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: 58/2019/DS-GĐT
Ngày: 03/4/2019
V/v tranh chấp về 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 Huỳnh Sáng.

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Hữu Ba và ông Lê Thành Văn.

Thư ký phiên tòa: ông Trần Ngọc Tuấn – Thẩm tra viên

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 03 tháng 4 năm 2019, 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 về quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà A, sinh năm 1944.
Địa chỉ: ấp M, xã N, huyện P, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Bị đơn: bà B (chết ngày 28/8/2016)
Địa chỉ: ấp M, xã N, huyện P, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B: ông C.
Địa chỉ: ấp M, xã N, huyện P, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện hợp pháp: ông D (giấy ủy quyền ngày 07/9/2016).
Địa chỉ: đường M, phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1. Ông E.
Địa chỉ: ấp M, xã N, huyện P, Thành phố Hồ Chí Minh.
3.2. Ủy ban nhân dân huyện P, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ: ấp M, xã N, huyện P, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà A trình bày:

Bà được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 00516 QSDĐ/H-UBND ngày 10/7/1997 đối với các thửa 100, 101, 106, tờ bản đồ số 2, xã N, huyện P, diện tích 7.900m^2, trong đó thửa 100 có diện tích 973m^2. Khoảng tháng 3/1998, bà B nhận chuyển nhượng của bà F thửa 108, tờ bản đồ số 2, xã N, huyện P. Quá trình sử dụng đất, bà B lấn sang thửa 100 của bà 242,9m^2, vì vậy bà khởi kiện yêu cầu bà B (do ông C kế thừa quyền và nghĩa vụ) trả lại cho bà diện tích đất lấn nêu trên.

Bị đơn bà B, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông C và đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 11/3/1998, bà B nhận chuyển nhượng của bà F 850m^2 đất, tờ bản đồ số 2, xã N, huyện P, giáp ranh với đất của bà A. Hai bên có lập hợp đồng bằng giấy viết tay (do bà F chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ngày 30/4/2002, giữa bà A và bà B có lập biên bản xác định ranh giới phần đất của các bên và bà B sử dụng ổn định cho đến nay. Vì vậy, bà B không chấp nhận trả lại đất theo yêu cầu của bà A.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2017/DS-ST ngày 03/7/2017, Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà A yêu cầu bà B (nay là ông C) trả lại 242,9m^2 đất thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 2, xã N, huyện B.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00516 QSDĐ/H-UBND ngày 10/7/1997 đối với phần đất diện tích 242,9m^2 thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 2, xã N, huyện P. Các bên đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu công nhận phần đất diện tích 245m^2 thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 2, xã N, huyện B.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 18/7/2017, bà A đã làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 1110/2017/DS-PT ngày 07/12/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận kháng cáo của bà A. Sửa một phần án sơ thẩm về án phí.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà A yêu cầu bà B (nay là ông C) trả lại 242,9m^2 đất thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 2, xã N, huyện B.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00516 QSDĐ/H-UBND ngày 10/7/1997 đối với phần đất diện tích 242,9m^2 thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 2, xã N, huyện B. Các bên đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và việc thi hành án.

Ngày 15/01/2018, nguyên đơn bà A có đơn đề nghị xem xét bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định Kháng nghị số 149/KNGĐT-VKS-DS ngày 28/8/2018, 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, 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 101/2017/DS-ST ngày 03/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án sơ thẩm, phúc thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện diện tích đất tranh chấp 242,9m^2 là một phần thửa 100, tờ bản đồ số 2, xã N, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là thửa 100). Thửa đất này, bà A đã được cấp GCNQSDĐ ngày 10/7/1997. Bà B cho rằng, sau khi nhận chuyển nhượng thửa 108, tờ bản đồ số 2, xã N, huyện P, diện tích 850m^2 (gọi tắt là thửa 108) của bà F (ngày 11/3/1998), do giáp ranh với thửa 100 của bà A nên ngày 30/4/2002, hai bên có lập biên bản xác định ranh giới đất và bà B sử dụng ổn định cho đến nay. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B, bà F chưa được cấp quyền sử dụng đất, và sau khi nhận chuyển nhượng, bà B cũng chưa được cấp quyền sử dụng đất mà chỉ mới đăng ký kê khai sử dụng theo sổ dã ngoại năm 1999.

[2] Theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 08/8/2014 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Nhà Bè thì bà B đang sử dụng 945,1m^2 đất (gồm thửa 108-1, diện tích 702,2m^2 và thửa 100-1, diện tích 242,9m^2), thừa 95,1m^2, trong khi thửa 100 diện tích còn 642,7m^2, thiếu 330,3m^2 so với GCNQSDĐ. Theo Quyết định Công nhận sự thỏa thuận số 46/2013/QĐST-DS ngày 22/4/2013 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, ông G trả lại cho bà A 91m^2 trong thửa 100. Như vậy, thửa 100 vẫn còn thiếu diện tích.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm căn cứ vào Biên bản xác định ranh giới ngày 30/4/2002 giữa bà A và bà B, cũng như quá trình sử dụng đất của bà B để cho rằng diện tích đất tranh chấp nằm trong 850m^2 bà B nhận chuyển nhượng của bà F là không có căn cứ. Tuy nhiên, bà B đã có quá trình sử dụng phần đất tranh chấp, trong trường hợp bà B có công tôn tạo đất, Tòa án cần phải xem xét để đảm bảo quyền lợi cho bà B. Khi xét xử lại vụ án, Tòa án phải thẩm tra phần diện tích ông G trả lại cho bà A (91m^2) có liên quan đến yêu cầu của bà A trong vụ án này để quyết định cho phù hợp thực tế.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị số 149/KNGĐT-VKS-DS ngày 28 tháng 8 năm 2018 của Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2017/DS-ST ngày 03/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh; hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 1110/2017/DS-PT ngày 07/12/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án "*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn là bà A với bị đơn là bà B.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC tại TP.HCM (để báo cáo);
- VKSNDCC;
- TAND Tp HCM;
- TAND huyện Nhà Bè;
- Chi cục THADS huyện Nhà Bè;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (TNT).

T/M ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(*Đã ký tên và đóng dấu)*

Huỳnh Sáng