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 273/2023/DS-GĐT
Ngày 16/11/2023
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 Khoa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Thiện

Ông Phan Thanh Tùng

- 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 Mậu Hưng – Kiểm sát viên.

Ngày 16/11/2023, 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" giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Biện Hữu H, sinh năm 1967; địa chỉ: Số F B, Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Võ Thị B, sinh năm 1943; địa chỉ: Số C, ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Phương K, sinh năm 1943; địa chỉ: Tổ A, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1970 (cùng địa chỉ với bị đơn).

3.3. Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1992 (cùng địa chỉ với bị đơn).

3.4 Chị Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1994 (cùng địa chỉ với bị đơn).

3.5. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1966; địa chỉ: Số C, ấp A, xã A, huyện B, tỉnh

Bến Tre.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Biện Hữu H trình bày: Diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế là 475,3 m^2, loại đất ONT + cây lâu năm, tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre, có nguồn gốc đất là của cụ K1 (mẹ của bà Nguyễn Thị Phương K2) để lại cho bà K2, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1997 do bà K2 đứng tên. Phần đất này trước đây gia đình bà K2 cho cụ Võ Văn Đ (cha bà B) mượn đất để cất nhà ở (không nhớ năm nào), việc mượn đất chỉ nói miệng. Sau này, cụ Đ dỡ nhà trả đất lại cho gia đình bà K2 (năm nào không nhớ). Khoảng năm 1978 - 1979, bà B hỏi bà K2 mượn đất để cất nhà ở và được bà K2 đồng ý, việc mượn đất cũng chỉ nói miệng, không nói rõ diện tích và thời gian trả lại đất, nhưng bà K2 có chỉ vị trí đất để bà B cất nhà ở. Do bà B ở nhờ nên vào năm 1997, khi Nhà nước có chủ trương kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, bà B không kê khai đăng ký mà bà K2 kê khai đăng ký. Việc bà K2 kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B biết nhưng không có ý kiến. Năm 2019, bà K2 kêu bán phần đất trên cho bà B, nhưng bà B không mua và nói bán cho ai thì bán nên bà K2 bán cho ông (ông là cháu của bà K2). Ngày 26/9/2019, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 160, tờ bản đồ số 19.

Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu bà B và những người ở trên đất di dời nhà và tài sản trên đất để trả lại diện tích 475,3m^2 đất cho ông; ông đồng ý hỗ trợ tiền di dời cho bị đơn số tiền 30.000.000 đồng.

Bị đơn là bà Võ Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị H2, chị Nguyễn Thị Bích T, ông Nguyễn Văn H3 cùng trình bày:

Thửa đất 160, tờ bản đồ số 19 có nguồn gốc là của cụ Mười L (bà ngoại của bà K2, bà cố của ông H2) để lại cho cụ Võ Văn Đ (cha bà B) vào năm 1920. Cụ Đ đã cất nhà kiên cố (bằng cột cây, vách tường, lợp ngói, nay là căn nhà vách tole, mái ngói, cột cây - nhà số A) ở trên thửa đất này cho đến khi qua đời. Năm 1980, cụ Đ chết để lại nhà, đất cho bà B thừa hưởng. Bà B tiếp tục ở tại căn nhà này. Năm 1990, bà B cho con là ông Nguyễn Văn H3 xây nhà ở trên đất (nay là căn nhà vách xây gạch lốc, cột trụ xi măng, lợp tole - nhà số B). Hiện nay, bà B và các con cháu gồm bà Nguyễn Thị H1 (con bà B), chị Nguyễn Thị H2, chị Nguyễn Thị Bích T (cháu

nội) đang sinh sống trên phần đất này, còn ông H3 thì chuyển đi nơi khác sinh sống. Việc bà K2 kê khai đăng ký phần đất của gia đình bà B để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó chuyển nhượng đất cho ông H2 thì bà B không hề biết và cũng không có sự việc bà K2 kêu bán phần đất này cho bà B.

Do đó, bà B, ông H3, bà H1, chị H2, chị T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H2; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K2 và ông H2, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H2 vào ngày 26/9/2019 và một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà K2 vào ngày 12/3/1997.

Tại Bản án sơ thẩm số 72/2021/DS-ST ngày 17/11/2021, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri quyết định:

1. Chấp nhận yêu câu khởi kiện của nguyên đơn ông Biện Hữu H.

Buộc bị đơn bà Võ Thị B trả giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền đối diện tích 475,3m^2 thuộc thửa 160, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre là 261.415.000 đồng (hai trăm sáu mươi mốt triệu bốn trăm mười lăm nghìn đồng) cho ông Biện Hữu H.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị B về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Biện Hữu H ngày 26/9/2019 đối với thửa đất 160, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B.

Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2019 giữa bà Nguyễn Thị Phương K2 và ông Biện Hữu H.

Không chấp nhận yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị Phương K2 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/3/1997 đối với thửa đất số 733, tờ bản đồ số 9, diện tích 495m^2 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3. Bà Võ Thị B có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với diện tích 475,3m^2 thuộc thửa 160, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 25/8/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo).

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

Ngày 30/11/2021, ông Biện Hữu H có đơn kháng cáo.

Ngày 29/11/2021, bà Võ Thị B và ông Nguyễn Văn H3 có đơn kháng cáo.

Tại Bản án phúc thẩm số 139/2022/DS-PT ngày 12/7/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Biện Hữu H.

Chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị B và ông Nguyễn Văn H3.

Sửa Bản án sơ thẩm như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Biện Hữu H về việc yêu cầu bị đơn bà Võ Thị B trả lại quyền sử dụng đất diện tích 475,3m^2 thuộc thửa 160, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị B.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2019 giữa bà Nguyễn Thị Phương K2 và ông Biện Hữu H vô hiệu một phần đối với thửa đất số 733, tờ bản đồ số 9, diện tích 495m^2 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Biện Hữu H sang bà Võ Thị B đối với thửa 160, tờ bản đồ 19 (thửa cũ số 733, tờ bản đồ số 9), diện tích 475,3m^2 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Ngày 03/11/2022, ông Biện Hữu H có đơn đề nghị giám đốc thẩm.

Ngày 27/9/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 293/2023/QĐ-VKS-DS kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm số 139/2022/DS-PT ngày 12/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre; đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy bản án phúc thẩm, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 72/2021/DS-ST ngày 17/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

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 kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự đều thừa nhận diện tích 475,3m^2 thuộc thửa đất 160, tờ bản đồ số 19 (thửa cũ 733, tờ bản đồ số 9), tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của cụ Mười L1 (cụ L1 là ngoại của bà K2, bà cố của ông B1). Thửa đất này được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 12/3/1997 cho hộ bà Nguyễn Thị Phương K2. Ngày 29/7/2019, bà K2

lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Biện Hữu H nhiều thửa đất, trong đó có thửa đất 733. Ngày 26/9/2019, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất 160, tờ bản đồ số 19 (thửa đất cũ 733, tờ bản đồ số 9). Nguyên đơn cho rằng trước đây gia đình bà K2 cho cụ Võ Văn Đ (cha bà Võ Thị B) mượn đất để cất nhà ở, sau này cụ Đ dỡ nhà trả đất lại cho gia đình bà K2, đến năm 1978 - 1979, bà B hỏi bà K2 mượn đất để cất nhà ở cho đến nay. Bị đơn là bà Võ Thị B thì không thừa nhận có việc mượn đất và cho rằng cụ L1 đã cho cụ Đ phần đất này vào năm 1920 để cất nhà ở (vì cụ Đ1 là con nuôi cụ L1), đến năm 1980, cụ Đ chết để lại cho bà B quản lý, sử dụng nhà và đất cho đến nay. Tuy nhiên, cả nguyên đơn và bị đơn đều không cung cấp được chứng cứ chứng minh có sự việc mượn đất hoặc tặng cho đất.

[2] Qua xem xét quá trình sử dụng đất, bà Võ Thị B cho rằng cụ L1 đã tặng cho cụ Đ phần đất này, nhưng trong suốt quá trình sử dụng đất, gia đình bà B không hề kê khai đăng ký đối với phần đất này. Trong khi đó, vào năm 1997, bà K2 thực hiện việc kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B biết nhưng không phản đối. Tại Biên bản xác minh đối với ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Hữu T1 là những hộ dân liền kề với phần đất tranh chấp đều xác định *"Đất có nguồn gốc của cụ Mười L1, cụ Mười L2 để lại cho cụ K1 là mẹ của bà K2, sau khi cụ K1 chết thì bà K2 tới lui quản lý. Thời điểm bà K2 kê khai đăng ký, những hộ dân ở trên đất đều biết nhưng cho rằng đất này có nguồn gốc của gia đình bà K2 nên không tranh chấp. Và sau này bà K2 có bán rẻ đất cho một số hộ ở trên đất, trong đó có các con cháu của ông Đ là ông U, ông Ú".* Mặt khác, khi bà K2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H thì chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có tiến hành đo đạc thực tế thửa đất để chỉnh lý, biến động sang tên quyền sử dụng đất từ bà K2 sang cho ông H, bà B là người ở trên đất biết nhưng không ngăn cản, cũng không tranh chấp với bà K2. Từ những phân tích trên có căn cứ xác định diện tích 475,3m^2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà K2 nên bà K2 chuyển nhượng lại cho ông H (cháu của bà K2) là đúng pháp luật.

[3] Do gia đình bà B đã sử dụng đất cất nhà ở ổn định, ngoài chỗ ở này ra gia đình bà B không còn chỗ ở nào khác, nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc bà B trả lại giá trị diện tích 475,3m^2 đất cho ông H số tiền 261.415.000 đồng theo giá thị trường là có căn cứ, bảo đảm quyền lợi của các bên.

[4] Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác toàn bộ yêu cầu của ông H đòi bà B trả lại diện tích 475,3m^2 đất là không có căn cứ.

[5] Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị huỷ bản án phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm

là có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325, điểm b khoản 1 Điều 337, khoản 2 Điều 343, Điều 349 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 293/2023/QĐ-VKS-DS ngày 27/9/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Hủy Bản án phúc thẩm số 139/2022/DS-PT ngày 12/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 72/2021/DS-ST ngày 17/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri về vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là ông Biện Hữu H với bị đơn là bà Võ Thị B.

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

Nơi nhận:
- Vụ PC và QLKH - TANDTC
- VKSNDCC tại TPHCM (02 bản);
- TAND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Ba Tri;
- Chi cục THADS huyện Ba Tri (để thi hành);
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: VP, Phòng GĐKT 2, HS vụ án, THS.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Khoa