

**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: 147/2017/DS-GĐT

Ngày: 18/9/2017

V/v: “*Tranh chấp đòi đất cho ở nhờ*”.

**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 gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Sáng.

Các Thẩm phán : Ông Lê Thành Văn.

Ông Nguyễn Hữu Ba.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Thùy – Thư ký Tòa án.

- *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 18 tháng 9 năm 2017, 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 “*Tranh chấp đòi đất cho ở nhờ*” giữa các đương sự là:

1. Nguyên đơn:

Nguyễn Minh Q, sinh năm 1955; địa chỉ: ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn:

Bà Đặng Thị H, sinh năm 1965;

Ông Nguyễn Quốc S, sinh năm 1987;

Ông Đặng Văn C, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1981; địa chỉ: Lý Thường K, phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

Ông Đặng Văn Đ, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Bà Đặng Thị B, sinh năm 1972;

Ông Đặng Văn C1 (chết);

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C1:

Nguyễn Thị Bé M, sinh năm 1979;

Anh Đặng Thành T, sinh năm 2000;

Cháu Đặng Thành T1, sinh năm 2008;

Bà Nguyễn Thị Bé M, sinh năm 1979;

Anh Đặng Thành T, sinh năm 2000;

Cháu Đặng Thành T1, sinh năm 2008;

Cháu Lâm Thanh N, sinh năm 2001;

Cùng địa chỉ: ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1963;

Bà Nguyễn Minh H2, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Ủy ban nhân dân thành phố M;

Ông Đặng Văn L, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp T, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Bà Đặng Thị T2, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ 3, khu phố 2, phường 9, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đặng Thị T3, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp 1, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đặng Thị M1, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đặng Thị Đ1, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp 3, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Nguyễn Văn T4, sinh năm 1927; địa chỉ: ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4. Người làm chứng:

Ông Lê Văn X, sinh năm 1933; địa chỉ: ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Ông Lê Văn H3, sinh năm 1930; địa chỉ: ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Minh Q và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H4 trình bày:

Phần đất tranh chấp đo đạc thực tế 532,5m² thuộc một phần thửa đất số 778, tờ bản đồ số 757 tọa lạc ấp L, xã Đ, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang do ông Nguyễn Minh Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999.

Nguồn gốc đất là năm 1945, ông bà của ông Q cho cụ Đặng Văn N1 và cụ Nguyễn Thị S là ông bà của bị đơn cất nhà ở tạm. Sau khi cụ S và cụ N chết thì ông Đặng Văn T5 và bà Nguyễn Thị N2 là cha mẹ của bị đơn tiếp tục ở tạm và trồng cây trên đất. Khi ông T5 chết thì gia đình ông Q ngăn cản và báo với Ủy ban nhân dân xã Đ không cho chôn ông T5 trên đất nhưng gia đình bị đơn vẫn tiếp tục xây mộ ông T5 trên diện tích đất tranh chấp.

Hiện nay gia đình bị đơn đã có phần đất khác tại xã Đ nên ông yêu cầu các thành viên trong hộ gia đình bà H di dời nhà, nhà tắm, chuồng trại, cây kiểng, hồ nước, đồng hồ điện, đồng hồ nước, đan và mộ ông T5 trả lại đất gia đình ông. Ông đồng ý bồi thường chi phí di dời 5.000.000 đồng và bồi thường cây trồng trên đất theo biên bản định giá là 7.990.000 đồng. Đồng thời không đồng ý theo yêu cầu phản tố của hộ gia đình bà H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Q.

Bị đơn Đặng Thị H, ông Nguyễn Quốc S, ông Đặng Văn C có ông Nguyễn Hoàng A là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây là của cụ Đặng Văn N1 và cụ Nguyễn Thị S là ông bà của bà H. Ông bà của bà H làm công cho ông bà của ông Q từ năm 1945 để trừ tiền mua đất, hai bên có làm giấy tay nhưng nay đã bị thất lạc. Từ năm 1945, cụ N1 và cụ S cất nhà ở, đến năm 1973 thì sửa lại nhà. Sau khi cụ N1 và cụ S chết để lại cho cha mẹ của bà H là ông Đặng Văn T5 và Nguyễn Thị N2 sử dụng. Bà N2 chết năm 2009, ông T5 chết năm 2012 để lại cho những người trong hộ sử dụng cho đến nay. Khi sử dụng đất thì gia đình bà H có đóng thuế nhà từ năm 1992 còn trước đó giấy tờ đã bị thất lạc. Khi ông T5 chết, gia đình bà đã chôn ông T5 trên phần đất này nhưng gia đình ông Q không có ngăn cản.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của ông Q. Đồng thời phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Q.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Minh H2 thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn.

Những người trong hộ bà Đặng Thị H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ ông Đặng Văn T5 và bà Nguyễn Thị N2 thống nhất như lời trình bày của bị đơn.

Ủy ban nhân dân thành phố M trình bày: Phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất 778, tờ bản đồ số 757, diện tích đất 2.020 m², tọa lạc ấp L, xã Đ, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang do ông Nguyễn Minh Q đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 84 GCN-ĐĐ ngày 24/11/1999. Nay Ủy ban nhân dân thành phố M không có ý kiến gì.

Người làm chứng Lê Văn X, ông Lê Văn H3 thống nhất trình bày:

Hai ông chỉ biết gia đình ông T5 ở trên phần đất tranh chấp từ năm 1945, việc làm công trừ tiền mua bán đất như thế nào thì hai ông không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2015/DSST ngày 18/9/2015, Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Buộc gia đình bà Đặng Thị H tháo dỡ di dời ngôi nhà chính (diện tích 8,6m x 8,7m, cột gỗ, vách ván, mái tol, nền đất), nhà phụ (diện tích 5,7m x 6m cột bê tông đúc sẵn, vách gỗ, nền đất), 60 cây kiểng (Mai vàng, Mai tứ quý) trả lại 532,5m² nằm trong diện tích 2.020m², thuộc thửa số 778, tờ bản đồ 757, tọa lạc tại ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho hộ ông Nguyễn Minh Q.

Giao cho hộ ông Nguyễn Minh Q quản lý sở hữu chuồng trại, nhà tắm, 60 tấm đan, 2 hồ nước và toàn bộ cây trồng (trừ 60 cây Mai) trên diện tích đất 532,5m² trong diện tích đất 2.020m² thuộc thửa số 778, tờ bản đồ số 757, tọa lạc tại ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của hộ bà Đặng Thị H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Minh Q đứng tên diện tích 2.020m² thuộc thửa số 778, tờ bản đồ số 757, tọa lạc tại ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Ghi nhận sự tự nguyện của hộ ông Nguyễn Minh Q hỗ trợ chi phí di dời 5.000.000 đồng, bồi thường tiền cây trồng 7.990.000 đồng, 2.522.520 đồng giá trị chuồng trại, 5.017.600 đồng giá trị nhà tắm, 3.192.000 đồng giá trị đan bê tông cho hộ bà H.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 28/9/2015, bà Đặng Thị H có đơn kháng cáo.

Ngày 29/9/2015, ông Nguyễn Minh Q và bà Nguyễn Thị H4 có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 163/2016/DS-PT ngày 25/3/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của các đương sự. Giữ nguyên án sơ thẩm.

Ngày 25/5/2016, bà Đặng Thị H có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 179/2017/KN-DS ngày 04/7/2017, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 163/2016/DS-PT ngày 25/3/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang; 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 dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2015/DSST ngày 18/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang; giao hồ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp 532,5m² thuộc một phần thửa 778, tờ bản đồ số 757, tọa lạc tại ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Nguyên đơn ông Nguyễn Minh Q cho rằng nguồn gốc đất là của ông bà của ông Q cho ông bà của bị đơn bà Đặng Thị H ở nhờ từ năm 1945. Phần đất đất nêu trên ông bà của ông đã cho bố mẹ ông, sau đó bố mẹ ông đã cho ông. Năm 1999, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên. Do đó, ông Q yêu cầu hộ bà Đặng Thị H di dời nhà, cây trồng và các tài sản khác để trả lại đất cho ông. Phía bị đơn bà Đặng Thị H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Q và có đơn phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q vì cho rằng phần đất tranh chấp trước đây là do ông bà của bà làm công cho ông bà của ông Q từ năm 1945 để trừ tiền mua đất, hai bên có làm giấy tay nhưng bị thất lạc. Ông bà của bà đã làm nhà ở trên đất từ năm 1945. Với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố của bị đơn nêu trên cần xác định đúng quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

[2] Phần đất tranh chấp đã được gia đình bà H sử dụng cất nhà để ở, trồng cây ăn trái và cây kiểng từ trước năm 1945, từ đời ông bà nội là cụ Đặng Văn N1 và cụ Nguyễn Thị S, sau khi cụ N1 và cụ S chết thì cha mẹ của bà H là ông Đặng Văn T5 (chết năm 2012) và bà Nguyễn Thị N2 (chết năm 2009) sử dụng, sau đó

gia đình bà H tiếp tục sử dụng. Quá trình gia đình bà H sử dụng đất liên tục trên 70 năm, có nộp thuế cho nhà nước từ năm 1994 đến nay. Ông Q cho rằng đất là do ông bà của ông Q cho ông bà của bà H ở nhờ nhưng không có chứng cứ chứng minh và không được gia đình bà H thừa nhận. Việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q năm 1999, trong khi đất do phía gia đình bà H sử dụng mà không có ý kiến của gia đình bà H là không đúng pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu đòi lại đất cho ở nhờ của ông Q là không phù hợp pháp luật về đất đai, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình bà H.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 342, khoản 2 Điều 343, Điều 344 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 179/2017/KN-DS ngày 04/7/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 163/2016/DS-PT ngày 25/3/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang và Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2015/DSST ngày 18/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang về vụ án “*Tranh chấp đòi đất cho ở nhờ*” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Minh Q với bị đơn là bà Đặng Thị H, ông Nguyễn Quốc S, ông Đặng Văn C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án (để b/c)
- Vụ Pháp chế và Quản lý KHX TANDTC;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;
- Đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: P.LTHS, P.GĐKT II, HS, THS (LTT)

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

(Đã ký và đóng dấu)

Huỳnh Sáng