

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 170/2019/DS-GĐT

Ngày: 04/7/2019

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 Phạm Hồng Phong.

Các thẩm phán: Ông Trương Văn Bình.

Ông Nguyễn Hữu Ba.

Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Xuân Luyến- Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 04/7/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm vụ án dân sự về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Thị D.

Địa chỉ: Thôn X, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

2. Bị đơn: Ông Lâm Văn T.

Địa chỉ: Thôn X, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

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

3.1. Ông Mai Văn V.

Địa chỉ: Thôn X, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3.2. Bà Nguyễn Thị Hương.

Địa chỉ: Thôn X, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3.3. Ông Nguyễn Xuân B.

Địa chỉ: Khố X, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3.4. Ông Nguyễn Xuân M.

Địa chỉ: Xóm C, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Đặng Thị D trình bày: Ngày 24/12/2003, gia đình bà có mua một thửa đất rẫy của ông Nguyễn Xuân B, hai bên có làm giấy viết tay không có công chứng chứng thực, diện tích 1400 cây cà phê và 09 sào đất trồng, trong đó có 16.200m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số VI40230 ngày 25/12/2002 mang tên ông Nguyễn Xuân M (Ông M là em trai ông Nguyễn Xuân B). Khi chuyển nhượng các bên không tiến hành giao đất trên thực địa và ký giáp ranh với các hộ liền kề. Sau khi đặt cọc, gia đình bà vào nhận chăm sóc rẫy cà phê thì ông Lâm Văn T chỉ mốc và nói đất của gia đình bà đến vị trí mốc ông T chỉ. Do không xác định được mốc ranh giới, nên làm theo mốc ông T chỉ và đợi khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ xác định lại ranh giới. Năm 2013, gia đình bà trả đủ tiền, ông B và gia đình bà làm thủ tục sang tên, sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình bà phát hiện ra ông Lâm Văn T đã lấn chiếm của gia đình bà khoảng 40m mặt đường, chiều dài xuống hết rẫy. Thời điểm nhận chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp là đất trắng không có cây trồng gì, năm 2003 ông T cho người khác mượn trồng màu, hiện tại ông T cho con gái mượn trồng khoai lang còn phần phía dưới ông T trồng tiêu và cà phê. Khi nhận chuyển nhượng, giữa đất gia đình bà mua và đất ông T không có ranh giới gì, khoảng 4 năm trước ông T trồng hàng Sao vào vào mốc ranh giới mà ông T chỉ cho gia đình bà trước đây. Khoảng 03 năm trước, do ông T phun thuốc diệt cỏ sợ ảnh hưởng đến cây trồng nên gia đình tôi có trồng hàng dâm bụt xen giữa hàng Sao ông T trồng trước đây, nhưng đây không phải là ranh giới giữa hai nhà. Bà yêu cầu buộc ông T trả lại phần đất lấn chiếm nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà, diện tích đất lấn chiếm theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn V thống nhất với lời khai của vợ ông là bà D.

Bị đơn ông Lâm Văn T trình bày: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là gia đình ông khai phá từ năm 1996. Năm 2002, gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đối với diện tích đất tranh chấp thì gia đình ông chưa được cấp. Ông đã làm đơn lên Ủy ban nhân dân xã yêu cầu giải thích nguyên nhân nhưng chưa được giải quyết. Diện tích đất này ông sử dụng ổn định vừa trồng hoa màu, vừa trồng tiêu từ năm 1996 đến nay. Đối với yêu cầu của bà D ông không đồng ý vì: Khi bà D nhận chuyển nhượng của ông B không mời những người có đất liền kề làm chứng và nhận ranh giới. Hàng Sao làm ranh giới hiện tại là do ông trồng nhưng không nhớ rõ thời gian, khi đến canh tác gia đình bà D còn trồng hàng dâm bụt vào giữa hàng Sao làm ranh giới. Quá trình canh tác hơn 10 năm không hề xảy ra tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân B trình bày: Ông B

thống nhất với lời trình bày của bà D về quá trình chuyển nhượng đất và trình bày thêm: Thửa đất ông bán cho bà D là của ông cho em trai là Nguyễn Xuân M đứng tên, ông là người trực tiếp kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chính xác, còn diện tích đó có phù hợp với hiện trạng sử dụng đất không thì ông không biết vì ông không trực tiếp canh tác sử dụng. Khi chuyển nhượng thì giữa đất ông bán cho bà D và đất gia đình ông T không có ranh giới gì, chỉ là đất trống. Không có hàng Sao hay hàng dâm bụt nào. Việc tranh chấp giữa bà D ông T ông không biết, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân M trình bày: Thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V140230 do Ủy ban nhân dân huyện Đắk Song cấp ngày 25/12/2002 là do ông khai hoang phục hóa. Ông canh tác từ năm 1997 đến năm 2000, sau đó ông về quê và nhờ anh trai là Nguyễn Xuân B trông coi. Năm 2003, ông nhờ ông B bán diện tích đất trên cho ông Mai Văn V. Thửa đất của ông có hiện trạng như sau: Từ đường đi giáp ông Lê Văn Đ đến giáp đất ông Lâm Văn T là 44- 45 hàng cà phê, từ dưới lên từ hàng mít là 35 đến 37 hàng cà phê và đất trống ở trên cùng. Tính từ hàng mít đầu và 03 cây xoài đi thẳng lên đến đường nội thôn là đường thẳng hàng, còn phần đất của tôi thì tôi đã trồng hết cà phê phần dưới, con phần đất trống và đường đi là của ông Lâm Văn T không phải đất của tôi. Theo đường nội thôn có chiều dài lúc đó khoảng 150m đến 160m (chiều dài). Phần đất của tôi đã trồng cà phê còn phần đất trống tiếp theo là đường đi là đất của ông Lâm Văn T. Nay giữa bà D, ông V và ông T xảy ra tranh chấp, ông không có ý kiến gì và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 31/3/2017, Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông quyết định:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị D về việc buộc ông Lâm Văn T phải trả lại khoảng 5000m² đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho bà D, ông V số BL946430, ngày 22/7/2013.

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

Ngày 04/4/2017, bà Đặng Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 46/2017/DS-PT ngày 22/9/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị D. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 31/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc và án phí.

Ngày 10/12/2017, bà Đặng Thị D và ông Mai Văn V có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 46/2017/DS-PT ngày 22/9/2017 của

Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông và Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 31/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Tại Quyết định số 58/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 04/5/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 31/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm huỷ Bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Bà Đặng Thị D và ông Mai Văn V cho rằng, nguồn gốc diện tích đất hiện nay đang tranh chấp nằm trong diện tích mà bà D, ông V mua lại của ông Nguyễn Xuân M (ông Nguyễn Xuân B là người đứng ra bán) từ năm 2003. Khi mua, do chưa trả đủ tiền nên ông bà chưa được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đến canh tác, ông T là người sử dụng đất bên cạnh là người chỉ mốc ranh giới giữa hai nhà, do không xác định được ranh giới nên ông T chỉ đến đâu bà D ông V sử dụng đến đó. Đến năm 2013, sau khi trả hết tiền chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D và ông V phát hiện diện tích đất của ông bà đang sử dụng bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà xác định diện tích đất bị thiếu là do ông T lấn chiếm, sử dụng.

[2]. Tuy nhiên, ông Nguyễn Xuân M là chủ đất cũ có giấy xác nhận với nội dung năm 2003, ông nhờ ông B (anh ruột) bán cho ông V một thửa đất rẫy có hiện trạng như sau: *“Từ đường đi giáp ông Lê Văn Đ đến giáp đất ông Lâm Văn T là 44 - 45 hàng cà phê, từ dưới lên từ hàng mít là 35 đến 37 hàng cà phê và đất trống ở trên cùng. Tính từ hàng mít đầu và 03 cây xoài đi thẳng lên đến đường nội thôn là đường thẳng hàng còn phần đất của tôi thì tôi đã trồng hết cà phê phần dưới, phần đất trống và đường đi là của ông Lâm Văn T không phải đất của tôi. Theo đường nội thôn có chiều dài lúc đó khoảng 150m đến 160m (chiều dài). Phần đất của tôi đã trồng cà phê còn phần đất trống tiếp theo là đường đi là đất của ông Lâm Văn T”*.

Như vậy, lời khai của ông M về chiều ngang giáp đường đất liên thôn dài khoảng 150m đến 160m, phù hợp với diện tích đất thực tế bà D và ông V đang sử dụng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ có chiều dài 175,5m. Điều này cũng phù hợp với lời khai của những người làm chứng là ông Nguyễn Văn S, ông Đoàn Quang V, bà Nguyễn Thị N cho rằng ranh giới giữa diện tích đất bà D và ông V đang sử dụng là đúng với hiện trạng mà ông M sử dụng trước đây.

[3]. Bà D và ông V cho rằng, không biết chính xác ranh giới đất giữa đất nhà

ông bà và đất của ông T, nên ông T cấm mốc đến đâu ông bà sử dụng đến đó. Nhưng tại giấy chuyển nhượng rẫy cà phê đề ngày 24/12/2003 có nội dung: “sau khi xem xét rẫy thực tế và đã thỏa thuận hai bên đi đến thống nhất. Ông Nguyễn Xuân B thị trấn Đắc Mil có chuyển nhượng cho ông Mai Văn V thôn 10, Đắc Song 01 rẫy cà phê diện tích 1400 cây cà phê, 09 sào đất trống. Phía nam giáp đường, phía đông giáp rẫy anh Điển, phía bắc, phía tây giáp rẫy anh T”. Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng bà D và ông V đã xem xét rẫy trên thực địa và xác định được vị trí, tứ cận của thửa đất.

Mặt khác, ông T đã sử dụng đất ổn định từ năm 1996 đến nay, ông T đã trồng cây công nghiệp dài ngày (cà phê, tiêu) trên phần đất hiện đang tranh chấp. Năm 2003, bà D và ông V đến sử dụng đất, giữa gia đình ông T và gia đình bà D không xảy ra tranh chấp gì. Quá trình canh tác ông T có trồng một hàng cây Sao làm ranh giới giữa hai nhà, bà D và ông V không phản đối mà đồng thời còn trồng thêm hàng dâm bụt xen kẽ giữa hàng cây Sao ông T trồng trước đó để làm ranh giới giữa hai nhà. Như vậy, có căn cứ khẳng định các bên đã sử dụng đất ổn định và đã xác định ranh giới một cách rõ ràng, không có tranh chấp gì xảy ra. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ Luật tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận Kháng nghị số 58/QĐKNĐT-VKS-DS ngày 04/5/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 46/2017/DS-PT ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông giữa nguyên đơn là bà Đặng Thị D với bị đơn là ông Lâm Văn T.

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

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GDKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

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

Phạm Hồng Phong