

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 254/2022/DS-GĐT

Ngày 26/9/2022

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất, 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 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 Tô Chánh Trung

Bà Huỳnh Thanh Duyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Kỳ - Thẩm tra viên

***- 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 26/9/2022, 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 “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Xuân L, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Ấp RS, xã MHB, huyện ĐH, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:* Ông Trương Minh C, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp RS, xã MHB, huyện ĐH, tỉnh Long An.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1965 (cùng địa chỉ với bị đơn).

3.2. Ủy ban nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân L trình bày:*

Diện tích 11.387m² đất tọa lạc tại Ấp RS, xã MHB, huyện ĐH, tỉnh Long An có nguồn gốc của ông Trương Văn H1 (cha chồng bà) cho chồng bà là ông Trương Công T1, được Ủy ban nhân dân huyện ĐH cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất cho ông T1 vào ngày 27/6/1997 (trong đó có thửa đất 222, tờ bản đồ số 21, diện tích 999m²). Năm 2008, ông T1 chết, bà làm thủ tục nhận thừa kế quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện ĐH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/6/2009. Đến tháng 12/2019, ông Trương Minh C ngang nhiên sang lấp đất, lấn chiếm đất của bà tại thửa đất 222, diện tích đất lấn chiếm đo đạc thực tế là 239,4m². Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Trương Minh C và bà Nguyễn Thị N phải trả lại diện tích 239,4m² đất cho bà.

2. Bị đơn ông Trương Minh C trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha ông là ông Trương Văn T2 nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn H2 trước năm 1975. Năm 2002, cha ông chết để lại cho ông quản lý sử dụng cho đến nay. Phần đất này thuộc thửa đất 259, tờ bản đồ số 21, giáp ranh với thửa đất 222 của bà Nguyễn Thị Xuân L. Quá trình sử dụng đất, gia đình ông đăng ký kê khai sọt thửa đất 259, nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc gia đình bà L đăng ký kê khai phần đất này để được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Vì vậy, ông phản tố yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L tại thửa đất 222.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị N thống nhất với lời trình bày của ông C.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện ĐH do bà Nguyễn Thị Bé B làm đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguồn gốc thửa đất 222, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp RS, xã MHB, huyện ĐH là của bà L được thừa kế từ ông Trương Công T1. Trên cơ sở của Văn bản thỏa thuận phân chia di sản, có chứng thực của Chủ tịch UBND xã MHB vào ngày 20/5/2009. Ngày 25/6/2009, Ủy ban nhân dân huyện ĐH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, diện tích 999m² thuộc thửa đất 222 là đúng quy định của pháp luật. Đối với thửa đất 259, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp RS, xã MHB, huyện ĐH, thì qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai không tìm thấy hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa này. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện ĐH chưa đủ cơ sở để xác định thửa số 259, đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai chưa.

Tại Bản án sơ thẩm số 46/2021/DS-ST ngày 13/4/2021, Tòa án nhân dân huyện ĐH quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân L đối với ông Trương Minh C về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Trương Minh C và bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Xuân L phần đất 239,4m² (đo thực tế) tại thửa đất 222, tờ bản đồ số 21, xã MHB, do bà Nguyễn Thị Xuân L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số H 00444 do Ủy ban nhân dân huyện ĐH cấp ngày 25/6/2009, có vị trí tứ cận như sau: Đông giáp thửa số 910, 260 (còn lại); Tây giáp Đường đất; Nam giáp thửa số 260 (còn lại) 259 (còn lại); Bắc giáp thửa số 910.

Bà Nguyễn Thị Xuân L được quản lý sử dụng phần đất 239,4m² (đo thực tế) tại thửa đất 222, tờ bản đồ số 21, xã MHB, do bà Nguyễn Thị Xuân L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00444 do Ủy ban nhân dân huyện ĐH cấp ngày 25/6/2009.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 1062 - 2020 ngày 31/7/2020 của Công ty TNHH đo đạc Nhà đất TN lập, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐH duyệt ngày 19/10/2020).

2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trương Minh C về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Xuân L tại thửa đất 222, tờ bản đồ số 2, xã MHB, huyện ĐH, tỉnh Long An.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/4/2021, ông Trương Minh C kháng cáo.

Ngày 28/4/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐH có Quyết định số 176/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm đối với Bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án phúc thẩm số 110/2022/DS-ST ngày 18/5/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

Sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Minh C.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân L đối với ông Trương Minh C về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Trương Minh C và bà Nguyễn Thị N trả lại cho bà Nguyễn Thị Xuân L một phần thửa đất 222 (Khu C) có diện tích 239,4m² đất (LUC), thuộc tờ bản đồ số 21, tại Ấp RS, xã MHB, huyện ĐH, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo địa chính số 210-2022 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất TN đo vẽ ngày 07/01/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐH duyệt ngày 28/4/2022 (đính kèm theo).

Bà Nguyễn Thị Xuân L, ông Trương Minh C và bà Nguyễn Thị N có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan Đăng ký đất đai; Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông Trương Minh C về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00444 ngày 25/6/2009 của Ủy ban nhân dân huyện ĐH cấp cho bà Nguyễn Thị Xuân L tại thửa đất 222, tờ bản đồ số 21, diện tích 999m² đất (LUA), tại Ấp RS, xã MHB, huyện ĐH, tỉnh Long An.

Ngày 25/5/2022, ông Trương Minh C có đơn đề nghị giám đốc thẩm.

Ngày 31/5/2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An có Thông báo số 99/TB-VKS-DS đề nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

Ngày 20/7/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 143/QĐ-VKS-DS kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm số 110/2022/DS-PT ngày 18/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, 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 phúc thẩm nêu trên và Bản án sơ thẩm số 46/2021/DS-ST ngày 13/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An để xét xử sơ thẩm lại.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy cả hai bản án nêu trên để xét xử sơ thẩm lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về diện tích đất tranh chấp: Các bên thống nhất diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế là 239,4m² thuộc một phần thửa đất 222, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại Ấp RS, xã MHB, huyện ĐH, tỉnh Long An, do bà Nguyễn Thị Xuân L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00444 ngày 25/6/2009. Trên đất tranh chấp đang tồn tại 01 cái ao có diện tích 117m² đất, diện tích còn lại là đất trống đã được san lấp.

[2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Thửa đất 222 của bà Nguyễn Thị Xuân L giáp ranh với thửa đất 259 của ông Trương Minh C có nguồn gốc của thân tộc phân chia cho các chi quản lý sử dụng từ trước năm 1975. Ông Trương Công T1 (chồng bà L) và ông Trương Minh C có mối quan hệ bà con

chú bác ruột. Phần đất gia đình bà L do ông Trương Văn H1 (cha ông T1) cho ông T1, được Ủy ban nhân dân huyện ĐH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 vào ngày 27/6/1997; năm 2008, ông T1 chết, bà L làm thủ tục khai nhận thừa kế, đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/6/2009. Phần đất của gia đình ông C do ông Trương Văn T2 (cha ông C) nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn H2; năm 2002, ông T2 chết để lại cho ông C quản lý sử dụng cho đến nay.

[3] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, thấy rằng: Diện tích đất các bên tranh chấp hiện nay mặc dù do bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng trên thực tế thì gia đình ông C là người trực tiếp quản lý sử dụng. Bà L cho rằng cái ao đang tồn tại trên phần tranh chấp do chồng bà là ông Trương Công T1 đào để sử dụng, nhưng không có chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, theo những người làm chứng, sống kề bên phần đất tranh chấp như: Bà Hồ Thị Mỹ H, ông Nguyễn Văn I, ông Nguyễn Thanh S xác nhận cái ao do ông C đào và quản lý sử dụng, xung quanh cái ao ông C trồng cây tràm vàng, cây sến, cây lim để bán. Mặt khác, sau khi bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L khiếu nại tranh chấp ranh đất với ông C. Tại Biên bản họp thân tộc ngày 11/4/2010 (giải quyết tranh chấp giữa bà L với ông C), có sự tham gia của Nguyễn Văn T3 (cán bộ địa chính của xã MHB) và ông Nguyễn Văn H3 (Trưởng ấp), chính bà Nguyễn Thị K (mẹ chồng của bà L), ông Trương Văn S (em chồng của bà L) và đại diện các chi trong thân tộc đều xác nhận ranh giới đất giữa gia đình bà L và gia đình ông C được tính từ mí ao, phần đất của gia đình bà L quản lý sử dụng từ mí ao phía bắc trở ra thửa đất 222, còn từ mí ao trở vào là của ông T2. Như vậy, mặc dù trong Biên bản họp thân tộc ngày 11/4/2010 không có chữ ký của bà L, nhưng diện tích đất của vợ chồng ông T1 và bà L có được là do cha mẹ cho có nguồn gốc trước đây là của thân tộc phân chia cho các chi (việc phân chia đất tại thời điểm đó không có thiết lập văn bản), nên lời khai của những người này được xem là một trong các căn cứ trực tiếp để giải quyết vụ án. Việc Tòa án hai cấp cho rằng Biên bản họp thân tộc ngày 11/4/2010 không có chữ ký của bà L nên không có giá trị sử dụng làm chứng cứ là không phản ánh đúng tính khách quan của chứng cứ.

[4] Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện ĐH không tiến hành xác minh thực tế người sử dụng đất, mà chỉ căn cứ vào Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 20/5/2009 và bản kê khai đăng ký của bà L để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, trong đó bao gồm luôn cả diện tích đất do gia đình ông C đang quản lý sử dụng là không đúng đối tượng được quy định tại khoản 20 Điều 4 của Luật Đất đai năm 2003.

[5] Với các tài liệu, chứng cứ trên, thì việc Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm xét xử buộc vợ chồng ông C và bà N trả lại diện tích đất tranh chấp cho bà L là không đủ căn cứ.

[6] Vì vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị huỷ cả hai Bản án (sơ thẩm và phúc thẩm) nêu trên để xét xử sơ thẩm lại là có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325, điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 349 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị số 143/QĐ-VKS-DS ngày 20/7/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Hủy Bản án phúc thẩm số 110/2022/DS-ST ngày 18/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Bản án sơ thẩm số 46/2021/DS-ST ngày 13/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Xuân L với bị đơn là ông Trương Minh C. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An để xét xử sơ thẩm lại.

2. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể ngày ra quyết định này./.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC (để b/c);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Long An;
- TAND huyện ĐH;
- Chi cục THADS huyện ĐH;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS vụ án, THS, VP, Phòng GDKT II.

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

Võ Văn Cường