

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 36/2023/DS-GĐT

Ngày: 08/3/2023

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 xét xử giám đốc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng
Bà Huỳnh Thanh Duyên

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thị Mai Phương, 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 08/3/2023 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 dân sự về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Lệ T1; sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp 1, xã TP1, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp 1, xã TP1, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1 Ông Phạm Thanh H1, sinh năm 1978;

3.2 Bà Phạm Thị Bích N, sinh năm 1980;

3.3 Ông Phạm Thanh S, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã TP1, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp.

3.4 Ông Phạm Chí H2, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp 3, xã TP1, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp.

3.5 Hợp tác xã PT; địa chỉ: Ấp 2, xã TP1, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp.

3.6 Ủy ban nhân dân huyện HN; địa chỉ: Ấp Thượng 1, xã T, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Lệ T1 trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Ngô Thị Q (là mẹ bà T1) khai phá sử dụng trước năm 1975. Năm 1990, cụ Q cho lại bà T1 và bà Nguyễn Thị Thu H phần đất có diện tích khoảng hơn 900m², mỗi người ½ phần đất (đo từ ranh đất ông Sáu Tài (đã chết) đến giáp phía Tây đường nước Hợp tác xã, đường nước ngang 03m, bên kia là đất ông T2). Việc cho đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có làm giấy tờ gì cả. Sau khi được cho đất thì bà H không có sử dụng, chỉ có mình bà sử dụng trồng đậu được 1-2 mùa thì Nhà nước làm lộ ĐT 841 cắt ngang qua phần đất được cho làm 03 phần:

Một bên đất hướng Tây, bà T1 bán cho ông Lục Tấn S1 chiều ngang 09m, dài 30m; bà H bán cho ông Nguyễn Văn T chiều ngang 11m, chiều dài 30m, không nhớ năm bán; ở giữa là lộ ĐT 841.

Một bên đất hướng Đông giáp đất ông T2 chiều ngang 21m, chiều dài một đầu 11,2m, một đầu 9,2m mà Tòa án đo đạc theo phạm vi tranh chấp.

Ngày 09/5/2010, bà và bà H có làm Tờ tường trình ghi phần đất có chiều ngang 20m, chiều dài 08m và ngang 21m, dài 5,5m là không chính xác. Vì trước đây khi Ủy ban giải quyết tranh chấp thì đoàn xuống tự đo đạc chứ bà không có chỉ ranh nhưng bà có ký tên vào biên bản. Sau này bà mới biết đất bà còn nữa nên mới yêu cầu Tòa án giải quyết thêm. Phần đất của bà H đã cho bà, chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có làm giấy tờ.

Trước đây, bà trồng chuối trên phần đất tranh chấp, không nhớ năm nào. Năm 2005, ông T2 cất nhà trên đất của ông T2 thì vườn chuối của bà vẫn còn. Khi Nhà nước nâng cấp lộ (không nhớ rõ năm nào) thì mức luôn phần đất vườn chuối, tạo thành đường nước nên ranh đất của bà và ông T2 nằm 02 bên đường nước.

Do Hợp tác xã chạy nước phục vụ sản xuất nông nghiệp, nên đường nước cũ bị bồi đắp. Năm 2010, ông T2 san lấp luôn đường nước cũ nên bà và ông T2 xảy ra tranh chấp. Hợp tác xã không có đất để làm đường nước nên mới động viên, mượn đất của bà để làm đường nước mới, khi nào đòi lại đất ông T2 được sẽ trả đất lại cho bà. Bà đồng ý cho mượn nên Hợp tác xã mới đào đường nước mới hiện nay. Bà cũng không biết đường nước mới cách đường nước cũ bao xa.

Nay bà T1 yêu cầu ông Phạm Văn T2 trả lại phần đất có diện tích 161,7m², thuộc thửa đất số 1273, tờ bản đồ số 5, xã TP1, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp. Đối với đường nước Hợp tác xã hiện tại, bà T1 chưa có tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết, nếu Tòa án giao đường nước cũ chiều ngang 2,5m cho bà T1 thì bà T1 thống nhất giao luôn đường nước hiện tại cho Ủy ban xã quản lý, sau này bà không tranh chấp đường nước nữa.

Bị đơn là ông Phạm Văn T2 trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp do ông ngoại tên Nguyễn Văn K khai phá từ thời Pháp thuộc, trước năm 1950. Sau đó, khoảng trước năm 1975, cụ K để lại cho mẹ ông là bà Nguyễn Thị U một lô đất không biết rõ bao nhiêu mét vuông, chiều ngang 43m x dài 311,7m. Khoảng năm 1980, mẹ cắt phần cho ông T2 diện tích chiều ngang 43m x dài 111,7m. ông T2 trực tiếp sử dụng đất đến năm 1995 đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không nhớ số thửa. Đến năm 2004 được cấp đổi lại giấy mới số thửa 243, tờ bản đồ số 5, xã TP 1.

Khi nhà nước chưa làm đường lộ ĐT 841, thì đất của ông T2 nằm hướng Đông giáp đường nước rồi đến đường cộ, rồi mới đến đất của phía bà T1. Khoảng năm 1990, khi nhà nước làm lộ ĐT 841 tại vị trí ngay đường cộ và đường nước, cho nên hướng Tây đường ĐT 841 là đất của phía bên gia đình bà T1, còn hướng Đông đường ĐT 841 là đất của ông T2.

Ngoài ra, còn một đường nước cũ nằm xéo trên đất của ông T2 thì ông T2 đã lấp lại và cho mở đường nước hiện tại sử dụng chung.

Sau khi nhà nước làm lộ ĐT 841, thì bà T1 có trồng hàng chuối trên mặt lộ, lúc đó ông T2 có trồng một trụ đá, bà T1 trồng chuối từ trụ đá trở ra. ông T2 có ngăn cản không cho bà T1 trồng chuối, nhưng bà T1 vẫn trồng, nói lỡ trồng rồi thu hoạch xong đợt chuối sẽ trả lại. Sau đó, khoảng 1 năm nhà nước sửa lộ lại đã mọc chuối lên hết, không còn trồng nữa. Còn phần đất bên trong trụ đá đổ về hướng Đông đều do ông T2 quản lý trồng cây tạp, đào ao, cất nhà. Việc ông T2 cất nhà không có nói gì với bên bà T1 cả. Từ lúc nhà nước sửa lộ đến nay thì bà T1 không có tới lui trên phần đất đó. Khi Hợp tác xã đào đường nước hiện tại thì có thỏa thuận, ông T2 đồng ý nên mới đào.

Ông Phạm Văn T2 không đồng ý trả lại phần đất có diện tích 161,7m² cho bà Nguyễn Thị Lệ T1 với lý do: phần đất của ông T2 là thửa 243, tổng diện tích trong giấy được cấp 4.749m², ngày 30/01/2018 có thẩm định lại đất thực tế là 4.619,5m² thể hiện trên sơ đồ xác định vị trí, diện tích tranh chấp trích mảnh trích đo địa chính số 03/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HN ngày 05/4/2018, khoảng chênh lệch là do Nhà nước làm lộ hai lần, nên không chấp nhận yêu cầu của bà T1, yêu cầu xử lý theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện HN do ông Trịnh Văn Th đại diện trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ địa chính phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất 1273, tờ bản đồ số 05, xã TP 1 chưa kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định, trên sổ mục kê chưa thể hiện tên người sử dụng đất. Hiện trạng phần đất đang tranh chấp có diện tích đất đường nước do Hợp tác xã PT đang khai thác phục vụ sản xuất nông nghiệp cho người dân trong khu vực xã. Ủy ban nhân dân xã TP 1 đề nghị giữ nguyên hiện trạng đối với diện tích đất đường nước đang phục vụ sản xuất nông

nghiệp trong phần đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Lệ T1 với ông Phạm Văn T2 theo biên bản làm việc ngày 18 tháng 01 năm 2018.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã TP 1 do ông Trần Văn L đại diện trình bày:

Phần đường nước hiện trạng bà T1 không có tranh chấp, Ủy ban nhân dân xã đề nghị được quản lý đường nước này và thống nhất giao phần đất đường nước cũ có chiều ngang 2,5m mà ông T2 đã san tranh chấp (trong phần đất tranh chấp) cho bà T1 được sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2018/DS - ST ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện HN đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ T1.

Buộc ông Phạm Văn T2 cùng các thành viên trong hộ gia đình gồm Phạm Thanh H1, Phạm Thị Bích N, Phạm Thanh S và người đang sử dụng đất là Phạm Chí H2 di dời toàn bộ nhà cửa, cây cối, các vật kiến trúc, vật khác trên đất (nếu có) trả lại cho bà Nguyễn Thị Lệ T1 diện tích đất 74,9m², thuộc một phần thửa đất số 1273, tờ bản đồ số 5, xã TP1, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp, có vị trí:

- Hướng Đông giáp đất Phạm Văn T2 đang sử dụng từ điểm D đến điểm D1: 16,1m.

- Hướng Tây giáp đất đường nước từ điểm C đến điểm C1: 16,9m.

- Hướng Nam giáp đất Phạm Thiện C (do Phạm Văn T2 đang sử dụng) từ điểm C1 đến điểm D1 : 4,5m.

- Hướng Bắc giáp đất Phạm Văn T2 đang sử dụng từ điểm C đến điểm D: 4,9m.

Ông T2 có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định chung.

Giao Ủy ban nhân dân xã TP1, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp quản lý phần đất đường nước Hợp tác xã PT đang sử dụng, diện tích 14,8m², thuộc một phần thửa đất số 1273, tờ bản đồ số 5, xã TP1, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp, có vị trí:

- Hướng Đông giáp đất Nguyễn Thị Lệ T1 từ điểm C đến điểm C1: 16,9m.

- Hướng Tây giáp đất lộ giới đường ĐT 841 từ điểm B đến điểm B1: 16,8m.

- Hướng Nam giáp đất đường nước từ điểm B1 đến điểm C1: 01m.

- Hướng Bắc giáp đất đường nước từ điểm B đến điểm C: 0,5m.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 108-2017 ngày 18/9/2017, Sơ đồ mốc TĐ108-2017 ngày 15/8/2017 và Sơ đồ tổng thể ngày 05/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện HN, tỉnh Đồng Tháp).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 442/2019/DS-PT ngày 22/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của ông T2. Sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ T1.

Buộc ông Phạm Văn T2 trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Lệ T1 số tiền 26.215.000 đồng.

Ông Phạm Văn T2 được quyền sử dụng diện tích đất 74,9m², tại ấp 2, xã TP1, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp, đất hiện do ông T2 đang quản lý, sử dụng, có vị trí:

- Hướng Đông giáp đất Phạm Văn T2 đang sử dụng từ điểm D đến điểm D1: 16,1m.
- Hướng Tây giáp đất đường nước từ điểm C đến điểm C1: 16,9m.
- Hướng Nam giáp đất Phạm Thiện C (do Phạm Văn T2 đang sử dụng) từ điểm C1 đến điểm D1: 4,5m.
- Hướng Bắc giáp đất Phạm Văn T2 đang sử dụng từ điểm C đến điểm D: 4,9m.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 108-2017 ngày 18/9/2017, Sơ đồ mốc TD108-2017 ngày 15/8/2017 và Sơ đồ tổng thể ngày 05/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện HN, tỉnh Đồng Tháp).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, đương sự có quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định chung.

Giao Ủy ban nhân dân xã TP1, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp quản lý phân đất đường nước Hợp tác xã PT đang sử dụng, diện tích 14,8m², thuộc một phần thửa đất số 1273, tờ bản đồ số 5, xã TP1, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp, có vị trí:

- Hướng Đông giáp đất Nguyễn Thị Lệ T1 từ điểm C đến điểm C1: 16,9m.
- Hướng Tây giáp đất lộ giới đường ĐT 841 từ điểm B đến điểm B1: 16,8m.
- Hướng Nam giáp đất đường nước từ điểm B1 đến điểm C1: 01m.
- Hướng Bắc giáp đất đường nước từ điểm B đến điểm C: 0,5m.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 108-2017 ngày 18/9/2017, Sơ đồ mốc TD108-2017 ngày 15/8/2017 và Sơ đồ tổng thể ngày 05/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện HN, tỉnh Đồng Tháp).

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

Ngày 13/7/2020, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Lệ T1 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 15/01/2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp có Thông báo số 16/TB-VKS-DS kiến nghị kháng nghị giám đốc thẩm.

Tại quyết định số 221/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 26/10/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm số 442/2019/DS-PT ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 38/2018/DS-ST ngày 06/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện HN, tỉnh Đồng Tháp.

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 toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại Công văn số 19/UBND-NC ngày 09/01/2018, Ủy ban nhân dân huyện HN xác định: Theo Mảnh trích đo địa chính số 108/2017 ngày 18/9/2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HN xác lập thì đất tranh chấp thuộc một phần thửa 1273, tờ bản đồ số 5, xã TP1, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp không thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Phạm Văn T2. Phần đất tranh chấp chiều ngang giáp lộ ĐT 841 là 17,4m, chiều ngang giáp đất ông T2 là 16,1m; Chiều dài từ mí lộ ĐT 841 đến đất ông T2 là 10,9m, giáp đất ông C là 11m. Sau khi trừ lộ giới và đường nước hiện tại thì phần đất tranh chấp có diện tích 74,9m², Tòa án hai cấp đều xác định đất thuộc quyền sử dụng của bà T1 là có căn cứ.

[2] Diện tích 74,9m² đất tranh chấp là nương lộ. Quá trình sử dụng ông T2 tiến hành san lấp và xây dựng căn nhà trong đó 01 phần chái nhà lấn sang đất bà T1 thì xảy ra tranh chấp. Ủy ban nhân dân xã TP 1 có ý kiến thống nhất giao phần đất đường nước cũ có chiều ngang 2,5m mà ông T2 đã san lấp (phần đất tranh chấp) cho bà T1 được sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc gia đình ông T2 di dời toàn bộ nhà cửa, cây trồng và các vật kiến trúc khác trên đất trả lại cho bà T1 diện tích 74,9m² là phù hợp.

[3] Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng bà T1 không quản lý và canh tác đất từ năm 1990 đến nay, nếu buộc ông T2 phải di dời nhà, cây trồng trả đất cho bà T1 sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ căn nhà gây thiệt hại cho ông T2 là không đúng thực tế. Bởi lẽ, phần đất ông T2 lấn chiếm là chái của căn nhà thô sơ, không phải nhà kiên cố. Khi ông T2 chiếm đất sử dụng, bà T1 đã gửi đơn khiếu nại từ năm 2008 kéo dài đến năm 2015 mới được địa phương giải quyết. Diện tích đất tranh chấp hiện tại bà T1 đang quản lý và sử dụng từ năm 2008, làm hàng rào ranh giới bằng lưới B40 ổn định. Tòa án cấp phúc thẩm giao diện tích 74,9m² cho ông T2 được tiếp tục sử dụng, buộc ông T2 phải trả giá trị 74,9m² đất theo giá đất nông nghiệp cho bà T1 số tiền 26.215.000 đồng là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền lợi của người sử dụng đất hợp pháp là bà T1.

[4]. Từ những phân tích, nhận định trên nên cần chấp nhận kháng nghị số 221/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 26/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 342; Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 221/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 26/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 442/2019/DS-PT ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2018/DS-ST ngày 06/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện HN, tỉnh Đồng Tháp về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Lệ T1 với bị đơn là ông Phạm Văn T2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

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

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC (để báo cáo);
- VKSNDCC tại TP. HCM (kèm hồ sơ vụ án);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học -TANDTC;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện HN, tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục THADS huyện HN, tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, Phòng HCTP, Phòng GDKT.II; HSVA (MP).

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

Võ Văn Cường