

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 07/2018/DS-GĐT
Ngày 09-5-2018
V/v tranh chấp quyền sở hữu nhà,
quyền sử dụng 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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tống Anh Hào

Các Thẩm phán: - Bà Nguyễn Thúy Hiền;

- Ông Chu Xuân Minh;

- Ông Nguyễn Văn Du;

- Ông Lê Văn Minh;

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Lê Thành Dương - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 09 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm vụ án dân sự về “Tranh chấp quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị X (chết ngày 05/01/2008);

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà X gồm:

1. Ông Nguyễn Văn V (chết ngày 27/02/2015);

2. Anh Nguyễn Văn G, sinh năm 1975;

3. Anh Nguyễn Văn S, sinh năm 1978;

4. Anh Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1981 (chết ngày 24/02/2015, không có vợ con);

5. Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1978;

Cùng cư trú tại: Tổ 5, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyen ép, Guillaume Thi Thanh Tam (Nguyễn Thị Thanh T), sinh năm 1955; địa chỉ: Số 12 Passage des tourelles - 75020 Paris France là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/3/2015).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

- Bà Trịnh Thị H1, sinh năm 1973; cư trú tại: Số 101, H, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Tiến T; cư trú tại: Số 118, phố Y, quận Đ, thành phố Hà Nội, là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1953; cư trú tại: Số 2322 khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Thanh T1, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 28/27 H, phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/11/2013).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyen ép, Guillaume Thi Thanh Tam (Nguyễn Thị Thanh T), sinh năm 1955; địa chỉ: Số 12 Passage des tourelles - 75020 Paris France.

2. Chị Nguyễn Vi L, sinh năm 1982;

3. Anh Nguyễn Hải V1, sinh năm 1984 (là chồng của chị L);

Cùng cư trú tại: Số 46 (số cũ 2/15) T, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Vi L, anh Nguyễn Hải V1: Ông Bùi Thanh T1, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 28/27 H, phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/9/2015).

4. Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1973 ;

5. Bà Trần Thị Q, sinh năm 1984;

Cùng cư trú tại: Số 46 (số cũ 2/15) T, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

6. Ông Lăng Đào Minh Đ, sinh năm 1975;

7. Bà Trần Thu T2, sinh năm 1975;

Cùng cư trú tại: Số 10 Đ, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/6/2005 và các tài liệu có trong hồ sơ, nguyên đơn là bà Trần Thị X (chết ngày 05/01/2008), những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà X và đại diện ủy quyền của các nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:

Năm 1989, bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thanh T căn nhà cấp 4 diện tích 24m² trên 1.518,86m² đất, thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 27, tại số 46 (số cũ là 2/15) đường T, khu phố D, phường L, thành phố B (cũ là thị xã B). Bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ngày 09/6/1989. Nhà, đất, bà không sử dụng, không kê khai, không nộp thuế. Năm 1991, bà phát hiện gia đình bà Nguyễn Thị N tự ý vào ở, bà có đòi lại. Quá trình sử dụng bà N đã chặt xoài, lấp ao cá. Nhà nước làm đường thu hồi đất và đền bù, bà N đã nhận tiền đền bù.

Nguyên đơn yêu cầu bà N trả nhà số 2/15 (số mới là 46) và toàn bộ 1.518,86m² đất. Ngày 27/07/2014, trừ phần làm đường, đo thực tế là 1.466.1m².

Bị đơn là bà Nguyễn Thị N và đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Thanh T1 trình bày:

Năm 1991, do ông Nguyễn Văn V (là chồng của bà X) giới thiệu nên gia đình bà đến ở nhà, đất đang tranh chấp. Lúc đó, nhà, đất bỏ hoang, bà đã dọn cỏ, cải tạo đất và trồng cây. Hiện nay nhà chỉ còn tường, bà không sửa chữa gì. Bà không biết bà X có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Từ năm 1992 đến nay, bà kê khai và nộp thuế cho Nhà nước. Năm 2003, Nhà nước mở đường thu hồi một phần, bà nhận tiền đền bù, không ai tranh chấp.

Bà không đồng ý trả lại nhà, đất vì bà X không phải là chủ sử dụng hợp pháp, bà đã sử dụng ổn định, liên tục từ trước năm 1993, quá trình sử dụng có nộp thuế nhà, đất đầy đủ, hiện tại bà không có chỗ ở nào khác.

Bà yêu cầu giữ nguyên như Bản án phúc thẩm số 123/2009/DSPT ngày 23/10/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo Bản án, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã chuyển nhượng một phần đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M1, bà Trần Thị Q, phần còn lại bà cho con gái là chị Nguyễn Vi L. Bà đề nghị Tòa công nhận diện tích thực tế cho những người mà bà đã chuyển nhượng và tặng cho.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:

Đất tranh chấp của mẹ bà là cụ Lê Thị Như M mua của giáo xứ LT năm 1971. Năm 1983, cụ M xuất cảnh nên nhượng lại cho bà, ngày 25/10/1983, bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Năm 1989, bà xuất cảnh sang

Pháp phải cam kết không còn tài sản tại Việt Nam nên bà đã nhờ bà X là bạn đứng tên hộ nhà đất dưới hình thức chuyển nhượng, bà X đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Thực chất không có việc chuyển nhượng, giấy tờ nhà đất bà vẫn giữ đến nay. Bà không quen biết bà N. Hiện tại bà vẫn định cư tại Pháp nên bà cho lại diện tích nhà đất đang tranh chấp cho các con của bà X là anh G, anh S, chị H.

Chị Nguyễn Vi L trình bày:

Chị là con của bà N. Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, ngày 28/4/2010, bà N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.240,8m². Sau đó, mẹ chị đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M1, bà Trần Thị Q diện tích 323,2m².

Diện tích đất còn lại là 917,6m², mẹ chị đã tặng cho chị. Ngày 21/12/2011, đất đã chính lý sang tên chị. Năm 2012, chị chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lăng Đào Minh Đ, bà Trần Thu T2 173,1m² với giá là 100.000.000 đồng. Vợ chồng ông Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chị và anh Trần Ngọc K có đăng ký kết hôn. Sau khi ly hôn, ngày 07/12/2011, mẹ chị tặng cho đất nêu trên nên không liên quan đến anh K, hiện chị vẫn độc thân.

Nay chị yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất mẹ chị đã cho chị và diện tích đất chị đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ, nếu có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ án khác.

Anh Nguyễn Hải V1 trình bày:

Anh là con của bà N đang sinh sống trên đất cùng mẹ, anh không có công sức đóng góp và không có yêu cầu độc lập gì đối với đất tranh chấp.

Ông Nguyễn Văn M1 và bà Trần Thị Q trình bày:

Vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng của bà N diện tích đất 323,2m², giá 200.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng ngày 19/8/2010. Ngày 28/9/2011, vợ chồng ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông đã xây nhà cấp II trên đất và đang sử dụng.

Vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất của bà N khi các Bản án đã có hiệu lực pháp luật và không tranh chấp, nay các Bản án đã bị hủy theo thủ tục giám đốc thẩm ông không có yêu cầu gì, nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác. Vợ chồng ông yêu cầu Tòa án công nhận phần đất ông đang sử dụng.

Ông Lăng Đào Minh Đ và bà Trần Thu T2 trình bày:

Ngày 19/6/2012, chị L chuyển nhượng cho vợ chồng ông 173,1m², giá 100.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng ngày 19/6/2012, vợ chồng ông

đã quản lý sử dụng đất và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 24/7/2012. Việc nhận chuyển nhượng đất khi các Bản án đã có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất trên cho vợ chồng ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2009/DS-ST ngày 29/7/2009, Tòa án nhân dân thị xã Bà Rịa quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà X. Buộc bà N trả cho các thừa kế của bà X 244,1m².

Công nhận cho bà N được quyền sử dụng 1.253,7m² đất.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí đo đạc, định giá và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/8/2009, các nguyên đơn có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 123/2009/DS-PT ngày 23/10/2009, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, sửa một phần bản án sơ thẩm số 17/2009/DS-ST ngày 29/7/2009, Tòa án nhân dân thị xã Bà Rịa:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị X (bà X đã chết) nay các thừa kế của bà X là các nguyên đơn ông Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn G, anh Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Ngọc M, chị Nguyễn Thị Thu H về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị N trả lại nhà, đất số 46 (số cũ 2/15) T, thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Thanh T về việc để cho các nguyên đơn được quyền sở hữu nhà số 46 (số cũ 2/15) T, thị xã B và phần đất có nhà.

Buộc bà Nguyễn Thị N trả cho ông Nguyễn Văn V và các anh Nguyễn Văn G, Nguyễn Văn S, Nguyễn Ngọc M, chị Nguyễn Thị Thu H căn nhà số 46 (số cũ 2/15) T, thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và 244,1m² đất trên có căn nhà (trong đó có 49m² đất ở) thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 27 phường L, thị xã B, có tứ cận...

Ông Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn G, anh Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Ngọc M, chị Nguyễn Thị Thu H được sở hữu và được quyền sử dụng chung nhà, đất này.

2. Bà N được quyền sử dụng 1.253,7m² đất (trong đó có 251m² đất ở) thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 27, phường L, thị xã B. Đất có tứ cận...

Vị trí, kích thước đất thuộc quyền sử dụng của các đương sự theo quyết định của Bản án này được xác định theo sơ đồ vị trí khu đất do Văn phòng đăng

ký quyền sử dụng đất thị xã Bà Rịa lập ngày 18/6/2009 (kèm theo bản án).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bà N được quyền lưu cư tại nhà số 46 (số cũ 2/15) T, thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc định giá, án phí.

Ngày 03/12/2009, các nguyên đơn 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 kháng nghị giám đốc thẩm số 410/2012/KN-DS ngày 24/9/2012, Chánh án Toà án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 123/2009/DS-PT ngày 23/10/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; đề nghị Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng huỷ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2009/DS-ST ngày 29/7/2009 của Tòa án nhân dân thị xã Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thị xã Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 55/2013/DS-GĐT ngày 30/01/2013 của Toà án nhân dân tối cao, Hội đồng giám đốc thẩm đã quyết định huỷ Bản án dân sự phúc thẩm và Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thị xã Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2015/DS-ST ngày 24/9/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị X (bà X đã chết) nay các thừa kế của bà X là các nguyên đơn ông Nguyễn Văn V (ông V đã chết), anh Nguyễn Văn G, anh Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Ngọc M (anh M đã chết), chị Nguyễn Thị Thu H về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị N trả lại nhà, đất số 46 (cũ 2/15) T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn ép, Guillaume thi Thanh Tam (Nguyễn Thị Thanh T) về việc để cho các nguyên đơn được quyền sở hữu nhà số 46 (cũ 2/15) T, thành phố B (cũ là thị xã) và phần đất có nhà.

Buộc bà Nguyễn Thị N trả cho các anh Nguyễn Văn G, Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị Thu H căn nhà số 46 (cũ 2/15) T, thành phố B và 237,6m² quyền sử dụng đất trong đó có 49m² đất ở thuộc thửa 73, tờ bản đồ 27 phường L, thành phố B. Anh G, anh S, chị H được quyền sở hữu và quyền sử dụng chung nhà, đất này (đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

và tài sản trên đất số BC 207260, BC 207259, BC 207258, BC 207257, BC 207256 ngày 28/7/2010).

2. Bà N được quyền sử dụng 1228,5m² đất, trong đó có 251m² đất ở thuộc thửa 73 tờ bản đồ số 27, phường L, thành phố B (đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BB 218489 ngày 28/4/2010).

- Ông Nguyễn Văn M1 và bà Trần Thị Q được quyền sử dụng 313,6m² đất (trong đó có 80m² đất ở) và các tài sản trên đất thuộc thửa 555 tờ bản đồ số 27 phường L, thành phố B (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BC 156588 ngày 28/9/2011).

- Ông Lăng Đào Minh D, bà Trần Thu T2 được quyền sử dụng 170,9m² đất (trong đó có 90m² đất ở) và các tài sản trên đất thuộc thửa 568 tờ bản đồ số 27 phường L, thành phố B (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BI 778809 ngày 24/7/2012).

- Chị Nguyễn Vi L được quyền sử dụng 744m² đất trong đó có 81m² đất ở thuộc thửa 546, bản đồ 27 phường L, thành phố B (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BC 156589 ngày 01/10/2010, ngày 21/12/2011 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B chỉnh lý sang tên cho chị L).

Vị trí, kích thước các lô đất trên theo sơ đồ đo vẽ ngày 27/5/2014 của Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (kèm theo bản án).

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo vẽ, định giá, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/9/2015, bà Nguyễn Thị Thanh T có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 91/2016/DS-PT ngày 06 và 09/5/2016, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T đại diện hợp pháp cho đồng nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị X (bà X đã chết), nay các thừa kế của bà X là các nguyên đơn ông Nguyễn Văn V (đã chết), anh Nguyễn Văn G, anh Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Ngọc M (đã chết), chị Nguyễn Thị Thu H về việc yêu cầu bị đơn là bà Nguyễn Thị N trả lại nhà đất số 46 (số cũ 2/15) đường T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Buộc bà Nguyễn Thị N trả cho các anh Nguyễn Văn G, Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị Thu H căn nhà số 46 (số cũ 2/15) đường T, thành phố (cũ là thị xã) B và 914m² đất trong đó có 744m² bà L đứng tên và 170,9m² đất ông Đ đang đứng tên.

Ông Nguyễn Văn M1 được quyền sử dụng 313,6m² (trong đó có 80m² đất ở) thuộc thửa 555 tờ bản đồ số 27 phường L, thành phố B (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BC 156588 ngày 28/9/2011) và phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho các anh Nguyễn Văn G, Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị Thu H số tiền 1.254.400.000 đồng.

Vị trí, kích thước lô đất theo sơ đồ đo vẽ ngày 27/5/2014 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 218489 ngày 28/4/2010 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho bà Nguyễn Thị N.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 156589 ngày 01/10/2010 Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho bà Nguyễn Vi L.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 778809 ngày 24/7/2012 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho ông Lăng Đào Minh Đ, bà Trần Thu T2.

Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Vi L, ông Lăng Đào Minh Đ, bà Trần Thu T1, ông Nguyễn Văn M1 và bà Trần Thị Q 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 kháng nghị giám đốc thẩm số 73/2017/KN-DS ngày 25/9/2017, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 91/2016/DS-PT ngày 06 và 09/5/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2015/DS-ST ngày 24/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên toà giám đốc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đất tranh chấp có diện tích $1.518,86\text{m}^2$ (đo thực tế $1.466,1\text{m}^2$) thuộc thửa 73, tờ Bản đồ số 27, tại số 46 (số cũ 2/15) đường T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cấp cho bà Nguyễn Thị X ngày 09/6/1989, trên đất có nhà cấp bốn, do bà Nguyễn Thị N quản lý sử dụng. Bà X yêu cầu bà N trả lại toàn bộ nhà đất nêu trên.

[2] Theo tài liệu có trong hồ sơ, đủ cơ sở xác định nguồn gốc nhà đất tranh chấp là của cụ Lê Thị Như M mua của giáo xứ LT trước năm 1975. Năm 1983, cụ M xuất cảnh sang Pháp nên lập giấy ủy quyền cho con gái của cụ là bà Nguyễn Thị Thanh T. Ngày 25/10/1983, bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, với diện tích nhà 24m^2 và diện tích sân, vườn 1.000m^2 . Năm 1989, do bà T xuất cảnh sang Pháp phải cam kết không có tài sản, nên lập hợp đồng chuyển nhượng nhờ bà X là bạn đứng tên hộ, thực tế không có việc chuyển nhượng. Ngày 09/6/1989, bà X được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nêu trên. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng cho bà X thì bà T giữ toàn bộ giấy tờ. Nay bà X và bà T không tranh chấp, bà T đồng ý cho lại bà X và các thừa kế của bà X toàn bộ tài sản tranh chấp nêu trên. Như vậy, căn cứ vào nội dung trình bày của bà T và các giấy tờ có liên quan thì toàn bộ diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà X.

[3] Bà N xác định do sự giới thiệu của ông Nguyễn Xuân V (là chồng của bà X) gia đình bà về ở thì có căn nhà nằm trên khuôn viên đất trống khoảng 1.500m^2 đất bỏ hoang không ai sử dụng, bà có cải tạo đất và trồng cây trên đất. Bà N quản lý sử dụng đất từ năm 1991 đến khi bà X khởi kiện, quá trình sử dụng có nộp thuế cho Nhà nước. Bà X thừa nhận từ khi bà T chuyển nhượng nhà đất cho bà thì bà không sử dụng đất, không nộp thuế.

[4] Như vậy, nhà đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà X, nhưng bà N là người có công sức quản lý, giữ gìn nhà đất trong thời gian dài, đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của chủ sử dụng đất đối với Nhà nước. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N trả cho nguyên đơn $237,6\text{m}^2$ và bà N được quyền sử dụng $1.228,5\text{m}^2$ đất là chưa đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn; còn Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà N trả tiếp cho nguyên đơn 914m^2 đất là đúng nhưng không xem xét công sức của bà N trong việc quản lý, giữ gìn đất là chưa đảm bảo quyền lợi của bị đơn. Khi xem xét tính công sức của bà N trong việc quản lý, giữ gìn đất thì Tòa án cần xem xét đến cả phần đất Nhà nước đã thu hồi và cần làm rõ bà N đã nhận số tiền Nhà nước bồi thường là bao nhiêu để tính toán công sức cho hợp lý.

[5] Trên cơ sở Bản án dân sự phúc thẩm số 123/2009/DS-PT ngày 23/10/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật, ngày 24/4/2010 bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích $1.240,8\text{m}^2$. Sau đó, ngày 19/8/2010, bà N chuyển nhượng cho ông M1 diện tích $323,2\text{m}^2$ (đo thực tế $313,6\text{m}^2$), ngày 01/10/2010 ông M1 đã được cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất và ông M1 đã xây dựng nhà 4 tầng trên đất. Diện tích đất còn lại 917,6m², ngày 21/10/2011, bà N tặng cho con gái là chị Nguyễn Vi L. Sau đó, chị L chuyển nhượng 173,1m² (đo thực tế 170,9m²) đất cho ông Lăng Đào Minh Đ và bà Trần Thu T2; ông Đ, bà T1 đã nhận đất sử dụng và được cấp giấy chứng nhận ngày 24/7/2012. Diện tích đất còn lại của chị L đo thực tế là 744m². Việc chuyển nhượng và tặng cho nêu trên đã hoàn thành trước khi có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 410/2012/KN-DS ngày 24/9/2012 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao và Quyết định giám đốc thẩm số 55/2013/DS-GĐT ngày 30/01/2013 của Tòa án nhân dân tối cao hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 123/2009/DS-PT ngày 23/10/2009 nêu trên. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 138 và Điều 258 Bộ luật dân sự 2005 thì các giao dịch chuyển nhượng và tặng cho đất của ông M1, bà Q, chị L, ông Đ, bà T2 là các giao dịch của người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ.

[6] Tòa án cấp phúc thẩm không áp dụng các điều luật nêu trên để công nhận diện tích đất cho bà L, ông Đ, bà T2 mà buộc bà N trả cho nguyên đơn 914m² đất trong đó có 744m² bà L đứng tên và 170,9m² đất ông Đ, bà T2 đứng tên là không đúng. Trong trường hợp này, Tòa án buộc bà N trả bằng giá trị quyền sử dụng diện tích 914m² đất cho nguyên đơn mới phù hợp. Tòa án cấp phúc thẩm công nhận cho ông M1 được quyền sử dụng 313,6m² nhưng buộc ông M1 phải trả giá trị đất 1.254.400.000 đồng cho bà X là không có cơ sở, gây thiệt hại cho quyền lợi của ông M1. Lẽ ra, Tòa án phải buộc bà N trả cho nguyên đơn giá trị đất 1.254.400.000 đồng mới phù hợp.

[7] Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy ba Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N, chị L, ông Đ và bà T2 nhưng không đưa Ủy ban nhân dân thành phố B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 1 Điều 32a và khoản 4 Điều 56 Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2011.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 73/2017/KN-DS ngày 25/9/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 91/2016/DS-PT ngày 06 và 09/5/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2015/DS-ST ngày 24/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về vụ án “Tranh chấp quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Trần Thị X (chết ngày 05/01/2008), những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà X là ông Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn G,

anh Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Ngọc M, chị Nguyễn Thị Thu H với bị đơn là bà Nguyễn Thị N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- VKSNDTC (Vụ 9 để báo cáo Viện trưởng);
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu
(kèm theo hồ sơ vụ án);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: VP, Vụ Pháp chế và QLKH, Vụ GDKT II
(2 bản), Hồ sơ vụ án.

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

Tổng Anh Hào