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: 108/2021/DS - GĐT
Ngày: 22/3/2021
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 Bùi Đức Xuân.

ông Hoàng Thanh Dũng.

- Thư ký phiên tòa: ông Huỳnh Ngọc Trí - 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 cao cấp.

Ngày 22 tháng 3 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 Thanh H, sinh năm 1943.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn T (tên gọi khác Nguyễn Quốc T), sinh năm 1952.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Phạm Văn G (tên gọi khác R), sinh năm 1950;

2.2. Bà Phan Thị P, sinh năm 1955.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Phúc G - Chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: Khóm X, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

3.2. Ông Phạm Hoàng D, sinh năm 1989.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Phan Thị P, sinh năm 1955 (văn bản ủy quyền ngày 05/01/2019).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau.

3.3. Bà Thái Thị Đ, sinh năm 1945.

Người đại diện ủy quyền: ông Nguyễn Văn T (tên gọi khác Nguyễn Quốc T), sinh năm 1952 (văn bản ủy quyền ngày 07/10/2019)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Vào năm 1995, ông Nguyễn Thanh H có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 1,5 công tầm 3 mét với giá 04 chỉ vàng 24kara của ông Võ Chí T và bà Nguyễn Thị N, đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, có vẽ sơ đồ đất và có xác nhận của chính quyền địa phương. Ông Nguyễn Thanh H quản lý sử dụng phần đất này cho đến nay nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này trước đây có cặm trụ đá và có trồng hàng dừa để làm ranh, giáp ranh với phần đất của ông Phạm Văn G (R) và bà Phan Thị P ở phía nam.

Năm 2016, gia đình ông Nguyễn Thanh H tiến hành đo đạc đất để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xảy ra tranh chấp với ông Phạm Văn G và bà Phan Thị P, vì ông Phạm Văn G và bà Phan Thị P cho rằng phần đất bờ có kích thước ngang 4m, dài 46,5m là thuộc quyền sử dụng của ông, bà. Vì vậy, ông Nguyễn Thanh H khởi kiện yêu câu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Văn G trả lại phân đất có kích thước ngang 4m dài 46,5m.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Văn G và bà Phan Thị P trả lại phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 605,7m^2.

Bị đơn bà Phan Thị P trình bày:

Vào năm 1980, bà và chồng bà là ông Phạm Văn G có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 04 công tầm 3 mét với giá 14.000 đồng của ông Nguyễn Văn T và bà Quách Thị T, khi chuyển nhượng có làm giấy tay. Phần đất này vợ chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995 và quản lý sử dụng ổn định đến nay. Bà xác định ranh đất của vợ chồng bà giáp ranh với phần đất của ông Nguyễn Thanh H nhận chuyển nhượng của ông Võ Chí T và bà Nguyễn Thị N là đường thẳng từ hậu đất chạy dài đến mặt tiền (theo bản Trích đo hiện trạng ngày 27/12/2016 là từ M3 đến M7). Bà xác định phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà đã được Ủy

ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên không đồng ý trả lại theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS - ST ngày 17/02/2020, Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh cà Mau, quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H về việc yêu cầu buộc ông Phạm Văn G (R) và bà Phan Thị P trả phần đất có diện tích 186m^2. Đất có tứ cận phía Đông giáp phần đất của ông Nguyên Văn T cạnh M3M4 dài 12,97m, phía Tây giáp phần đất của ông Phạm Văn G (R) và bà Phan Thị P cạnh M5M6 dài 13,48m, phía Nam giáp phần đất của ông Phạm Văn G (R) và bà Phan Thị P cạnh M4M5 dài 45,31m, phía Bắc giáp phần đất của ông Nguyễn Thanh H cạnh M3M6 dài 46,72m.

Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo và yêu cầu thi hành án.

Ngày 28/02/2020, ông Nguyễn Thanh H kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 124/2020/DS-PT ngày 04/6/2020 của TAND tỉnh Cà Mau, quyết định: sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H đối với ông Phạm Văn G (R) và Phan Thị P.*

Buộc ông Phạm Văn G (R) và bà Phan Thị P trả ½ phần đất có diện tích 66,74 m^2 cho ông Nguyễn Thanh H sử dụng (sau khi giữ lại ½ cho ông Phạm Văn G và bà Phan Thị P sử dụng) như sau:

- Vị trí giữ cho bị đơn sử dụng ½ bờ: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn T, từ điểm M-4 có cặm trụ đá hiện hữu đo hướng M-3, lấy 1,45m. Phía Tây giáp đất ông Phạm Văn G (R) và bà Phan Thị P, từ điểm M-5 có cặm trụ đá hiện hữu đo qua hướng M-6, lấy 1,45m. Phía Nam giáp phần đất còn lại của ông Phạm Văn G và bà Phan Thị P, từ điểm M-5 đến điểm M-4 dài 45,31m. Phía Bắc giáp phần đất còn lại tuyên cho ông Nguyễn Thanh H sử dụng có cạnh dài 46,72m.

- Vị trí chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thanh H, buộc ông Phạm Văn G và bà PhanThị Phấn trả ½ diện tích đất bờ cho ông Nguyễn Thanh H như sau:

+ Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn T, lấy điểm 1,45m (đã chia cho bị đơn sử dụng) đo qua hướng điểm M-3 dài 1,45m.

+ Phía Tây giáp đất ông Phạm Văn G (R) và bà Phan Thị P, lấy điểm 1,45m (đã chia cho bị đơn sử dụng) đo qua hướng điểm M-6, lấy 1,45m.

+ Phía Nam giáp phần đất còn lại đã tuyên cho bị đơn sử dụng dài 45,31m.

+ Phía Bắc giáp phần đất còn lại đã tuyên cho ông Nguyễn Thanh H sử dụng có cạnh dài 46,72m.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự và hiệu lực của bản án.

Ngày 29/7/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau ban hành Báo cáo số 02/BC-VKS-P9 đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm; ngày 24/6/2020 ông Phạm Văn G và bà Phan Thị P có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 124/2020/DS-PT ngày 04/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 304/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 25/11/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 124/2020/DS-PT ngày 04/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 17/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

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 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Đất tranh chấp có diện tích 186m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau. Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H cho rằng ông Phạm Văn R, bà Phan Thị P có sử dụng thửa đất giáp ranh đất của ông phía nam, quá trình sử dụng đã lấn chiếm diện tích 186m^2 của ông. Nay, ông Nguyễn Thanh H yêu cầu ông Phạm Văn G, bà Phan Thị P trả diện tích đất tranh chấp nêu trên. Ông Phạm Văn G cho rằng diện tích đất của ông đang sử dụng có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T và bà Quách Thị T vào năm 1980, đến năm 1995 thì ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình sử dụng đất ổn định ranh đất từ đó đến nay nên không đồng ý theo yêu cầu của ông Nguyễn Thanh H.

2. Phần đất của ông Phạm Văn G và bà Phan Thị P, về nguồn gốc đất: theo *"tờ bán đức đất và thổ vườn"* ngày 01/11/1980 (bút lục 166), thể hiện ông Phạm Văn G, bà Phan Thị P nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn T và bà Quách Thị T, diện tích đất 04 công tầm 3 mét, có vị trí: phía đông giáp đất ông Phan Văn T, phía tây giáp đất ông Trần Ngọc H, phía nam giáp đất ông Trần Ngọc H và phía bắc giáp đất ông Nguyễn Văn N và có ký xác nhận của ông Trần Ngọc H và ông Nguyễn Văn N. Ngày 20/02/1995, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn G đối với

diện tích 3.750m^2 đất thuộc thửa 502, tờ bản đồ 05. Theo tài liệu đo đạc năm 1993 (bút lục 120), phía bắc thửa 502 giáp ranh với thửa 503 và 504 là một đường thẳng chạy dài từ mặt tiền đến mặt hậu đất (kinh - kinh) phù hợp với sơ đồ thửa đất mà Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn G là một đường thẳng. Như vậy, ông Phạm Văn G và bà Phan Thị P đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995 và đã quản lý, sử dụng ổn định hơn 30 năm cho đến trước khi phát sinh tranh chấp.

3. Đối với phần đất của ông Nguyễn Thanh H, yêu cầu ông Phạm Văn G trả lại diện tích đất tranh chấp, ông Nguyễn Thanh H căn cứ vào giấy sang nhượng đất giữa ông Nguyễn Thanh H với ông Võ Chí T và bà Nguyễn Thị N. Xét, tại *"Tờ nhượng đất trả nhân công"* ngày 30/01/1995 âm lịch (bút lục 165) thì chỉ ghi ông Võ Chí T và bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh H *"số đất là 1 công rưỡi tầm lớn đất vườn giá trị là bốn chỉ vàng 24k..."*, không ghi tứ cận cụ thể. Tại phiên tòa, bà Phan Thị P cũng xác định ông Phạm Văn G có ký tên trong giấy này là để chứng kiến việc chuyển nhượng đất và xác định ranh đất là một đường thẳng. Như vậy, giấy chuyển nhượng đất không ghi kích thước và tứ cận của thửa đất, nhưng đến ngày 28/9/2000 mới được chính quyền địa phương xác nhận và kèm theo sơ đồ thửa đất, tứ cận phần đất mà không có sự xác nhận của hộ giáp ranh và ông Phạm Văn G. Quá trình sử dụng đất cho đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thanh H không có chứng cứ nào khác chứng minh diện tích đất tranh chấp nêu trên của ông là hợp pháp.

4. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H về việc yêu cầu buộc ông Phạm Văn G (R) và bà Phan Thị P trả lại đất có diện tích 186m^2 là có căn cứ, đúng pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào lời khai, giấy mua bán đất tay không có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước, căn cứ tập quán địa phương để công nhận mỗi bên đều có ½ diện tích đất tranh chấp, để tiếp tục sử dụng vào mục đích lối đi là chưa đánh giá khách quan, toàn diện các chứng cứ, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Vì vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên cần được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 343; Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1/ Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 304/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 25/11/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 124/2020/DS - PT ngày 04/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS - ST ngày 17/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh H với bị đơn là ông Phạm Văn G (R) và bà Phan Thị P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Hoàng D và Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau.

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

Nơi nhận:
- Chánh án *(để báo cáo);*
- Vụ pháp chế và QLKH - TANDTC *(để biết);*
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Cà Mau*;*
- TAND huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau;
- Chi Cục THADS huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự *(theo địa chỉ);*
- Lưu: VT (VP, GĐKT II, THS), hồ sơ vụ án. (HNT)

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Phạm Hồng Phong