

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 261/2018/DS-GĐT

Ngày: 24/8/2018

V/v Tranh chấp 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: Ông Phạm Hồng Phong

Các Thẩm phán:

Ông Trần Văn Châu

Ông Nguyễn Hữu Ba

Thư ký phiên tòa: Ông Giáp Mạnh Huy

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa: Nguyễn Gia Viễn – Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Xuân M, sinh năm 1955; Địa chỉ: Ấp X, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Quốc D, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp X, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Trương Mùa X, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Ấp X, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Bà Bùi Thị T, sinh năm 1973.

3.3. Chị Đỗ Thị Ngọc H, sinh năm 1986.

3.4. Anh Đỗ Văn L, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

3.5. Ông Đỗ Văn Q, sinh năm 1964.

3.6. Anh Đỗ Văn H, sinh năm 1991.

3.7. Anh Đỗ Văn T, sinh năm 1993.

3.8. Anh Trần Quốc C, sinh năm 1992.

3.9. Chị Trần Thanh M, sinh năm 1994.

3.10. Anh Trần Quốc T, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Nguyễn Thanh H - Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Xuân M trình bày:

Năm 1984 vợ chồng ông M có khai khẩn một thửa đất tại ấp X, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang để lập vườn. Khoảng năm 1984-1985 được cấp bìa xanh, năm 1993 đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 27.000m² thửa số 27, tờ bản đồ số 9. Vào năm 1999 vợ chồng ông M có thỏa thuận miệng về việc đổi đất cho ông Trần Quốc D ngang 50m, dài giáp núi 180m, diện tích 9.000m², đổi bằng 05 cuộn kẽm gai và khi nào ông M cần chạy nước thì ông D phải chạy thời hạn 02 năm. Sau khi thỏa thuận xong, ông D không thực hiện giao 05 cuộn kẽm gai cho ông M và chỉ chạy nước được 02 lần trong 02 ngày thì ngưng, ông D tự ý rào đất và lấn chiếm thêm của ông M chiều ngang 10m, đầu trên khoảng 18m. Vợ chồng ông M chuyển đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ giấy xanh sang giấy đỏ ngày 29/3/2004.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 9.000m². Tại phiên tòa ông Nguyễn Thanh H xác định chỉ yêu cầu ông D giao trả diện tích đất đo đạc thực tế là 4.736,2m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M và diện tích 1.104,4m² chưa được cấp giấy, tổng diện tích 5.840,6m² theo sơ đồ trích đo hiện trạng đất tranh chấp số 60 ngày 11/11/2015, ông M sẽ trả lại giá trị cây trồng trên đất theo kết quả định giá cho ông D.

Bị đơn ông Trần Quốc D trình bày:

Đầu năm 1999 vợ chồng ông M có thỏa thuận đổi đất cho vợ chồng ông. Đất đổi là nguyên một khu không rõ diện tích bao nhiêu vì không có đo đạc thực tế. lúc này toàn là đất rừng. Ngược lại vợ chồng ông có trách nhiệm tưới nước cho ông M sử dụng 02 năm và giao cho ông 05 cuộn kẽm gai. Ông bà đã thực hiện tưới nước cho ông M được 02 năm đầu và đã giao 05 cuộn kẽm gai để rào chia ranh giới đất. Đến khi Nhà nước tiến hành đo đạc theo sơ đồ 15 thì ông M chỉ ranh đất dời hàng rào khoảng 18m rào lại và nói từ đây về sau giữa ông và ông M không còn tranh chấp gì.

Cuối năm 1999 ông và ông M thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa xanh ông M đã thế chấp cho ngân hàng nên không thực hiện được, khi chuộc được giấy thì đổi từ giấy bìa xanh sang giấy bìa đỏ thì phát hiện ra giấy nằm trong móc vườn quốc gia Phú Quốc không chuyển nhượng được. Vào năm 2001 ông có giao cho ông M 10 cuộn kẽm gai nhưng ông M không nhận. Năm 2006 ông M tranh chấp cho đến nay. Nay theo yêu cầu của ông M thì ông không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Trương Mùa X thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông M.

Bà Bùi Thị T, anh Trần Quốc C, chị Trần Thanh M và anh Trần Quốc T thống nhất với lời trình bày của ông D.

Chị Đỗ Thị Ngọc H, anh Đỗ Văn L, anh Đỗ Văn H và anh Đỗ Văn T thống nhất trình bày: Việc thỏa thuận miệng giữa cha của các anh chị là ông M với ông D về việc cho ông D diện tích đất 9.000m² không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ. Yêu cầu ông D giao trả đất lại cho gia đình ông M.

Ông Đỗ Văn Q trình bày: ông là em ruột của ông M, khoảng năm 1990 ông từ Thanh Hóa vào Phú Quốc làm ăn và có nhập nhờ hộ khẩu vào gia đình ông M. Năm 1994 ông chuyển về Thanh Hóa sinh sống cho đến nay. Về diện tích đất tranh chấp của ông M thì ông không có quyền lợi, nghĩa vụ gì và từ chối tham gia tố tụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2017/DS-ST ngày 02/6/2017, Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc đã quyết định:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Xuân M về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Quốc D giao trả diện tích đất 3.159,4m².

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Xuân M đối với ông Trần Quốc D.

- Công nhận ông Trần Quốc D được quyền sử dụng đất diện tích 5.840,6m² (trong đó diện tích 4.736,2m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/3/2004, thửa số 27, tờ bản đồ 09 do ông Đỗ Xuân M đứng tên và diện tích 1.104,4m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), tọa lạc tại ấp X, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Án sơ thẩm có nêu chiều dài các cạnh theo sơ đồ bản vẽ.

- Buộc hộ ông Đỗ Xuân M phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích 4.736,2m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Xuân M nêu trên. Trong trường hợp hộ ông M không thực hiện thì căn cứ vào bản án

ông D yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D theo quy định của pháp luật.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Ngày 12/6/2017, ông Đỗ Xuân M và Bà Trương Mùa X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại quyết định dân sự phúc thẩm số 174/2017/DS-PT ngày 22/9/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Xuân M và bà Trương Mùa X.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 28/2017/DS-ST ngày 02/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn giải quyết về án phí của vụ án.

Ngày 20/3/2018, ông Đỗ Xuân M, bà Trương Mùa X, bà Đỗ Thị Ngọc T, ông Đỗ Văn C, bà Đỗ Thị Ngọc H, ông Đỗ Văn L, ông Đỗ Văn H, ông Đỗ Văn T 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 số 109/QĐKNGĐT-VKS - DS ngày 18/6/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản dân sự phúc thẩm số 174/2017/DS-PT ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và bản án dân sự sơ thẩm số 28/2017/DS-ST ngày 02/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các bên đều thừa nhận đầu năm 1999, hai bên thỏa thuận đổi đất với nội dung: Ông M chuyển quyền sử dụng 9.000 m² đất tại ấp 4, xã Cửa Cạn do ông M khai phá và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông D; đổi lại ông D giao cho ông M 05 cuộn kẽm gai và chạy nước tưới cho ông M trong 02 năm. Các bên thỏa thuận nhưng không lập thành văn bản. Ông D đã nhận đất sử dụng.

Ông M cho rằng ông D có tưới nước cho ông 2 lần trong 02 ngày thì ngưng và chưa giao 05 cuộn kẽm gai; ông M khởi kiện đòi lại diện tích đất thực

tế đo đạc là 4.736,2m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M và 1.104,4 m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông D cho rằng ông đã tưới nước cho ông M 02 năm và đã giao cho ông M 05 cuộn kẽm gai nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Mh.

[2] Việc giao 05 cuộn kẽm gai và tưới nước cho ông M 02 năm ông D không xuất trình được chứng cứ chứng minh.

Ông D căn cứ vào Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 18/8/1999; Biên bản xác định ranh giới sử dụng nhà đất, Biên bản xác minh ngày 18/8/1999 cho rằng do ông đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán của ông nên ông M mới ký những văn bản này để chuyển quyền sử dụng đất cho ông. Tuy nhiên, ông M khẳng định chữ ký trong các văn bản này không phải của ông. Theo kết luận giám định của Phân viện khoa học hình sự bộ công an thì không đủ cơ sở giám định, kết luận giám định truy nguyên người viết.

Như vậy, chưa đủ cơ sở xác định ông M có ký vào các văn bản nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông M là chưa đủ căn cứ.

[3] Mặt khác, căn cứ phần ghi nhận của UBND xã Cửa Cạn, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2009 thì tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Mh đang thế chấp phần đất tranh chấp tại Ngân hàng. Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ ông M thế chấp cho ngân hàng nào? Quyền lợi của Ngân hàng có liên quan đến diện tích đất tranh chấp ra sao? để xác lập tư cách tố tụng cho Ngân hàng này trong vụ án này là thiếu sót.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 346 và Điều 348 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015

1/ Chấp nhận kháng nghị số 109/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 18/6/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 174/2017/DSPT ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2017/DS-ST ngày 02/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Đỗ Xuân M với bị đơn là ông Trần Quốc D. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang giải quyết sơ thẩm lại đúng quy định pháp luật.

3/ Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực ngay sau khi được ban hành./.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại TP.HCM;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
- Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang
- Chi cục THADS huyện Phú Quốc;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GDKT II, HS; THS (GMH).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Phạm Hồng Phong