn hai công đất (0,2ha) để làm ao nuôi cá, cải thiện đời sống cho anh em trong Công ty. Ông V đồng ý theo đề nghị của ông K. Ngày 06-4-1980, ông V và ông K lập "Giấy nhượng đất" với nội dung " *... gia đình chúng tôi thỏa thuận nhượng lại một công đất cho Công ty C làm hồ nuôi cá...Chúng tôi làm giấy nhượng lại để cho chúng tôi tách phần đất là công đất này để chúng tôi khỏi chịu phần thuế má với trên ".* Sau đó, ông K cất căn nhà tạm để ở và sản xuất được vài tháng thì chuyển công tác đến nơi khác.

Năm 1982, ông K bán 0,2 ha đất và căn nhà tạm trên đất cho ông Nguyễn Văn H1; năm 1984, ông Văn H1 bán lại cho ông Võ Trường K; năm 1986, ông Trường K bán lại cho ông Hồ Văn T. Sau khi biết việc ông K chuyển nhượng phần đất, năm 1987, ông V có đơn khiếu nại đòi đất gửi đến UBND xã Ninh Sơn, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Tây Ninh, UBND tỉnh Tây Ninh, Thanh tra Nhà nước tỉnh Tây Ninh nhưng vụ việc không được giải quyết.

Năm 1990, ông V chết, bà N, ông H tiếp tục khiếu nại. Phần đất đang tranh chấp chưa được giải quyết thì năm 1991, ông Hồ Văn T bán phần đất lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H. Năm 2015, ông Nguyễn Văn T chết. Hiện bà Nguyễn Thị H và con trai là anh Nguyễn Kiên C đang sinh sống tại phần đất trên.

Ngày 13-6-2016, UBND thành phố Tây Ninh có Văn bản số 591/UBND trả lời cho ông H: "Chị em bà N và ông H có đơn tranh chấp đất đai, đòi lại đất của ông Nguyễn Văn T đang sử dụng tại thửa đất 313, 329, tờ bản đồ số 31 thuộc phường Ninh Sơn... Qua xác minh hai thử đất 313,329, tờ bản đồ số 31 không thuộc danh mục đất công ích do phường Ninh Sơn quản lý và không thuộc diện tích đất 10,7 ha đất đồn bét thành quả cách mạng do Nhà nước quản lý.

Do đó, để vụ việc tranh chấp đất đai được giải quyết theo quy định pháp luật, đề nghị bà N, ông H gửi đơn đến UBND phường Ninh Sơn để được hòa giải tranh chấp đất đai. Nếu hòa giải không thành tiếp tục khởi kiện dân sự tại Tòa án".

Căn cứ vào Văn bản số 591/UBND, ngày 22-12-2016 ông H khởi kiện tại

Tòa án yêu cầu bà Nguyễn Thị H trả lại cho gia đình ông phần đất có diện tích 58m x 18m. Khi đo đạc có diện tích nhiều hơn nên yêu cầu bà Nguyễn Thị H trả lại diện tích theo đo dạc là 1.317,5 m^2. Trong 58m ngang, bà Nguyễn Thị H đã bán 12m ngang cho vợ chồng ông Sử Đình L, bà Dương Thị Như O và ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị Â nên ông H yêu cầu bà Nguyễn Thị H trả lại cho giá trị thành tiền đối với phần đã chuyển nhượng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Kiên C (con bà H) trình bày:

Ngày 25/8/1990, gia đình bà có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn T một phần đất, không ghi diện tích nhưng có ghi tứ cận: Hướng Đông giáp đất anh Toản; hướng Tây giáp mặt đường ao cá; hướng Nam giáp nhà anh Lượng; hướng Bắc giáp nhà chú Tư Vũ; đất tọa lạc tại ấp N, xã N, thị xã T (nay là khu phố N, phường N, thành phố T), giấy sang nhượng có ông Dương Lê T- Nguyên Giám đốc xưởng cưa Châu Thành ký làm chứng được Ủy ban nhân dân xã Ninh Sơn chứng nhận ngày 26/8/1990. Năm 1993, vợ chồng bà sang nhượng cho ông Sử Đình L, bà Dương Thị Như O 01 phần đất có kích thước chiều ngang 6m, dài hết đất. Ông L xây nhà tường trên đất và sử dụng cho đến nay. Sau khi chuyển nhượng đất gia đình bà cũng đã xây nha từ năm 1995 ở cho đến nay. Năm 1999, vợ chồng bà tiếp tục chuyển nhượng một phần đất có chiều ngang 6m, dài hết đất cho ông Nguyễn Văn Q- Nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ninh Sơn (hiện đã nghỉ hưu). Phần diện tích đất còn lại, năm 1999 gia đình bà lấp ao, sử dụng đất xây dựng nhà làm dịch vụ buôn bán, sử dụng chăn nuôi và trồng cây cho đến nay. Quá trình sử dụng đất của Công ty C của gia đình ông Thuyết, gia đình bà cho đến trước khi Tòa án thụ lý, không có hộ gia đình nào tranh chấp, chưa bị cơ quan chính quyền, Nhà nước nào ngăn cản sử dụng. Gia đình bà đã kê khai diện tích đất trên với Nhà nước và từ khi sử dụng cho đến nay gia đình bà đóng tiền thuế sử dụng đất đầy đủ. Nay gia đình bà không đồng ý trả lại phần đất trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị X trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha, ông Nguyễn Văn V, khai hoang từ năm 1959, diện tích là 1,5 ha, trong số đất trên, cha của bà có ghi giấy nhượng hai công (0,2 ha) đất cho Công ty C. Trong giấy ghi nhượng đất nhưng ông V chỉ cho Công ty mượn đất, không phải chuyển nhượng. Bà N, bà X thống nhất với mọi ý kiến ông H, yêu cầu bà H trả lại đất.

Ông Bùi Bắc N người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đ Tây Ninh trình bày:

Trước năm 1985, Công ty có tên là Công ty C, từ năm 2009 đổi tên là Công ty cổ phần Đ Tây Ninh cho đến nay. Ông biết ông Nguyễn Văn K là cán bộ công tác tại Công ty C, nhưng không biết mặt vì lúc ông N vào làm việc thì ông K đã chuyển công tác nơi khác, ông thấy Công ty có móc đất tại ấp Ninh Trung, xã Ninh Sơn để làm đường nhưng không biết có phải là phần đất tranh chấp hay

không. Trong hồ sơ sổ sách của Công ty còn lưu trữ, không có hồ sơ về việc ông V nhượng đất cho Công ty. Nay ông đại diện Công ty không có yêu cầu gì trong vụ kiện tranh chấp đất giữa ông H và bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng X trình bày:

Năm 1980, ông có đến UBND xã Ninh Sơn xin đất làm ao nuôi cá để cải thiện đời sống công nhân theo chỉ đạo của ông Sáu Lắm, Chủ nhiệm Công ty cầu đường. Ông có đến gặp ông Sáu Kỳ và ông Công là Bí thư và Chủ tịch xã thì được biết phần đất đã móc đất làm đường, là đất Nhà nước muốn sử dụng thì sử dụng, tuy nhiên, ông Sáu Lắm yêu cầu ông gặp ông V để thỏa thuận vì đất của ông V. Ông Nguyễn Văn K có gặp ông V thỏa thuận ông V đồng ý cho Công ty sử dụng. Sau đó, ông V và gia đình có yêu cầu làm giấy nhượng đất cho Công ty C để gia đình không phải đóng thuế đối với phần đất như lời trình bày của ông H.

Công ty sử dụng đất làm ao được một thời gian sau đó không nuôi cá nữa. Ông Nguyễn Văn K có xin Công ty cho ông làm nhà trên phần phần này. Được Công ty đồng ý, ông Khởi xây một căn nhà tranh, vách đất trên phần đất kế bên ao cá để sử dụng. Sau khi chuyển công tác, ông Nguyễn Văn K nhượng lại cho ông H với giá 02 chỉ vàng, diện tích không ghi rõ chỉ ghi từ mặt đường vào 40m, bề ngang giáp đất Công ty và nhà anh Kiền.

Nay ông Nguyễn Văn K không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ kiện trên. Bà X không sống chung với ông Nguyễn Văn K tại thời điểm ông Nguyễn Văn K làm việc tại Công ty C nên bà không biết nguồn gốc. Nay bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ kiện trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Hoài H trình bày:

Năm 1982, ông Nguyễn Văn K có chuyển nhượng cho ông H1, bà H một phần đất có diện tích đất khoảng hơn một công (0,1ha) giá khoảng 4.000 đồng, đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H (nay là khu phố N, phường N, thành phố T) từ mặt đường vào khoảng 40 m, bề ngang giáp ao cá Công ty C và nhà ông Kiền, không ghi rõ diện tích. Năm 1984 ông H1, bà H chuyển nhượng lại cho ông Võ Trường K giá khoảng 4.500 đồng. Nay ông H1, bà H không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Trường K, bà Trần Thị T trình bày:

Năm 1984, ông Võ Trường K có nhận chuyển nhượng của ông H1, bà Hmột phần đất có diện tích khoảng hơn một công (0,1 ha) đất với giá 7.000 đồng, đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố N, phường N, thành phố Tây Ninh). Khi chuyển nhượng, hai bên có làm giấy tay mua bán đất, nhưng không ghi rõ tứ cận. Đất chuyển nhượng có nguồn gốc của Công ty càu đường do UBND xã Ninh Sơn giao cho Công ty cầu đường sử

dụng.

Năm 1986, ông Võ Trường K chuyển nhượng lại cho ông Hồ Văn T giá 7.000 đồng. Ông Võ Trường K không nhớ có viết giấy hay không vì ông là người chuyển nhượng nên ông không giữ giấy tờ. Bà T là vợ ông Võ Trường K chung sống từ năm 1977, bà có biết việc ông Võ Trường K nhận chuyển nhượng đất từ ông H1, bà H và chuyển nhượng lại cho ông Hồ Văn T. Nay, bà T thống nhất ý kiến ông Khang, ông Võ Trường K, bà T không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ kiện trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị T trình bày:

Cha của bà T là ông Hồ Văn T, cha mẹ bà T đã mất. Năm 1991, cha bà có chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn T nhưng bà không biết diện tích cụ thể và giá chuyển nhượng vì quá lâu. Nay bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ kiện trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sử Đình L và bà Dương Thị Như O trình bày:

Khoảng năm 1992, 1993 vợ chồng ông L, bà O có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H một phần đất có diện tích 300m^2 (ngang *6m x* dài 30m) với giá 04 lượng vàng 08 chỉ vàng 24K, đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố N, phường N, thành phố Tây Ninh). Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay mua bán đất, khi đó vợ chồng ông L, bà O *có* đăng báo Tây Ninh trong thời hạn quy định nhưng không có ai tranh chấp nên ông bà mới nhận chuyển nhượng và giao vàng cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H. Hàng năm vợ chồng ông L, bà O đều có đóng thuế sử dụng đất, đã thực hiện thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất nhưng đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng ông L, bà O đã xây nhà cấp 4 ở cho đến nay. Nay ông L, bà O không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ kiện trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị Â trình bày:

Ông Q không nhớ rõ thời gian chuyển nhượng do trong giấy tay không ghi. Ông Q, bà Â có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H một phần đất có diện tích chiều ngang 6m, chiều dài hết đất với giá 03 lượng vàng 06 chỉ vàng 24K, đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố N, phường N, thành phố Tây Ninh). Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay mua bán đất. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không có ai tranh chấp với gia đình ông Q, ông có đi đăng ký kê khai để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng xã nói đất này là đất đồn bốt nên đến nay vẫn chưa được cấp giấy. Nay ông Q, bà Â không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ kiện trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh H trình bày:

Ông có thuê nhà kiot của bà Nguyễn Thị H để buôn bán. Ông không có ý

kiến hay yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần P trình bày:

Bà có thuê nhà kiot của bà Nguyễn Thị H để buôn bán. Bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2017/DS-ST ngày 08/9/2017, Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp quyền sử dụng đất" của ông Nguyễn Văn H đối với bà Nguyễn Thị H, phần đất có diện tích 1317,5m^2, tọa lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa 314, 330, 332; hướng Tây giáp đường 785; hướng Nam giáp thửa 331; hướng Bắc giáp thửa 303.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, định giá, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 22/9/2017, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ phần quyết định của bản án sơ thẩm với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án, buộc bà Nguyễn Thị H cùng ông Sử Đình L và ông Nguyễn Văn Q trả lại cho ông H diện tích đất 1317,5m^2, tọa lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 109/2018/DS-PT ngày 29/5/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H; sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với bà Nguyễn Thị H về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất"; Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị N số tiền 1.126.462.500 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án và án phí.

Ngày 13/9/2018, bà Nguyễn Thị H có đơn đề nghị giám đốc thẩm, đề nghị hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 109/2018/DS-PT ngày 29/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2017/DS-ST ngày 08/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 30/7/2018, Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Tây Ninh chuyển đơn đề nghị giám đốc thẩm của bà Nguyễn Thị H đến Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giải quyết theo quy định và báo cáo kết quả đến Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Tây Ninh.

Tại Quyết định số 50/2019/KN-DS ngày 02/01/2019, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám

đốc thẩm huỷ toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 109/2018/DS-PT ngày 29/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2017/DS-ST ngày 08/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

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 nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Năm 1959, cha ông H là ông Nguyễn Văn V (tên thường gọi là Dũ) khai hoang được 1,5ha đất (gồm 01 ha đất ruộng và 0,5 ha đất gò), tọa lạc tại ấp N, xã N (nay là khu phố N, phường N, thành phố Tây Ninh). Gia đình ông V trực tiếp canh tác phần đất này, nộp thuế sử dụng đất đến năm 1980. Ngày 06-4-1980, ông V và ông K lập "Giấy nhượng đất" với nội dung " *... gia đình chúng tôi thỏa thuận nhượng lại một công đất cho Công ty C làm hồ nuôi cá...Chúng tôi làm giấy nhượng lại để cho chúng tôi tách phần đất là công đất này để chúng tôi khỏi chịu phần thuế má với trên"*. Năm 1982, ông K nhượng nhà và đất cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Hoài H. Năm 1984 ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Hoài H chuyển nhượng cho ông Võ Trường K. Năm 1986, ông Võ Trường K chuyển nhượng lại cho ông Hồ Văn T. Năm 1991, ông Hồ Văn T chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H. Theo "*Giấy nhượng đất*" do ông H cung cấp ghi ngày 06/4/1980 có xác nhận của Công ty C ngày 26/4/1980, nội dung thể hiện ông V có nhượng một công đất cho Công ty, Công ty sử dụng và cho ông K làm nhà và lần lượt chuyển nhượng cho các hộ sau như: ông H, bà H, ông K, bà T, đến ông T và người sử dụng phần đất đang tranh chấp cuối cùng là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Hoài H nên có căn cứ xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của cha ông H là ông Nguyễn Văn V.

[2]. Xét việc ông H cho rằng chữ ký trong "*Giấy nhượng đất ghi ngày 06/4/1980*" không phải của ông Dũ nhưng ông H xác nhận nội dung trong giấy nhượng đất là đúng theo ý kiến của cha ông, cha ông H giữ tờ giấy nhượng đất từ năm 1980 cho đến nay. Ông H cho rằng cha ông chỉ cho "*mượn*" không phải "*nhượng*" nhưng nội dung trong giấy là chữ "*nhượng*" không bị tẩy xóa, nội dung ghi rõ phần tách thuế để gia đình ông Dũ không phải đóng thuế cho Nhà nước, ông H không cung cấp được chứng cứ chứng minh cha ông cho "*mượn*" không phải "*nhượng*". Công ty C sử dụng đất từ năm 1980, sau đó Công ty C giao cho ông K sử dụng và ông K chuyển nhượng cho các hộ dân sau này. Ông H có cung cấp đơn khiếu nại của cha ông vào năm 1987 và đơn xin giải quyết vào năm 2007 của ông H, bà X, bà N đối với Công ty C, nhưng không có giấy tờ gì chứng minh việc giải quyết khiếu nại, cũng không có quyết định chính thức về việc giải quyết khiếu nại. Ông H cho rằng sau khi cha ông mất vào năm 1990, gia đình có gửi đơn khiếu nại nhưng ông H không cung cấp được giấy tờ chứng minh gia đình ông có khiếu nại hay tranh chấp.

Căn cứ điểm 2.1 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thì có căn cứ xác định ông Nguyễn Văn Dũ đã chuyển nhượng xong phần đất nói trên.

[3]. Mặt khác, từ ngày nhượng đất gia đình ông H không có khiếu nại, tranh chấp gì, nên thực tế các hộ vẫn sử dụng và chuyển nhượng từ năm 1980 cho đến nay. Năm 1993, bà H chuyển nhượng tiếp cho ông Sử Đình L, bà Dương Thị Như O một phần đất (trong đất tranh chấp) ông L, bà O có đăng báo (Bút lục 46, 47) với nội dung: Ông, bà có chuyển nhượng đất của ông T tọa lạc tại ấp N, xã N cũng không ai tranh chấp nên ông L, bà O mới giao hết tiền chuyển nhượng đất cho ông T, bà H. Năm 1993, ông L, bà O xây nhà kiên cố ở trên đất cho đến nay. Các hộ đã làm thủ tục kê khai để đăng ký làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do chủ trương của địa phương không cho làm giấy vì khu vực này quy hoạch làm trường học, đất thành quả cách mạng nên không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các hộ ở ổn định từ năm 1980 cho đến nay và đóng thuế sử dụng đất hàng năm.

[4]. Theo Công văn số 913/UBND ngày 06/9/2017 của UBND thành phố Tây Ninh và biên bản xác minh của Tòa án thành phố đối với Phòng Tài nguyên Môi trường thành phố Tây Ninh thì thửa 313, 329, 330 nằm trong diện tích khoảng 02 ha tiếp giáp với diện tích 107.276 m^2 mà Uỷ ban nhân dân tỉnh đã có Quyết định số 137 ngày 18/10/1995 về việc thu hồi xây dựng cơ bản để quản lý, quy hoạch sử dụng. Thửa 313, 329, 330 không nằm trong diện tích 107.276m^2 nhưng cũng có nguồn gốc là đất thành quả cách mạng.

Căn cứ điểm 2.2 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thì việc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng đất từ ông Hồ Văn T được Ủy ban nhân dân xã Ninh Sơn chứng thực và diện tích đất này được chuyển nhượng cho nhiều người, có đăng báo công khai, đóng thuế sử dụng đất hàng năm, cho thấy các hộ chuyển nhượng trước đó và bà Nguyễn Thị H sử dụng đất công khai, liên tục, việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ là do chủ trương chung, không phải do đất có tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho ông H, bà X, bà N số tiền 1.126.462.500 đồng là không có căn cứ.

[5]. Nếu ông Nguyễn Văn H có căn cứ chứng minh ông Nguyễn Văn K nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn V (ông V là cha của ông Nguyễn Văn H) nhưng chưa trả tiền thì ông H có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác để yêu cầu ông K trả lại khoản tiền đã nhận chuyển nhượng đất theo quy định tại điểm 2.1 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ Luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị số 50/2019/KN-DS ngày 02/01/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 109/2018/DS-PT ngày 29/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2017/DS-ST ngày 08/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H với bị đơn là bà Nguyễn Thị H.

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

Nơi nhận:
- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS TP.Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GĐKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

TM.ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký, đóng dấu)

Phạm Hồng Phong