

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 145/2024/DS-GĐT

Ngày: 10/6/2024

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 Trần Văn Châu.

Các thẩm phán: Ông Võ Văn Cường.

Bà Trần Thị Thu Thủy.

Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Xuân Luyến- Thẩm tra viên chính 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 Trần Đăng Ry – Kiểm sát viên.

Ngày 10/6/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1942.

Địa chỉ: Ấp R, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2. **Bị đơn:** Bà Bùi Thị Bé N, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp C, xã C, thành phố P, Kiên Giang.

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

3.1. Ông Huỳnh Công T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số F, Tỉnh lộ 10, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3.3. Anh Bùi Thanh S, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp R, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3.4. Ông Ong Hải S1, sinh năm 1960.

Địa chỉ: F, Trần Quý C, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

3.5. Ông Hồ Văn D, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

3.6. Chị Lê Thị Thanh B, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3.7. Anh Lê Đức A, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3.8. Ông Trịnh Văn P, sinh năm 1978.

3.9. Ông Trịnh Văn Đ, sinh năm 1976.

3.10. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Ấp R, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3.11. Ủy ban nhân dân xã B, thành phố P.

Trụ sở: Ấp Bãi Thơm, xã Bãi Thơm, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh H1 - Chủ tịch xã.

3.12. Ông Ngô Hữu H2, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3.13. Ông Thái Anh T1, sinh năm 1963 (chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Thái Anh T1 gồm: Thái Quốc P1, sinh năm 1991 và Thái Hải Q, sinh năm 2001.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3.14. Ông Nguyễn Minh L1, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số B, Quốc lộ A, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị N1 là vợ chồng, năm 1991 có khai phá 01 phần đất chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm nhà ở và lập vườn trồng dừa, tràm vàng, cây ăn trái, có đào ao thả cá...tại ấp R, xã B, huyện P (nay là thành phố), tỉnh Kiên Giang.

Năm 1998, bà Bùi Thị Bé N cùng chồng Lê Văn T2 (chết) vào bao chiếm đất, đốt nhà, chặt phá nhiều loại cây trồng chỉ còn lại dừa loại A gồm 13 cây còn một số loại cây khác và căn nhà cấp 04 hiện trạng là do bà N tự chuyển nhượng cho người khác xây dựng và trồng thêm.

Ông H làm đơn yêu cầu UBND xã B hòa giải nhưng không thành, ông H khiếu nại đến Chủ tịch UBND huyện P giải quyết theo quyết định số 4011/QĐ-UBND ngày 20/8/2013 nhưng không được chấp nhận, ông H tiếp tục khiếu nại

đến Chủ tịch UBND tỉnh K ban hành Quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 09/6/2015, bác khiếu nại của ông H, giữ nguyên quyết định của Chủ tịch UBND huyện P. Ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang hủy bỏ toàn bộ các quyết định trên. Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên hủy toàn bộ các quyết định giải quyết tranh chấp đất giữa ông H với bà N.

Nay ông Nguyễn Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Bùi Thị Bé N cùng các con Lê Thị Thanh B, Lê Đức A trả lại cho ông H quyền sử dụng đất diện tích theo đo thực tế là 14.241m² đồng thời bồi thường cho ông H 30 cây dừa, mỗi cây 1.000.000 đồng và hơn 20.000 cây trăm bông vàng trị giá 1.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Vũ Đình H3 - đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H trình bày:

Diện tích đất 14.241m² ông H sử dụng tuy chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng được nhiều người dân sinh sống cố cựu tại địa phương xác nhận ông H đã sử dụng thửa đất từ năm 1991. Vợ chồng ông H làm nhà, lập vườn, đào ao thả cá... Vợ chồng bà N lợi dụng lúc gia đình ông H đi trị bệnh vào đốt nhà, chặt phá cây trồng san lấp mặt bằng làm thay đổi hiện trạng để bao chiếm đất của ông H, ông H có trình báo với Công an xã B lập biên bản ghi nhận sự việc nhưng không được xem xét giải quyết, nội dung này bà N đã thừa nhận.

Ông H không thừa nhận việc bà N cho rằng vợ chồng ông H mượn đất của vợ chồng bà N để làm nhà, lập vườn... 13 cây dừa loại A trên đất bà N cho rằng mua lại của em vợ ông H là không đúng, bà N không có chứng cứ chứng minh cho lời khai nại này.

Ông H khởi kiện các quyết định hành chính của Chủ tịch UBND huyện P và Chủ tịch UBND tỉnh K, được Tòa án thụ lý giải quyết. Quá trình giải quyết vụ án năm 2017 bà N tự ý chuyển nhượng cho ông Huỳnh Công T toàn bộ diện tích đất 14.241m², ông T làm nhà cấp 4, quản lý đất.

Việc ông H khởi kiện quyết định hành chính liên quan trực tiếp đến quyền sử dụng đất trên nhưng bà N tự ý chuyển nhượng cho người khác chưa được sự đồng ý của ông H, gây ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông H.

Ngày 21/3/2019, Tòa án nhân dân thành phố P thụ lý vụ án nhưng ngày 27/6/2019, UBND xã B lại hòa giải tranh chấp đất giữa bà N với ông T, công nhận cho ông T được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp giữa ông H với bà N theo biên bản số 78/BB-UBND là trái với quy định của pháp luật.

Theo hiện trạng sử dụng đất thì xác định trên đất tranh chấp có 13 dừa loại A do ông Hai t, về nguồn gốc đất được Tòa án thẩm tra xác minh những người sinh sống cố cựu tại địa phương và những người lân cận vị trí đất đều khẳng định là đất của ông H khai phá. Bà N cho rằng, vị trí đất ông H nằm bên vị trí đất của ông Trịnh Văn P đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là

không đúng. Mặt khác, bà N cho rằng nguồn gốc đất này do ông Ngô Tăng C1 cho tặng vợ chồng bà N nhưng không có chứng cứ để chứng minh đất này của ông Ngô Tăng C1 và qua xác minh thì đất ông C1 cho tặng vợ chồng bà N nằm tại vị trí khác?

Theo kế hoạch sử dụng đất thì hiện tại toàn bộ diện tích đất 14.241m² nằm trong dự án Công ty cổ phần Đ1 - Đảo P (C-P) nhà nước đã thu hồi đất nhưng vị trí đất tranh chấp chưa lập phương án đền bù vì có tranh chấp với bà N. Ông H đồng ý việc nhà nước thu hồi đối với diện tích đất này để thực hiện dự án. Trong diện tích 14.241m² có 233,6m² là đất của ông H nhưng bên ông P đã được nhà nước cấp giấy, ông H và ông Trịnh Văn P thống nhất giao cho ông P sử dụng diện tích đất này, các bên không tranh chấp.

Từ các căn cứ nêu trên, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, công nhận cho ông Nguyễn Văn H được quyền sử dụng diện tích đất đo thực tế là 14.007,4m², hiện tại nhà nước đã triển khai thực hiện dự án nên ông H yêu cầu được lập phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư theo quy định của nhà nước đối với quyền sử dụng đất và toàn bộ số dừa loại A trên đất. Buộc bà N có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cây trồng trên đất của ông H gồm dừa và trầm bông vàng số tiền 31.000.000 đồng. Đối với căn nhà và các cây trồng khác trong đất, quá trình sử dụng ông T trồng thêm gồm dừa và trầm vàng, bên ông H yêu cầu được công nhận và đồng ý hỗ trợ giá trị cho ông T theo định giá kết quả định giá ngày 28/5/2021 của Công ty TNHH MTV Đ2 gồm: Nhà ở, mái che, nhà kho và trầm vàng loại A 12 cây, dừa loại C 01 cây, loại B 02 cây, tổng cộng 189.983.000 đồng.

Việc bà Bùi Thị Bé N chuyển nhượng đất cho ông Huỳnh Công T và những người khác có trùng với vị trí đất này thì giữa bà N và những người nhận chuyển nhượng tự giải quyết thành vụ kiện khác.

Bị đơn bà Bùi Thị Bé N trình bày:

Bà N và ông Lê Văn T2 là vợ chồng (chết năm 2006), sinh được 02 người Lê Thị Thanh B, Lê Đức A. Cha mẹ ruột ông T2 đều chết tại Quảng Bình. Nguồn gốc diện tích đất 14.241m² có tranh chấp với ông H do ông Ngô Tăng C1 khai phá, cho tặng vợ chồng bà N năm 1992, đất chưa được cấp giấy. Năm 1993, ông T2 đứng tên kê khai trên sơ đồ 14, có làm đơn xin cấp giấy nhưng chưa được xét cấp. Theo ông H nói năm 1991 ông H khai phá đất trồng cây, làm vườn, đào ao rồi năm 1998 vợ chồng bà N vào bao chiếm là không đúng. Thực tế vợ chồng ông H hỏi mượn đất che cái chòi tạm, trồng hoa màu ngắn ngày để sinh sống, số dừa loại A gồm 13 cây ngay căn nhà cũ của ông H là do em vợ ông Hai Nguyễn Văn K (nay không rõ địa chỉ) trồng nhưng bà N đã mua lại.

Theo biên bản hòa giải ngày 22/5/2003 của UBND xã B xác định, diện tích tranh chấp với ông H là 6.350m². Tuy nhiên, ông H không đồng ý theo hòa giải, ông H khiếu nại đến Chủ tịch UBND huyện P. Ngày 20/8/2013, Chủ tịch UBND huyện P ban hành Quyết định số 4011/QĐ- UBND về việc giải quyết khiếu nại và bác toàn bộ đơn khiếu nại của ông H, giữ nguyên diện tích đất 14.241m² cho

bà N sử dụng. Ông H không đồng ý, tiếp tục khiếu nại lên Chủ tịch UBND tỉnh K. Ngày 09/6/2015, Chủ tịch UBND tỉnh K ban hành Quyết định số 1155/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại và bác đơn khiếu nại ông H, giữ nguyên quyết định của Chủ tịch UBND huyện P.

Ông H không đồng ý với hai quyết định trên, nên tiếp tục khởi kiện ra Tòa, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang. Tòa án hành chính đã hủy toàn bộ quyết định của Chủ tịch UBND huyện P và quyết định của Chủ tịch UBND tỉnh K, Chủ tịch UBND tỉnh K kháng cáo lên cấp phúc thẩm Tòa án nhân dân cấp cao, cấp phúc thẩm đã giữ nguyên bản án sơ thẩm bác toàn bộ đơn kháng cáo của Chủ tịch UBND tỉnh K.

Theo ông H trình bày, năm 2007 vợ chồng bà N cho người tháo nhà và chặt cây trồng và đuổi ông H ra khỏi đất là đúng. Vì đất của vợ chồng bà N chỉ cho ông Hai m ở nhờ nhưng vợ chồng ông H ở được một thời gian rồi trả lại, sau đó tự ý vào đất bao chiếm làm nhà trồng cây thì bà N cho người tháo dỡ. Toàn bộ diện tích đất của bà N nhà nước quy hoạch giao cho dự án CityLand, nhưng chưa chi trả tiền bồi thường, đã kiểm đếm bà N kê khai.

Toàn bộ diện tích đất tranh chấp với ông Nguyễn Văn H vào năm 2003 vợ chồng bà N đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L (Loan C, ở khu phố A, thị trấn D, P) với giá 600.000.000 đồng, giao đất cho bà L sử dụng từ năm 2003. Tuy nhiên, bà L không quản lý trực tiếp để cho ông Trịnh Văn Đ vào bao chiếm đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2010, chuyển nhượng cho ông Ong Hải S1, năm 2013 chuyển nhượng cho ông Thái Anh T1, cần trừ hợp đồng từ ông T1 trực tiếp qua cho ông Ngô Hữu H2, năm 2017 chuyển nhượng ông Hồ Văn D. Trong năm 2017 tiếp tục chuyển nhượng cho Huỳnh Công T, vị trí chuyển nhượng cho ông T không trùng với vị trí chuyển nhượng cho bà L cũng không trùng với vị trí chuyển nhượng cho những người khác. Toàn bộ diện tích đất ông Huỳnh Công T bà N giao cho ông T quản lý sử dụng theo Biên bản hòa giải số 78/BB-UBND ngày 27/6/2019 của UBND xã B, ông T có làm căn nhà cấp 4 quản lý đất. Nay tại Tòa án bà N yêu cầu cụ thể như sau: Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc trả lại cho ông H diện tích đất 14.007,4m² tại ấp R, xã B, chỉ đồng ý hỗ trợ cho ông H 30.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N1 trình bày:

Bà N1 với ông H sống với nhau như vợ chồng từ năm 1993, có 01 người con chung. Thửa đất tranh chấp với bà N khoảng 1,5 mẫu có nguồn gốc do bà N1 và ông H khai phá năm 1993 để làm nhà, lập vườn. Hiện tại trên đất còn một số dừa do bà và ông H trước đây trồng.

Vợ chồng ông T2, bà N vào bao chiếm đất rồi chặt cây, đốt nhà của vợ chồng bà N1. Bà N1 với ông H sống chung đến năm 2014 thì tự ly hôn, hai bên có thỏa thuận ông H tự đi kiện bà N, nếu được đất thì ông H hưởng. Ông H có chia cho

bà N1 01 căn nhà gắn liền với đất, hiện tại bà N1 đang sinh sống. Việc ông H kiện bà N tranh chấp quyền sử dụng đất, bà N1 không ý kiến, bà N1 thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công T trình bày:

Vào ngày 31/5/2017, ông T có ký hợp đồng tay nhận chuyển nhượng 14.241m² đất nằm trong thửa số 17, tờ bản đồ số 4, tại ấp R, xã B, thành phố P. Giá 8.544.600.000 đồng. Cùng ngày bà N ra Phòng C4 ký Giấy ủy quyền cho ông T được quyền sử dụng đất. Năm 2018, ông T làm căn nhà cấp 4 để giữ đất, có phát dọn nhưng không thêm cây vì trên đất có sẵn dừa và một số cây khác.

Tại thời điểm chuyển nhượng bà N nói đất đã có quyết định giải quyết tranh chấp giữa bà N với ông H, Chủ tịch huyện và Chủ tịch tỉnh Kiên Giang công nhận đất cho bà N. Bà N không cung cấp thông tin các quyết định hành chính đã bị Tòa án hủy. Theo vị trí đất Tòa án thẩm định tại chỗ ông H tranh chấp với bà N là đúng với vị trí đất bà N chuyển nhượng cho ông T. Ông Hồ Văn D có nhận chuyển nhượng đất bà N nhưng không trùng vị trí với ông T. Theo biên bản hòa giải số 78/BB- UBND ngày 27/6/2019 của UBND xã B lập ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Bùi Thị Bé N với ông T là do khi ông T nhận chuyển nhượng xong thì có nhiều người tranh chấp. Do đó giữa các bên thỏa thuận với nhau để sau này UBND xã xét cho ông T được đứng tên trên phương án nhận đền bù khi nhà nước thu hồi đất.

Nay trong vụ án ông T không tranh chấp với bà N, nếu Tòa án xác định là đất của ông Nguyễn Văn H thì ông T khởi kiện bà N thành vụ kiện khác. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của ông T. Không cung cấp thêm chứng cứ và khai nại thêm các tình tiết mới có liên quan đến vụ án. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất của bà N đã có quyết định của Chủ tịch UBND huyện P và Chủ tịch UBND tỉnh K công nhận đất cho bà N, ông T không biết các quyết định trên bị Tòa án hủy bỏ. Việc tranh chấp đất giữa ông H với bà N nếu Tòa án công nhận đất cho ông H thì ông T không đồng ý tháo dỡ di dời nhà giao đất cho bên ông H. Nếu bác yêu cầu khởi kiện của ông H thì ông T tiếp tục quản lý sử dụng đất.

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

Vào năm 2002, bà L có lập hợp đồng tay nhận chuyển nhượng 30.000m² đất của vợ chồng bà Bùi Thị Bé N, ông Lê Văn T2 đã trả đủ tiền. Đất chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, trên đất có dừa, đào và căn nhà tạm bà N nói là nhà của bà N cho người em ở tạm. Bà L không biết vợ chồng ông Nguyễn Văn H, ông H với bà N tranh chấp đất như thế nào bà L cũng không biết. Năm 2013, bà N bàn giao đất thì dính vào đất của ông Trịnh Văn Đ, đến nay bà N không có đất khác giao.

Bà L khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố P để tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Tòa án thụ lý giải quyết nhưng đến nay

chưa kết thúc vụ kiện. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/10/2020 bên vụ án bà L kiện bà N, bà L khẳng định đúng vị trí bà N chuyển nhượng cho bà L vào năm 2002. Như vậy, nếu theo vị trí này thì một phần diện tích bà N chuyển nhượng cho bà L nằm trong diện tích đất ông H và bà N đang có tranh chấp.

Nay bà L có ý kiến như sau: Việc bà L khởi kiện bà N để tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 30.000m² Tòa án đang thụ lý giải quyết, quyền lợi của bà L đã có yêu cầu trong vụ án tranh chấp với bà N. Trong vụ án này bà L không yêu cầu gì, nếu Tòa án công nhận đất cho bên ông H thì bà L yêu cầu bà N bồi thường hợp đồng. Trường hợp bác yêu cầu của ông H, công nhận đất cho bà N thì bà L buộc bà N phải giao đất theo đúng hợp đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thanh S trình bày:

Ông S là em ruột bà N, theo hợp đồng tay mua bán đất đề ngày 29/11/2003 thể hiện bên bán đất ông Lê Văn T2, bà Bùi Thị Bé N và Bùi Thanh S, còn bên mua là Nguyễn Thị L, các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất ngang 100m x dài 300m = 30.000m² tại ấp R, xã B với giá tiền 20.000.000 đồng/công và có chữ ký của ông S. Biên nhận tiền đề ngày 12/6/2007 cũng có chữ ký, chữ viết tên của ông S bên nhận tiền, ông S hoàn toàn không biết, đất của vợ chồng bà N thì họ mua bán. Khẳng định không mua bán đất với bà L như hợp đồng nêu, cũng không nhận bất kỳ khoản tiền nào của bà L, khẳng định không phải là chữ ký và chữ viết của ông S.

Nay ông S yêu cầu cụ thể như sau: Việc Tòa án thụ lý vụ án không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của ông S, nên không yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ong Hải S1 trình bày:

Vào năm 2010, ông Hải S1 có nhận chuyển nhượng 18.000m² đất của bà Bùi Thị Bé N, đất chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Bà N nói đủ điều kiện chuyển nhượng, không ai tranh chấp. Trên đất có căn nhà, ông Hải S1 nghe nói là nhà của ông Nguyễn Văn H, ông Hải S1 có hỏi bà N thì bà N nói là cho ông H ở tạm. Khẳng định vị trí đất ông S1 nhận chuyển nhượng với bà N trùng với vị trí đất ông Nguyễn Văn H tranh chấp với bà N. Tuy nhiên, việc bà N bán đất tranh chấp trong vụ án này ông S1 không yêu cầu gì, tự giải quyết với bà N thành vụ kiện khác.

Ông S1 xác định vào ngày 02/6/2020, UBND xã B có mời ông S1 và bà N ghi nhận ý kiến trình bày. Các bên thống nhất diện tích chuyển nhượng giao cho bà N đứng tên trên phương án đền bù, nếu nhà nước bồi thường hỗ trợ tiền thì bà N trả cho ông S1 6.000.000.000 đồng, đến nay chưa thực hiện vì đất chưa được nhà nước bồi thường, hỗ trợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn Đ trình bày:

Ông Đ có đất giáp ranh với đất ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Bé N, nguồn gốc diện tích đất khoảng 1,5 mẫu ông H tranh chấp với bà N là do ông H

khai phá từ năm 1996 để lập vườn, làm nhà, đào ao nuôi cá... Vị trí đất bà N nằm giáp đất ông H rồi tới đất ông Đ. Vợ chồng ông H đi vắng nên bà N cho người vào phá đốt nhà, chặt cây của bên ông H.

Theo thẩm định tại chỗ và tờ trích đo địa chính thì hình có các điểm 1, 2, 3, 19, 12, là đất ông Đ chuyển nhượng cho ông Trịnh Văn P. Các điểm 12, 19, 20, 14, 16, 4, 5, là ranh giới sử dụng đất giữa đất ông H với đất ông Đ. Bà N cho rằng hình có các điểm 13, 14, 15, 18 là đất của ông H là không đúng, diện tích này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 4. Việc ông H và bà N tranh chấp đất không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Đ nên không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn P trình bày:

Năm 2019, có nhận chuyển nhượng hơn 6.000m² đất của ông Đ, được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của nhà nước. Giáp đất ông P là đất của ông Nguyễn Văn H trước đây có làm nhà, lập vườn, không phải đất của bà N. Theo thẩm định đo đạc của Tòa án thì hình có các cạnh 13, 14, 15, 18 bà N cho rằng đất ông H là không đúng, diện tích này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P. Hình có các điểm 1, 2, 3, 19, 20, 12 cũng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông P. Bên ông H xác định ranh giới từ các điểm 12, 19, 14, 16, 4, 5 là đúng, ông P không tranh chấp ranh giới với ông H.

Trước đây là N có khiếu nại việc Nhà nước cấp giấy cho ông Đ, có khởi kiện ra Tòa hành chính Tòa án tỉnh Kiên Giang nhưng sau đó rút lại đơn kiện, Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án. Trong vụ án tranh chấp giữa ông H với bà N, ông P không yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thái Quốc P1, chị Thái Hải Q trình bày: Anh chị là con ông Thái Anh T1 (chết năm 2018), mẹ là Phù Minh C2 đã ly hôn với ông T1. Khi ông T1 còn sống thì việc chuyển nhượng đất giữa ông T1 với bà N như thế nào anh P1, chị Q không biết. Theo hồ sơ thể hiện năm 2003, ông T1 có nhận chuyển nhượng 10.000m² đất của bà N, năm 2013 chuyển nhượng lại cho ông Ngô Hữu H2 thì anh P1, chị Q cũng không biết và không biết đất ở vị trí nào. Trong vụ án không yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Hữu H2 trình bày:

Vào năm 2013, ông H2 nhận chuyển nhượng 10.000m² đất của ông Thái Anh T1 với giá 1,7 tỷ, đã trả đủ tiền cho ông T1. Trên đất có dừa, đào, tràm bông vàng... Nguồn gốc đất do ông T1 nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị Bé N, chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 17/12/2013, nhận chuyển nhượng thêm của bà N 5.000m² liền ranh với thửa đất nhận chuyển nhượng của ông T1. Giá 850.000.000 đồng, đã trả đủ tiền cho bà N. Theo sơ đồ trích đo do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện (nay là thành phố) Phú Quốc lập ngày 25/9/2020 vị trí đất ông H tranh chấp với

bà N không nằm trùng với vị trí ông H2 nhận chuyển nhượng của bà N và ông T1, trong vụ án này ông H2 không yêu cầu độc lập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2021/DS-ST ngày 29/12/2021, Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

Buộc bà Bùi Thị Bé N, chị Lê Thị Thanh B, anh Lê Đức A, ông Huỳnh Công T giao trả cho ông Nguyễn Văn H diện tích đất 14.007,4m², theo hình các cạnh điểm 6, 4, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 16 (vị trí đất theo tờ trích đo địa chính số 58-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P duyệt ngày 17/12/2021). Giao cho ông Nguyễn Văn H được quyền sở hữu căn nhà ở, mái che, nhà kho trong khu vực đất tranh chấp và 13 cây dừa loại A, tràm bông vàng loại A 16 cây, dừa loại C 01 cây, loại B 02 cây (vị trí công trình xây dựng theo tờ trích đo địa chính số 42-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P duyệt ngày 25/9/2020) tại ấp R, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H yêu cầu bà Bùi Thị Bé N bồi thường thiệt hại về cây trồng số tiền 31.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn H4 hỗ trợ cho ông Huỳnh Công T giá trị công trình xây dựng gồm: Nhà ở, mái che, nhà kho và cây trồng gồm tràm bông vàng loại A 16 cây, dừa loại C 01 cây, loại B 02 cây. Tổng cộng số tiền tổng cộng 189.983.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án thì người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đủ số tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ông Nguyễn Văn H có quyền kê khai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được lập phương án, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với diện tích đất 14.007,4m² (vị trí đất theo tờ trích đo địa chính số 58-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P duyệt ngày 17/12/2021) và tài sản trên đất gồm: Nhà ở, mái che, nhà kho và 13 cây dừa loại A, tràm bông vàng loại A 16 cây, dừa loại B 02 cây, loại C 01 cây, (vị trí công trình xây dựng theo tờ trích đo địa chính số 42-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P duyệt ngày 25/9/2020) tại ấp R, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Đối với ông Ong Hải S1, ông Hồ Văn D, ông Huỳnh Công T, ông Ngô Hữu H2 các đương sự không yêu cầu trong vụ án, nếu có tranh chấp được quyền khởi kiện bà Bùi Thị Bé N thành vụ kiện khác.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 26/01/2022, bà Bùi Thị Bé N kháng cáo.

Ngày 26/01/2022, anh Lê Đức A kháng cáo.

Ngày 26/01/2022, chị Lê Thị Thanh B kháng cáo.

Ngày 14/02/2022, ông Huỳnh Công T kháng cáo.

Ngày 21/02/2022, bà Nguyễn Thị L kháng cáo.

Tại Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 07/02/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang kháng nghị với nội dung: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang hủy Bản án sơ thẩm số 50/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 212/2022/DS-PT ngày 01/11/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang quyết định:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị L, anh Lê Đức A.

Hủy Bản án sơ thẩm số 50/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1942.

Địa chỉ: Ấp R, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn: Bà Bùi Thị Bé N, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp C, xã C, thành phố P, Kiên Giang.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm:

Ông Huỳnh Công T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số F, Tỉnh lộ 10, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Anh Bùi Thanh S, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp R, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Ông Ong Hải S1, sinh năm 1960.

Địa chỉ: F, Trần Quý C, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Ông Hồ Văn D, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Chị Lê Thị Thanh B, sinh năm 1994.

Anh Lê Đức A, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Ấp C, xã C, thành phố P, Kiên Giang.

Ông Trịnh Văn P, sinh năm 1978.

Ông Trịnh Văn Đ, sinh năm 1976.

Bà Lê Thị N1, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Ấp R, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Ủy ban nhân dân xã B, thành phố P.

Trụ sở: Ấp Bãi Thơm, xã Bãi Thơm, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Ông Ngô Hữu H2, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Ông Thái Anh T1, sinh năm 1963 (chết),

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: Thái Quốc P1, sinh năm 1991 và Thái Hải Q, sinh năm 2001.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Ông Nguyễn Minh L1, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số B, Quốc lộ A, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án.

Án phí phúc thẩm:

Bà Bùi Thị Bé N được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004439 ngày 10/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Chị Lê Thị Thanh B được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004438 ngày 10/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Ông Huỳnh Công T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007264 ngày 18/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007270 ngày 22/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Anh Lê Đức A phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004440 ngày 10/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Ngày 12/9/2023, ông Nguyễn Văn H có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 14/2024/KN-DS ngày 14/3/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối 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 212/2022/DS-PT ngày 01/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

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 không chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Ông Nguyễn Văn H cho rằng diện tích 14.007,4m² đất thuộc một phần thửa đất số 17, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp R, xã B, thành phố P đang tranh chấp giữa ông H với bà Bùi Thị Bé N có nguồn gốc do ông H, bà Lê Thị N1 khai phá và được vợ chồng ông Ngô Văn H5, bà Thị H6 tặng cho một phần vào năm 1996. Quá trình sử dụng đất, ông H đã làm nhà, lập vườn trồng nhiều loại cây hoa màu, đào ao nuôi cá. Hiện trạng trên đất hiện nay còn 13 cây dừa loại A, căn nhà và một số cây trồng, ao cá bị gia đình bà N tháo dỡ, san lấp mặt bằng làm thay đổi hiện trạng sử dụng đất. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu bà N trả lại cho ông H quyền sử dụng đất diện tích đất nêu trên. Theo Công văn số 1865/BQLKKTQP-ĐT&DN ngày 21/12/2021 của Ban Q1, Công văn số 513/BBT- TĐĐ ngày 28/12/2021 của Ban bồi thường hỗ trợ và tái định cư thành phố P thì hiện tại toàn bộ diện tích đất nêu trên, Nhà nước đã chấp thuận chủ trương đầu tư, giao cho Công ty cổ phần Đ1 - Đảo P thực hiện dự án, nhưng chưa lập phương án bồi thường, hỗ trợ về đất và tài sản trên đất.

[2]. Bà N cho rằng diện tích đất tranh chấp nêu trên do ông Ngô Tăng C1 (đã chết - là cha nuôi của ông Lê Văn T2, chồng của bà N) tặng cho vợ chồng bà N. Bà N chỉ cho vợ chồng ông H mượn đất để ở nhờ và trồng hoa màu, nhưng do ông H bao chiếm đất nên bà N cho người tháo dỡ nhà, chặt cây trồng để lấy lại đất; 13 cây dừa trên đất hiện nay, bà N đã mua lại của ông Nguyễn Văn K (là em vợ của ông H).

[3]. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bà N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã mua lại 13 cây dừa của ông K. Tại Biên bản kiểm tra nguồn gốc đất ngày 27/3/2003 (khi ông H có đơn khiếu nại tranh chấp đất với bà N tại Ủy ban nhân dân xã B), ông C1 xác định “*diện tích đất ông cho vợ chồng bà N là từ cây xoài Quéo trở về suối và lên lộ, còn từ cây xoài Quéo trở xuống biển là do ông Ú, ông C3, ông Ba P2. Ông H làm nhà ngay vị trí ông Ú, ông C3, ông P2. Khi ông T2 về ở trên đất thì đã có ông H ở trên đất*”. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N khẳng định vị trí cây xoài Quéo không nằm trong phần đất tranh chấp với ông H mà nằm ở vị trí khác. Hội đồng xét xử sơ thẩm đã tạm ngưng phiên tòa để thu thập chứng cứ làm rõ vị trí cây xoài Quéo theo lời xác nhận của ông C1 và trình bày của bà N. Tòa án cấp sơ thẩm đã phối hợp với Ủy ban nhân dân xã B

đến thực địa nhưng bà N và ông H đều vắng mặt, chỉ có ông Nguyễn Thế L2 (là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Công T) chứng kiến, ông L2 xác định trên diện tích đất tranh chấp không có cây xoài Quéo.

[4]. Bên cạnh đó, qua xác minh những chủ sử dụng đất liền kề và những người sinh sống lâu năm tại địa phương quanh khu vực đất tranh chấp đều xác định diện tích đất ông H sử dụng do vợ chồng ông H5, bà H6 cho lại để tiếp tục khai phá, sử dụng làm nhà, lập vườn, trồng hoa màu, đào ao nuôi cá. Bà Lê Thị N1 (chung sống với ông H như vợ chồng, sau đó tự ly hôn) cũng thống nhất diện tích đất tranh chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông H. Như vậy, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và quá trình quản lý, sử dụng đất có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông H. Việc bà N cho rằng diện tích đất tranh chấp do ông C1 cho tặng vợ chồng bà N là không có căn cứ.

[5]. Quá trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thụ lý giải quyết theo đơn yêu cầu của ông H, vợ chồng bà N và cá nhân bà N đã lập Giấy viết tay chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho nhiều người như bà Nguyễn Thị L, bà Ngô Thị L3, ông Ong Hải S1, ông Huỳnh Công T... Hiện tại toàn bộ diện tích đất tranh chấp do ông T trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 2017, có làm nhà và trồng một số cây trồng trên đất (theo Biên bản định giá ngày 28/5/2021, tài sản trên đất của ông T có giá trị là 189.983.000 đồng). Quá trình tố tụng các ông bà nêu trên đều xác định không có yêu cầu gì trong vụ án này, nếu có tranh chấp với bà N thì khởi kiện bằng một vụ án khác. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H buộc bà N, ông T, chị Lê Thị Thanh B và anh Lê Đức A (con của vợ chồng bà N) giao trả cho ông H diện tích đất tranh chấp nêu trên, ghi nhận sự tự nguyện của ông H hỗ trợ cho ông T giá trị tài sản trên đất là phù hợp và có căn cứ.[6]. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập đầy đủ chứng cứ, chưa làm rõ về nguồn gốc, quá trình khai phá sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp giữa ông H và bà N; từ đó, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang để giao về xét xử sơ thẩm lại là chưa thỏa đáng, kéo dài tố tụng. Bởi lẽ, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập tài liệu chứng cứ về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất, xác minh và đánh giá chứng cứ; đồng thời, tạm ngưng phiên tòa để làm rõ vị trí cây xoài Quéo trên diện tích đất tranh chấp theo lời xác nhận của ông Ngô Tăng C1 và lời trình bày của bà N, nhưng khi kiểm tra thực địa và tại phiên tòa sơ thẩm chính bà N cũng khẳng định không có cây xoài Quéo trên diện tích đất tranh chấp.

Như vậy, đã có đủ cơ sở để xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông H, Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng cần thu thập, xác minh về nguồn gốc và quá trình khai phá, sử dụng đất là không cần thiết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ luật tố tụng Dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định Kháng nghị số 14/2024/KN-DS ngày 14/3/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 212/2022/DS-PT ngày 01/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H với bị đơn là bà Bùi Thị Bé N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

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 Kiên Giang;
- TAND TP. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
- Chi cục THADS thành phố P;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GDKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

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

Trần Văn Châu