

**ÁN LỆ SỐ 40/2021/AL**

**Về công nhận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế**

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 23/02/2021 và được công bố theo [Quyết định 42/QĐ-CA](#) ngày 12/3/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

**Nguồn án lệ:**

Quyết định giám đốc thẩm số 37/2019/DS-GĐT ngày 28/6/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội về vụ án dân sự “Tranh chấp thừa kế tài sản” tại tỉnh Thanh Hóa giữa nguyên đơn là ông Lê Văn C1, Lê Văn C2, bà Lê Thị M với bị đơn là ông Lê Văn D1, bà Nguyễn Thị T2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thị xã B và bà Lại Thị H.

**Vị trí nội dung án lệ:**

Đoạn 8, 9 phần “Nhận định của Tòa án”.

**Khái quát nội dung của án lệ:**

**- Tình huống án lệ:**

Các bên chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế, không có thỏa thuận bằng văn bản; các bên đã sử dụng đất ổn định, lâu dài, không có tranh chấp, đã đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển đổi.

**- Giải pháp pháp lý:**

Trường hợp này, phải công nhận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế; các bên có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã chuyển đổi.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

- Khoản 2 Điều 3 [Luật Đất đai năm 1993](#) (tương ứng với khoản 1 Điều 106 [Luật Đất đai năm 2003](#); khoản 1 Điều 167 [Luật Đất đai năm 2013](#));
- Khoản 2 Điều 170 [Bộ luật Dân sự năm 2005](#) (tương ứng với khoản 2 Điều 221 [Bộ luật Dân sự năm 2015](#)).

Từ khóa của án lệ:

“Chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế”; “Sử dụng đất ổn định, lâu dài”; “Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”; “Công nhận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế”.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 18/02/2014 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Lê Văn C1, ông Lê Văn C2 và bà Lê Thị M trình bày:

Khi cụ Lê Văn U kết hôn với cụ Nguyễn Thị K, cụ U đã có 03 con riêng (với người vợ đã chết) là ông Lê Quang T1, ông Lê Văn D1 và ông Lê Quang D2. Cụ U và cụ K có 03 con chung là ông Lê Văn C1, Lê Văn C2 và bà Lê Thị M.



Năm 1963, cụ U và cụ K rời xã Q, huyện H đi khai hoang vùng kinh tế mới tại làng L (nay thuộc thôn 5, xã T, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa) có mang theo 04 con là ông D2, ông C1, ông C2 và bà M. Khi đi hai cụ dỡ căn nhà bếp mang theo và để lại ngôi nhà 05 gian tại xã Q cho ông T1 và ông D1 sở hữu. Hai cụ khai hoang tạo lập được thửa đất số 986 tại thôn 5, xã T và xây dựng 05 gian nhà để sinh sống. Ông D2 đi bộ đội hy sinh năm 1972 chưa vợ con. Ông C1 và ông C2 nhập ngũ. Năm 1989, ông C1 về phục viên và năm 1992, ông C2 về phục viên.

Ông T1 kết hôn với bà Lê Thị C3, ông D1 kết hôn với bà Nguyễn Thị T2. Trong thời gian chung sống tại xã Q, bà C3 và bà T2 có mâu thuẫn nên năm 1983, bà T2 ra thị xã S xin ở với cụ U, cụ K và bà M.

Năm 1997, cụ U chết không có di chúc. Ngày 14/10/2003, cụ K nhận thấy anh em trong gia đình có sự mâu thuẫn về đất đai nên gọi ông C1, ông C2, bà M, ông T1 và ông D1 về họp gia đình với mục đích chia thừa kế đối với thửa đất số 986 tại thôn 5, xã T. Cuộc họp đã được chính ông D1 ghi biên bản với mục đích chia quyền sử dụng đất. Tại cuộc họp tất cả đều công nhận đất là của hai cụ tạo lập, để lại và đã xác định ranh giới, nhưng không thống nhất được cách chia, cụ thể cụ K, ông C1, ông C2 và bà M không đồng ý nhận 10m mặt đường theo ý kiến của ông D1.

Năm 2006, cụ K chết không để lại di chúc, anh em trong nhà có bàn bạc chia thừa kế tài sản của bố mẹ để lại, nhưng không thống nhất được, nên ông C1, ông C2 và bà M đã nhờ chính quyền thôn hòa giải vào ngày 22/8/2008. Ngày 10/10/2010, ông D1 thừa nhận ra ở tại khu đất đang tranh chấp từ năm 1984 đến nay.

Ông C1, ông C2 và bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C364176 đứng tên hộ gia đình bà T2 tại thôn 5, xã T; để lại 116m<sup>2</sup> đất thửa số 986 làm nhà thờ hai cụ, phần còn lại chia thừa kế cho các ông bà. Đối với các công trình trên đất và gần 20m mặt đường ông D1 đã bán khi hai cụ còn sống, các nguyên đơn không yêu cầu đòi lại và không yêu cầu chia thừa kế.

Bị đơn là ông D1, bà T2 trình bày:

Thửa đất các nguyên đơn yêu cầu chia thừa kế không phải là đất của bố mẹ để lại. Đất này vợ chồng ông D1, bà T2 đã dùng 2.112m<sup>2</sup> đất thửa số 288 từ bản đồ 299 trong bản đồ địa chính xã T là đất ông bà được xã cấp năm 1982 để đổi cho cụ U và cụ K lấy thửa số 986 (là thửa số 40 theo bản đồ năm 1997), đã là đất đổi thửa thì không còn là đất của hai cụ và hiện nay vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đề nghị cấp có thẩm quyền thu hồi thửa đất số 288, chủ sử dụng đất là hai cụ. Thửa đất này ông C1 đã tự chuyển nhượng cho anh Trịnh Văn T3 là bất hợp pháp, vì không có sự bàn bạc của các thành viên trong gia đình trong đó có ông D1. Thửa đất số 288 hai cụ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng vào năm 1994 mới là đất hai cụ để lại để chia thừa kế.

Các biên bản hòa giải nguyên đơn nộp kèm đơn khởi kiện là không khách quan, không đúng pháp luật, vì gia đình ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ

năm 1994 đến nay đã hơn 20 năm. Trước khi gia đình ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ai có tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2016/DSST ngày 27/5/2016, Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn đã quyết định:

Hủy một phần Quyết định số 71/QĐ/UBBS ngày 23/9/1994 của Ủy ban nhân dân thị xã B về phần giao ruộng đất ổn định lâu dài và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị T2. Ủy ban nhân dân thị xã B có nghĩa vụ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C36476 mang tên hộ bà Nguyễn Thị T2 để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Chia cho ông Lê Văn C1, ông Lê Văn C2 và bà Lê Thị M được hưởng di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị K gồm: 538m<sup>2</sup> đất tại thôn 5, xã T, thị xã B. Cụ thể mỗi người được chia quyền sử dụng 179,33m<sup>2</sup> đất có trị giá 137.708.000 đồng.

Tạm giao phần di sản của cụ Lê Văn U gồm 1/2 thửa đất số 986 có diện tích 538m<sup>2</sup> cho ông D1 tiếp tục quản lý sử dụng cho đến khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn có quyết định khác, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 08/6/2016, ông D1 và bà T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 85/2016/DSPT ngày 16/9/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn D1 và bà Nguyễn Thị T2.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 04/2016/DSST ngày 27/5/2014 của Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn.

Ngày 30/12/2016, Công ty luật trách nhiệm hữu hạn N (là người bảo vệ quyền lợi cho ông D1) và ông D1, bà T2 có đơn đề nghị xem xét lại bản án phúc thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 06/2019/KN-DS ngày 14/02/2019, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2016/DSST ngày 27/5/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Cụ Lê Văn U và cụ Nguyễn Thị K có 03 con chung là ông Lê Văn C1, Lê Văn C2 và bà Lê Thị M. Cụ U còn có 03 con riêng (với vợ đã chết) là ông Lê Quang T1, ông Lê Văn D1 và ông Lê Quang D2 (đã hy sinh năm 1972 khi chưa có vợ con). Năm 1997, cụ U chết



và năm 2006, cụ K chết đều không để lại di chúc. Ngày 18/02/2014, ông C1, ông C2 và bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C364176 ngày 23/9/1994 đứng tên hộ bà T2 tại thôn 5, xã T, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa; chia thừa kế thừa đất số 986, tờ bản đồ số 1, bản đồ địa chính xã T, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa do ông D1 và bà T2 đang quản lý sử dụng.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất khai nguồn gốc đất đang tranh chấp là do cụ U và cụ K khai phá được khi đi khai hoang. Ông D1 và bà T2 khai năm 1982, vợ chồng từ huyện H ra thị xã B sống cùng với cụ U, cụ K và bà M ở thửa đất trên; năm 1984, vợ chồng ông được Ủy ban nhân dân xã T cấp cho một thửa đất tại khu xăng dầu (tại Chỏm Vang) và vợ chồng ông đã đổi đất được cấp cho cụ U, cụ K để lấy thửa đất số 986 (theo bản đồ địa chính năm 1997 là thửa đất số 40) và vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên đất đang tranh chấp không phải là di sản của cụ U và cụ K để lại nữa, mà là tài sản riêng của ông D1, bà T2. Bà M và ông C1 thống nhất khai năm 1984 (khi đó ông C1 và ông C2 vẫn đang phục vụ trong quân đội, vợ ông C1 dạy học ở địa phương khác nên không thể đứng tên xin đất), theo đề nghị của cụ U, bà M đứng tên ông D1 làm đơn xin cấp đất nhằm mục đích cho ông C1 và được Ủy ban nhân dân xã T cấp cho một thửa đất tại Chỏm Vang, nhưng vì ông D1, bà T2 không chịu ra đất mới được cấp ở, để tránh mâu thuẫn trong gia đình, ông C1 đã làm nhà tại đất mới được cấp rồi đưa cụ U, cụ K và bà M ra đó ở; do đó, mặc dù đất mới được cấp đứng tên hộ cụ U nhưng là của ông C1.

[3] Tại Công văn số 910/UBND-TNMT ngày 28/7/2014 của Ủy ban nhân dân thị xã Bỉm Sơn có nội dung:

[4] Theo bản đồ 299 duyệt công nhận năm 1985, vị trí đất đang tranh chấp thuộc thửa số 986 diện tích 1.616m<sup>2</sup> đất “T” không ghi chủ sử dụng đất; theo bản đồ đo vẽ công nhận tháng 12/1997, đất đang tranh chấp thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 17 diện tích 1.263m<sup>2</sup>, sổ mục kê ghi đất ở 200m<sup>2</sup> và đất vườn 1.063m<sup>2</sup> và chủ sử dụng đất là ông D1; theo bản đồ địa chính xã T đo vẽ duyệt công nhận tháng 12/2011, vị trí đất đang tranh chấp thuộc thửa số 262, tờ bản đồ số 56 diện tích nguyên thửa 1.571m<sup>2</sup>, mục kê ghi đất ở 120m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm khác 1.451,4m<sup>2</sup> và chủ sử dụng đất đứng tên ông D1.

[5] Căn cứ quyết định số 201/QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất ban hành quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyết định số 117/NN/UBTH ngày 21/01/1993 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa quy định giao đất ruộng đất ổn định lâu dài cho hộ nông dân; Tờ trình số 73/TT/UB ngày 20/8/1994 của Ủy ban nhân dân xã T và phương án kèm theo việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân thị xã B đã ban hành Quyết định số 71/QĐ/UBBS ngày 23/9/1994 giao ruộng đất ổn định lâu dài và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 716 hộ nông dân thuộc hợp tác xã X, xã T, trong đó có hộ bà T2; hộ bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/9/1994, tổng diện tích đất được sử dụng 3.409m<sup>2</sup>, bao gồm 200m<sup>2</sup> đất thổ cư, 786m<sup>2</sup> đất thổ canh thửa số 986a, còn lại là đất sản xuất nông nghiệp.

[6] Theo Tờ trình số 73/TT/UB ngày 20/8/1994 của Ủy ban nhân dân xã T cho thấy: Ủy ban nhân dân xã T trình Chủ tịch Ủy ban nhân thị xã B phê duyệt về việc giao đất ổn định lâu dài và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 716 hộ nông dân trên địa bàn xã đã được tổ chức công khai hồ sơ và có đơn đăng ký sử dụng đất.

[7] Tại Quyết định số 71/QĐ/UBBS ngày 23/9/1994, Ủy ban nhân dân thị xã B đã quyết định giao đất ổn định lâu dài cho 716 hộ nông dân thuộc hợp tác xã X, xã T. Theo quyết định trên, hộ bà T2 được giao tổng cộng 3.409m<sup>2</sup> đất, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất thổ cư, 876m<sup>2</sup> đất thổ canh đều thuộc thửa số 986a, còn lại là đất lúa ở các thửa khác nhau và hộ bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày; hộ cụ U được giao tổng cộng 1.776m<sup>2</sup> đất, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất thổ cư, 556m<sup>2</sup> đất thổ canh đều thuộc thửa số 325 (theo các đương sự khai chính là thửa số 288), còn lại là đất lúa ở các thửa khác nhau.

[8] Như vậy, với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cho thấy việc giao đất cho các hộ nông dân của xã T là thực hiện theo chính sách của Nhà nước và được lập hồ sơ công khai. Khi Ủy ban nhân dân xã T và Ủy ban nhân dân thị xã B thực hiện chính sách giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 716 hộ nông dân của xã T, trong đó có hộ cụ U và hộ bà T2, cụ U và cụ K đều còn sống nhưng không có đơn, không kê khai đối với thửa đất đang tranh chấp, hai cụ chỉ kê khai đối với thửa đất số 325 (theo ông D1, bà T2 khai là thửa đất đổi cho hai cụ) và hai cụ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này, hộ bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 986a (là thửa 986 đang tranh chấp). Mặt khác, sau khi hộ bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp không có ai khiếu nại; chỉ đến năm 2008, khi cụ U, cụ K đã chết mới xảy ra tranh chấp giữa các con của hai cụ. Do đó, có căn cứ xác định cụ U và cụ K đã đổi đất cho bà T2, ông D1.

[9] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng theo bản đồ 299 năm 1985, cụ K, cụ U là người sử dụng đất đang tranh chấp, nên đất đang tranh chấp là di sản của cụ U, cụ K và đã chia thừa kế đất của cụ K là không đúng.

[10] Sau khi xét xử sơ thẩm, ông D1 và bà T2 đã kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tòa án cấp phúc thẩm xác định thửa đất số 325 đứng tên hộ cụ U là tài sản riêng của vợ chồng ông C1, còn thửa đất số 986 đứng tên hộ bà T2 mới là Di sản của cụ U, cụ K để lại nên đã không chấp nhận kháng cáo của ông D1, bà T2 và giữ nguyên các quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là sai lầm nghiêm trọng gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D1, bà T2.

[11] Về tố tụng: Khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm không đưa ông T1 và hai con của ông D1, bà T2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

Vì các lẽ trên,

### QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 342, khoản 3 Điều 343, Điều 345 [Bộ luật Tố tụng dân sự](#).

Chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.



1. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 85/2016/DSPT ngày 16/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2016/DSST ngày 27/5/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đối với vụ án “Tranh chấp thừa kế tài sản” giữa nguyên đơn là ông Lê Văn C1, ông Lê Văn C2 và bà Lê Thị M với bị đơn là ông Lê Văn D1, bà Nguyễn Thị T2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.
2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

### NỘI DUNG ÁN LỆ

*“[8] Như vậy, với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cho thấy việc giao đất cho các hộ nông dân của xã T là thực hiện theo chính sách của Nhà nước và được lập hồ sơ công khai. Khi Ủy ban nhân dân xã T và Ủy ban nhân dân thị xã B thực hiện chính sách giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 716 hộ nông dân của xã T, trong đó có hộ cụ U và hộ bà T2, cụ U và cụ K đều còn sống nhưng không có đơn, không kê khai đối với thửa đất đang tranh chấp, hai cụ chỉ kê khai đối với thửa đất số 325 (theo ông D1, bà T2 khai là thửa đất đổi cho hai cụ) và hai cụ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này, hộ bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 986a (là thửa 986 đang tranh chấp). Mặt khác, sau khi hộ bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp không có ai khiếu nại; chỉ đến năm 2008, khi cụ U, cụ K đã chết mới xảy ra tranh chấp giữa các con của hai cụ. Do đó, có căn cứ xác định cụ U và cụ K đã đổi đất cho bà T2, ông D1.*

*[9] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng theo bản đồ 299 năm 1985, cụ K, cụ U là người sử dụng đất đang tranh chấp, nên đất đang tranh chấp là di sản của cụ U, cụ K và đã chia thừa kế đất của cụ K là không đúng.”*

HUNG THANG LAW FIRM

Keep believe in