

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 254/2024/DS-GĐT

Ngày: 23/9/2024

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 Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Võ Văn Cường.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Sỹ Nguyên, 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 23 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm để xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lâm Văn Đ, sinh năm 1966

Địa chỉ: Khu phố E, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

2. *Bị đơn:* Bà Hồ Thị A, sinh năm 1952

Địa chỉ: Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

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

3.1. Ông Lâm Văn B, sinh năm 1973;

3.2. Bà Lâm Thị Ngọc V, sinh năm 1975;

3.3. Bà Lâm Thị Ngọc L, sinh năm 1978;

3.4. Ông Lâm Văn T, sinh năm 1983;

3.5. Ông Lâm Châu T1, sinh năm 1988;

3.6. Ông Lâm Anh T2, sinh năm 1990;

3.7. Bà Lâm Thị Ngọc T3, sinh năm 1995;

3.8. Bà Lâm Thị Ngọc N, sinh năm 1998

Cùng địa chỉ: Khu phố E, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lâm Văn Đ trình bày:

Năm 1989, ông Lâm Văn Đ được cha mẹ là ông Lâm Văn C và bà Đặng Thị S lập giấy cho diện tích 225m² (15m x 15m) đất ở tại khu phố E, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Ông Đ đã cất nhà ở với diện tích 114,7m² trên một phần thửa đất, còn lại diện tích 110,3m² đất ông Đ quản lý và chờ con lập gia đình sẽ tiếp tục xây dựng nhà. Do thấy đất của ông Đ chưa xây dựng nhà nên vợ chồng anh ruột là ông Lâm Văn B1, bà Hồ Thị A có đất liền kề đề nghị ông Đ cho mượn làm nhà tạm để buôn bán, vì là anh em ruột nên không làm giấy tờ; hàng năm ông Đ là người đóng thuế đối với diện tích 225m² đất. Năm 2010, ông Đ lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất nêu trên, nhưng vợ chồng ông B1, bà A ngăn cản; Ủy ban ban nhân dân phường M đã hòa giải nhưng không thành và hướng dẫn ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với diện tích 114m² đã xây dựng nhà, không tranh chấp, phần đất còn lại sau khi giải quyết tranh chấp xong sẽ làm thủ tục sau nên ông chỉ làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 114m² đất. Ngày 27/5/2016, Ủy ban nhân dân thành phố P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có nhà, còn phần đất 110m² hiện nay bà A cùng các con sử dụng, không trả lại cho ông. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu bà A cùng các con trả lại diện tích đo đạc thực tế là 82,8m² theo bản trích đo vị trí khu đất tranh chấp lập ngày 29/4/2020.

Bị đơn bà Hồ Thị A trình bày:

Trước năm 1975, cha mẹ chồng là ông Lâm Văn C và bà Đặng Thị S có cho vợ chồng bà phần diện tích 240m² đất, tọa lạc tại khu phố E, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Vợ chồng bà đã cất nhà ở từ trước đến nay không tranh chấp. Cha mẹ chồng chia cho các anh em trong gia đình mỗi người 01 lô đất để ở và sợ có sự tranh chấp, mâu thuẫn mất đoàn kết anh em nên ngày 26/12/2009, mẹ chồng đã làm giấy ghi nhận để làm bằng chứng về sau. Ông Đ tranh chấp với gia đình bà đã được Ủy ban nhân dân phường M hòa giải 02 lần nhưng không thành.

Bà K đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ, đề nghị Tòa án căn cứ vào đơn xác nhận chuyển quyền sử dụng đất ở cho con ngày 26/12/2009 để giải quyết cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn B, bà Lâm Thị Ngọc V, bà Lâm Thị Ngọc L, ông Lâm Văn T, ông Lâm Văn T4, ông Lâm Anh T2, bà Lâm Thị Ngọc T3, bà Lâm Thị Ngọc N trình bày:

Các ông, bà xác định từ nhỏ đến lớn đã biết cha mẹ sử dụng phần đất 240m² từ trước đến nay và không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 31/8/2022, Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn Đ.

Xác định diện tích 82,8m² đất (có kích thước các cạnh), trên đất có căn nhà tạm 32,5m² thuộc thửa 182, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khu phố E, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận có tứ cận: phía Đông giáp nhà ông Lâm Văn B1, phía Tây giáp đường H, phía Nam giáp nhà Lê Thị B2, phía Bắc giáp nhà ông Lâm Văn Đ thuộc quyền sử

dụng, quyền sở hữu của ông Lâm Văn Đ (kèm theo trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 29/4/2020);

Buộc bà Hồ Thị A cùng các con là ông Lâm Văn B, bà Lâm Thị Ngọc V, bà Lâm Thị Ngọc L, ông Lâm Văn T, ông Lâm Văn T4, ông Lâm Anh T2, bà Lâm Thị Ngọc T3, bà Lâm Thị Ngọc N trả lại diện tích 82,8m² (có kích thước các cạnh), trên đất có căn nhà tạm 32,5m² thuộc thửa 182, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khu phố E, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận có tứ cận: phía Đông giáp nhà ông Lâm Văn B1, phía Tây giáp đường H, phía Nam giáp nhà Lê Thị B2, phía Bắc giáp nhà ông Lâm Văn Đ thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông Lâm Văn Đ (kèm theo trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 29/4/2020);

Buộc ông Lâm Văn Đ phải trả tiền công sức gìn giữ đất là 204.297.180 đồng và tiền nhà tạm cất trên diện tích 32,5m² là 19.987.500 đồng. Tổng cộng là 224.284.680 đồng cho bà Hồ Thị A, ông Lâm Văn B, bà Lâm Thị Ngọc V, bà Lâm Thị Ngọc L, ông Lâm Văn T, ông Lâm Châu T1, ông Lâm Anh T2, bà Lâm Thị Ngọc T3, bà Lâm Thị Ngọc N.

Ông Lâm Văn Đ có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đất đai theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/9/2022, ông Lâm Văn Đ có kháng cáo.

Ngày 10/9/2022, bà Hồ Thị A có kháng cáo.

Ngày 15/9/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận ra Quyết định kháng nghị số 253/QĐ-VKS-KN.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 10/2023/DS-PT ngày 16/01/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Văn Đ, bà Hồ Thị A.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 31/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 18/02/2023, bà Hồ Thị A có đơn đề nghị xem xét lại bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 119/QĐ-VKS-DS ngày 24/4/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên nội dung kháng nghị và 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] Theo trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp lập ngày 29/4/2020 thì phần diện tích 99,1m² đất tranh chấp (trong đó diện tích tranh chấp là 82,8m², diện tích đường đi là 16,3m²), tọa lạc tại khu phố E, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Các bên đương sự đều thống nhất thừa nhận, nguồn gốc phần đất tranh chấp nêu trên là của cụ ông Lâm Văn C và cụ bà Đặng Thị S (cha mẹ của ông Đ và ông B1) tạo lập, điều này phù hợp với nội dung Công văn số 1571/UBND-NC ngày 04/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Ông Lâm Văn Đ cho rằng được cụ C, cụ S cho theo Giấy viết tay nhượng đất cho con ngày 18/4/1989, đã được Ủy ban nhân dân phường M xác nhận. Còn bà Hồ Thị A cho rằng đã được cụ C, cụ S cho sử dụng từ trước năm 1975. Năm 2009, cụ S có làm Đơn xin xác nhận chuyển quyền sử dụng đất cho con là ông Lâm Văn B1 (chồng của bà A).

[3] Cùng một phần đất tranh chấp nêu trên nhưng cụ S đã 02 lần lập giấy cho con đất, gồm: Giấy viết tay nhượng đất cho con ngày 18/4/1989 cho ông Đ và Đơn xin xác nhận chuyển quyền sử dụng đất ở cho con ngày 26/12/2009 cho ông B1. Xét, mặc dù tại thời điểm năm 1989, cụ C, cụ S có cho ông Đ đất nhưng ông Đ chưa tiến hành kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc cho đất chưa hoàn thành trên thực tế; hơn nữa, căn cứ vào Giấy nhượng đất cho con ngày 18/4/1989, ông Đ chỉ tiến hành kê khai, đăng ký đối phần diện tích 114,7m² mà ông quản lý, sử dụng và đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC576122 ngày 27/5/2016. Trong khi đó, giấy cho đất lập ngày 26/12/2009 là thể hiện ý chí cuối cùng của cụ S về việc định đoạt cho ông B1 đất; ông Phạm Văn B3, Trưởng khu phố E khai, tuy ông B1 tự làm giấy cho cụ S ký trước sau đó mới đem cho khu phố xác nhận nhưng ông B3 đã đến tận nhà cụ S hỏi lại việc cho đất thì cụ S trả lời là có, tại thời điểm cho đất cụ S còn minh mẫn; tại Biên bản làm việc ngày 08/9/2010, cụ S khai: “Cách đây đã 36 năm, lúc con đầu của Lâm Văn B1 2 tuổi, vợ chồng tôi đã cho Lâm Văn B1 lô đất ... khi cho B1 lô đất trên vợ chồng tôi cũng không làm giấy tờ nhưng tất cả các con tôi đều biết việc vợ chồng tôi cho B1 lô đất này. Tuy nhiên, khi Lâm Văn Đ có vợ thì vợ chồng tôi đã cắt ra một phần đất trước đây đã cho Lâm Văn B1 để cho Lâm Văn Đ cất nhà, phần đất còn lại sau khi chừa 3m (theo chiều ngang) để làm đường đi vợ chồng tôi vẫn đồng ý cho Lâm Văn B1. Diện tích đất cụ thể vợ chồng tôi cho Lâm Văn B1, Lâm Văn Đ bao nhiêu tôi không biết rõ vì vợ chồng tôi chỉ biết cho phần đất cho các con sử dụng chứ cũng chưa đo đạc cụ thể... Vào năm ngoái, năm 2009, khi biết được Đ tranh chấp đất với B1, tôi đã làm tờ giấy xác nhận chuyển quyền sử dụng đất, đồng ý cho lô đất mà Lâm Văn B1 đang sử dụng cho Lâm Văn B1”; Tại Công văn số 709/UBND-ĐĐ ngày 27/01/2022 của Ủy ban nhân dân phường M xác định: “Diện tích 81,2m² đang tranh chấp theo Bản đồ 60/CP (đo năm 1996) thể hiện nằm trên thửa đất tổng (thửa đất số 182, tờ bản đồ 23, có tổng diện tích 261,2m²). Quy chủ sử dụng đất ông Lâm Văn B1. Bản đồ địa chính (gọi tắt là bản đồ 920) được đo đạc năm 2009 và được nghiệm thu năm 2017. Thửa 182, diện tích 457,2m², tờ bản đồ số 23 quy chủ sử dụng đất bà Hồ Thị A... Ông Lâm Văn B1 là người nộp thuế nhà, đất”.

Như vậy, từ những căn cứ nêu trên có cơ sở xác định phần diện tích đất tranh chấp nêu trên là của cụ C, cụ S cho vợ chồng bà Hồ Thị A quản lý, sử dụng ổn định từ trước năm 1975 cho đến nay, quá trình sử dụng đất ông B1, bà A đã tiến hành kê khai và thực hiện nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ; buộc bà A phải trả lại phần đất tranh chấp nêu trên là không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà A.

[4] Mặt khác, bản án sơ thẩm bị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết kháng nghị. Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận rút toàn bộ kháng nghị số 253/QĐ-VKS-DS ngày 15/9/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết. Lẽ ra, Tòa án cấp phúc thẩm phải ra quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm nhưng Tòa án cấp phúc thẩm lại không xem xét kháng nghị là không đúng theo quy định tại Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Từ những phân tích nêu trên nhận thấy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337; Điều 342, Điều 343, Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 119/QĐ-VKS-DS ngày 24/4/2024 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 33/2022/DS-ST ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận và hủy Bản án dân sự phúc thẩm 10/2023/DS-PT ngày 16/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Lâm Văn Đ với bị đơn là bà Hồ Thị A; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. 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 b/c);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- TAND thành phố Phan Thiết (kèm hs vụ án);
- Chi cục THADS thành phố Phan Thiết;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, HS; THS (LSN).

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

Võ Văn Khoa