

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 167/2019/DS-GĐT

Ngày: 04/7/2019

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 Trương Văn Bình.

Ông Nguyễn Hữu Ba.

Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Xuân Luyến- Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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 04/7/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm vụ án dân sự về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1960.

Địa chỉ: 217/29/2, đường số x, khu phố x, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Đào Minh Q, sinh năm 1972.

Địa chỉ: 217/29/4, đường số X, khu phố X, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Phạm Thị T trình bày: Quyền sử dụng đất có diện tích 550m² tại địa chỉ 217/29/2, đường số X, khu phố X, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do bà và ông Đoàn Văn T nhận chuyển nhượng của ông Đào Minh Q theo hợp đồng chuyển nhượng số 19078 ngày 08/8/2008 của Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 13/10/2008, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức đã cấp giấy chứng nhận số AN 374712 công nhận bà và ông T là chủ sử dụng 550m² thuộc thửa 714 (thửa mới), tờ bản đồ số 3. Việc

chuyển nhượng đất đã được hai bên thực hiện xong, ông Q đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà quản lý, sử dụng.

Năm 2013, bà và ông T ly hôn và chia tài sản chung tại Toà án, Toà án công nhận thửa đất này là tài sản chung của bà và ông T, giao cho bà được quyền sử dụng. Sau khi bản án của Toà án có hiệu lực pháp luật, bà đăng ký cập nhật thay đổi về chủ sử dụng đối với thửa đất, quá trình đo đạc thực tế đất không còn đủ diện tích 550m². Bà xác định ông Q đã lấn chiếm một phần đất của bà xây dựng hồ bơi. Để giải quyết nhu cầu xây nhà ở, bà đề nghị cơ quan có thẩm quyền vẫn tiến hành cấp giấy chứng nhận đối với diện tích bà đang sử dụng (không tranh chấp) còn đối với diện tích đất bị lấn chiếm bà sẽ đề nghị công nhận sau khi giải quyết tranh chấp. Ngày 02/3/2015, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 636191 công nhận diện tích 416,7m² thuộc quyền sử dụng của bà. Ngày 18/10/2016, Ủy ban đã đính chính chỉ công nhận diện tích 337,8 m² (vì diện tích 78,9 m² không thuộc vị trí từ giấy chứng nhận số AN 374712 đã công nhận cho bà và ông T). Do ông Q không đồng ý trả cho bà phần đất ông Q đã lấn chiếm nên bà yêu cầu Toà án công nhận toàn bộ diện tích 212,2m² tại địa chỉ 217/29/2, đường số X, khu phố X, phường L, quận T thuộc quyền sử dụng của bà, buộc ông Q giao trả cho bà phần đất ông Q đang sử dụng có diện tích 139,2m².

Bị đơn ông Đào Minh Q trình bày: Quyền sử dụng đất có diện tích 1987,7 m² tại phường Linh Xuân, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, có số thửa 530, tờ bản đồ số 03 thuộc quyền sử dụng của ông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 427441 ngày 17/7/2008. Tháng 01/2008, ông thoả thuận chuyển nhượng cho bà T, ông T 862m² và ngày 03/3/2008, ông tiếp tục thoả thuận chuyển nhượng cho bà T, ông Toàn 550m². Ngày 08/8/2008, hai bên tiến hành ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T tranh chấp 212,2m² là một phần trong diện tích 550m² mà hai bên đã thoả thuận vào ngày 03/3/2008. Theo thoả thuận ban đầu, bà T, ông T nhận vị trí đất giáp tỉnh Bình Dương, ranh giới đất không thẳng mới đủ diện tích 550m². Đến ngày 08/8/2008, bà T thay đổi yêu cầu được nhận phần đất giáp hẻm 217 và có ranh giới thẳng, đất vuông, vị trí đẹp. Theo yêu cầu của bà Thảo, khi xác định lại các ranh giới đất thẳng hàng thì diện tích đất chỉ còn 446 m² nhưng bà T vẫn đồng ý. Hợp đồng ghi diện tích đất chuyển nhượng 550m² là ông tin tưởng bà T tạo điều kiện cho bà T tách thửa (theo quy định đất nông nghiệp đủ 500m² mới được tách thửa). Sau khi ký hợp đồng hai bên đã đo đất, xác định ranh thực tế và cắm mốc giới sử dụng đúng hiện trạng cho đến nay. Khi bà T đăng ký cập nhật thay đổi giấy chứng nhận do trừ diện tích đất sử dụng làm đường đi nên đất của bà T còn 337,8m² là phù hợp. Ông không đồng ý với yêu cầu của bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2018/DS-ST ngày 26/0/2018, Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Đào Minh Q.

Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 212,2m²; địa chỉ: Đường số X, khu phố X, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh tại các vị trí được ký hiệu (1, 2, 8, 9, 10, 11, 17 và 19) theo bản đồ hiện trạng vị trí- xác định ranh ngày 23/01/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ- Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị Thảo.

Ông Đào Minh Q có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng trên đất bàn giao quyền sử dụng đất có diện tích 139,2m² tại các vị trí được ký hiệu (9, 10, 11, 17 và 19) theo bản đồ hiện trạng vị trí- xác định ranh ngày 23/01/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ- Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phạm Thị T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 26/01/2018, bị đơn ông Đào Minh Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 1027/2018/DS-PT ngày 12/11/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đào Minh Q.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị T.

Công nhận phần đất có diện tích 212,2m²; địa chỉ: Đường số X, khu phố X, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh tại các vị trí được ký hiệu (1, 2, 8, 9, 10, 11, 17 và 19) theo Bản đồ hiện trạng vị trí- xác định ranh ngày 23/01/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ- Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị T.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà To dành 71,8 m² đất thuộc hẻm làm lối đi chung, được ký hiệu vị trí số 8 theo Bản đồ hiện trạng vị trí- xác định ranh ngày 23/01/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ- Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Đào Minh Q có trách nhiệm tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất và bàn giao phần đất có diện tích 140,4 m² tại các vị trí được ký hiệu (1,2, 9, 10, 11, 17 và 19) theo Bản đồ hiện trạng vị trí- xác định ranh ngày 23/01/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ- Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phạm Thị T.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng và án phí.

Ngày 27/11/2018, ông Đào Minh Q có đơn đề nghị kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 66/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 16/5/2019, 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 huỷ Bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 08/8/2008, ông Đào Minh Q ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị T với diện tích 550m², thuộc một phần thửa 530, tờ bản đồ số 03, 10, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, hợp đồng được Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực cùng ngày số 19078. Ngày 13/10/2008, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 374712, công nhận diện tích 550m² thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị T và ông Đoàn Văn T, diện tích khu đất được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 152 ngày 07/8/2008. Khi Tòa án giải quyết ly hôn và chia tài sản chung giữa bà T và ông T, Tòa án đã giao cho bà T được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 550m². Do ông T không tự nguyện thi hành án, không giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 374712 ngày 13/10/2008 cho bà T nên dẫn đến việc Chi cục Thi hành án quận Thủ Đức đề nghị và UBND quận Thủ Đức đã ban hành quyết định hủy Giấy chứng nhận số AN 374712 để cấp lại Giấy mới cho bà T.

Tuy nhiên tại Giấy chứng nhận mới cấp cho bà T vào năm 2015, vị trí khu đất lại có sự sai lệch so với Giấy chứng nhận ban đầu năm 2008, cụ thể: Vị trí thửa đất có sự tịnh tiến về phía Bắc, do đó lấn chiếm một phần thửa 530 của ông Q. Do ông Q khiếu nại nên bà T đồng ý điều chỉnh trên Giấy chứng nhận, trả lại phần đất bị cấp nhầm cho ông Q. Đồng thời bà T xác định so với Giấy chứng nhận ban đầu năm 2008 thì Giấy chứng nhận mới cấp cho bà vào năm 2015 hiện nay chỉ còn 337,8 m² đất, còn thiếu 212,2 m² và phần đất này hiện đang do ông Q sử dụng tại một vị trí khác. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu ông Q phải trả lại cho bà phần diện tích còn thiếu này.

[2]. Xét thấy, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 636191 ngày 02/3/2015 của bà T thì diện tích đất của bà chỉ còn 337,8 m². Trong khi phía bà T nhận chuyển nhượng từ ông Q (theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/8/2008) và được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp Giấy chứng nhận năm 2008 thì diện tích đất là 550m², như vậy còn thiếu 212,2m².

[3]. Theo Công văn số 468/UBND-TNMT ngày 24/01/2018 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức và Bản đồ hiện trạng vị trí số 152 ngày 07/8/2008, Bản đồ hiện trạng vị trí- xác định ranh ngày 23/01/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ- Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện, sau khi tiến hành áp ranh hai giấy chứng nhận năm 2008 và năm 2015 của bà Thảo thì diện

tích đất bà T còn thiếu bao gồm: 71,8 m² thuộc hẻm xi măng; 1,2 m² đất trống và 139,2m² có công trình xây dựng là hồ bơi, mái ngói và tường tôn do ông Q sử dụng. Như vậy, ông Q đang sử dụng 1,2m² đất trống và 139,2m² đất có công trình xây dựng mà Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức đã công nhận cho bà T tại Giấy chứng nhận năm 2008; đây cũng là phần đất ông Q đã chuyển nhượng cho bà T tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/8/2008. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc ông Q trả lại bà T diện tích đất lấn chiếm là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ Luật tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận Kháng nghị số 66/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 16/5/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 1027/2018/DS-PT ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn là bà Phạm Thị T với bị đơn là ông Đào Minh Q.

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

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS quận Thủ Đức;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GDKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

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

Phạm Hồng Phong