

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 68/2019/DS-GĐT

Ngày 22/11/2019

Về “*Tranh chấp đòi lại tài sản là
quyền sử dụng đất và yêu cầu 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 tại Đà Nẵng**
gồm 11 (mười một) thành viên tham gia xét xử do ông Nguyễn Anh Tiến - Chánh
án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng làm chủ tọa phiên tòa.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hà Thị Mỹ Châu - Thẩm tra viên.

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

Ngày 22 tháng 11 năm 2019, 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 đòi lại tài sản là
quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1950; địa chỉ: Tổ S, phường F,
thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Nghị; địa chỉ: Đội S, thôn Đ, xã T, huyện S, tỉnh
Quảng Ngãi.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi;

3.2. Bà Dương Thị T, sinh năm 1946;

3.3. Anh Nguyễn Dương H, sinh năm 1974;

3.4. Chị Nguyễn Thị Ph X, sinh năm 1981;

Bà T, anh H và chị X cùng địa chỉ: Đội S, thôn Đ, xã T, huyện S, tỉnh Quảng
Ngãi.

3.5. Chị Nguyễn Thị Ph Th, sinh năm 1970; địa chỉ: 2102 V, xã A, huyện B,
thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Anh Nguyễn Dương M, sinh năm 1970; địa chỉ: 44/6C khu phố 1, phường
T, Quận W, thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Chị Nguyễn Thị Ph L, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ 13, phường N, thành
phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3.8. Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1947; địa chỉ: Thôn N, phường C, thành
phố C1, tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 20/10/2015 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Đ trình bày:*

Thửa đất số 1318 diện tích khoảng 02 sào (đo thực tế là 1.475m²) thuộc tờ bản đồ số 22, tại thôn Đ, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi có nguồn gốc là tài sản do cha mẹ bà Đ là vợ chồng cụ Nguyễn M và cụ Tôn Thị Ch tạo lập. Cha mẹ Bà có 5 người con; năm 1967, Bà thoát ly theo cách mạng. Năm 1969 cha mẹ Bà và 03 người em của Bà chết vì đạn pháo, nhà chỉ còn bà Nguyễn Thị Ph (là chị của Bà). Năm 1976, bà Đ về lại quê thì thấy ông Nguyễn Ng sử dụng thửa đất của gia đình Bà và Bà cũng làm một căn nhà nhỏ trên một phần đất để thờ cúng cha mẹ và các em. Năm 1978, bà Đ nhận công tác tại thị xã Quảng Ngãi nên bà Đ cho bà Nguyễn Thị Q ở nhờ căn nhà của bà Đ. Năm 1981, bà Q trả lại nhà cho bà Đ và bà Đ thường xuyên qua lại trông coi nhà.

Quá trình sử dụng nhà đất, ông Ng dỡ căn nhà của bà Đ đồng thời kê khai, đăng ký quyền sử dụng toàn bộ thửa đất và ngày 22/12/1997 ông Ng được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.525m². Ngày 13/01/2013, ông Ng được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà và tài sản khác gắn liền với đất trên toàn bộ diện tích đất. Nay, bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Ng trả 1.000m² đất để bà Đ xây dựng nhà làm nơi thờ cúng cha mẹ và tổ tiên.

- *Bị đơn là ông Nguyễn Ng trình bày:* Nguồn gốc đất tranh chấp là của gia tộc của Ông để lại cho cha mẹ Ông là vợ chồng cụ Nguyễn M (tức V) và cụ Trần Thị R. Khi cha mẹ của Ông còn sống, Ông có nghe cha mẹ nói là đã cho cha mẹ bà Nguyễn Thị Đ là vợ chồng cụ Nguyễn M và cụ Tôn Thị Ch ở nhờ một phần trên thửa đất. Năm 1954, cha Ông theo cách mạng tập kết ra Bắc, mẹ Ông và các anh em của Ông trong gia đình vẫn quản lý, sử dụng thửa đất. Năm 1960 các anh em của Ông trong gia đình tham gia cách mạng chống Mỹ nên bị địch bắt, còn nhà bị sụp đổ do chiến tranh. Năm 1975, đất nước giải phóng, Ông về dựng lại nhà trên đất để ở. Năm 1976, bà Đ cũng về dựng căn nhà tạm trên đất để ở và đến năm 1978 bà Đ đi công tác thoát ly. Quá trình sử dụng nhà đất, Ông đăng ký kê khai và ngày 22/12/1997 được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 13/01/2013 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất vì vậy, nay Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2016/DS-ST ngày 30/6/2016, Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi quyết định:*

1. *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại diện tích 1.000m² đất thuộc thửa số 1383, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.525m² (đo thực tế là 1.475m) tọa lạc tại thôn Đ, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.*

2. *Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả lại giá trị căn nhà là 50.000,000 đồng tọa lạc tại thôn Đ, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.*

3. *Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00829/QSDĐ/452/QĐ-UB ngày 22/12/1997 tại thửa đất số 1383, tờ bản đồ số 22, sau đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: "CH"00567 ngày*

13/11/2003 tại thửa đất số 1383, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.525m² cấp cho hộ ông Nguyễn Ng tọa lạc tại thôn Đ, xã T, huyện S.

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

- Ngày 07/7/2016, bà Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 92/2016/DS-PT ngày 15/9/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quyết định sửa bản án sơ thẩm như sau:

Hủy một phần Bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L374096, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00829/QSĐĐ/452/QĐ-UB ngày 22/12/1997 tại thửa đất số 1383, tờ bản đồ số 22, sau đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất BR 106270, số vào sổ cấp GCN: “CH”00567 ngày 13/11/2003.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ, giữ nguyên các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2016/DS-ST ngày 30/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ về việc đòi lại diện tích 1.000m² thuộc thửa đất số 1383, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.525 m² (đo thực tế là 1.475 m²) tọa lạc tại thôn Đ, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Đ đòi ông Nguyễn Ng trả lại 50.000.000 đồng là giá trị ngôi nhà tại thôn Đ, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và các chi phí tố tụng.

- Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Đ có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 51/KN-DS ngày 05/8/2019, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm số 92/2016/DS-PT ngày 15/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm số 92/2019/DS-PT ngày 15/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và bản án dân sự sơ thẩm số 35/2016/DS-ST ngày 30/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện S; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện S giải quyết sơ thẩm lại với nhận định: “*Nguồn gốc đất tranh chấp tại thửa 1383 diện tích 1.525m² đất (đo thực tế là 1.475m²) do cha mẹ bà Đ là cụ Nguyễn M và cụ Tôn Thị Ch quản lý, sử dụng từ trước năm 1969. Tại Biên bản làm việc ngày 10/12/2013, ông Ng đã thừa nhận cha mẹ bà Đ là cụ M và cụ Ch đã ở trên đất từ trước năm 1975, những người làm chứng là ông Nguyễn C, ông Lê V, bà Trương Thị Kim C, ông Trương H (là những người cùng ở thôn Đ) và bà Nguyễn Thị Q (người ở nhờ nhà của bà Đ) đều xác nhận cụ M và cụ Ch đã làm nhà trên đất từ năm 1967. Năm 1969, bom nổ trúng nhà cha mẹ bà Đ bị chết, nên không có ai quản lý, sử dụng đất. Đến năm 1976, bà Đ đã làm căn nhà 3 gian 2 chái, diện tích 70m² trên một phần đất để ở. Năm 1978, bà Đ đi thoát ly và cho bà Nguyễn Thị Q ở nhờ nhà từ năm 1978 đến năm 1981.*

Theo lời khai của ông Ng thì năm 1975, ông đã làm nhà trên đất và năm 1976, bà Đ cũng làm nhà trên một phần đất để ở. Do đó, có căn cứ xác định trước đây gia đình bà Đ và gia đình ông Ng đã đều có quá trình quản lý, sử dụng đất tranh chấp. Giai đoạn năm 1975, 1976 thì cả ông Ng và bà Đ đều có nhà trên đất nhưng Tòa án chưa làm rõ giữa các bên có thỏa thuận về việc quản lý, sử dụng đất tranh chấp nêu trên không; khi bà Đ làm nhà trên đất thì các bên có xác định khuôn viên đất của từng nhà hay không. Khi chưa làm rõ các vấn đề nêu trên mà Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chỉ căn cứ việc bà Đ không kê khai, không đăng ký quyền sử dụng đất để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ là chưa đủ cơ sở, không đúng quy định tại Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011), nay là Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và không bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ.

Trong trường hợp này, cần căn cứ vào thực tế khuôn viên, diện tích đất sử dụng trước đó của các bên và thỏa thuận của họ về việc cùng quản lý, sử dụng đất nếu có, từ đó xác định quyền sử dụng đất của các bên để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và các tình tiết khách quan của vụ án”.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Bà Đ khởi kiện trình bày thửa đất số 1318 diện tích khoảng 02 sào (do thực tế là 1.475m²) thuộc tờ bản đồ số 22, thôn Đ, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi có nguồn gốc do cha mẹ của bà Đ là vợ chồng cụ Nguyễn M, cụ Tôn Thị Ch tạo lập. Cha mẹ bà Đ có 5 người con, năm 1967 bà Đ thoát ly theo cách mạng, năm 1969 cha mẹ bà Đ và 03 người em của bà Đ chết vì đạn pháo, chỉ còn bà Nguyễn Thị Ph (là chị ruột bà Đ). Năm 1976, bà Đ về lại quê thì thấy ông Ng sử dụng một phần thửa đất của cha mẹ bà Đ và bà Đ cũng dựng nhà ở trên một phần thửa đất đến năm 1978 thì bà Đ nhận công tác tại thị xã Quảng Ngãi nên cho bà Nguyễn Thị Q ở nhờ nhà. Năm 1981, bà Q trả lại nhà cho bà Đ và bà Đ vẫn thường xuyên qua lại trông coi nhà. Quá trình sử dụng đất, ông Ng dỡ căn nhà của bà Đ đồng thời kê khai, đăng ký quyền sử dụng toàn bộ thửa đất và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.525m² nên nay bà Đ khởi kiện yêu cầu ông Ng trả 1.000m² đất để bà Đ xây dựng nhà làm nơi thờ cúng cha mẹ.

[2]. Ông Nguyễn Ng thì cho rằng thửa đất 1318 hiện bà Đ tranh chấp với Ông có nguồn gốc là đất gia tộc để lại cho cha mẹ ông Ng là vợ chồng cụ Nguyễn M (tức Vị), cụ Trần Thị R. Khi cha mẹ còn sống, ông Ng có nghe cha mẹ nói đã cho vợ chồng cụ Nguyễn M, cụ Tôn Thị Ch (là cha mẹ của bà Đ) làm nhà ở nhờ một phần thửa đất. Năm 1954, cha ông Ng tập kết ra Bắc. Năm 1960 gia đình ông Ng tham gia cách mạng bị địch bắt tù đầy, còn nhà sụp đổ do chiến tranh. Năm 1975 đất nước giải phóng, ông Ng về dựng lại nhà ở trên đất và năm 1976 bà Đ cũng về dựng nhà ở trên đất đến năm 1978 thì bà Đ nhận công tác ở nơi khác.

[3]. Xét thấy, ông Nguyễn Ng (bị đơn), bà Nguyễn Thị Đ (nguyên đơn) và bà Nguyễn Thị Ph (chị ruột của bà Đ) có quan hệ anh em con chú bác ruột, cụ thể ông

bà nội của ông Ng (cũng là ông bà nội của bà Đ) sinh được 07 người con gồm cụ Nguyễn T, cụ Nguyễn Thị Th, cụ Nguyễn V (còn gọi là M, là cha của ông Nguyễn Ng), cụ Nguyễn Thị L, cụ Nguyễn D, cụ Nguyễn Thị Y, cụ Nguyễn M (cha của bà Đ, bà Ph). Xét, tại ***Biên bản làm việc*** lập ngày 10/12/2013 với sự tham gia của đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện S, đại diện UBND xã T, cán bộ Địa chính và cán bộ Tư pháp xã T (bút lục 19) thì ông Ng thừa nhận cha mẹ bà Đ là cụ M và cụ Ch đã ở trên đất từ trước năm 1975; những người làm chứng (ở cùng thôn Đ) như ông Nguyễn C, ông Lê V, bà Trương Thị Kim C và ông Trương H và bà Nguyễn Thị Q (người ở nhờ nhà bà Đ) đều xác nhận cụ M và cụ Ch đã làm nhà trên đất từ năm 1967, năm 1969, bom nổ trúng nhà cha mẹ bà Đ chết nên không còn ai quản lý sử dụng nhà đất, đến năm 1976 bà Đ dựng nhà 3 gian 2 chái diện tích 70m² trên một phần đất để ở, năm 1978 bà Đ đi thoát ly và cho bà Q ở nhờ nhà đến năm 1981.

[4]. Từ lời khai của bà Đ, ông Ng, quan hệ huyết thống giữa ông Ng với bà Đ và lời khai của những người làm chứng đã nêu tại các mục từ [1] đến [3], Hội đồng xét xử giám đốc thẩm thấy rằng có cơ sở xác định thửa đất 1318 hiện tranh chấp có thể do cha mẹ cụ Nguyễn V (cụ V còn gọi là M, là cha của ông Ng) và cụ Nguyễn M (là em cụ Nguyễn V, là cha của bà Đ) tạo lập và cụ V, cụ M cùng làm nhà trên đất sử dụng nhưng sau đó do chiến tranh nên nhà sụp đổ; giai đoạn năm 1975, 1976 cả ông Ng và bà Đ đều dựng nhà sinh sống trên đất. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ ông Ng và bà Đ có thỏa thuận cụ thể về việc quản lý, sử dụng đất hiện có tranh chấp như thế nào? khi bà Đ làm nhà trên đất thì bà Đ, ông Ng có xác định khuôn viên đất của từng nhà hay không? Với các tài liệu, chứng cứ được dẫn chứng, đã phân tích và trong khi chưa làm rõ các vấn đề nêu trên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chỉ căn cứ việc bà Đ không kê khai, không đăng ký quyền sử dụng đất để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ là không bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ, chưa đủ cơ sở và không đúng quy định tại Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011) nay là Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Trong vụ án này, cần căn cứ vào thực tế khuôn viên, diện tích đất sử dụng trước đó của bà Đ, ông Ng; thỏa thuận của bà Đ, ông Ng về việc cùng quản lý sử dụng đất và các tình tiết khách quan khác của vụ án (nếu có) để làm căn cứ xác định quyền sử dụng đất của bà Đ, ông Ng khi giải quyết lại vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 51/KN-DS ngày 05/8/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao là có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xử :

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 92/2016/DS-PT ngày 15/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và bản án dân sự sơ thẩm số 35/2016/DS-ST ngày 30/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện S về “*Tranh chấp đòi lại tài sản là*

quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Đ với bị đơn là ông Nguyễn Ng;

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng qui định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi;
- Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi (2 bản kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Quảng Ngãi (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Anh Tiến