

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 158/2022/DS-GĐT

Ngày: 13/5/2022

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp
đồng chuyển nhượng 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 Bùi Đức Xuân

Các thẩm phán: Ông Phạm Hồng Phong

Ông Tô Chánh Trung

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Chinh - Thẩm tra viên.

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

Ngày 13/5/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm vụ án dân sự về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà **Nguyễn Thị Diễm**, sinh năm 1954;

Địa chỉ: X.

1.2. Ông **Nguyễn Văn Đạt**, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Y;

1.3. Ông **Nguyễn Văn Điền**, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Z;

1.4. Bà **Nguyễn Thị Đoan**, sinh năm 1957 (chết năm 2019);

** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Đoan:*

1.4.1. Ông Cao Văn Ngoan, sinh năm 1953;

1.4.2. Bà Cao Thị Thanh Chi, sinh năm 1977;

1.4.3. Ông Cao Quốc Nguyên, sinh năm 1979;

1.4.4. Bà Cao Thị Kim Phụng, sinh năm 1981;

1.4.5. Ông Cao Chí Hùng, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: A.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông **Nguyễn Tấn Xem**, sinh năm 1955;

2.2. Bà **Trần Thị Tuyết Lan**, sinh năm 1960;

Cùng địa chỉ: B,

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

3.1. Ông Nguyễn Lê Quân, sinh năm 1981;

Địa chỉ: C.

3.2. Ông Nguyễn Hồng Thanh, sinh năm 1979;

3.3. Bà Trần Thị Ngọc Hiền, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: D.

3.4. UBND huyện.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Đ - Chủ tịch.

3.5. STNMT tỉnh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C - Giám đốc.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Các nguyên đơn và người đại diện hợp pháp trình bày:

Phần đất tranh diện tích 1.252,1m² thuộc thửa 195, tờ bản đồ số 05 (trước đây là thửa 1090, 1091, tờ bản đồ số 1), tọa lạc tại ấp TL có nguồn gốc của bà nội của ông, bà là cụ Lê Thị Cần cho cha ông là cụ Nguyễn Văn Hiền. Năm 1965, cụ Nguyễn Văn Mộc và cụ Lâm Thị Ất (Ốt) từ CM tản cư đi bằng ghe tam bản đến xã VT đậu tại bãi bồi đất của cha ông, do thấy hoàn cảnh vợ chồng cụ Mộc quá khó khăn nên cụ Hiền cho cụ Mộc xây dựng nhà ở nhờ trên đất. Khi cho cụ Mộc ở nhờ, hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có lập thành văn bản, cụ Hiền cũng không thu tiền ở nhờ; hai bên thỏa thuận ở tạm một thời gian, khi nào cụ Hiền cần sử dụng đất thì cụ Mộc phải trả lại đất cho cụ Hiền.

Năm 1973, cụ Hiền được cấp "Giấy chứng nhận sở hữu bất động sản số 395 ngày 01/8 năm 1973" và "Tờ xác nhận ngày 14/8/1974" đã xác nhận quyền sử dụng đất tranh chấp này của cụ Hiền. Sau đó, cụ Mộc mua phần đất khác để sinh sống, hứa trả lại đất cho cụ Hiền nhưng không trả. Năm 1973, cụ

Hiện khởi kiện ra Tòa án, Tòa xử chấp nhận đơn khởi kiện của cụ Hiền nên năm 1975 có Tờ Trát truyền rao số 82/75H ngày 14/3/1975, bản sao - lục họa - đồ thừa đất số 152, 153, tờ thứ 1 để buộc vợ chồng cụ Mộc trả lại đất cho cụ Hiền, nhưng chưa thực hiện được thì giải phóng nên tranh chấp kéo dài cho đến nay.

Năm 1995, gia đình các ông, bà đến Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) xã VT gửi đơn yêu cầu giải quyết thì cụ Mộc đồng ý trả lại đất (UBND xã VT có lập thành văn bản nhưng nay không còn lưu), nhưng sau đó cụ Mộc vẫn kéo dài không chịu trả lại đất.

Trên phần đất tranh chấp, cụ Mộc sống cùng với con là ông Nguyễn Tấn Xem cho đến khi cụ Mộc chết (cụ Mộc chết năm nào ông không biết). Ông không biết cụ Mộc đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ), đến khi UBND xã giải quyết tranh chấp thì ông mới biết cụ Mộc đã được cấp GCNQSDĐ diện tích 1.750m² thuộc các thửa 1090, 1091 vào năm 1990; đến năm 2003, cụ Mộc tặng cho 1.750m² đất này cho ông Xem; năm 2007, ông Xem tặng cho em gái là Nguyễn Thị Kim 454,6m²; năm 2013, ông Xem được cấp đổi GCNQSDĐ theo VLap; đến năm 2017 được STNMT tỉnh cấp đổi lại GCNQSDĐ với diện tích 1.307,7m² thuộc thửa đất số 195, bản đồ số 05 như hiện nay. Ngoài ra, theo ông biết thì ông Xem, bà Lan có phần đất khác diện tích khoảng 8.000m² ở ấp AT; đất này của cụ Mộc mua, sau này cho lại ông Xem và em của ông Xem là ông Nguyễn Văn Dũng đang sinh sống.

Đối với việc ông Xem, bà Lan cho rằng đã chuyển nhượng đất cho ông Thanh và bà Hiền thì ông không đồng ý, do đất đang tranh chấp. Trước đó, khi nghe tin ông Xem, bà Lan muốn bán đất thì ông đã ngăn cản, báo với chính quyền địa phương. Đến ngày 17/3/2016, ông Thanh, bà Hiền biết đất tranh chấp nhưng vẫn cố tình xây nhà, mặc dù có cán bộ xã đến yêu cầu tạm ngưng xây dựng nhưng ông Thanh, bà Hiền vẫn không chấp hành. Theo ông, việc chuyển nhượng giữa ông Xem, bà Lan với ông Thanh, bà Hiền là trái quy định pháp luật; ông Xem, bà Lan biết đất tranh chấp mà vẫn cố tình chuyển nhượng, ông Thanh, bà Hiền biết đất tranh chấp nhưng vẫn cố tình nhận chuyển nhượng và xây dựng nhà là vi phạm pháp luật.

Cụ Hiền chết năm 2008, có vợ là cụ Đỗ Thị Triệu chết năm 2010. Cụ Hiền có tất cả 04 người con là bà Nguyễn Thị Diễm, ông Nguyễn Văn Diễm, ông Nguyễn Văn Đạt, bà Nguyễn Thị Đoan, không có con nuôi, cha mẹ cụ Hiền thì đều đã chết. Bà Nguyễn Thị Đoan chết năm 2019, có chồng là ông Cao Văn Ngoan. Bà Đoan có 04 con ruột là bà Cao Thị Thanh Chi, ông Cao Quốc Nguyên, bà Cao Thị Kim Phụng, ông Cao Chỉ Hùng; không có cha mẹ nuôi và con nuôi. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Tấn Xem, bà Trần Thị Tuyết Lan và ông Nguyễn Lê

Quân trả lại cho các nguyên đơn phần đất có diện tích 1252,1m² thuộc thửa 195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp TL (yêu cầu trả đất, không đồng ý trả giá trị). Nguyên đơn đồng ý bồi thường công cải tạo đất là giá trị cát cho bị đơn theo định giá.

- Yêu cầu hủy GCNQSDĐ cấp cho cụ Nguyễn Văn Mộc đối với phần đất diện tích 1.252,1m² (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa 195, tờ bản đồ số 05 (trước đây là thửa 1090, 1091, tờ bản đồ số 1) ngày 20/7/1990 và hủy GCNQSDĐ do UBND huyện, tỉnh cấp cho ông Nguyễn Tấn Xem, bà Trần Thị Tuyết Lan ngày 26/02/2013 đối với phần đất có diện tích 1.252,1m² thuộc thửa 195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp TL.

- Yêu cầu hủy GCNQSDĐ do STNMT tỉnh cấp cho ông Nguyễn Tấn Xem, bà Trần Thị Tuyết Lan ngày 21/4/2017 đối với thửa 195, bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp TL.

- Đối với việc chuyển nhượng đất giữa ông Xem, bà Lan với ông Thanh, bà Hiền thì hai bên tự giải quyết để trả lại đất cho ông; ngôi nhà của ông Thanh, bà Hiền thì ông đồng ý mua lại bằng 50% giá trị định giá do ông Thanh, bà Hiền tự ý xây dựng khi có biên bản yêu cầu tạm ngưng xây dựng của UBND xã VT, huyện.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Trần Thị Tuyết Lan (đồng thời là người đại diện theo quyền của ông Nguyễn Tấn Xem và ông Nguyễn Lê Quân) trình bày:

Phần đất tranh chấp đo đạc thực tế 1.252,1m² thuộc thửa 195, tờ bản đồ 5, tọa lạc tại ấp TL có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Văn Mộc và cụ Lâm Thị Át cho vợ chồng bà. Khoảng năm 1960, cha mẹ ông Xem quê từ CM đến xã VT để lập nghiệp, lúc này hoàn cảnh gia đình ông Xem rất khó khăn, ở xã VT không có bà con với ai. Bà nghe cụ Mộc nói lại là phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc từ gia đình của nguyên đơn. Khoảng năm 1960, cụ Cần kêu bán phần đất cho cụ Mộc nhưng cụ Mộc nghèo không có tiền nên đã làm thuê cho cụ Cần, lấy công làm đổi đất, làm được một thời gian thì cụ Cần nói làm bao nhiêu cũng đủ rồi, cứ xây nhà ở đi nên cụ Mộc đã phá rừng, xây nhà sinh sống cho đến sau này, cụ Mộc đã cho đất vợ chồng bà. Việc ông Đạt trình bày cụ Cần cho cụ Mộc ở nhờ thì bà không biết.

Năm 1990, cụ Mộc được cấp GCNQSDĐ; đến năm 2003 thì cụ Mộc tặng cho 1.750m² đất này cho ông Xem; năm 2007 ông Xem tặng cho em gái là Nguyễn Thị Kim 454,6m²; năm 2013, ông Xem được cấp đổi GCNQSDĐ theo Vlap; đến năm 2017 được STNMT tỉnh cấp đổi lại GCNQSDĐ như hiện nay với diện tích 1.307,7m² thuộc thửa 195, bản đồ số 05.

Trước đây, cụ Mộc có mua phần đất khác ở xã LT, trong thời gian đó ông Xem có tới lui sinh sống giữa xã LT với xã VT, nhưng sau khi vợ chồng cụ Mộc chết năm 1997, bà và ông Xem về sinh sống ổn định trên đất tranh chấp. Còn phần đất ở xã LT là do các anh chị em của ông Xem ở, sau này đã bán hết.

Việc nguyên đơn trình bày vào năm 1973, cụ Hiến khởi kiện cụ Mộc yêu cầu trả đất và được Tòa án chấp nhận thì bà không biết, bà không nghe cụ Mộc kể lại, bà cũng không biết giữa các bên có tranh chấp cho đến khi nguyên đơn nộp đơn yêu cầu xã VT giải quyết đầu năm 2015.

Ngày 01/4/2015, bà và ông Xem chuyển nhượng cho ông Thanh, bà Hiến phần đất diện tích 496m² thuộc một phần thửa 195, đất nông nghiệp giá 700.000.000 đồng; bà và ông Xem đã nhận đủ tiền, hai bên thỏa thuận bằng lời nói, không có giấy tờ gì do thân thiết tin tưởng lẫn nhau, sau này sẽ thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ.

Nay bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do đất là của vợ chồng bà, GCNQSDĐ cấp cho vợ chồng bà đúng quy định. Bà đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là HĐCNQSDĐ*) bằng lời nói giữa bà, ông Xem với ông Thanh, bà Hiến ngày 01/4/2015 để ông Thanh, bà Hiến được cấp GCNQSDĐ. Nếu trường hợp Tòa án không chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng, bà đồng ý trả lại cho ông Thanh, bà Hiến 700.000.000 đồng theo quy định của pháp luật. Còn trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì bà yêu cầu nguyên đơn phải trả công sức đóng góp, quản lý phần đất cho gia đình bà phù hợp; còn về nhà của bà và nhà của ông Thanh, bà Hiến thì ông Đạt phải có trách nhiệm hoàn trả giá trị theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác (ông Nguyễn Hồng Thanh) là bà Trần Thị Ngọc Hiến trình bày:

Ngày 01/4/2015, ông bà nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Xem, bà Lan như bị đơn trình bày. Khi ông bà trả tiền xong thì ông Đạt đến gặp nói đất đang tranh chấp, yêu cầu không mua đất nhưng lúc này ông đã mua rồi. Đầu năm 2016, ông bà tiến hành xây dựng nhà trên đất. Lúc ông chuẩn bị xây tường thì cán bộ xã VT đến yêu cầu tạm ngưng xây dựng do đất đang tranh chấp, nhưng ông bà không đồng ý vì đã mua đất, đã trả đủ tiền. Ông Xem, bà Lan có GCNQSDĐ và đồng ý cho ông, bà xây nhà nên ông bà vẫn tiếp tục xây dựng nhà hoàn thành. Nay ông bà yêu cầu công nhận HĐCNQSDĐ (bằng lời nói) giữa ông bà với ông Xem, bà Lan ngày 01/4/2015 để ông bà được đứng tên GCNQSDĐ nêu trên.

Về việc tranh chấp đất giữa gia đình ông Đạt với ông Xem, bà Lan sau này ông, bà mới biết đất có tranh chấp. Tranh chấp giữa gia đình ông Đạt với ông Xem, bà Lan thì hai bên tự giải quyết, ông bà không đồng ý trả đất cho ai. Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông bà thì yêu cầu giải quyết số tiền 700.000.000 đồng mà ông bà đã trả cho ông Xem, bà Lan và xử lý hậu quả của hợp đồng. Nếu yêu cầu của ông Đạt được chấp nhận, thì ông Đạt phải trả giá trị nhà cho ông, bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là STNMT trình bày:

Việc cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Tấn Xem, bà Trần Thị Tuyết Lan ngày 21/4/2017 đối với phần đất diện tích 1.307,7m² thuộc thửa 195, bản đồ số 05, tọa lạc ấp TL là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện trình bày:

Căn cứ hồ sơ địa chính thể hiện phần đất tranh chấp thuộc thửa 195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp TL, diện tích 1.307,7m². Nguồn gốc là thửa 1090, 1091, tờ bản đồ số 1, được cấp GCNQSDĐ cho cụ Nguyễn Văn Mộc ngày 20/7/1990 với tổng diện tích là 1.750m². Đến năm 2003, cụ Mộc tặng cho ông Nguyễn Tấn Xem toàn bộ diện tích 1.750m² này; năm 2007, ông Xem tặng cho bà Kim, ông Nhựt diện tích 452m²; năm 2013, ông Xem được cấp đổi GCNQSDĐ theo Vlap, diện tích 1.307,7m². Việc cấp GCNQSDĐ cho cụ Mộc, ông Xem và bà Lan là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2019/DS-ST ngày 12/11/2019, TAND huyện quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Buộc ông Xem, bà Lan, ông Quân phải có trách nhiệm trả lại bà Diễm, ông Diên, ông Đạt, bà Doan (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Doan là ông Ngoan, bà Chi, ông Nguyên, bà Phụng, ông Hùng) phần đất có diện tích 756,1m² thuộc một phần thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp TL và ông Xem, bà Lan, ông Quân phải tự mình nhổ neo, di chuyển toàn bộ các loại cây giống và 01 cây xoài bị mé nhánh ra khỏi phần đất nêu trên.

Buộc ông Thanh và bà Hiền phải có trách nhiệm trả cho bà Diễm, ông Diên, ông Đạt, bà Doan (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Doan là ông Ngoan, bà Chi, ông Nguyên, bà Phụng, ông Hùng) phần đất có diện tích 496m² thuộc một phần thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp TL.

Ông Xem, bà Lan, ông Quân, ông Thanh và bà Hiền được lưu cư trong thời gian 04 tháng kể từ ngày bản có hiệu lực pháp luật.

Bà Diễm, ông Diên, ông Đạt, bà Doan (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Doan là ông Ngoan, bà Chi, ông Nguyên, bà Phụng, ông Hùng)

được toàn quyền sử dụng phần đất có diện tích $1.252,1m^2$ ($756,1m^2 + 496m^2$) thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp TL và có quyền sở hữu các ngôi nhà, công trình kiến trúc trên đất của ông Xem, bà Lan và ông Thanh, bà Hiền.

Bà Diễm, ông Diên, ông Đạt, bà Doan (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Doan là ông Ngoan, bà Chi, ông Nguyên, bà Phụng, ông Hùng) có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với phần đất và nhà nêu trên theo quy định.

Bà Diễm, ông Diên, ông Đạt, bà Doan (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Doan là ông Ngoan, bà Chi, ông Nguyên, bà Phụng, ông Hùng) có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Xem, bà Lan, ông Quân tổng số tiền là 646.738.800đ, bao gồm giá trị nhà 382.528.800 đồng, tiền cát là 130.000.000 đồng, tiền công sức cải tạo gìn giữ đất là 134.210.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Thanh và bà Hiền đối với ông Xem và bà Lan về việc “Tranh chấp HĐCNQSDĐ”.

Ông Xem và bà Lan có trách nhiệm liên đới trả cho ông Thanh và bà Hiền tổng số tiền là 846.000.000 đ.

Bà Diễm, ông Diên, ông Đạt, bà Doan (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Doan là ông Ngoan, bà Chi, ông Nguyên, bà Phụng, ông Hùng) có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Thanh và bà Hiền tổng giá trị nhà là 345.922.000đ.

3. Kiến nghị STNMT tỉnh thu hồi GCNQSDĐ số CH 972572 (sổ vào sổ CS07169) cấp cho ông Xem và bà Lan ngày 21/4/2017 đối với phần đất có diện tích $1.307,7m^2$ (đo đạc thực tế là $1.252,1m^2$) thuộc thửa 195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp TL.

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

Ngày 25/11/2019, bị đơn ông Nguyễn Tấn Xem, bà Trần Thị Tuyết Lan và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng Thanh, bà Trần Thị Ngọc Hiền có đơn kháng cáo Bản dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 162/2021/DS-PT ngày 13/9/2021, TAND tỉnh quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn Xem, bà Trần Thị Tuyết Lan.

Hủy một phần Bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thanh, bà Hiền về tranh chấp HĐCNQSDĐ với ông Xem, bà Lan. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc buộc ông Xem, bà Lan, ông Quân trả lại cho các nguyên đơn phần đất có diện tích 1.252,1m² thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp TL và yêu cầu hủy GCNQSDĐ do UBND huyện cấp cho cụ Nguyễn Văn Mộc ngày 20/7/1990; ông Xem, bà Lan ngày 26/02/2013 và hủy GCNQSDĐ do STNMT tỉnh cấp cho ông Xem, bà Lan ngày 21/4/2017 đối với thửa 195, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp TL.

Ông Xem, bà Lan được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.252,1m² thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp TL cùng ngôi nhà, công trình kiến trúc, cây trồng trên đất thuộc sở hữu của ông Xem, bà Lan.

Việc ông Xem, bà Lan chuyển nhượng phần đất có diện tích 496m² thuộc một phần đất số 195, tờ bản đồ số 05 cho ông Thanh, bà Hiền cùng ngôi nhà, công trình kiến trúc trên phần đất chuyển nhượng do các bên tự thỏa thuận, Tòa án không xem xét giải quyết.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Thanh, bà Hiền đối với ông Xem, bà Lan về việc tranh chấp HĐCNQSDĐ đối với phần đất có diện tích 496m² thuộc một phần thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp Tây Lộc, xã VT, huyện.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ trong giai đoạn thi hành án.

Ngày 12/11/2021, ông Nguyễn Văn Đạt có đơn đề nghị xem xét lại Bản án phúc thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm. Ngày 25/10/2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh đề nghị kháng nghị bản án phúc thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 48/QĐKNGĐT-VKS-VP ngày 25/02/2022, 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 Bản án dân sự phúc thẩm số 162/2021/DS-PT ngày 13/9/2021 của TAND tỉnh. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của TAND huyện.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thừa nhận thửa đất số 195, diện tích đo đạc thực tế 1.252,1m² tờ bản đồ số 5 (thửa cũ 1090, 1091, tờ bản đồ số 01), tọa lạc tại ấp TL có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn

Hiền (cha của các nguyên đơn) và cụ Hiền được cấp giấy chứng nhận sở hữu chủ bất động sản số 395 ngày 01/8/1973, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Trước năm 1973, gia đình cụ Nguyễn Văn Mộc được gia đình cụ Nguyễn Văn Hiền cho quản lý, sử dụng cất nhà ở và canh tác, nhưng không lập văn bản thể hiện cho luôn hay tạm thời. Năm 1973, cụ Hiền và cụ Mộc phát sinh tranh chấp, được Tòa án tỉnh KH (nay là TAND tỉnh) giải quyết chấp nhận yêu cầu của cụ Hiền và có Tờ Trát quyền rao số 82/75H ngày 14/3/1975, buộc vợ chồng cụ Mộc phải trả lại đất cho cụ Hiền.

[2.1] Tuy nhiên, sau ngày 30/4/1975 cụ Hiền không yêu cầu cụ Mộc trả đất, không đăng ký kê khai đứng tên trong sổ địa chính, không thực hiện quyền quản lý, sử dụng của chủ sử dụng đất. Năm 1989, cụ Hiền có đơn đăng ký kê khai các thửa đất đang quản lý và năm 1990 được UBND huyện cấp GCNQSDĐ các thửa 1159, 1260, 1261, tổng diện tích 16.510m²; năm 2003, khi kê khai cấp lại thì cụ Hiền cũng chỉ kê khai các thửa đất này, không bao gồm các thửa 1090, 1091 mà cụ Mộc đang quản lý sử dụng. Ngày 20/11/2007, vợ chồng cụ Hiền chuyển nhượng một phần thửa 1260 cho ông Nguyễn Quới Thành có ký giáp ranh với ông Nguyễn Văn Nhựt là chồng của bà Nguyễn Thị Kim được ông Xem tặng cho một phần đất giáp ranh với đất của nguyên đơn. Khi cụ Hiền chết, cụ Triệu (vợ cụ Hiền) và các con lập văn bản phân chia thừa kế cũng chỉ có các thửa 1259, 1260, 1261, và người ký giáp ranh vẫn là ông Nguyễn Văn Nhựt.

[2.2] Mặt khác, nguyên đơn cũng thừa nhận khi Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho cụ Hiền cũng như gia đình phía bị đơn, nguyên đơn không tranh chấp, không khiếu nại. UBND huyện xác định việc cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn và bị đơn đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Nguyên đơn cho rằng năm 1995, cụ Hiền có khiếu nại yêu cầu cụ Mộc trả đất, nhưng không có chứng cứ chứng minh, UBND xã VT xác định không có hồ sơ tranh chấp quyền sử dụng đất theo lời trình bày của nguyên đơn.

[3] Gia đình cụ Mộc quản lý, sử dụng đất từ trước năm 1973. Năm 1989, cụ Mộc đăng ký kê khai, đóng thuế và được UBND huyện cấp GCNQSDĐ năm 1990 (thửa 1090, 1091) đúng theo quy định của Luật Đất đai năm 1987. Năm 2003, cụ Mộc tặng cho ông Nguyễn Tấn Xem và ông Xem được UBND huyện cấp GCNQSDĐ ngày 09/5/2003. Năm 2007, ông Xem tặng cho em gái là bà Nguyễn Thị Kim diện tích 454,6m². Năm 2013, ông Xem, bà Lan được cấp đổi GCNQSDĐ theo Vlap và đến năm 2017 được STNMT tỉnh cấp đổi lại GCNQSDĐ. Ngày 01/4/2015, ông Xem và bà Lan chuyển nhượng cho ông Thanh, bà Hiền một phần đất diện tích 496m²; thời điểm này, các nguyên đơn mới phát sinh tranh chấp.

[3.1] Nhận thấy gia đình cụ Mộc có thời gian quản lý, sử dụng đất trên 40 năm, có công sức cải tạo gìn giữ, định đoạt quyền sử dụng (chuyển nhượng, tặng cho từng phần cho nhiều người), đăng ký kê khai, đóng thuế, được Nhà nước cấp GCNQSDĐ và qua nhiều lần cấp đổi. UBND huyện cũng xác định việc cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn và bị đơn đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng Điều 255 Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 247 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác lập quyền sử dụng đất cho gia đình bị đơn là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chỉ xem xét đến nguồn gốc đất để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại đất cho nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận Kháng nghị số 48/QĐKNGĐT-VKS-VP ngày 25/02/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 162/2021/DS-PT ngày 13/9/2021 của TAND tỉnh tiếp tục có hiệu lực thi hành.
3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại TP HCM (để báo cáo);
- VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
- Vụ pháp chế và QLKH TANDTC;
- TAND tỉnh;
- TAND huyện, tỉnh;
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng HCTP, Phòng GDKT, HSVA.

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

Bùi Đức Xuân