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: 135 /2019/DS-GĐT
Ngày: 06/6/2019
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 Võ Văn Cường

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Thành

Ông Tô Chánh Trung

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Giáp Mạnh Huy – Thẩm tra viên của Tòa án

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

Ngày 06 tháng 6 năm 2019, 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 việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*:
   1.1. Bà Tạ C, sinh năm 1933;
   1.2. Bà Nguyễn A, sinh năm 1962;
   1.3. Bà Nguyễn H, sinh năm 1969;
   Cùng địa chỉ: số B, đường Phan T, phường X, quận T, Thành phố H
2. *Bị đơn:*
   2.1. Ông Nguyễn Q, sinh năm: 1956;
   2.2. Bà Ngô T, sinh năm 1959;
   Địa chỉ: ấp A, xã K, huyện C, tỉnh T.
3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
   3.1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh T.
   Đại diện theo pháp luật: Ông Lê V– Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh T;
   3.2. Bà Nguyễn P, sinh năm 1975;
   3.3. Ông Nguyễn O, sinh năm 1977;
   3.4. Ông Nguyễn K, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: ấp A, xã K, huyện C, tỉnh T .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Tạ C, bà Nguyễn A, bà Nguyễn H trình bày:

Ông Nguyễn V được gia đình chia 8 công đất vườn tại ấp A, xã K, huyện C, tỉnh T . Xã K, huyện C, tỉnh Tlà chồng của bà Tạ C và là cha ruột của bà Nguyễn A, bà Nguyễn H. Xã K, huyện C, tỉnh Tcanh tác đất trên đến năm 1978 thì qua đời, phần đất này bà C thừa kế và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế hàng năm cho nhà nước. Do hoàn cảnh gia đình neo đơn vừa nuôi con ăn học vừa phải đi làm tại Thành phố Hồ Chí Minh, khó khăn về việc đi lại nên bà C nhờ ông Nguyễn Q giữ vườn, hưởng hoa lợi, có trách nhiệm chăm sóc mồ mả của xã K, huyện C, tỉnh Tcũng như ông bà trong phần đất vườn mà xã K, huyện C, tỉnh Tđể lại cho bà C nói trên. Năm 1991, do các con đã lớn, bà C cần lo cho các con vào đại học, bà C có về hỏi ý kiến anh chồng là ông Nguyễn T xin được bán bớt 5 công đất trong phần đất của xã K, huyện C, tỉnh Tđể lại và nhờ ông T mua dùm nhưng ông T không mua mà kêu bà C bán cho ông Q. Vì ông Q là cháu trai đích tôn, bà C đã đồng ý bán cho ông Q 5 công đất với số tiền là 20 chỉ vàng 24 k. Việc mua bán còn có sự thỏa thuận là bán chừa lại bờ đất có mồ mả trở về sau là không bán. Vì lúc đó nhà nước không cho mua bán đất nên bà C, ông Q chỉ làm giấy tay giao nhận vàng, mỗi người giữ một tờ. Còn lại 03 công đất bà C có nhã ý cho em chồng là bà Nguyễn N canh tác hưởng hoa lợi, chăm sóc mồ mả nhưng vợ chồng bà N không nhận. Do đó, bà C tiếp tục giao cho ông Q giữ giùm với điều kiện chỉ hưởng hoa lợi và có trách nhiệm chăm sóc mồ mả của xã K, huyện C, tỉnh Tcũng như mồ mả của ông bà. Từ năm 1991, phía ông Q ăn hoa lợi trên đất này, hàng năm ông Q đều tảo mộ, tổ chức cúng giỗ đàng hoàng chu đáo. Đến năm 2011, gia đình bà C phát hiện phía ông Q lợi dụng gia đình bà C ở xa, không trực tiếp canh tác, đã kê khai đăng ký và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất 3.000m^2 nêu trên. Theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay phần bờ đất có mồ mả trở về sau mà trước đây bà C chừa lại có diện tích 3.134,5m^2 thuộc thửa 190 tờ bản đồ số 8, thửa cũ là một phần thửa số 799, tờ bản đồ số 2 hiện là do ông Nguyễn Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 25/4/1994. Nay bà C, bà A, bà H yêu cầu vợ chồng ông Q bà T trả lại phần đất này cụ thể là 3.134,5m^2, các đồng nguyên đơn đồng ý bồi hoàn giá trị hoa màu trên đất. Riêng 6 ngôi mộ trên đất trong đó có mộ ông V(chồng bà C) các đồng nguyên đơn tự nguyện không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nguyên đơn xuất trình chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là bằng khoán điền thổ của ông Nguyễn V, bà Võ U năm 1956, tờ lập hương hỏa của ông Nguyễn V, bà Võ U năm 1956, tờ tường thuật của bà Nguyễn N ngày 15/4/2011, tờ tường thuật của ông Nguyễn T ngày 08/4/2011.

Bị đơn là ông Nguyễn Q, bà Ngô T trình bày:

Nguồn gốc đất bà Tạ C, bà Nguyễn A, bà Nguyễn H tranh chấp với vợ chồng ông Q, bà T có nguồn gốc là của ông bà nội ông Q là ông Nguyễn V, bà Võ U. Ông V, bà U có 6 người con. Lúc còn sống ông V, bà U tạo lập được

nhiều sở đất tại xã K, huyện C, tỉnh T. Diện tích bao nhiêu ông không rõ. Năm 1957, ông V mất. Trước năm 1980, vợ chồng ông Q sống tại cồn S, cha ông Q là ông Nguyễn E kêu vợ chồng ông Q về để cho đất canh tác. Lúc về ông E chỉ đất cho và chỉ đất canh tác là các bờ đất xuôi (không có mồ mả ông bà). Phần đất này giáp đất của ông Nguyễn Y, phần ông V canh tác là bờ ngang. Khi vợ chồng ông Q về canh tác thì được biết ông V đã mất cách đó vài năm. Khi đó vợ ông V là bà Tạ C không trực tiếp canh tác hay quản lý đất và cũng không có nhà cửa trên đất. Đất khi ấy chỉ có dứa và chuối, ông Q thấy bà Nguyễn N là em ruột ông V hàng tháng đến rọc lá chuối bán. Cũng vào năm 1980, bà Tạ C về gặp vợ chồng ông Q nhờ trông coi đất. Hàng tháng kêu dựt dừa và khi bà C về chia đôi tiếp tục thu hoa lợi dừa. Hàng tháng bà C đều về nhận tiền hoa lợi dừa đến năm 1991. Vào năm 1991, không nhớ tháng nào bà C kêu vợ chồng ông Q mua phần đất của ông V để lại, vợ chồng ông Q đồng ý mua với giá 20 chỉ vàng 24 k. Hai bên chỉ nói miệng không làm giấy tờ, khi bán không đo đạc nên hai bên cũng không biết là diện tích cụ thể bao nhiêu, giá 20 chỉ vàng là đã có bớt vì trong đó có mồ mả của ông bà. Lúc đó có nghe bà C nói lại là việc bán đất bà C đã hỏi qua ý kiến của ông T và bà N. Vợ chồng ông Q đã giao đủ vàng cho bà C làm 03 lần tại nhà bà Nvà hai bên không có làm biên nhận giao nhận vàng. Từ sau khi nhận đủ 20 chỉ vàng 24 K, bà C đã không về nhận tiền hoa lợi dừa nữa, hàng năm chỉ về vào dịp đám tiệc và tảo mộ ông bà. Khi mua đất hai bên không có đo đạc, bà C giao hết đất và cũng không có nói là chừa lại phần đất mồ mả như bà C khai.

Sau khi mua đất, có đợt đo đạc đầu tiên, vợ chồng ông Q đã kê khai hết đất đang trực tiếp canh tác và chỉ ranh đất cho cán bộ đo đạc kể cả phần đất mua. Năm 1994, ông Q được nhà nước cấp quyền sử dụng đất với diện tích hơn 15.000 m^2. Vợ chồng ông Q cũng không biết phần đất mua của bà C là bao nhiêu vì không có đo riêng, ông Q khẳng định việc mua bán đất với bà C chỉ thỏa thuận miện không có làm giấy tờ. Việc bên nguyên đơn cho rằng ông Q mua đất có giấy tay mua đất là không có, ông Q không có ký tên bất kỳ tờ giấy tay nào của phía bà C. Từ sau khi mua đất, vợ chồng ông Q đã cải tạo đất và hiện đã trồng bưởi. Riêng trên đất đang tranh chấp hiện có: 65 cây bưởi da xanh loại một, 89 cây bưởi da xanh loại 2, 29 cây bưởi da xanh loại 3, 06 ngôi mộ của ông bà trong đó có mộ của ông V là chồng bà C. Nay vợ chồng ông Q, bà T không đồng ý trả lại phần đất 3.134,5 m^2 cho các đồng nguyên đơn. Riêng 06 ngôi mộ trên phần đất tranh chấp, vợ chồng ông Q, bà T không có yêu cầu Tòa án giải quyết cũng như không có yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần hoa màu trên đất. Riêng các thành viên trong hộ gia đình ông Q là Nguyễn P, Nguyễn K, Nguyễn O xác định đất và tài sản trên đất tranh chấp là tài sản của ông Q, bà T. Bà P, ông K, ông O không tranh chấp không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần đất và tài sản nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đại diện Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:

Ông Nguyễn Q sử dụng phần đất thửa 798+799 diện tích 15.385 m^2 tại xã K, huyện C, tỉnh T. Năm 1992, đo đạc lập hồ sơ địa chính ông Nguyễn Q kê khai đăng ký. Ngày 25/4/1994, ông Nguyễn Q được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q đúng với hồ sơ địa chính lập năm 1992, đề nghi Tòa án xem xét nguồn gốc, quá trình sử dụng phần đất nêu trên, các chứng cứ hai bên đương sự cung cấp để giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án số 49/2016/DS-ST ngày 22/8/2016, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre quyết định:

1/ Bác yêu cầu khởi kiện của bà Tạ C, bà Nguyễn A, bà Nguyễn H về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Q – bà Ngô T giao trả phần đất có diện tích 3134,5 m^2 thuộc một phần thửa số 190 tờ 8 (thửa cũ thuộc một phần thửa số 799 tờ 2) tại ấp 6 A, xã K, huyện C, tỉnh T hiện do ông Nguyễn Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2/ Ghi nhận việc bà Tạ C, bà Nguyễn A, bà Nguyễn H, ông Nguyễn Q, bà Ngô T, chị Nguyễn P, anh Nguyễn K, anh Nguyễn O không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với 6 ngôi mộ trên phần đất có diện tích 3134,5 m^2 nêu trên.

3/ Ghi nhận chị Nguyễn P, anh Nguyễn K, anh Nguyễn O không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với đất và hoa màu trên đất có diện tích 3134,5 m^2

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn giải quyết về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 29/8/2016, bà Nguyễn A kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 308/2016/DS-PT ngày 24/11/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn A

Sửa bản án dân sự sơ thẩm

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tạ C, bà Nguyễn A, bà Nguyễn H về " Tranh chấp quyền sử dụng đất" với ông Nguyễn Q, bà Ngô T

Buộc ông Nguyễn Q, bà Ngô T giao trả cho bà Tạ C, bà Nguyễn A, bà Nguyễn H phần đất có diện tích 3.134,5 m^2 thuộc một phần thửa 190, tờ bản đồ số 8 (thửa cũ thuộc một phần thửa 799, tờ bản đồ số 2) tại ấp A, xã K, huyện C, tỉnh T hiện do ông Nguyễn Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có họa đồ kèm theo)

Buộc các nguyên đơn liên đới bồi hoàn giá trị cây trồng cho ông Nguyễn Q, bà Ngô T số tiền 206.750.000 đồng.

Các nguyên đơn được quyền sở hữu 183 cây bưởi gồm 65 cây bưởi da xanh loại 1, 89 cây bưởi da xanh loại 2, 29 cây bưởi da xanh loại 3 mà ông Q, bà T đã trồng trên đất tranh chấp.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn giải quyết về án phí, quyền và nghĩa vụ các bên theo luật thi hành án.

Ngày 04/01/2017, ông Nguyễn Q, bà Ngô T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm

Ngày 21/3/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre có Công văn số 143/ĐN-KN kiến nghị Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét lại bản án sơ thẩm, bản án phúc thẩm.

Ngày 05/01/2018, Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh T có Công văn số 05/CC-THADS đề nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm.

Tại Quyết định số 121/2019/KN-DS ngày 20/3/2019, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản dân sự phúc thẩm số 308/2016/DSPT ngày 24/11/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, 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 hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2016/DS-ST ngày 22/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre 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 Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đất tranh chấp có diện tích 3.134,5m^2 tại ấp A, xã K, huyện C, tỉnh T do ông Nguyễn Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các đương sự trong vụ án thống nhất diện tích đất nêu trên trong tổng số 08 công đất có nguồn gốc của ông Nguyễn V (chồng của bà Tạ C) được gia tộc phân chia trước năm 1978. Theo bà C thì sau khi ông V chết, bà và các con được thừa kế phần diện tích đất này, do ở xa nên bà C có nhờ ông Q quản lý, trông coi giùm. Đến năm 1991, bà C bán cho ông 05 công đất, phần diện tích đất còn lại là 3.134,5m^2, bà C tiếp tục giao cho ông Q quản lý. Năm 2011, bà C phát hiện ông Q lợi dụng bà không có mặt tại địa phương nên đã đăng ký, kê khai phần diện tích 3.134,5m^2 đất thuộc quyền sử dụng của bà để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với toàn bộ 08 công đất nêu trên. Vì vậy, bà C khởi kiện yêu cầu ông Q trả lại diện tích đất này.Về phía ông Q cho rằng bà C đã chuyển nhượng cho ông toàn bộ 08 công đất chứ không phải chỉ có 05 công như bà C trình bày. Do đó ông Q không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của bà C.

[2] Xét thấy, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cùng với lời thừa nhận của các đương sự thì có cơ sở xác định toàn bộ 08 công đất mà ông Q đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc của gia tộc bên chồng bà C để lại. Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù bà C trình bày chỉ chuyển nhượng cho ông Q 05 công đất, còn ông Q lại cho rằng bà C đã chuyển nhượng toàn bộ 08 công đất cho ông Q, nhưng các bên đương sự đều không xuất trình được chứng cứ có giá trị pháp lý chứng minh cho yêu cầu của mình.

[3] Trong vụ án này, các đương sự đều thống nhất trình bày khi chuyển nhượng đất thì không xác định diện tích, mốc giới mà chỉ thỏa thuận giá chuyển nhượng là 20 chỉ vàng 24K. Do vậy không có cơ sở pháp lý xác định bà C chỉ

chuyển nhượng cho ông Q 05 công đất. Trên thực tế, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Q đã san lấp đất, trồng cây ăn quả, làm hệ thống tưới tiêu, hàng rào bao quanh đất và sử dụng đất liên tục từ năm 1991 cho đến nay. Quá trình sử dụng đất, ông Q đăng ký, nộp thuế sử dụng đất hằng năm, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1994. Cho đến năm 2012 bà C mới khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông Q trả lại 3 công đất trên. Trên đất tranh chấp hiện nay có 06 ngôi mộ, trong đó có 01 ngôi mộ của ông V (chồng bà C) và 05 ngôi mộ của dòng họ ông Q (ông Q là cháu đích tôn). Tòa án cấp phúc thẩm nhận định cho rằng trên đất tranh chấp có phần mộ của chồng bà C từ đó xác định bà C chỉ chuyển nhượng cho ông Q 05 công đất mà không chuyển nhượng phần diện tích đất đang tranh chấp là không có cơ sở.

Để có căn cứ pháp lý vững chắc giải quyết vụ án một cách khách quan, toàn diện thì cần phải thu thập các tài liệu liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q có đúng với quy định pháp luật hay không, đồng thời xác minh tại thời điểm các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng đất thì giá trị 08 công đất là khoảng bao nhiêu tiền, có phù hợp giá trị chuyển nhượng là 20 chỉ vàng 24K hay không. Trên cơ sở đó kết hợp với các tài liệu chứng cứ khác để đánh giá ý chí của bà C trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q là chuyển nhượng toàn bộ 08 công hay 05 công đất.

[4] Mặt khác, theo nội dung kiến nghị kháng nghị bản án phúc thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh T và Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre thì, sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, cơ quan thi hành án đã xác định ngoài các tài sản trên đất tranh chấp đã được giải quyết trong vụ án thì còn có các tài sản khác như chi phí san lấp mặt bằng, hàng rào trụ xi măng, lưới kẽm gai, hệ thống nước tưới tiêu bao phủ toàn bộ diện tích đất tranh chấp (hình thành trước khi giải quyết vụ án) nhưng chưa được Tòa án hai cấp thẩm định, xem xét giải quyết nên không thể thi hành án được.

[5] Bên cạnh đó, theo tài liệu kèm theo đơn đề nghị kháng nghị do ông Q cung cấp thể hiện toàn bộ diện tích đất ông Q đang sử dụng trong đó có diện tích đất tranh chấp đã được thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh huyện C, tỉnh T vào ngày 28/8/2017 để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 2017.05.0565 cùng ngày 28/8/2017. Mặc dù việc thế chấp thực hiện sau khi Bản án phúc thẩm số 308/2016/DS-PT ngày 24/11/2016 có hiệu lực thi hành, nhưng khi giải quyết vụ án lại thì cũng cần đưa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh huyện C, tỉnh T tham gia tố tụng để giải quyết trong trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mới đảm bảo giải quyết vụ án triệt để.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 345 và Điều 348 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015

1/ Chấp nhận Kháng nghị số 121/2019/KN-DS ngày 20/3/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 308/2016/DSPT ngày 24/11/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2016/DS-ST ngày 22/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre về vụ án "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn là bà Tạ C, bà Nguyễn A, bà Nguyễn H với bị đơn là ông Nguyễn Q, bà Ngô T;

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre giải quyết sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC tại TP.HCM;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND huyện Châu Thành;
- TAND tỉnh Bến Tre
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GĐKT II, HS; THS (GMH).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Võ Văn Cường