

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 179/2021/DS-GĐT

Ngày: 02/6/2021

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 gồm có: 10/12 thành viên tham gia xét xử, do ông Võ Văn Cường, Phó Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm chủ tọa phiên tòa theo sự uỷ nhiệm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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 Văn Đức – Kiểm sát viên.

Ngày 02/6/2021, 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 Bùi T, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số 111 đường V, phường 2, thành phố V, tỉnh B.

2. **Bị đơn:** Ông Đỗ Văn M, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Tổ 3, ấp P, xã T, thành phố B, tỉnh B.

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh B.

Địa chỉ: Số 137 đường 27/4, phường P, thành phố B, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H- Chủ tịch UBND thành phố B. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thành phố B: Bà Trần Thị Hồng A- Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B.

3.2. Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số 111 đường V, phường 2, thành phố V, tỉnh B.

3.3. Bà Lại Thị P, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Tổ 3, ấp P4, xã T, thành phố B, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Ông Đỗ Văn M, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Tổ 3, ấp P4, xã T, thành phố B, tỉnh B.

3.4. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Thôn 8, xã B, huyện B, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Bà Lê Thị T, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số 41 đường N, khu phố 1, phường P, thành phố B, tỉnh B.

3.5. Ông Phạm Trọng L, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Khu tập thể xí nghiệp đông lạnh B, tổ 8, khu phố 2, phường P, thành phố B, tỉnh B.

3.6. Bà Nguyễn Thị B.

Địa chỉ: Số 50/13 H, khu phố 2, phường P, thành phố B, tỉnh B.

3.7. Bà Trần Thị T, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 4276, tổ 5, ấp P4, xã T, thành phố B, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Bùi T trình bày:

Ngày 19/6/1992, ông T nhận chuyển nhượng phần đất ruộng diện tích 855m² thuộc thửa 59, 60 tờ bản đồ số 04 tại ấp P, thị trấn B (nay là diện tích đất 932,7m² tại thửa 89, 100 tờ bản đồ số 08 tại xã T, thành phố B theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B lập ngày 11/8/2016) của ông Phạm Trọng L với giá là 12 chỉ vàng 24K. Đất có tứ cận: Phía Bắc giáp phần đất thửa 74 của ông Đỗ Văn M; Phía Nam giáp phần đất của ông Trần Đức D; Phía Đông giáp đường Phước Tân- Châu Pha; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn N (nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn T).

Khi chuyển nhượng có lập giấy tay “Giấy sang nhượng đất có hoa màu”. Ông L đã nhận đủ số vàng và có giao cho ông T sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp số 773/TNN cấp cho ông Phạm Trọng L ngày 08/10/1992. Ông T đã nhận đất để trồng lúa và đã được UBND thị trấn B cấp Sổ đăng ký kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp số 804/TNN ngày 21/10/1992. Từ năm 1993 đến năm 1997 và năm 2001, ông T có đóng thuế sử dụng đất nông nghiệp đối với phần diện tích đất trên.

Khi nhận đất sử dụng, ông T có đến gặp ông Đỗ Văn M, thời điểm đó là trưởng thôn để xin xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông M nói đất đang có tranh chấp nên không xác nhận. Đến ngày 15/8/1994, ông M lại nhận chuyển nhượng bằng giấy tay diện tích đất trên của bà Nguyễn Thị B nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Từ năm 1994 đến nay, ông M đã tự ý trồng lúa, sau đó trồng chuối trên đất và ngăn cản không cho ông T được sử dụng đất. Ông T đã nhiều lần làm đơn yêu cầu UBND phường P giải quyết nhưng không thành chuyển qua UBND thị xã (nay là thành phố) B, Sở tài nguyên môi trường tỉnh B, Thanh tra thị xã (nay là thành phố) B nhưng không giải quyết dứt điểm. Theo hướng dẫn của UBND thành phố B, năm 2015, ông khởi kiện vụ án tại Tòa án thành phố B theo quy định tại Luật đất đai năm 2013.

Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đỗ Văn M trả lại diện tích đất 932,7m² thuộc các thửa 89, 100 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại xã T, thành phố B theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B lập ngày 11/8/2016. Ngoài ra ông không yêu cầu Tòa án giải quyết về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Trọng L.

Bị đơn ông Đỗ Văn M trình bày:

Năm 1994, ông M có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị B 02 thửa đất 59, 60 tờ bản đồ số 04 tại ấp Phước Tân, thị trấn B (là diện tích đất ông T đang tranh chấp) với giá 57 chỉ vàng 24K. Hai bên có lập giấy tay “Giấy sang nhượng đất” ngày 15/8/1994. Bà B có giao cho ông M sổ kê khai diện tích đất và thu nộp thuế nông nghiệp số 773/TTN ngày 23/10/1993 cùng 02 tờ biên lai thu thuế sử dụng đất năm 1993 và năm 1994 của UBND thị trấn B.

Tại thời điểm bà B chuyển nhượng đất cho ông M, hiện trạng là đất trồng lúa. Ông T có sử dụng hai thửa đất trên để trồng lúa được 01 vụ thì gia đình bà B lấy lại và sử dụng từ năm 1993 đến năm 1994, bà B bán lại cho ông M. Sau đó ông M đã sử dụng trồng lúa được 02 năm thì chuyển sang trồng chuối đến nay, vì ông là thương binh, thuộc đối tượng không phải nộp thuế sử dụng đất nên được miễn thuế.

Tháng 12/1997, UBND phường P hòa giải về việc tranh chấp đất giữa ông M với ông T nhưng không thành. Ngày 11/8/2005, UBND thị xã B có Quyết định số 1486/QĐ.UB về việc bác đơn của ông T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất trên. Năm 2000, nhà nước thu hồi (không có văn bản, không bồi thường) một phần diện tích đất để mở rộng đường đi Phước Tân- Châu Pha.

Sau khi có kết quả đo đạc, ông M cũng xác nhận diện tích đất tranh chấp là 932,7m² thuộc các thửa 89, 100 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại xã T, thành phố B theo đúng sơ đồ vị trí khu đất do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh B lập ngày 11/8/2016, có tứ cận đúng như ông T trình bày. Ông T yêu cầu ông M trả lại đất tranh chấp, ông M không đồng ý; ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận cho ông được quyền sử dụng các thửa 89, 100 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại xã T, thành phố B. Ngoài ra ông M không yêu cầu Tòa án giải quyết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Nguyễn Thị B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L có người đại diện bà Lê Thị T trình bày:

Phần diện tích đất ông T tranh chấp với ông M có nguồn gốc là năm 1986,

vợ chồng bà Phạm Thị L, ông Lê Xuân N (còn gọi là NC) được UBND thị trấn B giao theo “chủ trương giãn dân”. Phần đất này chỉ là một phần trong tổng diện tích 1.500m² đất để làm nhà, trồng cây và một phần đất ruộng trồng để cây lúa được cấp. Ngày 10/9/1988, bà Phạm Thị L có bán cho bà Trần Thị T toàn bộ diện tích 1.500m² với giá 04 chỉ vàng và 50.000 đồng tiền mặt. Sau này, bà T bán lại cho ông Phạm Trọng L, ông L bán lại cho ông Bùi T.

Về việc tranh chấp đất giữa các bên, bà L đề nghị Tòa án căn cứ theo các quy định của pháp luật để giải quyết bảo vệ quyền lợi cho ông Bùi T. Vì diện tích đất này gia đình bà L được huyện C (cũ) cấp theo chủ trương và sử dụng ổn định. Ngoài ra bà L không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án.

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

Ngày 10/9/1988, bà T có nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của bà Phạm Thị L gồm: nhà tranh 2 gian, đất trồng măng cầu, 1 miếng đất ruộng trồng nhỏ diện tích khoảng 1 sào rưỡi với số tiền 4 chỉ vàng và 50.000 đồng. Bà T đã giao tiền, vàng đầy đủ và bà L giao đất. Khi nhận đất, bà T xây dựng quán bán cafe trên phần đất khô, còn phần đất ruộng bà trồng lúa được 2 mùa thì bán lại bằng giấy tay cho ông Phạm Trọng L với giá 8,5 chỉ vàng.

Việc ông L bán cho ông T thời gian nào bà T không biết. Bà xác định phần diện tích đất ông Bùi T đang tranh chấp với ông Đỗ Văn M là phần đất ruộng (trong tổng diện tích 1.500m²) bà đã bán cho ông L. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Trọng L trình bày:

Ngày 19/4/1990, ông nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T diện tích đất 1.500m², gồm 2 phần đất gò và đất ruộng (đất đang tranh chấp) với giá 8,5 chỉ vàng. Ông L đã giao tiền và nhận đất sử dụng để ở và trồng hoa màu, trồng lúa. Ngày 23/8/1991, ông được cấp Giấy xác nhận đã đăng ký kê khai sử dụng đất nông nghiệp, đến ngày 08/10/1992, được cấp sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp và đóng thuế năm 1992. Toàn bộ phần diện tích 1.500m² ông L chuyển nhượng cho 02 người, cụ thể:

Tháng 6/1992, ông chuyển nhượng phần đất ruộng diện tích 855m² thửa 59, 60 tờ bản đồ số 04 (theo đo đạc thực tế diện tích 932,7m² là thửa 89/663,4m² và thửa 100/269,3m² tọa lạc tại xã T, thành phố B) cho ông Bùi T với giá 12 chỉ vàng 24k, có tứ cận đúng như ông T trình bày.

Tháng 12/1992 ông L chuyển nhượng phần đất còn lại (giáp thửa đã bán cho ông T) cho ông Miều (ông L không nhớ rõ họ) với giá 40 chỉ vàng 24k.

Sau khi chuyển nhượng đất, các bên tiến hành giao nhận vàng và giao nhận đất. Ông L không có yêu cầu gì trong vụ án, ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông M trả lại diện tích đất trên cho ông T vì việc ông bán đất cho ông T là đúng quy định và hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:

Năm 1970, ba mẹ bà là ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị M khai phá 20.000m² đất tại thôn P, thị trấn B, huyện C, tỉnh Đ (nay là xã T, thành phố B, tỉnh B) và được Ủy ban hành chính xã L, quận L, tỉnh P (cũ) chứng thực ngày 18/6/1973. Gia đình bà sử dụng đất ổn định đến năm 1986, thực hiện “chủ trương giãn dân”, gia đình bà bị thu hồi 01 ha đất giao cho các hộ dân khác sử dụng, trong đó giao 1.500m² đất cho bà Phạm Thị L. Tuy nhiên, bà L không sử dụng đất đúng mục đích mà lại chuyển nhượng cho bà Trần Thị T, bà T chuyển nhượng lại cho ông Phạm Trọng L và ông L chuyển nhượng cho ông Bùi T.

Từ năm 1989, khi cha mẹ bà ủy quyền cho bà toàn bộ phần diện tích còn lại khoảng 3.200m², bà vẫn tiếp tục sử dụng mà không thực hiện đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà B được biết chủ trương của UBND thị trấn B là không lấy đất ruộng của dân nhưng lại lấy đất ruộng của bà (là phần đất ông T tranh chấp) nên bà B đã nhiều lần khiếu nại đến các cấp có thẩm quyền nhưng không được giải quyết. Sau đó, bà B tự liên hệ với ông T và yêu cầu ông T trả lại đất. Năm 1992, bà B trồng lúa trên đất này và ông T cũng không có ý kiến gì. Ngày 23/10/1993, bà B được UBND thị trấn B cấp sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp; bà B nộp thuế sử dụng đất năm 1993, 1994. Đến ngày 15/8/1994, bà B chuyển nhượng diện tích khoảng 900m² tại khu 2, thôn P, thị trấn B cho ông M với giá 57 chỉ vàng 24K. Từ thời gian đó đến nay, ông M sử dụng đất trồng lúa, sau đó trồng chuối.

Bà B không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị H trình bày:

Bà đồng ý theo lời trình bày của ông T, chồng bà và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Diện tích 855,0m² thuộc các thửa 59/268,5m², 60/664,4m² tờ bản đồ số 04 (bản đồ đo đạc năm 1998), phường P (sau năm 2005 thuộc xã T), do hộ bà Nguyễn Thị M “xin trưng khẩn” được Ủy ban hành chính xã L (chế độ cũ) chứng thực tại “sơ đồ vị trí đất xin điều chỉnh” ngày 18/6/1973, diện tích 20.000m². Năm 1986, thực hiện “chủ trương giãn dân” UBND thị trấn B thu hồi 1ha đất của bà Nguyễn Thị M và giao cho bà Phạm Thị L 1.500m² sử dụng (việc thu hồi và giao đất đều không có quyết định). Ngày 10/9/1988, bà Phạm Thị L viết giấy tay chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Trần Thị T. Ngày 19/4/1990, bà Trần Thị T chuyển nhượng lại cho ông Phạm Trọng L. Ngày 19/6/1992, ông Phạm Trọng L chuyển nhượng 855m² đất trồng tổng diện tích 1.500m² nói trên cho ông Bùi T. Ngày 08/10/1992, ông L được UBND thị trấn B cấp sổ Kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp số 773/TNN. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Bùi T giao diện tích này cho ông Nguyễn Văn K (đã chết) quản lý.

Bà Nguyễn Thị B (con bà Nguyễn Thị M) cho rằng UBND thị trấn B thu

hồi đất của gia đình bà khai phá để giao cho người khác sử dụng là không đúng nên đã tranh chấp với các hộ được giao đất và giữa bà B với các hộ này đã tự thương lượng về đền bù. Ngày 15/8/1994, bà Nguyễn Thị B viết giấy tay chuyển nhượng diện tích 855m² cho ông Đỗ Văn M vì cho rằng “không ai tiếp xúc với bà B để thương lượng nên bà B đã lấy lại đất canh tác..”. Bà B có giao cho ông M sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp số 773/TNN do UBND thị trấn B cấp ngày 23/10/1993.

Từ lý do trên, ông Bùi T có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố B yêu cầu ông Đỗ Văn M trả lại diện tích 855,0m² thuộc các thửa 59/268,5m²; 60/664,1m² tờ bản đồ số 04 xã T cho gia đình ông.

Quan điểm của UBND thành phố B: Trên cơ sở Chỉ thị số 12/CT- UBT ngày 09/4/1991 của UBND tỉnh Đ (cũ) về việc kê khai diện tích sử dụng đất và cấp phát sổ thu thuế nông nghiệp, nên cả ông Phạm Trọng L và bà Nguyễn Thị B đều được UBND thị trấn B cấp sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp đối với diện tích trên. UBND thành phố B xác định Sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp là một trong các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai 2013.

Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh B căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 100; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 9, 14 Điều 26 Bộ Luật Tổ tụng dân sự 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

Người làm chứng ông Lương Huy T trình bày:

Năm 1979, ông sinh sống tại vùng đất khu Núi B do Long Hương quản lý. Năm 1984, đổi thành thôn P, thời gian ông làm trưởng an ninh, thì ông là người trong đoàn quy hoạch có trách nhiệm hỗ trợ cho đoàn “giãn dân” do ông Ngô Thanh N làm trưởng đoàn (hiện không biết ông ở đâu).

Theo năm 1986, tại cuộc họp triển khai quy hoạch vùng P (chủ trì ông Trần Hữu N (đã chết)) thể hiện: chính sách “Giãn dân” là đưa dân ở chợ B và khu Thủy sản lên Phước Tân gồm 128 hộ (Quyết định đầu tiên là 121 hộ, bổ sung thêm 7 hộ). Tiêu chuẩn 1 hộ nhận được 1.500m² đất ở với điều kiện để ở không được bán. Theo chủ trương thì giao toàn quyền cho đoàn “giãn dân” gồm 4 người, ông không nhớ tên, nhưng chỉ được giao đất màu, không được giao đất lúa cho những hộ nhận đất. Người nhận đất có trách nhiệm tự liên hệ với người chủ đất trả tiền đền bù hoa màu trên đất. Khoảng tháng 6/1986, họp dân những người chủ đất để triển khai nội dung trên. Đến khi đoàn “giãn dân” thực hiện thì không đúng như triển khai. Cụ thể như cấp phần đất lúa cho hộ giãn dân (điều này trái với quy định và trái triển khai) dẫn đến tranh chấp.

Phần đất cấp cho bà L gồm hai phần là đất gò của ông Trần Đức D và đất ruộng của bà B (thửa đất đang tranh chấp). Sau đó, bà L bán lại cho ai ông không rõ. Đối với phần đất ruộng, năm 1992, bà B lấy lại để canh tác trồng lúa, đến năm 1994 thì bán lại cho ông M.

Quan điểm của ông về vụ án: Việc cấp đất cho bà Phạm Thị L là không

đúng vì các căn cứ:

Thứ nhất, theo chủ trương triển khai thì bà Phạm Thị L không nằm trong danh sách 128 hộ “giãn dân” (bà L là dân địa phương, không phải đối tượng “giãn dân”); hơn nữa không cấp cho ông NC (chồng bà L) là chủ hộ mà lại cấp cho bà L là thành viên trong hộ là hoàn toàn không đúng.

Thứ hai, bà L đã vi phạm mục đích cấp đất là không để sử dụng mà lại bán cho người khác và cấp đất lúa là không đúng theo chủ trương, quy định; không được sự đồng ý của bà B là chủ đất.

Người làm chứng bà Dương Thị H, ông Trần Đức D, ông Nguyễn Văn N trình bày:

Các ông, bà là chủ sử dụng đất liền kề với diện tích đất ông Bùi T đang tranh chấp với ông Đỗ Văn M. Theo các ông bà được biết thì nguồn gốc đất trên của gia đình bà B. Năm 1986, cấp cho bà L, bà L bán cho bà T, bà T bán cho ông L, ông L bán cho ông T. Sau đó, bà B lấy lại đất bán cho ông M. Từ thời điểm các ông bà canh tác trên các thửa đất liền kề thì thấy ông M sử dụng trồng lúa, sau đó trồng chuối đến nay. Ông T không sử dụng thửa đất đang tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 14/9/2018, Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Đỗ Văn M đối với diện tích 932,7m² tại thửa 89, 100 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại xã T, thành phố B, tỉnh B.

Ông Đỗ Văn M được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 932,7m² và tài sản trên đất tại thửa 89, 100 tờ bản đồ số 08 tại xã T, thành phố B và có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đất có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 74, dài 46,15m; Phía Nam giáp thửa 99, dài 45,84m; Phía Đông giáp đường Phước Tân - Châu Pha, dài 19,26m; Phía Tây giáp thửa 87, 88, dài 16,97m.

(Kích thước, vị trí, diện tích đất được xác định theo Sơ đồ vị trí kèm theo Bản án).

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

Ngày 12/9/2018, nguyên đơn ông Bùi T kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của ông, buộc ông M trả lại đất cho ông và chi phí đo vẽ, định giá, sao chụp tài liệu ông M phải chịu.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 08/2019/DS-PT ngày 22/02/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu quyết định:

Chấp yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi T.

Buộc ông Đỗ Văn M phải tự dọn dẹp các tài sản (nếu có), cây trồng trên đất và giao lại 932,7m² đất thuộc thửa 89, 100 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã T, thành phố B, tỉnh B cho ông Bùi T (vị trí, diện tích theo sơ đồ vị trí do Trung tâm tài nguyên và môi trường lập ngày 15/8/2016).

Hủy phần đăng ký kê khai trong Sổ Mục kê đất đai năm 1998 và năm 2008 của ông Đỗ Văn M đối với 932,7m² thuộc thửa 89, 100 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã T, thành phố B, tỉnh B.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, định giá và án phí.

Ngày 05/4/2019, ông Đỗ Văn M có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên. Ngày 15/5/2019, Đoàn đại biểu quốc hội tỉnh B có chuyển đơn kiến nghị giám đốc thẩm của ông Đỗ Văn M cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định số 301/2019/KN-DS ngày 28/10/2019, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 08/2019/DS-PT ngày 08/02/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, 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 41/2018/DS-ST ngày 14/9/2018, Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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 diện tích đất 855m² (đo thực tế 932,7m²) gồm các thửa 89 (269,2m²), 100 (663,5m²), tờ bản đồ số 08 xã Tân Hưng, (cũ là thửa 59 (268,5m²) và thửa 60 (664,1m²), tờ bản đồ số 4(C4-I-A) phường P), thành phố B, nằm trong 20.000m² là của hộ bà Nguyễn Thị M trưng khẩn, năm 1973 đã được chế độ cũ chứng thực. Năm 1986, thực hiện chủ trương “giãn dân”, UBND thị trấn B đã thu hồi 10.000m² của hộ bà M giao cho các hộ dân, trong đó hộ bà Phạm Thị L được giao 1.500m². Việc thu hồi và giao đất đến nay UBND thành phố B xác định không còn hồ sơ lưu trữ.

Như vậy, về mặt chủ trương giãn dân và thu hồi đất, thấy rằng: Không có bất cứ văn bản nào xác định về chủ trương giãn dân. Tuy nhiên, UBND thành phố B, tỉnh B xác nhận và các đương sự cũng thừa nhận có chủ trương giãn dân. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm phải hỏi ý kiến của UBND tỉnh Đ (nay

là UBND tỉnh B) về chủ trương giãn dân thời điểm năm 1986 và quá trình sử dụng đất của các bên đúng, sai thế nào để làm cơ sở Tòa án xem xét, giải quyết (vì theo Quyết định số 201/QĐ-CP ngày 01/7/1980 của Chính phủ thì chỉ có Chủ tịch UBND tỉnh hoặc Thủ tướng Chính phủ mới có thẩm quyền giao đất, thu hồi đất thời điểm năm 1986).

[2]. Sau khi được giao đất, hộ bà L đã làm nhà và canh tác trên đất. Do không có điều kiện canh tác, bà L chuyển nhượng lại nhà đất cho bà T, sau đó bà T chuyển nhượng lại cho ông L. Ngày 19/6/1992, ông L chuyển nhượng lại cho ông T diện tích 855m² (*việc chuyển nhượng đất giữa bà L sang bà T, bà T chuyển nhượng cho ông L và ông L chuyển nhượng cho ông T, các bên chỉ lập giấy viết tay*).

Thực hiện Chỉ thị số 12/CT-UBT ngày 09/4/1991, UBND thị trấn B cấp cho ông Phạm Trọng L sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp số 773/TNN ngày 08/10/1992. Ngày 23/8/1991, ông L được UBND thị trấn B xác nhận đã đăng ký kê khai sử dụng đất nông nghiệp, tại thời điểm này không có ai tranh chấp.

Tuy nhiên, sau đó UBND thị trấn B lại cấp cho bà Nguyễn Thị B Sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp số 773/TNN ngày 23/10/1993 cũng diện tích đất này và ghi chú là “*Nhận của Phạm Trọng L*”, nhưng thực tế ông L không chuyển nhượng cho bà B mà bà B tự động lấy lại đất và kê khai nộp thuế. Như vậy, việc cấp Sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp cho bà B là không đúng, nên bà B không đủ điều kiện để chuyển nhượng đất cho ông M.

[3]. Năm 1992, sau khi biết ông T nhận chuyển nhượng đất từ ông L, ông M với tư cách là Trưởng thôn, lấy lý do đất quy hoạch nên không ký xác nhận việc chuyển nhượng giữa ông T với ông L. Ngày 15/8/1994, khi đang tranh chấp quyền sử dụng đất với ông T, bà B viết giấy tay chuyển nhượng cho ông M, mặc dù biết là đất ông L đã chuyển nhượng cho ông T nhưng ông M vẫn trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng từ bà B. Sau khi nhận chuyển nhượng của bà B, biết đất đang tranh chấp nhưng ông M vẫn kê khai và ngày 08/01/1998, không kiểm tra nhưng UBND thị xã B vẫn ghi vào sổ mục kê và được Giám đốc Sở Địa chính ký xác nhận. Việc ghi và xác nhận vào sổ mục kê của UBND thị xã B và Sở Địa chính là không đúng quy định vì đất đang có tranh chấp.

[4]. Ông Bùi T khởi kiện đòi quyền sử dụng đất diện tích 932m² đối với ông Đỗ Văn M, thì Tòa án phải xem xét ông Bùi T có quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp này hay không? Cần thiết làm rõ yếu tố lịch sử nêu trên mới có cơ sở xác định quá trình chuyển nhượng từ trước đến sau này của các bên đương sự có hợp pháp không? và việc quản lý, sử dụng hiện nay của đương sự có phù hợp quy hoạch hay những quy định khác của pháp luật về đất đai hay những quy định của địa phương hay không? Từ đó mới có cơ sở công nhận hay không công nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

[5]. Bị đơn không yêu cầu giải quyết quyền lợi trên đất (tài sản đầu tư, cải tạo, quản lý trong suốt 29 năm), nhưng khi có đủ cơ sở xác định quyền sử dụng

đất là của ông T thì phải tính toán quyền lợi của ông M. Mặc dù bà B tự ý lấy lại đất để chuyển nhượng cho ông M là sai, nhưng thực tế ông M có quá trình sử dụng 29 năm trên đất. Việc Tòa án cấp phúc thẩm tuyên buộc ông M tự dọn dẹp tài sản giao trả đất cho ông T mà không tính toán đến quyền lợi của ông M là giải quyết chưa triệt để và gây khó khăn cho việc thi hành án.

[6]. Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho ông M trong khi ông M không có yêu cầu phản tố là giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự, thuộc trường hợp vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

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 301/2019/KN-DS ngày 28/10/2019 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 08/2019/DS-PT ngày 08/02/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 14/9/2018, Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu giữa nguyên đơn là ông Bùi T với bị đơn là ông Đỗ Văn M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu 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 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 Bà Rịa- Vũng Tàu;
- TAND TP. Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu;
- Chi cục THADS thành phố Bà Rịa;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GDKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

TM.ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)
Võ Văn Cường