

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 15/2024/DS-GĐT

Ngày: 09/01/2024

V/v “*Tranh chấp QSDĐ; yêu cầu hủy
GCNQSDĐ; yêu cầu hủy hợp đồng
thế chấp QSDĐ*”

**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 Phan Thanh Tùng;

Các Thẩm phán: ông Võ Văn Cường;

ông Hoàng Thanh Dũng;

Thư ký phiên tòa: ông Lê Minh Luông, Thẩm tra viên.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:*** bà Phạm Thị Thanh Hoa, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 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 việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn:

Ông Phan Đình M;

Địa chỉ: tổ B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

2/Bị đơn:

2.1/Ông Ngô Văn H;

2.2/Bà Nguyễn Thị N;

Cùng địa chỉ: tổ B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3/Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1/Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông;

*Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk
Nông:*

Ông Đồng Văn G, là Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ..

Địa chỉ: tổ C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3.2/Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện Đ;

Người đại diện theo ủy quyền của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện Đ:

Ông Tạ Văn L, là Phó Giám đốc chi nhánh;

Địa chỉ: tổ C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3.3/Ngân hàng TMCP Xuất-Nhập khẩu Việt Nam (E);

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP X2-Nhập khẩu Việt Nam:

Ông Nguyễn Trường G1, là Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp.

Địa chỉ: 114-116 Phan Bội Châu, thành phố Buôn Mê Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

3.4/Ông Phan Đình T;

3.5/Bà Nguyễn Thị K;

3.6/Ông Đinh Bạt C;

3.7/Bà Phan Thị T1;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Đình T, bà Nguyễn Thị K, ông Đinh Bạt C, bà Phan Thị T1:

Ông Phan Đình M;

Địa chỉ: tổ B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3.8/Công ty đấu giá hợp danh T8;

Người đại diện theo pháp luật của công ty T8:

ông Hà Quang H1, là Giám đốc công ty;

Người đại diện theo ủy quyền của công ty T8:

Ông Phạm Hữu T2;

Địa chỉ: 11 Tú Xương, phường Tân Lợi, thành phố Buôn Mê Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

3.9/Ông Nguyễn Quang S;

3.10/Bà Phạm Thị T3;

Cùng địa chỉ: tổ 3, phường Nghĩa Tân, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

3.11/Ông Phạm Văn N1;

Địa chỉ: tổ B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đình M như sau:

Vào ngày 11/02/1999, ông M nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn N1 phần đất có diện tích 480m² (12m X 40m), tứ cận: phía Đông giáp quốc lộ A rộng 12m; phía Tây giáp đất ông N1 rộng 12m; phía Nam giáp đất ông N1 dài 40m; phía Bắc giáp đất ông N1 dài 40m; đất tọa lạc tại tổ dân phố C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; hai bên có viết giấy chuyển nhượng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, do cần nhà ở, ông M làm đơn xin chính quyền địa phương xác nhận và chuyển đến cơ quan có thẩm quyền xem xét. Nhưng vì phần đất nằm trong khu quy hoạch trung tâm huyện mới Đ nên không được chấp nhận.

Đến năm 2001, thành lập huyện Đ; Ủy ban nhân dân (UBND) huyện ra thông báo số 12/TB- UB/2001 nghiêm cấm tất cả các hộ gia đình không được coi nói, xây dựng nhà cửa, vật kiến trúc khác và trồng mới các loại cây trồng trên đất khi chưa có quyết định cấp đất của Chủ tịch UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Vì vậy, ông M chấp hành và không sử dụng diện tích đất nói trên.

Đến năm 2004, ông M biết thông tin về việc UBND huyện Đ cho chuyển đổi đất ở, trong đó có phần đất nói trên. Vì vậy, vào ngày 26/04/2004, ông M viết đơn xin làm nhà ở, được UBND xã Đ (cũ) xác nhận và đề nghị UBND huyện Đ giải quyết. Vào tháng 01/2005, Phòng T9 (Phòng T10) huyện Đ trả hồ sơ về xã, yêu cầu làm lại hồ sơ theo mẫu 06Ađk. Ngày 02/02/2005, ông M làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất (như Phòng TN & MT đã hướng dẫn) và được UBND xã Đ xác nhận vào ngày 03/02/2005, rồi gửi tiếp đến UBND huyện Đ để xem xét, giải quyết.

Đến ngày 07/08/2006 UBND huyện Đ ra văn bản số 479/CV-UBND, thông báo rằng việc chuyển nhượng đất (của ông M) là trái pháp luật (Luật Đất đai năm 1993 và Luật đất đai năm 2003) nên không được xem xét, giải quyết. Sau đó, UBND huyện Đ đã cấp cho ông M một lô đất ở nơi khác, theo chế độ thương binh.

Đến tháng 06/2015, ông M thấy có người đổ đất, san lấp mặt bằng trên phần đất nhận chuyển nhượng (từ ông Phạm Văn N1) nói trên; ông M nhờ chính

quyền địa phương kiểm tra, thì biết rằng phần đất này đã cấp cho ông Ngô Văn H-bà Nguyễn Thị N.

Sau nhiều lần hòa giải nhưng không thành, ông M khởi kiện, đòi ông H-bà N trả lại phần đất có diện tích 400m², có tứ cận: phía Đông giáp QL 14 rộng 10m; phía Tây giáp đất không tranh chấp rộng 10m; phía Nam giáp đất ông H2 đang sử dụng dài 40m; phía Bắc giáp đất ông M đang sử dụng dài 40m; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BX950827 ngày 26/01/2015 do UBND huyện Đ cấp cho ông H-bà N.

Sau đó, trong quá trình giải quyết vụ án, phát hiện ông H-bà N đã thế chấp thửa đất nói trên cho E – chi nhánh (CN) Buôn Mê Thuật, nên vào ngày 23/07/2021, ông M có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng thế chấp QSDĐ, số 134/2017/EIBBMT-HĐTC ngày 20/02/2017.

Bị đơn là ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị N trình bày ý kiến như sau:

Phần đất mà ông M tranh chấp, là phần đất do ông H nhận chuyển nhượng của ông Dương Trí H3 và bà Nguyễn Thị Anh Đ vào năm 2013, có tứ cận như sau: phía Đông giáp quốc lộ A dài 10m; phía Tây giáp rẫy bà Đ dài 10m; phía Nam giáp đất ông H2 dài 41m (tính từ mốc lộ giới); phía Bắc giáp đất bà Đ1 dài 41m (tính từ mốc lộ giới); giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng.

Phần đất nói trên có nguồn gốc tạo lập như sau:

-Đất do bà Đ nhận chuyển nhượng của ông T4. Sau đó, bà Đ chuyển nhượng cho ông H-bà N; ông H-bà N chuyển nhượng lại cho vợ-chồng ông X-bà T5. Đến tháng 12/2014, ông X-bà T5 làm đơn xin cấp GCNQSDĐ và được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ vào ngày 12/01/2015. Vì ông X-bà T5 nợ tiền và đi vay ngân hàng không được nên đã chuyển nhượng lại thửa đất cho ông H-bà N vào ngày 15/01/2015; hai bên lập hợp đồng CNQSDĐ và đã sang tên cho vợ chồng ông H-bà N vào ngày 26/01/2015.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông H-bà N san lấp mặt bằng và làm nhà ở cho đến nay; ông H-bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày ý kiến như sau:

-Ý kiến của bà Nguyễn Thị K, ông Phan Đình T, ông Đinh Bạt C, bà Phan Thị T1 đồng ý với theo yêu cầu khởi kiện của ông M;

-Ý kiến của ông Phạm Văn N1: vào năm 1999, ông N1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông M phần đất có diện tích như sau: chiều ngang theo quốc

lộ 14 là 12m x chiều dài chạy xuống rẫy là 40m sau khi trừ đi mốc lộ giới; tổng diện tích là 480m²; đất tại vị trí cách thửa đất mà ông N1 chuyển nhượng cho ông L1 50m về hướng Tây Nam; giá chuyển nhượng là 8.600.000 đồng, là đất trống, không có cây trồng và công trình xây dựng trên đất. Diện tích đất này có nguồn gốc tạo lập là do ông N1 nhận chuyển nhượng của ông Phan Thanh K1 vào năm 1992;

-Ý kiến của UBND huyện Đ, do ông Đồng Văn G làm đại diện theo ủy quyền:

-Về trình tự thủ tục cấp đất cho ông Nguyễn Văn X1-bà Hoàng Thị T6 là đúng theo quy định của pháp luật, cụ thể như sau: vào ngày 04/12/2014, UBND thị trấn Đ có tờ trình số 126/TTr về việc cấp GCNQSDĐ cho 07 hộ gia đình, trong đó có ông Nguyễn Văn X1-bà Hoàng Thị T6. Ngày 30/12/2014, ông X1-bà T6 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định. Sau đó Phòng TN&MT có tờ trình số 02/TT-TNMT ngày 06/01/2015 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân. Ngày 12/01/2015 ông X1-bà T6 được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số BX950807. Ngày 14/01/2015, ông X1-bà T6 chuyển nhượng đất cho ông H-bà N theo hợp đồng chuyển nhượng số 09, tổng diện tích là 510,6m², thuộc thửa 01, tờ bản đồ ĐL54. Hai bên giao dịch đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế theo quy định. Vào ngày 26/01/2015, ông H-bà N được cấp GCNQSDĐ đúng theo quy định của pháp luật;

-Ý kiến của E, do ông Nguyễn Trường G1 làm đại diện theo ủy quyền: QSDĐ tại thửa đất số 01, tờ bản đồ ĐL54 (địa chỉ thửa đất: tổ C, TT Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông), diện tích 510,6m², theo GCNQSDĐ số BX950827 do UBND huyện Đ cấp ngày 26/01/2015, là một trong các tài sản bảo đảm cho công ty TNHH MTV H4 vay vốn tại E – chi nhánh (CN) Buôn Mê Thuật (BMT), bảo đảm cho dư nợ gốc là 2.050.000.000 đồng trong tổng dư nợ vay là 12.940.000.000 đồng. E -CN BMT đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định khi tiến hành thẩm định cho vay, thủ tục nhận thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền. Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp và đăng ký thế chấp đối với tài sản trên theo đúng quy định theo hợp đồng thế chấp số 134/2017/EIBBMT-HDTC ngày 20/02/2017. E - CN BMT đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật;

-Ý kiến của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Đ, do ông Tạ Văn L làm đại diện theo ủy quyền: vào ngày 21/02/2017, Chi nhánh Văn phòng Đ nhận được hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm của ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị N, trong đó có thửa đất số 01, tờ bản đồ ĐL54, diện tích 510,6m². Tại thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm, Chi nhánh không nhận được bất cứ văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc ngăn chặn giao dịch cũng như việc thụ lý giải quyết tranh chấp đất đai liên quan đến QSDĐ nêu trên. Vì vậy Chi nhánh đã cập nhật đăng ký giao dịch bảo đảm cho ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị N theo đúng quy định tại thông tư số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 về việc hướng dẫn đăng ký thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất;

-Ý kiến của công ty T8, do ông Phạm Hữu T2 làm đại diện theo ủy quyền: vào ngày 07/03/2022, E - CN Đ ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với công ty T8 để bán đấu giá thửa đất số 01, tờ bản đồ ĐL, diện tích 510,6m², theo GCNQSDĐ số BX950827 do UBND huyện Đ cấp ngày 26/01/2015 cho ông Ngô Văn H-bà Nguyễn Thị N; ông H, bà N thế chấp thửa đất cho E-CN Buôn Mê Thuật theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 134/2017/EIBBMT-HĐTC ngày 20/02/2017. Ngày 08/03/2022, công ty T8 ra thông báo về việc đấu giá tài sản của ông Ngô Văn H-bà Nguyễn Thị N, giá khởi điểm là 2.987.000.000 đồng. Qua nhiều lần giảm giá, đến ngày 06/05/2022, công ty T8 đã bán đấu giá thành công tài sản trên, người trúng đấu giá là ông Nguyễn Quang S (địa chỉ: tổ C, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông), giá bán tài sản là 2.433.000.000 đồng; việc bán đấu giá được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục và quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Đấu giá tài sản năm 2017; Nghị định số 21/2021/ND-CP ngày 19/03/2021 thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Công ty T8 không có yêu cầu gì trong vụ án này; đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

-Ý kiến của ông Nguyễn Quang S-bà Phạm Thị T3:

Vào ngày 06/05/2022, vợ-chồng ông S-bà T3 mua trúng đấu giá thửa đất số 01, tờ bản đồ ĐL54, diện tích 510,6m² (theo GCNQSDĐ số BX950827 do UBND huyện Đ cấp ngày 26/01/2015), trên thửa đất có 01 căn nhà, tọa lạc tại tổ C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, giá mua là 2.433.000.000 đồng do Công ty T8 tổ chức. Ông S-bà T3 đã nộp đủ số tiền 2.433.000.000 đồng, hai bên đã

xác lập hợp đồng công chứng và đã chuyển toàn bộ hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Đ để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, nộp đủ các khoản thuế, phí, lệ phí và nhận nhà-đất. Tuy nhiên, do đang có tranh chấp nên Văn phòng Đăng ký Đất đai và Phòng TN & MT huyện T10 tạm thời dừng việc cấp GCNQSDĐ.

Ông S-bà T3 yêu cầu Tòa án giải quyết vụ việc theo luật định.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 09/08/2022, Tòa án nhân dân huyện Đắk Song xét xử như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đình M về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị N trả lại diện tích đất 400m² thuộc thửa 01, tờ bản đồ ĐL54 tọa lạc tại tổ C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông giáp QL14 dài 10m; Phía Tây giáp đất không tranh chấp dài 10m; Phía Nam giáp đất cấp cho ông H2 dài 40m; Phía Bắc giáp thửa đất ông M đang sử dụng dài 40m.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đình M về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ số BX950827 do UBND huyện Đ cấp ngày 26/01/2015 đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ ĐL54, diện tích 510,6m² đứng tên ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị N.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đình M về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 134/2017/EIBBMT-HĐTC ngày 20/02/2017, đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ ĐL 54, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố C, TT Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, diện tích 510,6m², giấy chứng nhận QSDĐ số BX950827; UBND huyện Đ cấp ngày 26/01/2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, vào ngày 23/08/2022, nguyên đơn là ông Phan Đình M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại bản án Dân sự phúc thẩm số 09/2023/DS-PT ngày 07/03/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã xét xử như sau:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Đình M. Giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 09/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song.

1. Không chấp nhận Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đình M về việc: Buộc ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị N trả lại diện tích đất 400m², thuộc

thửa 01, tờ bản đồ DL54 tọa lạc tại tổ C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông giáp QL14 dài 10m, Phía Tây giáp đất không tranh chấp dài 10m, Phía Nam giáp đất cấp cho ông H2 dài 40m, Phía Bắc giáp thửa đất ông M đang sử dụng dài 40m; yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ số BX950827 do UBND huyện Đ cấp ngày 26/01/2015 đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ DL54, diện tích 510,6m² đứng tên ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị N; yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 13 4/2017/EIBBMT- HĐTC ngày 20/02/2017, đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ DL 54, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố C, TT Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, diện tích 510,6m², giấy chứng nhận QSDĐ số BX950827, UBND huyện Đ cấp ngày 26/01/2015.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị N hỗ trợ cho ông Phan Đình M số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị N phải có trách nhiệm giao số tiền 200.000.000 đồng cho ông Phan Đình M. Trường hợp chậm thực hiện thì ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị N còn phải chịu tiền lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

Vào ngày 31/07/2023, ông Phan Đình M có đơn yêu cầu xem xét lại bản án phúc thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại quyết định số 310/VKS-DS ngày 14/11/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án phúc thẩm số 09/2023/DS-PT ngày 07/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông; yêu cầu Ủy ban Thẩm phán -Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án phúc thẩm và hủy bản án sơ thẩm; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đắk Song xét xử lại;

Lý do chính như sau:

-Bản án nhận định rằng phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn H-bà Nguyễn Thị N đúng quy định, là không đủ căn cứ pháp luật;

-Nội dung vụ án còn nhiều mâu thuẫn, Tòa án chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để làm rõ nhưng đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, là chưa bảo đảm quyền lợi của đương sự theo luật định.

Tại phiên tòa, 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Xét thấy, theo những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thì có căn cứ xác định về nguồn gốc tạo lập phần đất tranh chấp (đất tranh chấp có diện tích 400m², là một phần của thửa đất số 01, tờ bản đồ ĐL 54, địa chỉ thửa đất: tổ dân phố C, TT Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, diện tích là 510,6m²) như sau:

-Phần đất tranh chấp là của ông Phan Thanh K1. Vào năm 1992, ông K1 chuyển nhượng cho ông Phạm Văn N1 vào khoảng 8 ha, có vị trí tứ cận như sau: giáp quốc lộ A dài khoảng 300m; giáp đất rừng và giáp đất ông K1;

-Sau khi nhận chuyển nhượng, đến 1994, ông N1 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hữu C1 ½ diện tích đất; ông C1 chuyển nhượng lại cho ông K2; ông K2 chuyển nhượng cho ông T7;

-Vào ngày 15/01/1999, người con của ông T7 (là ông T4) chuyển nhượng đất cho bà Đ, có lập giấy sang nhượng, xác định cạnh phía Tây giáp quốc lộ A. Trong cùng năm 1999, ông N1 có chuyển nhượng cho ông M phần đất có diện tích là 480m² (chiều ngang giáp quốc lộ A là 12m x chiều dài 40m, tính từ mốc lộ giới 26m); hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có sự chứng thực của chính quyền địa phương. Trong quá trình sử dụng đất, bà Đ chuyển nhượng đất cho nhiều người, trong đó chuyển nhượng cho ông H phần đất có diện tích 10m x 41m vào năm 2013.

Như vậy, khi ông M và khi ông H-bà N nhận chuyển nhượng đất vào năm 1999, thì những phần đất đó vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chỉ sau khi ông H-bà N chuyển nhượng đất cho ông X1-bà T6, thì ông X1-bà T6 mới thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký QSDĐ và lúc này, ông X1-bà T6 mới được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp GCNQSDĐ (vào ngày 15/01/2015). Sau khi được cấp GCNQSDĐ, ông X1-bà T6 chuyển nhượng đất lại cho ông H-bà N, việc cập nhật sang tên cho ông H-bà N hoàn tất vào ngày 26/01/2015.

[2]Xét về vị trí và tính chất pháp lý của đất phần đất tranh chấp giữa ông M và ông H-bà N:

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông M và ông N1 thể hiện rằng vị trí đất (mà hai bên chuyển nhượng) cách thửa đất của ông L1 là 50m; thửa đất của ông H-bà N cách thửa đất của ông L1 (nay là của ông H1) về hướng T, là 50m. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xác định rằng phần đất mà ông M khởi kiện, là đúng vị trí theo nội dung giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông N1 thiết lập vào năm 1999.

Xét, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã xác định rõ về nguồn gốc tạo lập phần đất tranh chấp như sau:

-Về vị trí, phần đất mà hai bên đương sự đang tranh chấp, là phần đất thuộc tổng diện tích đất của Lâm Trường T, đã được cơ quan Nhà nước giao quản lý, sử dụng từ trước năm 2003;

-Đến năm 2003, UBND tỉnh Đ thu hồi quyền sử dụng đất của Lâm trường T11, giao đất cho UBND huyện Đ quản lý, chiếu theo quyết định số 197/QĐ-UB ngày 15/01/2003.

Như vậy, về mặt pháp lý, toàn bộ diện tích phần đất mà hai bên đang tranh chấp, là đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của Lâm trường T11; việc chuyển nhượng, lấn chiếm đất của hai bên tại vị trí đất tranh chấp, đều không hợp pháp, chiếu theo quy định của pháp luật về đất đai. Vì vậy, việc ông M căn cứ giấy sang nhượng đất (giữa ông M và ông N1 vào năm 1999) và đơn xin làm nhà ở (có xác nhận của chính quyền địa phương) để cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của đương sự, là không có căn cứ pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, là có căn cứ pháp luật.

[3]Xét về mặt thực tế, quyền lợi của ông M đối với phần đất đang tranh chấp với ông H-bà N, cũng đã được chính quyền địa phương giải quyết và việc giải quyết này đã bảo đảm đầy đủ quyền lợi của đương sự, cụ thể như sau:

-Vào ngày 26/04/2004, ông M làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và được UBND xã Đ xác nhận, rồi sau đó, gửi đến UBND huyện Đ giải quyết theo thẩm quyền;

-Sau đó, đến ngày 07/08/2006, UBND huyện Đ ra văn bản số 479/CV-UBND, trả lời rằng vì ông M đã sang nhượng đất trái pháp luật (chiếu theo Luật Đất đai năm 1993 và Luật Đất đai năm 2003), nên UBND huyện Đ không giải quyết theo yêu cầu của đương sự;

Nhưng xét vì ông M là thương binh hạng đặc biệt, đang cần có nhà ở, nên UBND huyện Đ đã đồng ý cấp cho ông M 01 thửa đất mới, diện tích là 6m x 20m, ở cách vị trí đất tranh chấp hiện nay là 26m. Vì vậy, kể từ năm 1999 cho đến ngày nay, ông M không trực tiếp sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông N1 (vào năm 1999) mà sử dụng phần đất mới được cấp. Chỉ khi đến cuối năm 2015, khi ông H-bà N đổ đất làm nhà ở (tại phần đất tranh chấp) thì hai bên đương sự mới phát sinh tranh chấp.

[4]Xét về mặt pháp lý, thì vào năm 2003, UBND tỉnh Đ đã thu hồi diện tích đất của Lâm trường T, giao cho Ủy ban nhân dân huyện Đ quản lý, mà trong đó, có diện tích đất mà hai bên đang tranh chấp. Đến năm 2006, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông M một phần đất khác có diện tích 6m x 20m, ở cách vị trí đất tranh chấp là 26m (đã phân tích ở phần trên). Vào ngày 16/10/2012, UBND thị trấn Đ tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai của các hộ dân; hộ ông N1, bà Đ và các hộ dân khác tham gia đều đồng ý với nội dung của biên bản hòa giải. Căn cứ vào biên bản hòa giải này, UBND thị trấn Đ ra tờ trình số 126/TTr-UBND ngày 04/12/2014, đề nghị cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân, trong đó có hộ gia đình ông Nguyễn Văn X1-bà Hoàng Thị T6. Trên cơ sở đó, vào ngày 12/01/2015, ông X1-bà T6 được UBND huyện Đ cấp GGNQSDĐ, số BX950807, đất thuộc thửa 01, tờ bản đồ ĐL54, tổng diện tích là 510,6m². Sau đó, vào ngày 14/01/2015, ông X1-bà T6 thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng đất cho ông H-bà N; thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất, ông H-bà N đã được cấp GCNQSDĐ theo luật định.

[5]Xét thấy, với những tài liệu, chứng cứ và diễn biến của vụ án đã phân tích nói trên, Tòa án cấp giám đốc thẩm có căn cứ để xác định rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, là có căn cứ pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1/Không chấp nhận kháng nghị số 310/QĐ-VKS-DS ngày 14/11/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên bản án Dân sự phúc thẩm số 09/2023/DS-PT ngày 07/03/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Phan Đình M; bị đơn là ông Ngô Văn H-bà Nguyễn Thị N (và những đương sự khác tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

2/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 tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Song;
- Chi Cục THADS huyện Đắk Song;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT (VP, GĐKT II, THS), hồ sơ vụ án.

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

Phan Thanh Tùng