

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 94/2024/DS-GĐT

Ngày 23/12/2024

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và hủy Giấy chứng nhận 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 ĐÀ NẴNG**

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Quốc Cường

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Cường và ông Nguyễn Tấn Long

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thoa – Thẩm tra viên.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:*** ông Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Lê C, sinh năm 1945; địa chỉ: thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Bị đơn: ông Lê Minh V, sinh năm 1969, bà Trương Thị Ngọc L, sinh năm 1971; địa chỉ: thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Nguyễn Tường L1, sinh năm 1984; địa chỉ: S đường A, khu đô thị L, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/6/2022).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Yến N, sinh năm 1992; ông Lê Ngọc H, sinh năm 1994;
địa chỉ: thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Yến N và ông Lê Ngọc H: ông Nguyễn Tường L1, sinh năm 1984; địa chỉ: S đường A, khu đô thị L, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (Theo Giấy ủy quyền ngày 08/8/2023).

2. Ủy ban nhân dân thị xã N - Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê C trình bày:

Thửa đất số 77, tờ bản đồ 91, xã N có nguồn gốc là của cha mẹ ông C là cụ Lê T và cụ Hà Thị Q để lại cho ông C. Năm 2007, ông C và vợ là bà Võ Thị Q1 ly hôn, chia tài sản. Ông C được chia 7.092m² đất ruộng được cấp theo Nghị định 64/CP, trong đó có khoảng 1.000m² đất trồng cây lâu năm (đất vườn) của thửa đất số 363, tờ bản đồ 44 (nay là thửa 77 tờ bản đồ 91) xã N. Vị trí đất được xác định hướng Đông giáp Quốc lộ A, hướng Tây giáp rào hội trường thôn, hướng Nam giáp đất bà Q1, hướng Bắc giáp đường liên thôn và mương N3. Trong quá trình quản lý sử dụng thửa đất số 363, tờ bản đồ 44 xã N nêu trên thì khoảng năm 2000 đến năm 2001, con trai ông là Lê Minh V không có đất ở nên ông có cho ông V 600m² đất để cất nhà ở trong diện tích đất thuộc thửa 363, tờ bản đồ 44. Vì con cháu chưa có đất ở nên ông cho đất, nhưng thật sự ông chưa có ký chữ nào cả, chỉ nói cho bằng miệng, không làm giấy tờ gì.

Quá trình sử dụng vợ chồng ông V, bà L xây dựng nhà ở và có rào xung quanh viên gia. Khi thấy vợ chồng V, L rào thì ông có nói tại sao rào hết thì ông V và bà L nói tạm thời để có phần đất còn lại trồng cây ăn trái. Khi nào ông lấy lại thì vợ chồng ông V, bà L trả lại cho ông. Vì tình cha con nên ông đồng ý. Nhưng gần đây ông biết được vợ chồng ông V, bà L giả mạo chữ ký của ông lập tờ Giấy phân chia đất viên gia từ đường đề ngày 25/7/2001 để đi kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và đến năm 2016 cấp đổi lại sổ đổi với thửa đất số 363, tờ bản đồ 44 (nay là thửa 77, tờ bản đồ 91) xã N có diện tích là 1.090m² (chênh lệch so với diện tích đất trước đó, ông C hứa cho 600m²). Như vậy, ông V đã chiếm đoạt trái phép diện tích của ông là khoảng 490m². Vì vậy, ông khởi kiện và yêu cầu Tòa án tuyên bố “Giấy phân chia đất viên gia từ đường” đề ngày 25-7-2001 vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH-20950 cấp ngày 16/11/2016, vợ chồng ông V, bà L chỉ được sử dụng phần diện tích đất mà ông đã cho, phần diện tích còn lại trong thửa đất 77, tờ bản đồ 91 xã N phải trả lại cho ông là 434m².

Bị đơn ông Lê Minh V, bà Trương Thị Ngọc L và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Tường L1 trình bày:

Đối với những yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía bị đơn hoàn toàn không đồng ý. Vì thửa đất đang tranh chấp do ông C đã cho vợ chồng ông V, bà L từ năm 1996. Ông V, bà L đã sinh sống ổn định trên thửa đất của mình từ năm 1996 xây cất từ đó đến nay không ai tranh chấp, Đông Tây tứ cận đã thể hiện đầy đủ, qua 2 lần cấp giấy chứng nhận nhưng không có tranh chấp ranh giới các bên. Vợ chồng ông V, bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số X 337184, số vào sổ 02188 QSDĐ/NA-NH do UBND huyện N cấp ngày 16/9/2004.

Năm 2016, thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chương trình Vlap thì Giấy chứng nhận của ông V, bà L được cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 589653, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 20950, ngày cấp 16/11/2016 thửa đất số 77, tờ bản đồ số 91 diện tích 1064,9m². Ông V, bà L đã ở tại lô đất nói trên từ năm 1996 và xây nhà ở, xây rào nên hàng xóm đều biết. Mặt khác, tại Đơn khởi kiện bổ sung ông C cũng xác định đã cho ông Vũ P đất đó. Tại Biên bản hòa giải ngày 07/12/2021 của UBND xã N, ông Trần Thanh H1 đại diện Trưởng thôn Ngọc S có xác nhận ông Lê C cho con trai Lê Minh V là đúng. Tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 07/3/2015 thì ông C cũng đã ký tên và xác nhận ranh giới. Việc khởi kiện của ông C không có căn cứ pháp luật, đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa không chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Yến N, ông Lê Ngọc H do ông Nguyễn Tường L1 đại diện theo ủy quyền trình bày: thống nhất với toàn bộ trình bày trên của phía bị đơn và không bổ sung gì thêm.

Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hoà, tỉnh Khánh Hoà quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê C về việc yêu cầu tuyên bố “Giấy phân chia đất viên gia từ đường” đề ngày 25/7/2001 vô hiệu, yêu cầu hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành X337184, số vào sổ cấp GCN: 02188 QSDĐ/NA-NH cấp ngày 16/9/2004 đối với thửa 363, tờ bản đồ 44 cũ xã N và được cấp đổi lại là thửa đất số 77, tờ bản đồ 91, xã N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành là CD 589653, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH-20950 cấp ngày 16/11/2016 do UBND huyện N (nay là thị xã N) cấp cho ông Lê Minh V, bà Trương Thị Ngọc L và yêu cầu ông Lê Minh V, bà Trương Thị Ngọc L trả cho ông nguyên đơn Lê Chơn 434 m² đất thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ 91 xã N có kí hiệu 77-2 trên mảnh trích đo số 82/2023 (có mảnh trích đo kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quy định chung và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 29/9/2023, nguyên đơn ông Lê C có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 85/2024/DS-PT ngày 22/7/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà đã quyết định:

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê C, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê C về việc tuyên bố “Giấy phân chia đất viên gia từ đường” đề ngày 25/7/2001 vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê C về việc buộc ông Lê Minh V1, bà Trương Thị Ngọc L trả cho ông Lê C 434m² đất (trong đó có 80m² đất ở) thuộc một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ 91 xã N, thị xã Ninh Hoà, tỉnh Khánh Hoà (có kí hiệu 77-2 trên mảnh trích đo số 82/2023).

Ông Lê C được quyền sở hữu 09 cây dừa và hàng rào lưới B40 dài 59m (03 mặt Bắc, Nam và Đ) trên phần đất được trả nêu trên và thanh toán lại cho ông Lê Minh V, bà Trương Thị Ngọc L số tiền 31.108.000 đồng (*Bamươi một triệu một trăm lẻ tám nghìn đồng*).

3. Ủy ban nhân dân thị xã N chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành là CD 589653, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH-20950 ngày 16/11/2016 cấp cho ông Lê Minh V, bà Trương Thị Ngọc L (không bao gồm phần diện tích trả cho ông Lê C nêu trên).

Sơ đồ mảnh trích đo kèm theo.

Ông Lê C được quyền đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật đối với phần diện tích ông C được trả.

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

Ngày 10/8/2024, ông Lê Minh V, bà Trương Thị Ngọc L có Đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm và ngày 27/8/2024, Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hoà ban hành Công văn số 648/VKS-P9 về việc báo cáo đề nghị xem xét kháng nghị bản án có HLPL của Tòa án 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 84/QĐ-VKS-DS ngày 06/11/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp Cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 85/2024/DS-PT ngày 22/7/2024 của Tòa án

nhân dân tỉnh Khánh Hoà; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, sửa bản án phúc thẩm nêu trên theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê C về việc buộc ông Lê Minh V, bà Trương Thị Ngọc L trả cho ông Lê C 434m² đất.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng theo hướng hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 85/2024/DS-PT ngày 22/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/7/2023, ông Lê C khai năm 2000 ông C kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với các thửa đất số 362, 407, 415, 417, 418, 439, 440, 441 cùng tờ bản đồ số 44 và thửa 37, tờ bản đồ số 53 cùng thửa 1218, tờ bản đồ số 45 xã N, nhưng ông C không kê khai thửa đất số 363, tờ bản đồ số 44 xã N vì ông C đã cho vợ chồng ông V, bà L cất nhà ở. Ông C xác định việc ông biết vợ chồng ông V, bà L kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên cách đây khoảng 10 năm nhưng ông không tranh chấp vì ông C nghĩ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng V rồi nên không đi kiện (Bl 289).

Quá trình sinh sống trên thửa đất số 363, tờ bản đồ số 44, ông V, bà L đã xây dựng nhà ở trên một phần diện tích đất, phần đất trống còn lại đã được trồng dừa và đã rào lưới B40 toàn bộ thửa đất, ông C biết nhưng không có ý kiến phản đối.

Ngày 16/9/2004, UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 363, tờ bản đồ 44 cũ xã N cho ông Lê Minh V, bà Trương Thị Ngọc L; được cấp đổi lại là thửa đất số 77, tờ bản đồ 91 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành là CD 589653, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH-20950 cấp ngày 16/11/2016 do UBND huyện N (nay là thị xã N) cấp cho ông Lê Minh V, bà Trương Thị Ngọc L

Thửa đất hiện nay ông C đang sinh sống nằm liền kề thửa đất ông V, bà L xây dựng nhà ở sinh sống nhưng ông C không tranh chấp, khiếu nại; hơn nữa, khi ông V tiến hành cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015 thì ông Lê C là người ký vào Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 07/3/2015 đề ông Lê Minh V, bà Trương Thị Ngọc L cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định (Bl 24).

Tại các Văn bản xác nhận ngày 15/12/2022 của những người sống lân cận thửa đất 77, tờ bản đồ 91 nêu trên xác định: sau khi được ông C cho đất, ông V bà

L xây nhà và tường rào cách biệt đối với phần đất còn lại của ông C; ông V, bà L sinh sống ổn định kể từ năm 1996 đến nay, sử dụng ổn định và không có tranh chấp (Bl 184-191).

Như vậy, ông C cho rằng chỉ cho ông V, bà L 600m² chứ không cho hết thửa đất nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh; đồng thời, quá trình giải quyết vụ án ông C cũng thừa nhận quá trình sinh sống trên thửa đất ông V, bà L đã xây dựng nhà ở, phần đất trống còn lại đã được trồng cây và đã rào lưới B40 toàn bộ thửa đất; ông C biết nhưng không có ý kiến phản đối gì.

Nhận thấy, ông V, bà L đã sử dụng nhà, đất liên tục, công khai, ổn định và đã tiến hành việc kê khai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 2004 và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2016 với toàn bộ diện tích thửa đất, ông C có ký Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 07/3/2015 để ông V, bà L cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó, trường hợp này theo Án lệ số 03/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 thì phải xác định vợ chồng người con (ông V, bà L) đã được tặng cho quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích trên, thấy rằng Bản án dân sự phúc thẩm số 85/2024/DS-PT ngày 22/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê C buộc ông V, bà L trả lại cho ông Lê C 434m² đất là không có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê C là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng theo hướng hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 85/2024/DS-PT ngày 22/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 2 Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 84/QĐ-VKS-DS ngày 06/11/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 85/2024/DS-PT ngày 22/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh

Hòa đối với vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Lê C với bị đơn ông Lê Minh V, bà Trương Thị Ngọc L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa;
- Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa;
- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-KDTM-LĐ, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Quốc Cường