TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Quyết định giám đốc thẩm số: 03/2018/DS-GĐT Ngày 09-4-2018 V/v tranh chấp 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***: 14 (mười bốn) thành viên tham gia xét xử, do ông Nguyễn Hòa Bình - Chánh án Toà án nhân dân tối cao làm Chủ tọa phiên toà.

- ***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 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1953; cư trú tại: 211/22 L, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Bùi Thị N, sinh năm 1940; cư trú tại: Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Bình Định (Văn bản ủy quyền ngày 04/12/2009) và ông Lê Văn T, sinh năm 1952; cư trú tại: Khối 8, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Định (Văn bản ủy quyền ngày 05/5/2014).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1957; cư trú tại: Thôn T, thị trấn B, huyện H, tỉnh Bình Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Xuân T1 - Luật sư, Văn phòng luật sư Phạm Xuân T1 thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bùi Đ, sinh năm 1932; cư trú tại: Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Bình Định.

2. Chị Nguyễn Thị Yến N1, sinh năm 1970; cư trú tại: Thôn T, thị trấn B, huyện H, tỉnh Bình Định.

3. Ông Trần Ngọc B, sinh năm 1947; địa chỉ: 3917 Sambuca Court Austin Texas - USA.

Người đại diện hợp pháp của ông B: Bà Bùi Thị N, sinh năm 1940; cư trú tại: Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Bình Định (Văn bản uỷ quyền ngày 05/12/2009).

4. Anh Bùi Thanh T, sinh năm 1980;

5. Anh Bùi Thanh T1, sinh năm 1978;

6. Chị Bùi Thanh T2, sinh năm 1983;

7. Chị Bùi Thị Hoa H, sinh năm 1984;

Cùng cư trú tại: Thôn T, thị trấn B, huyện H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của anh T, chị T2, chị H, anh T1: Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1957; cư trú tại: Thôn T, thị trấn B, huyện H, tỉnh Bình Định (Văn bản ủy quyền ngày 25/3/2010).

8. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Định; địa chỉ: Số 06, đường 26/3, thị trấn B, huyện H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện H: Ông Hồ H, Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/4/2014).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 31/3/2008 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là bà Trần Thị Đ (do bà Bùi Thị N và ông Lê Văn T đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Cụ Trần C (không rõ năm chết), cụ Bùi Thị C1 (chết ngày 07/3/2006), có 02 người con là bà Trần Thị Đ và ông Trần Ngọc B.

Ngày 16/01/1951, cụ C1 được hưởng di sản thừa kế do gia tộc họ Bùi để lại là 7 khoảnh ruộng trong đó có "*Khoảnh số hiệu 49, diện tích 1 mẫu 2 sào, hai thước, giới cận 46-50-51-52, Đệ đức 48, bản đồ 3, xứ Bàu Sen, địa bộ thôn Thiết Đính trị giá bạc 12.000 đồng*", nay là thửa đất số 84, tờ bản đồ 18 tại T, thị trấn B, huyện H, tỉnh Bình Định diện tích là 6.054,6m^2.

Năm 1975, cụ C1 cùng hai con là bà Đ và ông B sống tại Thành phố Hồ Chí Minh, nhờ ông Bùi Đ trông nom hộ đất (trên đất có 15 cây dừa và một số ngôi mộ của gia đình bà Đ).

Năm 1977, vợ chồng bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Bùi M (chết năm 2003) xin cụ C1 cho ở nhờ; cụ C1 đồng ý. Vợ chồng bà L xây nhà, trồng cây trên đất. Năm 1996, bà Đ cho chị Nguyễn Thị Yến N1 (là con bà N) xây quán trên đất để bán hàng (phần đất này bà không tranh chấp). Ông M, bà L đã kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày

21/02/1997. Đại diện của nguyên đơn yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà L và ông M, để trả lại đất cho bà Đ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày:

Diện tích đất bà Đ đang tranh chấp thì năm 1977, cụ C1 và ông Đ đồng ý cho vợ chồng bà xây nhà trên đất. Ông M là chồng bà đã kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/02/1997 với diện tích là 6.874m^2, trong đó đất của cụ C1 là 5.794m^2, còn lại 1.080m^2 là của người khác. Năm 1996, chị N xin bà cho làm nhờ quán bán hàng, bà đồng ý (phần đất này hiện nay bà chưa đòi chị N). Bà không đồng ý trả đất vì bà đã sử dụng trên 30 năm và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1998, ông Bùi Đ có mượn bà 01 lượng vàng. Năm 2003, ông Đ viết giấy thế chấp phần diện tích đất của cụ C1 cho, có lời khai khác bà cho rằng ông Đ đã chuyển nhượng đất cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Định (do ông Hồ H đại diện theo ủy quyền) trình bày: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông M là đúng trình tự, thủ tục nên không đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ông Trần Ngọc B (do bà Bùi Thị N đại diện theo ủy quyền) thống nhất như yêu cầu của bà Đ.

- Ông Bùi Đ thống nhất như lời trình bày của bà Đ. Hiện ông vẫn nợ vàng của bà L. Ông không bán đất của cụ C1 cho bà L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2009/DSST ngày 23/4/2009 và Thông báo sửa chữa, bổ sung bản án số 2749/2009/TB-TA ngày 10/7/2009, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định:

Xác định diện tích đất 6.054,6m^2 thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 18 T, thị trấn B, huyện H, tỉnh Bình Định thuộc quyền sử dụng của vợ chồng cụ Bùi Thị C1, cụ Trần C (đều đã chết). Ông Trần Ngọc B và bà Trần Thị Đ được thừa kế.

Giao bà Nguyễn Thị Mỹ L được quyền sở hữu sử dụng diện tích 1.749,3m^2 gắn liền với nhà ở, cây ăn trái lâu năm. Có tứ cận: Đông giáp đường đi liên xóm; Tây giáp nhà, đất giao cho bà Đ; Bắc giáp đất ông Trần Th; Nam giáp đường đi liên xóm (đã được xác định 2 phần C và B, có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Giao cho bà Trần Thị Đ sở hữu, sử dụng diện tích 4.305,3m^2 gắn liền với nhà ở, cây ăn trái lâu năm và mồ mả gia đình bà Đ. Có tứ cận: Đông giáp phần đất đã giao cho bà L; Tây giáp đất ông Võ Hay; Bắc giáp đất ông Trần Th; Nam giáp đường đi liên xóm (đã được xác định 2 phần A và D, có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Trần Thị Đ có nghĩa vụ thối lại giá trị cây lâu năm cho bà Nguyễn Thị Mỹ L sau khi đã bù trừ là: 9.661.000 đồng.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện H điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp chứng nhận cho hộ gia đình ông Bùi M số sổ 00856 ngày 21/02/1997 cho phù hợp với thực tế.

Tách nghĩa vụ của ông Bùi Đ đối với bà Trần Thị Đ về giá trị sử dụng đất diện tích 1.749,3m^2 đã giao cho bà Nguyễn Thị Mỹ L để giải quyết thành một vụ kiện dân sự khác khi bà Đ có đơn yêu cầu.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Mỹ L và bà Bùi Thị N đại diện cho nguyên đơn có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 73/2009/DSPT ngày 25/9/2009, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng quyết định:

Hủy Bản án số 03/2009/DSST ngày 23/4/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2014/DSST ngày 20/5/2014, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định:

Bác đơn khởi kiện của bà Trần Thị Đ yêu cầu bà Nguyễn Thị Mỹ L phải trả lại 6.054,6m^2 đất mà bà L đang quản lý, sử dụng cho bà Trần Thị Đ, ông Trần Ngọc B và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00856/QSDĐ/A15 ngày 21/02/1997 của Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ ông Bùi M.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí định giá, quyền kháng cáo và trách nhiệm do chậm thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Bùi Thị N đại diện cho nguyên đơn có đơn kháng cáo.

Tại Quyết định kháng nghị số 45/QĐ-KNPT-VPT2 ngày 19/6/2014, Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 57/2014/DS-PT ngày 29/8/2014, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Đ.

Giao cho bà Nguyễn Thị Mỹ L được quyền quản lý sử dụng 276m^2 đất (trong đó có 200m^2 đất ở và 76m^2 đất vườn) nằm trong tổng diện tích 5.794m^2

thuộc thửa 818, tờ bản đồ số 23 T, thị trấn B, huyện H, tỉnh Bình Định (có sơ đồ kèm theo).

Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ L phải giao trả cho bà Trần Thị Đ diện tích đất vườn còn lại là 5.518m^2 tại thửa 818, tờ bản đồ số 23 T, thị trấn B, huyện H, tỉnh Bình Định.

Bà Trần Thị Đ được quyền quản lý và sử dụng diện tích 5.518m^2 đất vườn tọa lạc tại địa chỉ trên do bà L giao.

Bà Trần Thị Đ được sở hữu toàn bộ số cây của bà Nguyễn Thị Mỹ L đã trồng trên diện tích đất bà Đ quản lý, sử dụng.

Đối trừ khoản tiền giá trị đất bà L phải trả cho bà Đ với khoản tiền giá trị cây trồng trên đất bà Đ phải trả cho bà L; số còn lại bà Nguyễn Thị Mỹ L phải trả cho bà Trần Thị Đ với số tiền là 1.984.750 đồng.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí định giá và trách nhiệm do chậm thi hành án.

Ngày 17/3/2016, bà Nguyễn Thị Mỹ L có đơn đề nghị xem xét Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 62/2017/KN-DS ngày 22/8/2017, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 57/2014/DS-PT ngày 29/8/2014 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng; 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 Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2014/DSST ngày 20/5/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Trần Thị Đ cho rằng diện tích đất 5.794m^2 đất tại thửa số 818 tờ bản đồ số 23 hiện bà Nguyễn Thị Mỹ L đang sử dụng và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/02/1997 là của cụ Bùi Thị C1 (là mẹ của bà Đ) được hưởng di sản của gia tộc họ Bùi theo Biên bản chia di sản ngày 16/01/1951, trên đất cụ C1 có trồng cây ăn trái lâu năm. Năm 1975, cụ C1 cùng các con là bà Trần Thị Đ và ông Trần Ngọc B đến Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống, cụ C1 đã nhờ ông Bùi Đ là người bà con để trông coi và thu hoạch hoa lợi giúp. Trong thời gian trông coi, vào năm 1977 vợ chồng ông Bùi M và bà Nguyễn Thị Mỹ L có hoàn cảnh khó khăn không chỗ ở nên hỏi ông Đ xin ở nhờ trên đất. Tại Biên bản hòa giải ngày 11/3/2010 và Biên bản đối chất ngày 15/12/2009 bà Nguyễn Thị Mỹ L thừa nhận năm 1977 được sự đồng ý của cụ

C1 và ông Đ, vợ chồng bà đến xây dựng nhà trên đất hiện nay đang tranh chấp để ở. Nhưng trong quá trình ở trên đất vợ chồng bà L đã cho ông Đ vay một số tiền nhưng ông Đ không có trả nên đã viết giấy bán đất của cụ C1 cho vợ chồng bà Đ, ông M, sau đó giấy bị thất lạc thì bà Đ yêu cầu ông Đ viết lại giấy ngày 06/12/2003 thế chấp toàn bộ thửa đất trên cho bà Đ. Việc làm này của ông Đ là không hợp pháp vì ông Đ không có quyền chuyển nhượng hay thế chấp đất của cụ C1 khi không được sự đồng ý của cụ C1.

[2] Quá trình sử dụng, đất tuy có nguồn gốc của cụ Bùi Thị C1 được thừa kế từ gia tộc họ Bùi để lại, nhưng từ sau năm 1975, các con của cụ C1 là bà Trần Thị Đ, ông Trần Ngọc B không quản lý, sử dụng, không kê khai đăng ký và không thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước. Bị đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ L là người quản lý, sử dụng từ năm 1975, đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/02/1997 cho hộ ông Bùi M (là chồng bà L và chết năm 2003).

[3] Tại Công văn số 554/UBND-TNMT ngày 21/8/2012 và Công văn số 630/UBND-TNMT ngày 22/6/2017 của Ủy ban nhân dân huyện H có nội dung: Hộ ông Bùi M là xã viên Hợp tác xã nông nghiệp B. Khi thực hiện Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về Ban hành bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sử dụng đất nông nghiệp thì Ủy ban nhân dân thị trấn B điều tra nhân khẩu và cân đối ruộng đất cho hộ ông Bùi M. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi M được thực hiện đúng quy định pháp luật.

[4] Công văn số 630/UBND-TNMT ngày 22/6/2017 của Ủy ban nhân dân huyện H có nội dung: Theo phương án cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn xã BT ngày 18/4/1994 thì bình quân mỗi nhân khẩu được nhận diện tích chuẩn là 318,33m^2. Tại thời điểm cân đối ruộng thì hộ ông Bùi M có 6 nhân khẩu x 318,33m^2 =1.909,98m^2. Trong khi đó, hộ ông M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng tổng số 6.874m^2 đất. Khi chưa thu thập chứng cứ để làm rõ lý do của sự chênh lệch diện tích theo cân đối như trả lời của Ủy ban nhân dân huyện H, mà Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông M, bà L để bác đơn khởi kiện của bà Trần Thị Đ theo quy định tại Điều 247 Bộ luật Dân sự năm 2005; còn Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà L trả lại đất cho bà Đ theo quy định tại Điều 256 Bộ luật Dân sự đều là không đúng pháp luật.

[5] Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cần xem xét, làm rõ Hợp tác xã đã thực hiện việc cân đối đất cho gia đình ông M, bà L không? Phần đất nào đã được cân đối thì phải xác định là Nhà nước đã thực hiện chính sách ruộng đất đối với người đang quản lý, sử dụng đất ổn định. Còn phần đất Nhà nước chưa cân đối, điều chỉnh thì vẫn thuộc quyền sử dụng của người cho ở nhờ (cụ C1).

[6] Về công sức: Bà L, ông M quản lý, sử dụng đất từ năm 1977. Trong quá trình sử dụng đất, gia đình bà L, ông M có nhiều công sức trong việc giữ

gìn, bảo quản đất, kê khai, đóng thuế, đăng ký quyền sử dụng đất, trồng cây ăn trái, xây nhà trên đất. Tòa án cấp phúc thẩm buộc gia đình bà L trả đất cho bà Đ, nhưng không xem xét công sức cho gia đình bà L là không đảm bảo quyền lợi của gia đình bà L.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 62/2017/KN-DS ngày 22/8/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Huỷ Bản án dân sự phúc thẩm số 57/2014/DS-PT ngày 29/8/2014 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2014/DSST ngày 20/5/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định về vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là bà Trần Thị Đ với bị đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Viện trưởng VKSNDTC (để biết);
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Bình Định (kèm hồ sơ vụ án);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Vụ GĐKT II TANDTC (2b), Vụ PC&QLQH, Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN

Nguyễn Hòa Bình