

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 11/2023/DS-GĐT

Ngày 17-7-2023

V/v tranh chấp tài sản trên đất

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

**- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:**

Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hồng Hà - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Minh;

Ông Ngô Tiến Hùng;

Ông Nguyễn Văn Dũng;

Bà Đào Thị Minh Thủy;

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thanh Thủy - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tối cao.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa:** Ông Vương Văn Bép - Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 17 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp tài sản trên đất*” giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Hồng L; cư trú tại: Số 24/6 Mạc Đĩnh C, phường Hoa L, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Thanh G và bà Đặng Thị H; cùng cư trú tại: Số 986 Phạm Văn Đ, phường Yên T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/10/2012 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Trần Thị Hồng L trình bày:*

Nguyên mảnh đất bà trồng cà phê tại thôn Bruk N, phường Yên T, thành phố P, tỉnh Gia Lai có một phần là bà nhận chuyển nhượng từ ông Ksor H1 và một phần là bà cùng ông Tống Song T nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Thanh G vào năm 1996. Khi nhận chuyển nhượng từ ông G, hai bên không lập giấy tờ; sau khi nhận chuyển nhượng, bà đã đào hố và trồng cây cà phê trên diện tích đất này.

Năm 2012, vợ chồng ông G tự ý vào chăm sóc, thu hoạch các cây cà phê do bà trồng, đồng thời trồng mới một số cây cà phê trên diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà. Do vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông G trả lại cho bà diện tích 5.189,45 m<sup>2</sup> đất (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế ngày 25/4/2013) và 434 cây cà phê với (R) do bà trồng vào năm 1996. Tuy nhiên ngày 18/7/2013, bà rút yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất, giữ nguyên yêu cầu trả lại 434 cây cà phê trên đất.

*Bị đơn là ông Phạm Thanh G, bà Đặng Thị H trình bày:*

Ông bà thỏa thuận cho bà L và ông T thuê phần đất có diện tích 5.189,45m<sup>2</sup> để trồng cà phê với thời hạn từ năm 1996 đến năm 2011 (không lập văn bản). Đầu năm 2012, thời hạn thuê đã hết, ông bà lấy lại vườn cà phê trên đó có một số cây cà phê do ông T, bà L trồng và ông bà đã đầu tư chi phí chăm sóc với số tiền là 62.700.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 30/10/2012, bà L vẫn tiến hành thu hoạch cà phê trồng trên phần đất nêu trên. Theo thỏa thuận giữa ông bà với ông T: từ năm 1996 đến năm 2001 không tính tiền thuê đất cũng như bất cứ chi phí nào khác; từ năm 2001 đến năm 2006, ông T phải đưa cho ông bà số tiền 2.400.000 đồng (ông bà đã nhận số tiền này từ ông T); từ năm 2006 đến năm 2011, mỗi năm ông T phải trả cho ông bà số tiền 2.300.000 đồng tuy nhiên đến năm 2012 thì ông T vẫn chưa đưa số tiền này cho ông bà.

Do vậy, ông bà có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án buộc bà L phải trả cho ông bà: tiền công chăm sóc và phân bón là 62.700.000 đồng; tiền thuê đất trong 06 năm (từ năm 2006 đến năm 2012) là 13.800.000 đồng cùng với số tiền lãi 26.520.405 đồng; tổng cộng là 89.220.405 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2013/DS-ST ngày 27/9/2013, Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai quyết định:

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hồng L về việc buộc ông Phạm Thanh G và bà Đặng Thị H phải trả lại 434 cây cà phê với (R).*

*Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Phạm Thanh G và bà Đặng Thị H về việc buộc bà Trần Thị Hồng L phải trả 89.220.405 đồng chi phí khoán, đầu tư, chăm sóc vườn cà phê.*

*Buộc ông Phạm Thanh G và bà Đặng Thị H phải trả cho bà Trần Thị Hồng L 434 cây cà phê với (R) trồng năm 1996 trên thửa đất số 36b và một phần lô đất 36c, tờ bản đồ số 14 có diện tích 5.189,45m<sup>2</sup> tại thôn thôn Bruk N, phường Yên T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.*

*Buộc bà Trần Thị Hồng L phải trả cho ông Phạm Thanh G và bà Đặng Thị H số tiền 4.088.000 đồng tương đương với 73 cây cà phê với (R) trồng năm 2012.*

*Tạm giao cho bà Trần Thị Hồng L được quyền sử dụng thửa đất số 36b và một phần lô đất 36c, tờ bản đồ số 14, có tổng diện tích 5.189,45m<sup>2</sup> tại thôn Bruk N, phường Yên T, thành phố P, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:*

- Thửa 36b: Có diện tích 704,45m<sup>2</sup>; tứ cận như sau: Đông giáp đất đường đất có kích thước 36,5m; Tây giáp đất ông M có kích thước 36,5m; Nam giáp đường đất có kích thước 19,4m; Bắc giáp đất ông G có kích thước 19,2m.

- Một phần lô đất 36c: Có diện tích 4.485m<sup>2</sup>; tứ cận như sau: Đông giáp đất đường hồ nước có kích thước 28,5m; Tây giáp đường đất có kích thước 36,5m; Nam giáp đường đất có kích thước 139m; Bắc giáp đất ông G có kích thước 137m.

Bà Trần Thị Hồng L được quyền liên hệ đến Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục giao quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất, lô đất nêu trên theo quy định của pháp luật hiện hành.

Ngày 30/9/2013, ông G, bà H có đơn kháng cáo.

Tại Quyết định kháng nghị số 09/QĐ/KNPT-DS ngày 10/10/2013, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố P đã quyết định kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 18/2014/DS-PT ngày 03/4/2014, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

1. Bác kháng cáo của bị đơn là ông Phạm Thanh G và bà Đặng Thị H.

2. Chấp nhận một phần kháng nghị tại Quyết định kháng nghị số 09/QĐ/KNPT-DS ngày 10/10/2013 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2013/DS-ST ngày 27/9/2013 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hồng L.

Buộc ông Phạm Thanh G và bà Đặng Thị H phải trả cho bà Trần Thị Hồng L 434 cây cà phê vối (R) trồng năm 1996 trên thửa đất số 36B và một phần lô đất 36C, tờ bản đồ số 14 có diện tích 5.189,45m<sup>2</sup> tại thôn thôn Bruk N, phường Yên T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Bà Trần Thị Hồng L phải thanh toán cho ông Phạm Thanh G, bà Đặng Thị H 4.088.000 đồng (giá trị của 73 cây cà phê vối (R) do ông G, bà H trồng vào năm 2012) và được quyền sở hữu 15 cây cà phê vối (R) trên thửa đất 36B và 58 cây cà phê vối (R) trên thửa đất 36C, tờ bản đồ số 14, tại thôn Bruk N, phường Yên T, thành phố P do ông Phạm Thanh G, bà Đặng Thị H trồng năm 2012.

Bà Trần Thị Hồng L được quyền sở hữu toàn bộ 507 cây cà phê (R) nêu trên.

Tạm giao cho bà Trần Thị Hồng L quyền sử dụng thửa đất số 36B và một phần thửa đất số 36C, tờ bản đồ số 14, có tổng diện tích là 5.189,45m<sup>2</sup> tại thôn thôn Bruk N, phường Yên T, thành phố P, tỉnh Gia Lai để Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền tiến hành các thủ tục giao quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo quy định của pháp luật về đất đai, cụ thể như sau:

- Thửa đất 36B có diện tích 704,45m<sup>2</sup>; có tứ cận: Đông giáp đường đất có kích thước 36,5m; Tây giáp đất ông M có kích thước 36,5m; Nam giáp đường đất có kích thước 19,4m; Bắc giáp đất ông G có kích thước 19,2m.

- Một phần thửa đất 36C, có diện tích 4.485m<sup>2</sup>; có tứ cận: Đông giáp đất đường hồ nước có kích thước 28,5m; Tây giáp đường đất có kích thước 36,5m; Nam giáp đường đất có kích thước 139m; Bắc giáp đất ông G1 có kích thước 137m.

Bà Trần Thị Hồng L được quyền liên hệ đến Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục giao quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với thửa đất số 36B và một phần thửa đất số 36C nêu trên.

Bác yêu cầu phản tố của ông Phạm Thanh G và bà Đặng Thị H về việc buộc bà Trần Thị Hồng L phải trả 89.220.405 đồng chi phí khoán, đầu tư, chăm sóc vườn cà phê.

Tại Quyết định tái thẩm số 03/2022/DS-TT ngày 11/01/2022, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã quyết định như sau:

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 18/2014/DS-PT ngày 03/4/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai và Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2013/DS-ST ngày 27/9/2013 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai về vụ án “Tranh chấp tài sản trên đất” giữa nguyên đơn là bà Trần Thị Hồng L với bị đơn là ông Phạm Thanh G và bà Đặng Thị H

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia lai để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/02/2022, bà L có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục tái thẩm đối với Quyết định tái thẩm của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Ngày 17/3/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai có Văn bản số 101/TA-DS đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định tái thẩm của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 09/2023/KN-DS ngày 24/02/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Quyết định tái thẩm số 03/2022/DS-TT ngày 11/01/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng về vụ án “Tranh chấp tài sản trên đất” giữa nguyên đơn là bà Trần Thị Hồng L với bị đơn là ông Phạm Thanh G và bà Đặng Thị H; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Quyết định tái thẩm số 03/2022/DS-TT ngày 11/01/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 18/2014/DS-PT ngày 03/4/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Sau khi Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, ngày 08/12/2015, bà Trần Thị Hồng L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm diện tích 5.189,45m<sup>2</sup> đất có tài sản tranh chấp. Tại Báo cáo số 122/BC-

TTr ngày 30/8/2016 và Báo cáo số 140/BC-XKT ngày 12/10/2016, Thanh tra tỉnh Gia Lai xác định: bà L không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Văn bản số 835-UBND-TTr ngày 26/6/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai không đúng bản chất, tình trạng việc sử dụng đất. Ngày 25/10/2016, Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai có Văn bản số 4926/UBND-NC thống nhất kết quả kiểm tra và hướng đề xuất xử lý vụ việc của Thanh tra tỉnh Gia Lai. Trên cơ sở các văn bản trên, ngày 15/11/2016, Ủy ban nhân dân thành phố P ban hành Quyết định số 1935/QĐ-UBND và Quyết định số 1936/QĐ-UBND thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L bao gồm diện tích đất có tài sản tranh chấp.

[2] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn là bà L đã rút yêu cầu giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm quyết định tạm giao quyền sử dụng đất cho bà L là áp dụng đúng quy định pháp luật. Việc giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân và tuân theo quy định của Luật đất đai. Do vậy, các Báo cáo của Thanh tra tỉnh Gia Lai và các Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L của Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai nêu trên không làm thay đổi cơ bản nội dung của bản án, nên không phải là tình tiết mới là căn cứ để kháng nghị theo thủ tục tái thẩm theo quy định tại Điều 351 và Điều 352 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Đối với tranh chấp về cây trồng trên đất, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã giải quyết có căn cứ. Trường hợp đương sự tiếp tục tranh chấp về quyền sử dụng đất có thể khởi kiện để giải quyết tại một vụ án khác; hoặc nếu không đồng ý đối với việc cấp, thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thì có thể khởi kiện để giải quyết bằng vụ án hành chính.

[4] Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận định các Báo cáo của Thanh tra tỉnh Gia Lai và các Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai là căn cứ tái thẩm; theo đó, quyết định hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 18/2014/DS-PT ngày 03/4/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai và Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2013/DS-ST ngày 27/9/2013 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai để giải quyết sơ thẩm lại là không có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 2 Điều 343, Điều 344 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 09/2023/KN-DS ngày 24/02/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định tái thẩm số 03/2022/DS-TT ngày 11/01/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng về vụ án “Tranh chấp tài sản trên đất” giữa nguyên đơn là bà Trần Thị Hồng L với bị đơn là ông Phạm Thanh G và bà Đặng Thị H.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 18/2014/DS-PT ngày 03/4/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

***Nơi nhận:***

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
  - Viện trưởng VKSNDTC;
  - Vụ 9 VKSNDTC;
  - TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
  - TAND tỉnh Gia Lai;
  - TAND thành phố P, tỉnh Gia Lai;
  - Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai;
  - Vụ Tổng hợp TANDTC (kèm hồ sơ vụ án);
  - Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
  - Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
  - Các đương sự (theo địa chỉ);
  - Lưu: VP, Thẩm phán chủ tọa, Vụ GDKTII
- TANDTC (02 bản), hồ sơ vụ án

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Hồng Hà**