

Quyết định Giám đốc thẩm

Số: 172 /2021/DS-GĐT

Ngày: 14/5/2020

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 Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Cường

Ông Tô Chánh Trung

Thư ký phiên tòa: Ông Giáp Mạnh Huy - Thẩm tra viên

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa: Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên

Ngày 14 tháng 5 năm 2021, 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:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1949;

Địa chỉ: Số 1664, Tổ 1, ấp TTr, xã TB, huyện BT, tỉnh VL.

2. *Bị đơn:*

2.1 Bà Võ Thị X, sinh năm 1935;

2.2 Ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1968;

2.3 Bà Châu Thị U, sinh năm 1966;

Cùng trú địa chỉ: Số 1662, Tổ 1, ấp TTr, xã TB, huyện BT, tỉnh VL

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

3.1 Bà Phan Thị H, sinh năm 1952;

3.2 Anh Nguyễn Quốc ĐA, sinh năm 1976;

3.3 Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1982;

3.4 Chị Ngô Hồng Ph, sinh năm 1978;

3.5 Chị Phạm Thị Mỹ Ch, sinh năm 1996;

3.6 Chị Bùi Kim Th, sinh năm 1991;

3.7 Anh Phạm Văn Hng, sinh năm 1981;

3.8 Cháu Bùi Thường Tr, sinh năm 2003;

Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp TTr, xã TB, huyện BT, tỉnh VL.

3.9 Ủy ban nhân dân huyện BT, tỉnh VL.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 29/10/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Nguyễn Văn B và người đại diện của nguyên đơn Nguyễn Quốc ĐA trình bày:

Ngày 08/02/2007, ông B được Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) huyện Bình Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) số 294, diện tích 5.712,6m² thuộc tờ bản đồ Số 2, tại ấp TTr, xã TB, tỉnh VL có nguồn gốc thừa kế từ cha ruột ông B là cụ Nguyễn Văn A (đã chết 28/6/1993).

Trước đây, cụ A cho bà Võ Thị X và vợ chồng ông Bùi Văn Đ, bà Châu Thị U ở nhờ một nền nhà diện tích 400m² và mượn 02 liếp đất vườn, diện tích khoảng 1.200m² để canh tác trên thửa đất số 294 nói trên. Năm 2010, khi tiến hành đo đạc theo chương trình Vlap thì bà X, ông Đ, bà U lại đứng ra tranh chấp với ông, yêu cầu ông phải tách quyền sử dụng đất cho bà X, ông Đ, bà U.

Nay ông yêu cầu bà Võ Thị X, ông Bùi Văn Đ, bà Châu Thị U và các con của ông Đ, bà U phải có trách nhiệm di dời nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng gắn liền với quyền sử dụng 1.600m² đất thuộc một phần thửa đất Số 294 để trả lại cho gia đình ông.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Võ Thị X, Bùi Văn Đ, Châu Thị U và người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn là ông Nguyễn Thanh Hng trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Văn Q (ông nội của ông Nguyễn Văn B) bán cho cụ Cao Thị K (bà cố của ông Bùi Văn Đ) từ năm 1940, khi cụ K qua đời thì cụ Huỳnh Thị Nh (bà nội của ông Đ) tiếp tục canh tác, sau đó cụ Bùi Văn A (cha ông Đ) tiếp tục canh tác. Cụ Bùi Văn A qua đời ngày 25/9/1998 thì cụ Võ Thị X (mẹ ông Đ) và ông Đ tiếp tục canh tác sử dụng cho đến nay. Theo chương trình đo Vlap, năm 2010 ông B cho rằng đã có GCNQSDĐ nên đã chặt, nhổ những cây gia đình bên bị đơn trồng và trồng cây

xen vào trên đất tranh chấp, do con cái của ông B đông nên gia đình ông Đ sợ cụ cãi lớn chuyện nên thôi.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B vì phần đất này năm 1980 cụ Bùi Văn A có kê khai đăng ký sổ mục kê thửa 1564, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.200m² và thửa 1566 diện tích 400m² tờ bản đồ số 2 tại ấp TTr, xã TB, huyện BT, tỉnh VL.

Bị đơn yêu cầu hủy GCNQSDĐ thửa đất số 294 đã cấp cho ông B. Công nhận quyền sử dụng thửa đất 1564 và thửa đất 1566 cho ông Đ.

Ủy ban nhân dân huyện BT, tỉnh VL có ý kiến:

Hiện trạng sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ không trùng khớp. Thửa đất số 294 hình thành năm 1991 gồm 03 thửa 1564, 1655, 1656 hình thành trước đó theo tư liệu năm 1980 hình thành nên.

Ngày 31/3/1991, ông Nguyễn Văn A làm đơn đăng ký quyền sử dụng thửa 294 và được Hội đồng đăng ký đất của xã xét cấp. Ngày 01/10/1996, UBND huyện Bình Minh cấp GCNQSDĐ thửa đất số 294 diện tích 6.300m² cho ông B. Năm 2005, ông Ảnh để lại thửa kế cho ông B. Năm 2007, ông B được cấp GCNQSDĐ thửa đất 294 diện tích 5.712,6m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2018/DS - ST ngày 08/11/2018, Tòa án nhân dân huyện BT, tỉnh VL đã quyết định (*tóm tắt*):

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B buộc bà X, ông Đ, bà U và các con của ông Đ và bà U phải có trách nhiệm di dời nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng gắn liền với quyền sử dụng đất chiết thửa 294-1 diện tích 150,4m²; chiết thửa 294-2 diện tích 119,2m²; chiết thửa 294-3 diện tích 755,8m²; chiết thửa 194-4 diện tích 472,4m².

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Văn Đ: hủy một phần GCNQSDĐ thửa 294, diện tích 5.712,6 m², do ông B đứng tên quyền sử dụng đất. Công nhận cho ông Đ các phần đất thuộc: Chiết thửa 294-1 diện tích 150,4m²; chiết thửa 294-2 diện tích 119,2m²; chiết thửa 294-3 diện tích 755,8m²; chiết thửa 194-4 diện tích 472,4m².

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

Công nhận phần cây trồng cho ông Bùi Văn Đ được quyền sử dụng nhưng hoàn lại giá trị cây trồng cho ông Nguyễn Văn B là 9.460.000 đồng.

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

Ngày 20/11/2018, ông Nguyễn Văn B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 114/2019/DS-PT ngày 10/6/2019, Tòa án nhân dân tỉnh VL đã quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B; Sửa Bản án sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 08/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện BT, tỉnh VL.

- 1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn B.*
- 2. Công nhận ông B được quyền sử dụng phần đất chiết thửa 194-3 diện tích 755,8m², chiết thửa 294 - 4 diện tích 472,4m².*
- 3. Buộc bà X, ông Đ, bà U trả lại cho ông B các phần đất thuộc chiết thửa 294-3 diện tích 755,8m² chiết thửa 294-4 diện tích 472,4m². Gồm các mốc: 8,9,10,11,12,13 và 8. Các thửa đất trên tọa lạc tại ấp TTr, xã TB, huyện BT, tỉnh VL. Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện BT lập ngày 07/6/2016 đính kèm.*
- 4. Ông B được quyền sở hữu các cây trồng gắn liền phần chiết thửa 294-3 diện tích 755,8m² gồm 15 cây tre các loại; 10 cây xoài loại C, 20 cây dừa loại A + 3 cây loại D; 11 cây sắn trị giá 660.000 đồng. Buộc ông B có trách nhiệm hoàn trả giá trị cây trồng cho bà X, ông Đ, bà U số tiền 7.175.000 đồng.*
- 5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Bùi Văn Đ.*
- 6. Công nhận cho bà X, ông Đ, bà U được quyền sử dụng phần đất diện tích 294-1 diện tích 150,4m² (trong đó có 105,2m² đất ở nông thôn và 45,2m² đất trồng cây lâu năm) và chiết thửa 294-2 diện tích 119,2m². Gồm các mốc 1,2,3,4,5 và 1. Các thửa đất trên tọa lạc tại ấp TTr, xã TB, huyện BT, tỉnh VL. Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất do Phòng tài nguyên và môi trường huyện BT lập ngày 07/6/2016 đính kèm.*
- 7. Buộc bà X, ông Đ và bà U có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị phần đất thuộc chiết thửa 294-1 diện tích 150,4m² và chiết thửa 294-2 diện tích 119,2m² cho ông B bằng số tiền 34.324.000 đồng.*
- 8. Bà X, ông Đ, bà U được quyền sở hữu các cây trồng gắn liền phần đất chiết thửa 294-2 diện tích 119,2m² gồm 01 cây vú sữa trị giá 300.000 đồng, 01 cây xoài trị giá 400.000 đồng, 05 cây dừa trị giá 1.450.000 đồng và 01 cây mít trị giá 175.000 đồng. Buộc bà X, ông Đ, bà U có trách nhiệm hoàn trả giá trị cây trồng cho ông B số tiền 2.325.000 đồng.*
- 9. Ghi nhận sự tự nguyện của ông B đồng ý để ngôi mộ của ông Bùi Văn A được tồn tại trên phần đất chiết thửa 294-3. Ông B và các thành viên trong gia đình ông B phải tạo mọi điều kiện thuận lợi để con cháu ông A đi vào chăm sóc, viếng mộ ông A theo phong tục tập quán,*

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và thi hành án.

Sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, ông Bùi Văn Đ có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nói trên.

Tại Quyết định số 64/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 01/02/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị Giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 114/2019/DS – PT ngày 10/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh VL, 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 Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 08/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện BT, tỉnh VL.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm 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] Ông Nguyễn Văn B khởi kiện yêu cầu bà Võ Thị X, ông Bùi Văn Đ, bà Châu Thị U trả lại quyền sử dụng 1.600m² đất nằm trong thửa đất số 294 (có tổng diện tích 5.712,6m²) tại ấp TTr, xã TB, huyện BT, tỉnh VL mà ông B được UBND huyện Bình Minh cấp GCNQSDĐ vào ngày 08/02/2007 (do ông B thừa kế từ cha là cụ Nguyễn Văn A), hiện tại bà X, ông Đ, bà U đang sử dụng 1.600m² đất nói trên. Ông B cho rằng cha ông là cụ A đã cho ông Đ, bà U, bà X ở nhờ nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh việc cho ở nhờ và phía bị đơn không thừa nhận việc mượn đất ở nhờ. Bên bị đơn là bà X, ông Đ, bà U xác định đất nguồn gốc của gia đình đã mua, đã sinh sống sử dụng 1.600m² đất nói trên ổn định, lâu dài và năm 1980 cụ Bùi Văn A là cha ông Đ đã kê khai, đăng ký nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, đồng thời yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ của ông B.

[2] Về quá trình quản lý, sử dụng đất và kê khai, đăng ký diện tích đất tranh chấp: Căn cứ chứng thực lưu trữ địa chính số 379/CTLT ngày 17/3/2015 của Trung tâm công nghệ thông tin tỉnh VL và Công văn số 570/UBND-NC ngày 14/7/2017 của UBND huyện BT xác định năm 1980 cụ Bùi Văn A (cha ông Đ) có đăng ký thửa đất 1564 diện tích 1.200m² và thửa đất số 1566 diện tích 400m², còn cụ A (cha ông B) đăng ký thửa đất 1565 diện tích 5.400m², nhưng đến năm 1991 khi thực hiện đo đạc chương trình đất thì cụ A đăng ký kê khai tổng diện tích là 6.300m² gồm cả 3 thửa 1564, 1565, 1566 nhập thành thửa 264 và được cấp GCNQSDĐ ngày 01/10/1996 là không trùng khớp với hiện trạng sử dụng đất của các bên. Lý do năm 1991 thửa 264 có diện tích 6.300m² nhưng đến năm 2005 giảm xuống còn 5.712,6m² do sạt lở cặp rạch Thông Lưu và làm đường giao

thông nông thôn. Tại Quyết định số 65/QĐ-UBND ngày 17/01/2006 của UBND huyện Bình Minh đã hủy bỏ GCNQSDĐ cấp ngày 01/10/1996 với lý do: “*Mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Sau đó ông B làm thủ tục thừa kế và được cấp GCNQSDĐ ngày 08/02/2007.

Như vậy, việc UBND cấp GCNQSDĐ cho cụ A ngày 01/10/1996 (trong khi cụ A đã chết ngày 28/6/1993) đối với toàn bộ thửa đất số 264 là không đúng về đối tượng đang sử dụng đất thực tế, không đúng quy định của pháp luật về đất đai.

[3] Phía gia đình bị đơn đã canh tác, sử dụng phần đất tranh chấp từ trước 1975 đến nay (nguyên đơn là ông B thừa nhận) phù hợp với tài liệu do bên bị đơn cung cấp theo giấy bán đất trước đây gia đình ông Đ, bà X có nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Văn Q từ năm 1936 có xác nhận của Hương chức làng Tân Quới. Việc sử dụng đất của bên bị đơn là liên tục, ổn định trên 30 năm nên bảo đảm về việc xác lập quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 247 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B và hủy một phần GCNQSDĐ đối với phần đất ông Đ, bà U, bà X đang sử dụng tại chiết thửa 294-1; 294-2; 294-3; 294-4 thuộc một phần thửa đất số 294 là có căn cứ đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của ông B về việc buộc bà X, ông Đ, bà U trả lại cho ông B phần đất nêu trên là không có căn cứ, không đúng quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử giám đốc thẩm có căn cứ chấp nhận toàn bộ Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 344; Điều 348 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015

1/ Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 64/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 01/02/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 114/2019/DS-PT ngày 10/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh VL và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 08/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện BT, tỉnh VL xét xử vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn B với bị đơn là bà Võ Thị X, ông Bùi Văn Đ, bà Châu Thị U.

2/ Quyết định Giám đốc thẩm có hiệu lực kể từ ngày ra quyết định ./.

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TAND TC
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND huyện BT;
- TAND tỉnh VL;
- Chi cục THADS huyện BT;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GDKT II, HS; THS (GMH).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Đức Xuân