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 51/2021/DS-GĐT
Ngày 22/02/2021
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: 11/12 thành viên tham gia xét xử, do ông Võ Văn Cường – Phó chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm chủ tọa phiên tòa, theo ủy nhiệm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Kỳ - Thẩm tra viên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phượng – Kiểm sát viên.

Ngày 22/02/2021, 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 "Tranh chấp quyền sử dụng đất", giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Phùng Thị Xuân H, sinh năm 1962
Địa chỉ: Tổ 10, ấp T3, xã P, huyện X, tỉnh B.
Địa chỉ liên lạc: Số 769/22/2 đường P, Phường 4, Quận X, TP. H.

2. Bị đơn:
2.1. Bà Phùng Thị L, sinh năm 1958
2.2. Ông Lê Văn Q, sinh năm 1953
Địa chỉ: Tổ 10, ấp T3, xã P, huyện X, tỉnh B.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1. Bà Lê Thị Thuý N, sinh năm 1978
Địa chỉ: Tổ 1, ấp T3, xã P, huyện X, tỉnh B.
3.2. Ông Huỳnh Văn Ng, sinh năm 1964
Địa chỉ: Tổ 11, ấp T3, xã P, huyện X, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Phùng Thị Xuân H trình bày:

Năm 2001, ông Huỳnh Văn Ng chuyển nhượng cho bà khoảng 1,4 ha đất (diện tích đất đo đạc thực tế là 9.084,7m^2) thuộc thửa 119, tờ bản đồ 56, tại ấp Tân

Rú, xã phước Tân, huyện X, tỉnh B, với giá 3.300.000 đồng (Ba triệu ba trăm ngàn đồng). Do bà ở TP. Hồ Chí Minh nên bà nhờ cháu rể là ông Hoàng Anh Đ đứng ra giao dịch giùm. Sau khi bà đưa tiền cho ông Đ trả tiền cho ông Ng xong thì ông Đ giao lại cho bà 01 giấy sang nhượng đất viết tay do ông Ng ký ở mục người bán. Toàn bộ diện tích đất này bà để cho vợ chồng ông Đ, bà N quản lý sử dụng. Quá trình sử dụng, ông Đ, bà N giao lại cho vợ chồng ông Lê Văn Q, bà Phùng Thị L (cha mẹ vợ của ông Đ) quản lý sử dụng lúc nào thì bà không biết.

Năm 2017, bà làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết ông Q, bà L đang quản lý sử dụng diện tích đất này trồng cây cao su. Bà yêu cầu ông Q, bà L trả lại đất, nhưng ông Q, bà L không trả mà cho rằng đất là do ông Q, bà L nhận chuyển nhượng của ông Ng.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Q, bà L trả lại toàn bộ diện tích đất cho bà, bà đồng ý lại giá trị cây cao su cho ông Q, bà L theo giá do Hội đồng định giá ngày 21/11/2018.

2. Bị đơn ông Lê Văn Q, bà Phùng Thị L trình bày:

Năm 2001, ông bà đưa tiền ông Hoàng Anh Đ (là con rể) và bà Lê Thị Thúy N (là con gái) nhờ ông Đ, bà N đứng ra nhận chuyển nhượng giùm cho ông bà diện tích đất này, với giá là 3.300.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà giao cho ông Đ giữ hợp đồng. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, ông bà là người trực tiếp canh tác trồng cây cao su và khai thác cho đến nay. Vì vậy, ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H.

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

3.1. Bà Lê Thị Thúy N (con gái ruột của ông Q, bà L) trình bày: Năm 2001, vợ chồng bà đứng ra nhận chuyển nhượng phần đất này giùm cho cha mẹ. Việc chuyển nhượng các bên chỉ lập hợp đồng viết tay. Hợp đồng này do vợ chồng bà giữ để trong két sắt. Năm 2016, ông Đ (chồng bà) qua đời, bà có cho bà LA (con của bà H) mượn két sắt để sử dụng, bà có nói mật mã sử dụng két sắt cho bà LA biết, đồng thời bà có mượn lại của bà LA một cái máy may công nghiệp để sử dụng. Sau này bà LA chỉ trả lại một số giấy tờ có trong két sắt cho bà, riêng hợp đồng nói trên bà LA không trả cho bà.

3.2. Ông Huỳnh Văn Ng trình bày: Năm 2001, ông chuyển nhượng cho ông Đ khoảng l,4ha đất tại ấp Tân Rú, xã Phước Tân, huyện X với giá 3.300.000 đồng. Khi chuyển nhượng thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng các bên chỉ lập hợp đồng viết tay. Hợp đồng này do ông viết và ký tên vào chỗ người bán, để trống chỗ người mua theo yêu cầu của ông Đ, rồi giao hợp đồng cho ông Đ giữ. Ông xác nhận ông Đ là người trực đứng ra giao dịch nhận chuyển nhượng đất và là người giao tiền cho ông. Còn thực tế ông Đ nhận chuyển nhượng giùm ai thì ông không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST Ngày 02/4/2019, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của bà Phùng Thị Xuân H đối với ông Lê Văn Q, bà Phùng Thị L.

Công nhận bà Phùng Thị Xuân H được quyền sử dụng 9.084,7m^2 đất tại thửa số 119, tờ bản đồ địa chính số 56, tại xã Phước Tân, cùng 505 cây cao su trồng trên đất.

Ông Lê Văn Q, bà Phùng Thị L có trách nhiệm giao thửa đất số 119, tờ bản đồ địa chính số 56, tại xã Phước Tân, cùng 505 cây cao su trồng trên đất cho bà Phùng Thị Xuân H.

Bà Phùng Thị Xuân H có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Văn Q, bà Phùng Thị L giá trị cây cao su trồng trên đất là 221.695.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 10/4/2019, ông Lê Văn Q và bà Phùng Thị L kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 64/2019/DS-PT ngày 25/6/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn Q, bà Phùng Thị L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị Xuân H đối với bị đơn ông Lê Văn Q và bà Phùng Thị L.

Ông Lê Văn Q và bà Phùng Thị L được quyền sử dụng và định đoạt toàn bộ diện tích đất 9.084,7m^2 thuộc thửa số 119, tờ bản đồ địa chính số 56, tại xã Phước Tân, huyện X, tỉnh B và tài sản gắn liền trên đất (Theo sơ đồ vị trí đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 16-10-2018 kèm theo bản án).

Ông Lê Văn Q và bà Phùng Thị L có nghĩa vụ trả cho bà Phùng Thị Xuân H 2/3 giá trị của diện tích đất 9.084,7m^2 với số tiền 363.360.000 đồng (Ba trăm sáu mươi ba triệu, ba trăm sáu mươi ngàn đồng).

Ông Lê Văn Q và bà Phùng Thị L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 9.084,7m^2 nêu trên theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ngày 16/12/2019, bà Phùng Thị Xuân H có đơn đề nghị giám đốc thẩm.

Ngày 07/8/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 173/QĐKNGĐT-VKS-DS kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 64/2019/DS-PT ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử huỷ Bản án dân sự phúc thẩm nói trên, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST Ngày 02/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh huỷ Bản án dân sự phúc thẩm, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm nói trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Nguyên đơn là bà Phùng Thị Xuân H và Bị đơn là vợ chồng ông Lê Văn Q, bà Phùng Thị L đều thừa nhận diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế 9.084,7m^2 thuộc thửa 119, tờ bản đồ 56, tại ấp Tân Rú, xã phước Tân, huyện X, tỉnh B có nguồn gốc là của ông Huỳnh Văn Ng. Tuy nhiên, cả nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng diện tích 9.084,7m^2 thuộc thửa 119 là do ông Hoàng Anh Đ (con rể của bị đơn và cháu rể của nguyên đơn) nhận chuyển nhượng đất giùm mình. Hiện nay, ông Đ đã chết, diện tích đất này do vợ chồng ông Q, bà L sử dụng canh tác trồng cây cao su.

[2] Căn cứ vào Giấy sang đất đề ngày 12-02-2001 và lời trình bày của ông Huỳnh Văn Ng được thể hiện tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/6//2018 và Biên bản hòa giải ngày 26/6/2018, thì diện tích tranh chấp do ông Hoàng Anh Đ đứng ra giao dịch nhận chuyển nhượng đất và là người trực tiếp giao tiền cho ông Ng, giấy sang đất này do chính tay ông Ng viết và ký tên *(để trống chỗ người nhận chuyển nhượng theo yêu cầu của ông Đ),* còn việc ông Đ nhận chuyển nhượng đất giùm ai thì ông Ng không biết.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Q, bà L không cung cấp được chứng cứ để chứng minh có nhờ ông Đ nhận chuyển nhượng đất giùm mình. Trong khi đó, Giấy sang đất đề ngày 12-02-2001 hiện nay do bà H nắm giữ, Giấy sang đất này được ông Ng thừa nhận do chính ông viết và ký tên. Do đó, Tòa án hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm xác định diện tích đất tranh chấp do ông Đ nhận chuyển nhượng giùm bà H là có cơ sở.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định mặc dù ông Q và bà L sử dụng đất canh tác trồng cây cao su không được sự đồng ý của bà H, nhưng bà H không phản đối, từ đó xét xử buộc ông Q và bà L giao trả diện tích 9.084,7m^2 đất cho bà H và công nhận cho bà H được quyền sở hữu 505 cây cao su, đồng thời buộc bà H trả cho ông Q và bà L giá trị 505 cây cao su với số tiền 221.695.000 đồng là phù hợp với quy định pháp luật.

[5] Tòa án cấp phúc thẩm nhận định ông Q và bà L đã sử dụng đất canh tác ổn định từ năm 2001 cho đến nay, có công trông coi, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất, để sửa bản án sơ thẩm, công nhận diện tích 9.084,7m^2 đất cho ông Q và bà L, buộc ông Q và bà L cho bà H 2/3 giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 363.360.000 đồng là không đúng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325, điểm b khoản 1 Điều 337, khoản 2 Điều 343, Điều 349 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận kháng nghị số 173/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 07/8/2020 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 64/2019/DS-PT ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST Ngày 02/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất", giữa Nguyên đơn là bà Phùng Thị Xuân H với Bị đơn là ông Lê Văn Q và bà Phùng Thị L.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ban hành quyết định này./.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC (để b/c);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án, THS, VP, Phòng GĐKT II.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Cường