TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập-Tự do-Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 234/2024/DS-GĐT
Ngày: 22/8/2024
V/v *Tranh chấp tài sản chung 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: bà Huỳnh Thanh Duyên
Các Thẩm phán: ông Bùi Đức Xuân
bà Phạm Thị Duyên

- Thư ký phiên tòa: ông Đàng Sĩ Hiến,Thẩm tra viên Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Minh S- Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc *"Tranh chấp tài sản chung là quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Trần Văn H, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Khu phố G, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Bị đơn:

1. Ông Trần Văn H1, sinh năm 1948;
2. Bà Hồ Thị L, sinh năm 1952;

Cùng địa chỉ: Khu phố G, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963;
2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: Khu phố G, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự phúc thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:
Nguyên đơn ông Trần Văn H trình bày:

Ông Trần Văn H và ông Trần Văn H1 là anh em ruột. Trước năm 1975, cha mẹ ông khai phá phần đất có diện tích 8.354m^2, nhưng không kê khai, đăng ký. Năm 2003, ông và ông H1 cùng nhau sử dụng chung phần đất trên để trồng tràm. Năm 2006, ông và ông H1 thỏa thuận mỗi người được quyền sử dụng ½ diện tích đất và lập cam kết ngày 26/10/2006 để ông H1 đứng tên làm thủ tục đăng ký cấp quyền sử đất. Ngày 02/4/2007, ông H1 và vợ là bà Hồ Thị L được Ủy ban nhân dân thị xã L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 55, tờ bản đồ 06, diện tích 8.354m^2. Ngày 05/4/2007, ông H có đơn xin cắt đất ½ để sử dụng dụng riêng và được ông H1 ký xác nhận, nhưng sau đó không thực hiện. Năm 2010, ông và ông H1 có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân xã T hòa giải ngày 27/5/2010, theo kết quả hòa giải thì ông H1 sẽ làm thủ tục để tách thửa giao đất cho ông và ông phải chịu khoản lệ trí phí trước bạ 2.700.000 đồng, trả tiền công làm thủ tục tách thửa cho ông H1 số tiền 2.000.000 đồng. Ngày 21/6/2010, ông H1 đã làm xong thủ tục tách từ thửa 55, diện tích 8.354m^2 thành thửa 55A, diện tích 4.464,6m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BB929249 ngày 21/6/2010 nhưng vẫn đứng tên ông H1, bà L; diện tích còn lại của thửa 55 là 3.880.4m^2 . Về phía ông, do ông khó khăn nên chưa giao cho Ông hoàn 02 khoản tiền phí trước bạ và tiền công tách thửa nên ông H1 tuyên bố hủy thỏa thuận và cho người chặt cây tràm. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng thửa 55A, diện tích 4.464,6m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BB929249 ngày 21/6/2010 cho ông và buộc ông H1, bà lợi thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông. Hiện nay, ông đang cho ông Nguyễn Văn B sử dụng một phần diện tích đất, nhưng không tranh chấp với ông B.

Bị đơn ông Trần Văn H1 trình bày:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất thửa 55, tờ bản đồ 06, diện tích 8.354m^2 là do ông tranh chấp với ông Trần Văn C mà có. Ngày 02/4/2007, ông và vợ là bà Hồ Thị L đã được Ủy ban nhân dân thị xã L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông thừa nhận có đồng ý cho ông H một nữa diện tích đất với điều kiện ông H phải trả tiền khai thác bạch đàn trên đất do bạch đàn là hai anh em cùng trồng nhưng ông H tự ý bán. Ngoài ra, ông H phải trả tiền chi phí đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi thực hiện xong thủ tục tách thửa, ông đã hai lần thông báo cho ông H nhưng ông H không trả tiền. Vì vậy, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà là vợ ông H, thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông H, không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ông H có cho cha ông sử dụng phần đất ông H đang tranh chấp với ông H1, sau đó ông tiếp tục sử dụng để trồng thanh long được 8 năm. Trong vụ án này, ông không có yêu cầu độc lập, không tranh chấp với ai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 08/12/2021, Tòa án

nhân dân thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận tuyên xử (tóm tắt):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H.

Ông H được quyền sử dụng diện tích đất 4.464,6m^2 , thửa 55A, tờ bản đồ 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BB 929249 ngày 21/6/2010 của Ủy ban nhân dân thị xã L cấp cho ông Trần Văn H1, bà Hồ Thị L.

Ông Trần Văn H và ông Trần Văn H1, bà Hồ Thị L có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà Nước có thẩm quyền để sang tên thửa đất nêu trên cho ông H.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 43/QĐ-BPKCTT ngày 04/02/2021 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi để đảm bảo thi hành án.

Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 14/12/2021, bị đơn ông Trần Văn H1 kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 103/2022/DS-PT ngày 06/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận quyết định (tóm tắt):

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và buộc bị đơn thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

2. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 43/QĐ-BPKCTT ngày 04/02/2021 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi. Ông H được nhận lại số tiền 200.000.000 đồng đã nộp để thực hiện biện pháp bảo đảm.

Ngoài ra, Tòa án phúc thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 28/10/2022, nguyên đơn ông Trần Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N có đơn đề nghị kháng nghị 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 196/QĐ-VKS-DS ngày 25/6/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 103/2022/DS-PT ngày 06/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 08/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Trần Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất 4.464,6m^2 , thửa 55A, tờ bản đồ 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BB 929249 ngày 21/6/2010 của Ủy ban nhân dân thị xã L cấp cho ông Trần Văn H1, bà Hồ Thị L và buộc ông H1, bà L thực hiện thủ tục sang tên thửa đất nêu trên cho ông.

Qua xem xét tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, thấy rằng: quyền sử dụng đất nêu trên thuộc một phần của thửa đất 55, tờ bản đồ 06, diện tích 8.354m^2, ông H1 và vợ là bà Hồ Thị L được Ủy ban nhân dân thị xã L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/4/2007.

Ngày 26/10/2006, hai bên có lập tờ cam kết để ông H1 đứng tên làm thủ tục đăng ký cấp quyền sử đất. Sau khi vợ chồng ông H1 được cấp quyền sử dụng đất ngày 02/4/2007, thì ngày 05/4/2007, ông H có đơn xin cắt ½ diện tích để sử dụng riêng và được ông H1 ký xác nhận. Năm 2010, ông H và ông H1 có tranh chấp, theo kết quả hòa giải ngày 27/5/2010 của Ủy ban nhân dân xã T thì ông H1 sẽ làm thủ tục để tách thửa giao đất cho ông H và ông H phải chịu khoản lệ trí phí trước bạ 2.700.000 đồng, trả tiền công làm thủ tục tách thửa cho ông H1 số tiền 2.000.000 đồng. Ngày 21/6/2010, ông H1, bà L đã thực hiện xong thủ tục tách thửa nhưng vẫn đứng tên ông H1, bà L.

Bị đơn ông H1 cho rằng, quyền sử dụng đất là của ông, ông thừa nhận có hứa tặng cho ông H ½ diện tích đất nhưng tặng cho có điều kiện, ông H phải trả tiền khai thác tài sản trên đất và chi phí đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông H không thực hiện nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện.

[2] Tòa án sơ thẩm căn cứ vào các chứng cứ: Tờ cam kết ngày 26/10/2006; Đơn xin cắt đất ngày 05/4/2007 của ông H; Biên bản hòa giải ngày 27/5/2010 của Ủy ban nhân dân xã T và quá trình ông H sử dụng đất năm từ năm 2006, sau đó cho ông B sử dụng để khẳng định nguồn gốc đất là của cha, mẹ ông H và ông H1. Từ đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

[3] Tòa án phúc thẩm lại căn cứ vào hồ sơ xin đăng ký cấp giấy chứng nhận đất của ông H1 thể hiện nguồn gốc đất do ông H1 tự khai năm 1970, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T để khẳng định nguồn gốc đất là của ông vợ chồng ông H1, không phải nguồn gốc của cha, mẹ. Từ đó, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Tuy nhiên, lời trình bày của các đương sự và tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập về nguồn gốc sử dụng đất còn có nhiều mâu thuẫn nhưng chưa được Tòa án hai cấp làm rõ. Nguyên đơn cho rằng, nguồn gốc đất do cha mẹ khai phá trước năm 1975, nhưng cha mẹ không kê khai, đăng ký, nguyên đơn không chứng minh được nguồn gốc đất là của cha, mẹ, bị đơn không thừa nhận. Bị đơn

lại cho rằng, đất có nguồn gốc do bị đơn tranh chấp với người khác mà có. Trong khi đó, hồ sơ xin đăng ký cấp giấy chứng nhận đất lại thể hiện nguồn gốc đất do bị đơn tự khai năm 1970, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T nhưng chưa làm rõ việc kê khai nguồn gốc của bị đơn và xác nhận nguồn gốc đất dựa trên cơ sở nào.

Do đó, cần phải thu thập chứng cứ để làm rõ nguồn gốc sử dụng đất, xem xét tổng thể, toàn diện các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án mới đủ căn cứ vững chắc để giải quyết vụ án.

Tòa án sơ thẩm nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và Tòa án phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đều chưa đủ căn cứ.

[5]Từ những phân tích nêu trên, xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm chỉ có cơ sở để chấp nhận một phần. Cần phải hủy bản án sơ thẩm để thu thập làm rõ nguồn gốc đất.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 337, Điều 343, Điều 345, Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 196/QĐ-VKS-DS ngày 25/6/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 103/2022/DS-PT ngày 06/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 08/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- Chánh án;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- TAND thị xã La Gi;
- Chi cục THADS thị xã La Gi;
- Các đương sự;
- Lưu: PHÒNG LTHS, hồ sơ vụ án; THS (ĐSH).

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh Thanh Duyên