

VỀ NGƯỜI VIỆT NAM TRƯỚC KHI ĐI ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI GIAO LẠI ĐẤT NÔNG NGHIỆP CHO NGƯỜI Ở TRONG NƯỚC SỬ DỤNG

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05 tháng 02 năm 2020 và được công bố theo Quyết định số 50/QĐ-CA ngày 25 tháng 02 năm 2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 65/2018/GĐT-DS ngày 06-8-2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng về vụ án dân sự “Tranh chấp về tài sản bị cưỡng chế Thi hành án” tại tỉnh Đắk Lắk giữa nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị K với bị đơn là bà Nguyễn Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 09 người.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 4, 5 phần “Nhận định của Tòa án”.

Khái quát nội dung án lệ:

- Tình huống án lệ:

Người Việt Nam trước khi đi định cư ở nước ngoài đã giao lại đất nông nghiệp cho người ở trong nước sử dụng; người ở trong nước đã sử dụng đất đó ổn định, lâu dài và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Giải pháp pháp lý:

Trường hợp này, phải xác định người ở trong nước có quyền sử dụng đất hợp pháp, Tòa án không chấp nhận yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

- Mục 3 phần III, mục 3 phần V Quyết định số 201-HĐCP/QĐ ngày 01-7-1980 của Hội đồng Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước;

- Điều 14 Luật Đất đai năm 1987; Điều 26 Luật Đất đai năm 1993; khoản 11 Điều 38, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 (trương ứng với điểm h khoản 1 Điều 64; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013).

Từ khóa của án lệ:

“Người Việt Nam định cư ở nước ngoài”; “Giao lại đất nông nghiệp cho người ở trong nước sử dụng”; “Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”; “Yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất”.



NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 09-5-2012 và quá trình tố tụng nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị K trình bày: Năm 1978, vợ chồng cụ Nguyễn Thị K, Nguyễn C viết giấy cho ông Nguyễn Văn D (con trai) 05 sào đất, có tứ cận: Đông giáp ông L, Tây giáp bà Nguyễn Thị E, Nam giáp người Thượng, Bắc giáp quốc lộ 14; nhưng năm 1982, 1983 ông D đã bán hết cho ông Nguyễn Đăng N và ông Nguyễn Văn B. Sau đó, cụ K lại cho ông D thêm 150m² đất liền kề, Khi cho không viết giấy và năm 2005 cho ông D căn nhà trên đất (nhà đất cho ông D được xác định có tứ cận Đông giáp ông B, Tây và Nam giáp đất còn lại của gia đình, Bắc giáp quốc lộ 14). Năm 2005, cụ K lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 09-3-2006 Ủy ban nhân dân thành phố P cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 516166, đối với thửa số 9, tờ bản đồ 58, diện tích 10.112,4m², mục đích sử dụng trồng cây hàng năm, thời hạn sử dụng đến năm 2013 cho cụ Nguyễn Thị K; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 516165, đối với thửa số 9A, tờ bản đồ 58, diện tích 300m², mục đích sử dụng đất ở đô thị cho cụ Nguyễn Thị K và cụ Nguyễn C. Tháng 11-2006, cụ K có đơn xin điều chỉnh và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với hiện trạng đã xây nhà trên đất nên ngày 24-11-2006 Ủy ban nhân dân thành phố p ban hành Quyết định số 762/QĐ-UBND thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 516165 và AD 516166 và cấp đổi thành các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số AG 680769 và AG 680768 cho cụ Nguyễn Thị K và cụ Nguyễn C. Ngày 19-6-2009, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P ban hành Quyết định số 1654/QĐ-UBND thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ Nguyễn Thị K và Nguyễn C với lý do cấp chồng lấn diện tích, trùng số thửa đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D.

Cụ K khởi kiện vụ án hành chính đối với Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P về việc ban hành Quyết định số 1654/QĐ-UBND thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hai cụ. Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2010/HC-ST ngày 11 -6-2010 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ K; Bản án hành chính phúc thẩm số 07/2010/HC-PT ngày 17-9-2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ K. Bản án hành chính phúc thẩm bị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị, tại Quyết định giám đốc thẩm số 10/2011/HC-GĐT ngày 15-11-2011, Tòa Hành chính Tòa án nhân dân tối cao đã hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2010/HC-ST ngày 11-6-2010 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 07/2010/HC-PT ngày 17-9-2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết sơ thẩm lại. Sau Khi thụ lý sơ thẩm lại vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã triệu tập cụ K hợp lệ hai lần, nhưng cụ K vắng mặt nên Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đình chỉ việc giải quyết vụ án.

Nay cụ K khởi kiện vụ án dân sự yêu cầu vợ chồng ông D trả lại đất vì cho rằng: Năm 2005, ông D dùng bản photocopy giấy cho đất năm 1978, sửa toàn bộ vị trí thửa đất rồi photocopy dùng làm tài liệu kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng



thời ông D làm giấy xin xác nhận mất giấy tờ gốc, được Ủy ban nhân dân phường E xác nhận; trên cơ sở các tài liệu do ông D nộp này, Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D đối với diện tích đất 4.925,5m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 579302 cho thửa số 9A, tờ bản đồ số 58, diện tích 300,5m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 579313 cho thửa số 09, tờ bản đồ số 58, diện tích 4.624m²). Nay cụ K khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông D trả lại 4.652,7m² đất (đã trừ 272,8m² đất bị Ủy ban nhân dân thành phố P thu hồi tại Quyết định số 4233/QĐ-UBND ngày 24-12-2010); cụ K đồng ý cho vợ chồng ông D được tiếp tục sử dụng 183,74m² đất (gồm 150 m² đã cho trước đây và cho thêm 33,74m² vì đã làm nhà trên diện tích đất này); yêu cầu Tòa án hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thành phố P đã cấp cho vợ chồng ông D, bà T.

- Trước đây ông Nguyễn Văn D (hiện nay đã chết) và bà Nguyễn Thị T trình bày: Năm 1978, vợ chồng cụ C, cụ K viết giấy cho ông bà 05 sào đất, có tứ cận: Đông giáp ông L, Tây giáp bà Nguyễn Thị E, Nam giáp người Thượng, Bắc giáp quốc lộ 14; nhưng năm 1982, cụ K lại bán cho ông N 01 sào đất và năm 1985 cụ C bán cho ông B 4 sào đất là hết diện tích 5 sào đất hai cụ đã cho ông bà năm 1978 nên cha mẹ đồng ý hoán đổi, cho ông bà 5 sào đất liền kề; sau đó, cha mẹ sang định cư tại Cộng hòa liên bang Đức.

Trước Khi đi định cư tại Đức thì cụ K có gửi bà Nguyễn Thị E toàn bộ giấy tờ nhà và đất. Năm 2004, cụ K hồi hương. Năm 2005, vợ chồng ông D, bà T đến gặp bà E hỏi và lấy lại giấy tờ nhà đất thì bà E chỉ giao giấy tờ photocopy, còn giấy tờ cho nhà đất có đóng dấu, xác nhận của chính quyền thì hiện tại cụ K giữ.

Vợ chồng ông D đem bản photocopy mà bà E giao, photocopy thêm, rồi kèm 2 quyết định giao đất trồng cà phê năm 1980, 1990 của Ủy ban nhân dân thị xã P đến Ủy ban nhân dân phường E hỏi thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được hướng dẫn cần phải có chữ ký của cụ K và các anh em trong gia đình về việc năm 1978 cha mẹ có cho ông bà căn nhà 150m² và 3,5 sào đất trồng cây ăn trái đúng như giấy cho nhà đất gốc. Sau đó, ông D về nói lại với cụ K (lúc này cụ C đã chết) thì cụ K có ký đơn xác nhận rằng năm 1978 đã cho ông bà căn nhà và mấy sào đất trồng cây ăn trái; đơn xác nhận còn có chữ ký của ông Nguyễn Văn Đ (nay đã chết) và bà Nguyễn Thị E. Trên cơ sở đơn xác nhận này thì ngày 26-12-2005, Ủy ban nhân dân thành phố P đã cấp cho ông bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 579302 đối với thửa đất số 9A, tờ bản đồ 58, diện tích 300,5m² đất ở và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 579313 đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ 58, diện tích 4.624,9m² đất nông nghiệp.

Tuy nhiên, sau đó ngày 09-3-2006 Ủy ban nhân dân thành phố P cũng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 516166, đối với thửa số 9 tờ bản đồ 58 diện tích 10.112,4m², mục đích sử dụng trồng cây hàng năm cho cụ K và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 516165, đối với thửa đất số 9A, tờ bản đồ 58, diện tích 300m², mục đích sử dụng đất ở đô thị cho cụ K và cụ C là chồng lên diện tích đất đã cấp quyền sử dụng cho vợ chồng ông bà; tuy nhiên, sau đó phát hiện sai sót này thì ngày 24-11-2006 Ủy



ban nhân dân thành phố P đã ban hành Quyết định số 762/QĐ-UBND thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ C, cụ K.

Nay ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ K; đồng thời trình bày hai lô đất trên ông bà đã thế chấp vay Ngân hàng A số tiền 3.000.000.000 đồng; do ông bà không trả được nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện, Tòa án đã giải quyết, cơ quan Thi hành án đã bán đấu giá Thi hành án xong nên đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Ủy ban nhân dân thành phố p trình bày: Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D, bà T là đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Ngân hàng A trình bày: Hợp đồng thế chấp vay tiền ký giữa Ngân hàng với ông D, bà T ngay tình, được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2013/DS-ST ngày 06-9-2013, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2014/DSPT ngày 14-01-2014, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc vợ chồng ông D, bà T trả đất lại cho cụ K (có trừ 183,74m² đất cụ K tự nguyện cho và ông D đã làm nhà), hủy 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thành phố p đã cấp cho vợ chồng ông D, bà T.

Vợ chồng ông D; Ngân hàng A và ông H (người trúng mua đấu giá đất theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 47/2011/QĐST-KDTM ngày 17-6-2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với vợ chồng ông D) có đơn đề nghị giám đốc thẩm.

- Tại Quyết định số 343/2014/KN-DS ngày 16-9-2014, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2014/DSPT ngày 14-01-2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; đề nghị xét xử giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 461/2014/DS-GĐT ngày 24-11-2014, Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao hủy án sơ, phúc thẩm; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết sơ thẩm lại với nhận định (tóm tắt):

+ Khi sinh thời vợ chồng cụ C, cụ K sử dụng 29.418,27m² đất; năm 1983 hai cụ sang định cư tại Đức nên giao đất lại cho các con, vợ chồng ông D được giao sử dụng một phần và cuối năm 2005 vợ chồng ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 4.924m² đất (gồm 300,5m² đất ở và 4.624,9m² đất nông nghiệp). Năm 2004, cụ K hồi hương; năm 2006 cụ K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cả diện tích đất mà vợ chồng ông D đang sử dụng, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nhưng sau đó, Ủy ban



phát hiện nên đã ban hành quyết định hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ K và xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D là đúng pháp luật. Như vậy, tuy diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ K, cụ C; nhưng hai cụ đã đi nước ngoài, giao lại cho vợ chồng ông D sử dụng từ năm 1983 và vợ chồng ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005; riêng 4.624,9m² đất nông nghiệp nếu không giao cũng bị Nhà nước thu hồi; còn 300,5m² đất ở thì cụ K đã đồng ý cho ông D 150m², phần còn lại là di sản thừa kế của cụ C nên cụ K không có quyền đòi lại.

+ Mặt khác, năm 2009 vợ chồng ông D đã thế chấp đất vay tiền Ngân hàng; do không trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện, Tòa án đã giải quyết, cơ quan Thi hành án đã bán đấu giá Thi hành án xong nên Tòa án cấp phúc thẩm buộc vợ chồng ông D trả lại toàn bộ đất (trừ 180m² ông D đã làm nhà) là không đúng, không bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, của ông H (người trúng mua đấu giá đất).

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2014/DS-ST ngày 14-01-2014, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột quyết định bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2016/DS-PT ngày 11-01-2016, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm nêu trên.

Sau khi xét xử phúc thẩm, cụ Nguyễn Thị K có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2016/DS-PT ngày 11-01-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Tại Kháng nghị giám đốc thẩm số 11/2017/KN-DS-VC2 ngày 07-02-2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2014/DS-ST ngày 14-01-2014 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2016/DS-PT ngày 11-01-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để giải quyết sơ thẩm lại vì:

+ Quá trình kê khai lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Văn D đã sử dụng bản photo và giả mạo giấy cho nhà và đất ngày 02-01-1978 (sửa chữa từ cận), bổ sung xác nhận của ông Nguyễn Văn S, Chủ tịch Hội liên hiệp nông dân và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E ngày 25-11-1983 (sau ngày cho đất hơn 5 năm) là trái pháp luật, Ủy ban nhân dân thành phố P đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 579302 tại thửa 9A, tờ bản đồ 58, diện tích 300,5m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 579313 tại thửa 09, tờ bản đồ 58, diện tích 4.624,9m² cùng ngày 26-12-2005 cho hộ ông Nguyễn Văn D là không đúng. Mặt khác, ông Nguyễn Văn S, Chủ tịch Hội Liên hiệp nông dân và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E xác nhận ngày 25-11-1983 vào giấy cho nhà và đất lập ngày 02-01-1978 nêu trên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm không tiến hành xác minh, lấy lời khai của những người này là chưa làm rõ toàn diện vụ án.



+ Bị đơn cho rằng năm 1982, bà Nguyễn Thị K bán cho ông Nguyễn Đăng N 01 sào trong phần diện tích đất mà ông C, bà K đã cho vợ chồng bà, còn lại 04 sào đến năm 1985 ông C lại bán cho ông Nguyễn Văn B. Sau Khi ông C, bà K bán đất thì ông C, bà K đã cho vợ chồng bà T 05 sào liền kề. Đối với diện tích đất ông C, bà K cho vợ chồng bà năm 1978 chưa biết giáp ai nên ông C, bà K để trống, sau Khi bán xong ông C, bà K cho lại 05 sào kề bên nên vợ chồng bà mới đề vào là giáp ông B, giáp đất nhà và xin xác nhận của Quốc doanh chiếu bóng thuộc Ty văn hóa tỉnh Đắk Lắk, Hội nông dân tập thể xã E.

Tuy nhiên theo giấy tờ bán đất thể hiện ông D trực tiếp bán đất cho ông N, ông B. Việc cho đất theo chứng cứ do bà K cung cấp bản gốc và bị đơn cung cấp bản photocopy đều thể hiện đất đã có tứ cận, nhưng đối với bản photocopy bị sửa tứ cận chứ không phải để trống. Còn việc bà T nêu sau Khi bán xong 05 sào đất, ông C, bà K cho lại 05 sào kề bên là không có cơ sở vì không có chứng cứ nào thể hiện việc này.

Bị đơn cũng cho rằng bà K có làm đơn ngày 15-10-2005 xác nhận năm 1978 cho vợ chồng bà T 01 căn nhà và mấy sào đất trồng cây ăn trái. Bà K và các anh chị em trong gia đình gồm: Nguyễn Văn Đ (chết năm 2008), Nguyễn Thị E đều ký xác nhận để hợp thức giấy cho nhà đất bằng bản photo nêu trên. Song qua xem xét đơn này chỉ thể hiện bà K xác nhận cho căn nhà xây diện tích 100m² (5m x 20m) trên lô đất có diện tích 150m² (5m x 30m), chứ không có nội dung nào xác nhận cho vợ chồng bà T diện tích mấy sào đất trồng cây ăn trái.

Về tố tụng: Năm 2005 vợ chồng ông D bà T mới làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên diện tích đất khác, chứ không phải trên diện tích đất được bà K, ông C cho ngày 02-01-1978, xét ông Nguyễn C đã chết năm 1998, nên tại thời điểm này phát sinh quyền thừa kế của bà K và 14 người con của ông C, bà K. Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm không đưa những người này tham gia tố tụng với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan là vi phạm Điều 61 BLTTDS năm 2004 (Điều 73 BLTTDS năm 2015).

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vợ chồng cụ K có quyền đòi lại diện tích 4.924m² đất mà vợ chồng ông D, bà T đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26-12-2005 hay không, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét thấy:

[2] Vợ chồng cụ Nguyễn C, cụ Nguyễn Thị K có 14 con chung, ông Nguyễn Văn D là 01 trong số 14 người con chung của vợ chồng cụ C, cụ K; diện tích 4.924m² đất (gồm 300,5m² đất ở và 4.624,9m² đất nông nghiệp) hiện có tranh chấp giữa cụ K với vợ chồng ông D là một phần trong tổng diện tích 29.418,27m² đất vợ chồng cụ C, cụ K tạo lập được lúc sinh thời (trước năm 1975 diện tích đất này thuộc địa giới xã C, sau năm 1975 thuộc địa giới xã H, năm 1983 thuộc địa giới xã E, nay là phường E thành phố P, tỉnh Đắk Lắk).



Ngày 02-10-1978, vợ chồng cụ C, cụ K lập giấy cho nhà và đất, nội dung cho con trai là ông Nguyễn Văn D một căn nhà diện tích 4m x 12m, tọa lạc trên diện tích đất 5 sào, có tứ cận Đông giáp đất ông L, Tây giáp đất bà Nguyễn Thị E, Nam giáp đất người Thượng, Bắc giáp quốc lộ 14; tuy nhiên, năm 1982, 1983 ông Nguyễn Đăng N và ông Nguyễn Văn B đã nhận chuyển nhượng hết 05 sào đất này. Xét trình bày của cụ K rằng ông D là người chuyển nhượng 05 sào đất này cho ông N, ông B; trong Khi ông D không thừa nhận mà cho rằng vợ chồng cụ C, cụ K là người chuyển nhượng thì cấp giám đốc thẩm thấy trình bày của ông D là phù hợp với trình bày của ông N, ông B rằng hai ông mua 5 sào đất của cụ C, cụ K và giao tiền cho cụ C, cụ K (bút lục 231, 230, 229) và phù hợp với thực tế năm 1978 cụ C, cụ K mới ký giấy viết tay cho ông D đất nên về pháp lý cụ C, cụ K vẫn đứng tên chủ sử dụng đất.

[3] Sau khi bán 5 sào đất đã viết giấy cho ông D năm 1978 thì khoảng năm 1983 vợ chồng cụ C, cụ K xuất cảnh định cư tại Cộng hòa liên bang Đức; nhà và diện tích đất còn lại vợ chồng ông D, bà T quản lý, sử dụng. Hội đồng xét xử cấp giám đốc thẩm thấy rằng trình bày của vợ chồng ông D, bà T rằng trước Khi đi định cư ở Đức cha mẹ đã cho vợ chồng ông D 5 sào đất liền kề để bù 05 sào đất cha mẹ đã bán cho ông N, ông B là có cơ sở vì phù hợp với trình bày của ông N, ông B rằng hai ông mua đất và trả tiền cho vợ chồng cụ K; phù hợp với việc cụ K ký đơn trình bày ngày 15-10-2005 (Đơn có chữ ký của các con gồm ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị E, người hàng xóm làm chứng là ông Nguyễn Văn H1 và chứng thực của chính quyền địa phương) xác nhận năm 1978 vợ chồng cụ đã cho ông D nhà đất, nhưng giấy tờ cho nhà đất thất lạc nên nay cụ K ký đơn này để vợ chồng ông D làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và nhà ở theo quy định của pháp luật.

[4] Mặt khác, trong tổng diện tích 4.924m² đất mà vợ chồng ông D, bà T được Ủy ban nhân dân thành phố p cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26-12-2005 thì chỉ có 300,5m² là đất ở (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 579302, thửa số 9A, tờ bản đồ 58) còn lại 4.624,9m² đất, tại thửa 09, tờ bản đồ 58 là đất nông nghiệp (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 579313). Theo quy định tại khoản 5 Điều 14 Luật Đất đai năm 1987, khoản 3 Điều 26 Luật Đất đai năm 1993 thì Nhà nước sẽ thu hồi đất nếu người sử dụng đất không sử dụng đất quá 6 tháng hoặc 12 tháng mà không được Nhà nước cho phép. Theo quy định tại khoản 11 Điều 38 Luật Đất đai 2003 và điểm h khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013 thì một số trường hợp sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai sẽ bị Nhà nước thu hồi đất như: “Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục, đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liên tục; Đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liên tục;...”, cấp giám đốc thẩm xét mặc dù trước đó, cụ C, cụ K có sử dụng 4.624,9m² đất nông nghiệp; nhưng hai cụ đã đi định cư ở nước ngoài không sử dụng đất nhiều năm nên đất nông nghiệp này thuộc diện bị Nhà nước thu hồi; vợ chồng ông D trực tiếp sử dụng, hàng năm kê khai, nộp thuế cho Nhà nước và đã được Nhà nước công nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 nên có quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất này.



[5] Như vậy, từ các luận điểm nêu trên, cấp giám đốc thẩm xét thấy đủ cơ sở xác định: Vợ chồng cụ C, cụ K trước Khi đi định cư tại Cộng hòa liên bang Đức đã cho vợ chồng ông D, bà T 05 sào đất mà hiện nay vợ chồng ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bù lại diện tích 05 sào đất hai cụ đã cho ông D năm 1978, nhưng hai cụ đã bán cho ông N, ông B năm 1982, 1983; mặt khác vợ chồng cụ C, cụ K không sử dụng đất nhiều năm nên đất thuộc diện bị Nhà nước thu hồi, trong khi đó vợ chồng ông D sử dụng, kê khai nộp thuế cho Nhà nước và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông D, bà T có quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất này. Vì vậy, Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2014/DS-ST ngày 14-01-2014 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2016/DS-PT ngày 11-01-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ K đòi gia đình ông D, bà T trả lại diện tích đất nêu trên là có cơ sở, đúng pháp luật.

[6] Sau Khi được Ủy ban nhân dân thành phố p cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26-12-2005 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 579302, đối với thửa số 9A, tờ bản đồ 58, diện tích 300,5m² đất ở và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 579313 đối với thửa số 09, tờ bản đồ 58, diện tích 4.624,9m² đất nông nghiệp) thì năm 2009 vợ chồng ông D, bà T thế chấp tại Ngân hàng A để vay tiền. Do vợ chồng ông D, bà T không trả nợ đúng hạn nên Ngân hàng khởi kiện; Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 47/2011/QĐST-KDTM ngày 17-6-2011 với quyết định buộc vợ chồng ông D, bà T trả nợ cho Ngân hàng nếu không trả thì Ngân hàng có quyền phát mãi quyền sử dụng 2 thửa đất mà vợ chồng ông D đã thế chấp nêu trên. Sau đó, quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên đã được tổ chức bán đấu giá Thi hành án xong cho Ngân hàng; người trúng mua đấu giá là ông H nên theo quy định tại Điều 138 và Điều 258 Bộ luật Dân sự 2005 thì ông H là người thứ ba ngay tình có quyền sử dụng hợp pháp 02 thửa đất trên mà không liên quan đến quan hệ tranh chấp giữa cụ K với vợ chồng ông D, bà T.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét thấy Kháng nghị giám đốc thẩm số 11/2017/KN-DS-VC2 ngày 07-02-2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2016/DS-PT ngày 11-01 -2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk là không có cơ sở nên không chấp nhận mà giữ nguyên quyết định tại Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2016/DS-PT ngày 11-01 -2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 337, khoản 1 Điều 343 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
Xử:

1. Không chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 11/2017/KN-DS-VC2 ngày 07-02-2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2016/DS-PT ngày 11-01-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
2. Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2016/DS-PT ngày 11-01-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiếp tục có hiệu lực pháp luật.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực Thi hành.

NỘI DUNG ÁN LỆ

“[4] Mặt khác, trong tổng diện tích 4.924m² đất mà vợ chồng ông D, bà T được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26-12-2005 thì chỉ có 300,5m² là đất ở (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 579302, thửa số 9A, tờ bản đồ 58) còn lại 4.624,9m² đất, tại thửa 09, tờ bản đồ 58 là đất nông nghiệp (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 579313). Theo quy định tại khoản 5 Điều 14 Luật Đất đai năm 1987, khoản 3 Điều 26 Luật Đất đai năm 1993 thì Nhà nước sẽ thu hồi đất nếu người sử dụng đất không sử dụng đất quá 6 tháng hoặc 12 tháng mà không được Nhà nước cho phép. Theo quy định tại khoản 11 Điều 38 Luật Đất đai 2003 và điểm h khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013 thì một số trường hợp sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai sẽ bị Nhà nước thu hồi đất như: “Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục, đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liên tục; Đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liên tục;...”. cấp giám đốc thẩm xét mặc dù trước đó, cụ C, cụ K có sử dụng 4.624,9m² đất nông nghiệp; nhưng hai cụ đã đi định cư ở nước ngoài không sử dụng đất nhiều năm nên đất nông nghiệp này thuộc diện bị Nhà nước thu hồi; vợ chồng ông D trực tiếp sử dụng, hàng năm kê khai, nộp thuế cho Nhà nước và đã được Nhà nước công nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 nên có quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất này.

[5] ... Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2014/DS-ST ngày 14-01-2014 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2016/DS-PT ngày 11-01-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ K đòi gia đình ông D, bà T trả lại diện tích đất nêu trên là có cơ sở, đúng pháp luật. ”