

### **ÁN LỆ SỐ 32/2020/AL VỀ TRƯỜNG HỢP ĐẤT DO CÁ NHÂN KHAI PHÁ NHƯNG SAU ĐÓ XUẤT CẢNH ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI VÀ NGƯỜI KHÁC ĐÃ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ỔN ĐỊNH, LÂU DÀI**

Án lệ số 32/2020/AL về trường hợp đất do cá nhân khai phá nhưng sau đó xuất cảnh định cư ở nước ngoài và người khác đã quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài, được Hội đồng Thẩm phán TANDTC thông qua ngày 5 /2/ 2020 và được công bố theo Quyết định số 50/QĐ-CA ngày 25 tháng 02 năm 2020 của Chánh án TANDTC. Án lệ này do các Thẩm phán Nguyễn Thúy Hiền, Tống Anh Hào, Chu Xuân Minh, Lê Văn Minh thuộc Tổ Thẩm phán TANDTC về lĩnh vực dân sự đề xuất.

#### **Nguồn án lệ:**

Quyết định giám đốc thẩm số 19/2019/DS-GĐT ngày 20-8-2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao về vụ án “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất” tại tỉnh Bạc Liêu giữa nguyên đơn là bà Lý Kim S với bị đơn là ông Trần Văn N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 16 người.

#### **Vị trí nội dung án lệ:**

Đoạn 1 phần “Nhận định của Toà án”.

#### **Khái quát nội dung án lệ:**

-Tình huống án lệ:

Đất có nguồn gốc là do cá nhân khai phá nhưng sau đó xuất cảnh định cư ở nước ngoài và người khác đã quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài. Trong quá trình sử dụng đất, người này đã tôn tạo đất, xây dựng nhà ổn định, đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

–Giải pháp pháp lý: Trường hợp này, phải xác định cá nhân khai phá đất không còn quyền sử dụng đất hợp pháp nên việc yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất là không có cơ sở để chấp nhận.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

-Khoản 2 Điều 10, khoản 1, khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 (tương ứng với khoản 5 Điều 26, khoản 1, khoản 4 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013);

-Khoản 1 Điều 164, Điều 176, khoản 2 Điều 177, các điều 192, 196, 201 Bộ luật Dân sự năm 1995 (tương ứng với khoản 1 Điều 155, Điều 170, khoản 2 Điều 171, các điều 185, 190, 195 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 150, Điều 221, khoản 2 Điều 237, các điều 187, 182, 192 Bộ luật Dân sự năm 2015).



## CÔNG TY LUẬT TNHH HÙNG THẮNG

---

Từ khoá của án lệ: “Kiện đòi quyền sử dụng đất”; “Đất do cá nhân khai phá”; “Định cư ở ngoài”; “Người khác đã quản lý, sử dụng đất”; “Sử dụng đất ổn định, lâu dài”; “Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 18-9-2012 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Lý Kim S do bà Trần Thị Phượng L1 đại diện theo uỷ quyền trình bày: Năm 1958, cha mẹ bà S là vợ chồng cụ Lý Mã C, cụ Trần Thị K khai phá được khoảng 50.450m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, nay thuộc thửa số 135 diện tích 47.250m<sup>2</sup>, thửa số 138 diện tích 3.200m<sup>2</sup> tại ấp X, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Năm 1971, vợ chồng cụ K giao cho con trai là ông Lý Kim Q quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên. Năm 1978, ông Q cho cụ Trần Văn C1 (em ruột cụ K) thuê diện tích đất trên, nhưng không lập giấy tờ và cụ C1 không trả tiền thuê đất (có lời khai cho rằng năm 1971, vợ chồng cụ K cho cụ C1 thuê diện tích đất nêu trên). Năm 1997, cụ C1 tự kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 47.250m<sup>2</sup>, thửa số 135. Tuy nhiên, cụ C1 cũng đã ký “Giấy xác nhận chủ quyền đất” ngày 30-5-2004, xác nhận cụ C1 có mượn đất nêu trên của vợ chồng cụ K. Khi bà S có ý định chuyển phần mộ của vợ chồng cụ K về phần đất trên thì ông Trần Văn N (người đang sử dụng đất) không đồng ý. Vì vậy, các con của vợ chồng cụ K là bà Lý Kim S, ông Lý Kim Q, ông Lý Kim S1, bà Lý Kim H thống nhất uỷ quyền cho bà S khởi kiện yêu cầu ông N phải trả lại toàn bộ diện tích 50.450m<sup>2</sup> đất nêu trên.

Tại phiên toà sơ thẩm, bà L1 (đại diện theo uỷ quyền của bà S) rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông N trả lại diện tích đo thực tế 30.674,7m<sup>2</sup> tại thửa số 135 và yêu cầu được nhận số tiền đền bù do Nhà nước thu hồi diện tích 3.184 m<sup>2</sup> đất tại thửa số 135.

Bị đơn là ông Trần Văn N trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp do cụ Trần Văn C1 (cha của ông) sử dụng từ trước năm 1975 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997. Sau đó, cụ C1 đã làm thủ tục tặng cho diện tích đất này cho ông; ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009 và trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này từ đó cho đến nay. Đối với Giấy xác nhận ngày 30-5-2004 do bà S cung cấp, ông xác định chữ ký trong giấy không phải chữ ký của cụ C1, nhưng ông không yêu cầu giám định. Trong quá trình sử dụng đất, Nhà nước đã thu hồi một phần đất để làm đường. Gia đình ông đã sử dụng ổn định diện tích đất nêu trên trước năm 1975 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không chấp nhận yêu cầu đòi đất của các con vợ chồng cụ K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

-Cụ Võ Thị B trình bày: Khoảng năm 1970-1971, khi cụ về sống với cụ C1 thì cụ C1 đã canh tác, sử dụng phần đất tranh chấp. Cụ C1 có nói phần đất này là thuê của cụ K, khi gia đình cụ K xuất cảnh, định cư ở Mỹ thì cụ K đã chuyển nhượng phần đất trên cho cụ C1. Quá trình sử dụng, cụ C1 đã đăng ký, kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử



dụng đất năm 1997; đến năm 2009, cụ C1 làm thủ tục tặng cho ông N. Cụ không đồng ý giao trả phần đất tranh chấp cho các con của cụ K, cụ C.

Các ông bà Trần Thị D, Trần Thị Đ, Trần Thị T và Trần Văn Q1 trình bày: Cụ Trần Văn C1 (chết năm 2009) và cụ Đặng Thị V (chết năm nào không rõ) có 04 người con là các ông bà. Sau khi cụ V chết, cụ C1 sống chung với cụ Võ Thị B và có 07 người con gồm các ông bà: Trần Văn H1, Trần Thị Cẩm H2, Trần Văn L, Trần Văn N1, Trần Thị M, Trần Thị G và Trần Văn N. Nguồn gốc đất tranh chấp trước đây là của vợ chồng cụ C, cụ K. Do hoàn cảnh khó khăn nên cụ C1 đã mượn phần đất tranh chấp của vợ chồng cụ K, khi mượn đất không làm giấy tờ. Sau đó, gia đình cụ K đi nước ngoài sinh sống thì cụ C1 đã tự kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi các con của vợ chồng cụ K biết, cụ C1 đã viết giấy thừa nhận đất mà cụ C1 đứng tên là của vợ chồng cụ K cho mượn. Các ông bà đều đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S.-

Các ông bà Trần Văn H1, Trần Thị Cẩm H2, Trần Văn L, Trần Văn N1, Trần Thị M, Trần Thị G trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp của ai thì các ông bà không biết nhưng từ khi sinh ra và lớn lên thì cụ C1 (cha của các ông bà) đã canh tác phần đất này. Năm 1997, cụ C1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2009 cụ C1 đã tặng cho ông N và ông N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2015/DS-ST ngày 15-7-2015, Toà án nhân dân tỉnh Bạc Liêu quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lý Kim S đối với ông Trần Văn N. Buộc ông Trần Văn N có trách nhiệm giao trả cho bà Lý Kim S, ông Lý Kim Q, ông Lý Kim S1 và bà Lý Kim H giá trị phần đất diện tích 30.674,7m<sup>2</sup> tại thửa 135, tờ bản đồ số 09 tại ấp X, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu bằng tổng số tiền 788.389.547 đồng. Bà Lý Kim S, ông Lý Kim Q, ông Lý Kim S1 và bà Lý Kim H cùng có trách nhiệm liên hệ với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng cơ bản huyện H để nhận số tiền thu hồi bồi thường phần đất diện tích 3.184 m<sup>2</sup> là 636.800.000 đồng. Công nhận và giao cho ông Trần Văn N được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích 30.674,7m<sup>2</sup> tại thửa 135, tờ bản đồ số 09 tại ấp X, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, các phần đất có vị trí cụ thể như sau:

Phần đất thứ I: Diện tích 757,7 m<sup>2</sup> có số đo các cạnh như sau: Hướng Đông giáp đất ông Trương Thanh H 26,3m<sup>2</sup>; hướng Tây giáp kênh 14000 và sông Cái Chanh 00 m; hướng Nam giáp kênh 14000 có số đo là 66m; hướng Bắc giáp sông Cái Chanh 57,9m.

Phần đất thứ II: Diện tích 6.892m<sup>2</sup> (chưa trừ phạm vi giải phóng mặt bằng và hành lang lộ tuyến đường V) có số đo các cạnh như sau: Hướng Đông giáp đất ông Trương Thanh H 129,5m; hướng Tây giáp kênh thủy lợi 180,1m; hướng Nam giáp đất bà Trương Thị H 63,9m; hướng Bắc giáp kênh 14000 là 50,8m.

Phần đất thứ III: Diện tích 23.025m<sup>2</sup> (chưa trừ phạm vi giải phóng mặt bằng và hành lang lộ tuyến đường V) có số đo các cạnh như sau: Hướng Đông giáp kênh thủy lợi có số đo



## CÔNG TY LUẬT TNHH HÙNG THẮNG

---

217,1m; hướng Tây giáp đất ông Trương Văn T 232,7m; hướng Nam giáp đất ông Trương Văn N2 91,1m; hướng Bắc giáp kênh 14000 và đất ông Trương Văn T 162,3m.

Trích đo địa chính các phần đất nêu trên được kèm theo Bản án và là bộ phận không thể tách rời của Bản án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Trần Văn N và ông Trần Văn L có đơn kháng cáo. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 210/2016/DS-PT ngày 08-9-2016, Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định: Sửa Bản án sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận giữa bà Trần Thị Phượng L1 (đại diện theo uỷ quyền của bà Lý Kim S, ông Lý Kim Q, ông Lý Kim S1, bà Lý Kim H) và ông Trần Văn N như sau:

-Ông Trần Văn N được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 30.674,7m<sup>2</sup> tại thửa 135, tờ bản đồ số 09 tại ấp X, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, các phần đất có vị trí như sau: Phần đất thứ I: Diện tích 757,7m<sup>2</sup> có số đo các cạnh như sau: Hướng Đông giáp đất ông Trương Thanh H 26,3m; hướng Tây giáp kênh 14000 và sông Cái Chanh 00m; hướng Nam giáp kênh 14000 có số đo là 66m; hướng Bắc giáp sông Cái Chanh 57,9m. Phần đất thứ II: Diện tích 6.892m<sup>2</sup> (chưa trừ phạm vi giải phóng mặt bằng và hành lang lộ tuyến đường V) có số đo các cạnh như sau: Hướng Đông giáp đất ông Trương Thanh H 129,5m; hướng Tây giáp kênh thủy lợi 180,1m; hướng Nam giáp đất bà Trương Thị H 63,9m; hướng Bắc giáp kênh 14000 là 50,8m. Phần đất thứ III: Diện tích 23.025m<sup>2</sup> (chưa trừ phạm vi giải phóng mặt bằng và hành lang lộ tuyến đường V) có số đo các cạnh như sau: Hướng Đông giáp kênh thủy lợi có số đo 217,1m; hướng Tây giáp đất ông Trương Văn T 232,7m; hướng Nam giáp đất ông Trương Văn N2 91,1m; hướng Bắc giáp kênh 14000 và đất ông Trương Văn T 162,3m. Trích đo địa chính các phần đất nêu trên được kèm theo Bản án và là bộ phận không thể tách rời của Bản án.

-Bà Lý Kim S, ông Lý Kim Q, ông Lý Kim S1 và bà Lý Kim H do bà Trần Thị Phượng L1 là người đại diện theo uỷ quyền được quyền liên hệ với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng cơ bản huyện H để nhận số tiền thu hồi bồi thường phần diện tích 3.184m<sup>2</sup> là 636.800.000 đồng. Ông Trần Văn N có trách nhiệm trả cho bà Lý Kim S, ông Lý Kim Q, ông Lý Kim S1, bà Lý Kim H do bà Trần Thị Phượng L1 là người đại diện theo uỷ quyền số tiền 72.246.970 đồng.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Trần Văn N 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 kháng nghị giám đốc thẩm số 33/2019/KN-DS ngày 18-6-2019, Chánh án Toà án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 210/2016/DS-PT ngày 08-9-2016 của Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng huỷ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2015/DS-ST ngày 15-7-2015 của Toà án nhân dân tỉnh Bạc Liêu; giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.





## CÔNG TY LUẬT TNHH HÙNG THẮNG

---

Tại phiên toà giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Toà án nhân dân tối cao.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thửa đất số 135 tại ấp X, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu có nguồn gốc do vợ chồng cụ K khai phá khoảng năm 1958, nhưng gia đình cụ C1 đã sử dụng ổn định đất này ít nhất từ năm 1975 cho đến nay. Quá trình sử dụng, cụ C1 đã đăng ký, kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997, sau đó cụ C1 đã làm thủ tục tặng cho ông N và ông N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009. Vợ chồng cụ K không đăng ký, kê khai, sử dụng diện tích đất trên và không có một trong các loại giấy tờ theo Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 (trước đây là Điều 50 Luật Đất đai năm 2003). Mặt khác, gia đình cụ K đều đã xuất cảnh, định cư ở Mỹ, nên không đủ điều kiện để Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 54, Điều 55, Điều 56, Điều 183 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, vợ chồng cụ K không có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất đang tranh chấp nêu trên. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S là không đúng.

[2] Tại phiên toà phúc thẩm, phía nguyên đơn và phía bị đơn tự thoả thuận, theo đó ông N được quyền sử dụng diện tích 30.674,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 135, nhưng phải thanh toán cho phía nguyên đơn ½ giá trị quyền sử dụng diện tích 30.674,7m<sup>2</sup> đất và ½ số tiền Nhà nước bồi thường (đã trừ 163.450.000 đồng tiền hỗ trợ cho hộ gia đình sinh sống trên đất) khi thu hồi 3.184m<sup>2</sup> đất. Từ đó, Toà án cấp phúc thẩm quyết định bà L1 (đại diện theo uỷ quyền của bà S, ông S1, bà H, ông Q) được quyền liên hệ Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng cơ bản huyện H để nhận 636.800.000 đồng tiền bồi thường khi thu hồi đất và 73.246.970 đồng do ông N trả; ông N được quyền sử dụng diện tích 30.674,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 135. Tuy nhiên, theo các trích đo địa chính các phần đất kèm theo Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm thì trong tổng diện tích 30.674,7m<sup>2</sup> đất mà ông N được quyền sử dụng theo quyết định của Bản án, có 813,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 545 (đứng tên ông Trương Văn N2) và 1.233,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 136 (do Nhà nước quản lý). Toà án cấp sơ thẩm và Toà án cấp phúc thẩm không đưa các chủ sử dụng các thửa đất này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, mà quyết định giao các diện tích thuộc các thửa đất nêu trên cho ông N sử dụng là không đảm bảo quyền lợi của họ và vi phạm nghiêm trọng tố tụng được quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

### QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 33/2019/KN-DS ngày 18-6-2019 của Chánh án Toà án nhân dân tối cao.



Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 210/2016/DS-PT ngày 08-9-2016 của Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2015/DS-ST ngày 15-7-2015 của Toà án nhân dân tỉnh Bạc Liêu về vụ án “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Lý Kim S với bị đơn là ông Trần Văn N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

Giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

### NỘI DUNG ÁN LỆ

*“[1] Thửa đất số 135 tại ấp X, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu có nguồn gốc do vợ chồng cụ K khai phá khoảng năm 1958, nhưng gia đình cụ C1 đã sử dụng ổn định đất này ít nhất từ năm 1975 cho đến nay. Quá trình sử dụng, cụ C1 đã đăng ký, kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997, sau đó cụ C1 đã làm thủ tục tặng cho ông N và ông N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009. Vợ chồng cụ K không đăng ký, kê khai, sử dụng diện tích đất trên và không có một trong các loại giấy tờ theo Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 (trước đây là Điều 50 Luật Đất đai năm 2003). Mặt khác, gia đình cụ K đều đã xuất cảnh, định cư ở Mỹ, nên không đủ điều kiện để Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 54, Điều 55, Điều 56, Điều 183 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, vợ chồng cụ K không có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất đang tranh chấp nêu trên. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S là không đúng.”*

HUNG THANG LAW FIRM

Keep believe in

