

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 261/2024/DS-GĐT

Ngày: 26/9/2024

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: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tùng

Ông Hoàng Thanh Dũng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lua, 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 Minh Sơn, Kiểm sát viên.

Ngày 26 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 xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lữ Thế Q (tên gọi khác là Đ), sinh năm 1957;

Địa chỉ: C ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1950;

Địa chỉ: F, ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ

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

3.1. Bà Lữ Thị M, sinh năm 1950;

3.2. Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1977;

3.3. Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm 1970;

3.4. Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1979;

3.5. Bà Nguyễn Thị Duy A, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

3.6. Ngân hàng N - Chi nhánh huyện P, Cần Thơ II.

Địa chỉ trụ sở: Ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

3.7. Ông Trần Hữu Đ1, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 23/5/2007 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lữ Thế Q trình bày như sau:

Ngày 09/7/2004, ông được Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 3.638m², trong đó thửa 827 có diện tích 1.229m², thửa 830 có diện tích 135m², thửa 839 có diện tích 1.974m², thửa 840 có diện tích 300m², thuộc tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc các thửa đất nêu trên là của cụ Lữ Văn V1 (L) là cha của ông tặng cho ông.

Sau khi ông chuyển nhượng một phần thửa đất 827 cho ông Trần Hữu Đ1 thì thửa 827 của ông còn diện tích 419,8m². Thửa 827 giáp ranh với thửa đất 829 của ông Nguyễn Hữu T. Quá trình sử dụng, ông T đã lấn chiếm hết diện tích thửa 827 còn lại của ông để cất nhà và trồng cây. Do đó, ông yêu cầu ông T và các thành viên trong gia đình di dời nhà, cây trồng trả lại diện tích đất lấn chiếm cho ông.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu T trình bày như sau:

Ngày 27/5/1997, ông được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 1.364m², trong đó thửa 828 có diện tích 335m², thửa 829 có diện tích 1.029m² thuộc tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc các thửa đất nêu trên là của cụ Lữ Văn V1 (L) là cha vợ của ông tặng cho ông.

Năm 2004, ông đã tặng cho con trai là ông Nguyễn Hữu P 829m² thuộc thửa 829, ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa mới là 2453. Ông cất nhà và trồng cây trên phần đất mình được cấp quyền sử dụng, không lấn chiếm đất của ông Q nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện. Hiện nay, quyền sử dụng đất của ông đang thế chấp cho Ngân hàng N để vay số tiền 800.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 26/4/2021, Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lữ Thế Q.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Hữu T trả cho nguyên đơn ông Lữ Thế Q tổng diện tích đất 94,4m². Cụ thể như sau: đứng từ Lộ V nhìn vào: Cạnh chiều ngang giáp Lộ Vòng Cung tính từ ranh đất của ông Trần Hữu Đ1 đo sang là 03m, cạnh chiều ngang giáp sông C tính từ ranh đất của ông Trần Hữu Đ1 đo sang là 01m; cạnh chiều dài bên phải giáp đất của ông Trần Hữu Đ1 là 38,50m, cạnh chiều dài bên trái giáp đất ông T là 38,41m.

Công trình, kiến trúc đã xây dựng bị đơn có trách nhiệm tự tháo dỡ, di dời. Đối với cây trồng trên đất nguyên đơn đồng ý trả lại giá trị theo biên bản định giá ngày 26/8/2018 là 19.116.000 đồng.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 49 ngày 14/9/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C và Bản trích đo địa chính do Hội đồng xét xử ký ngày 26/4/2021).

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

Ngày 07/5/2021, ông Lữ Thế Q kháng cáo yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 153/2022/DS-PT ngày 05/7/2022, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lữ Thế Q.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Hữu T và bà Lư Thị M1 trả lại giá trị đất cho nguyên đơn ông Lữ Thế Q 396.480.000 đồng.

Sau khi thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông T và bà M1 được quyền ổn định sử dụng một phần đất 94,4m² (cụ thể: cạnh giáp lộ Vòng Cung 03m tính từ ranh đất ông Đ1 đo qua, cạnh giáp sông C 1m tính từ ranh đất ông Đ1 đo qua, chiều dài từ đầu lộ Vòng C chạy dài đến hết đất giáp sông C) thuộc một phần tại vị trí A và C theo Bản trích đo địa chính số 49/TTKTTTNTMT ngày 14/9/2020 và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích theo quyết định bản án và thực tế sử dụng.

Về cây trồng và nhà trên đất: Bị đơn ông T và bà M1 được quyền sở hữu.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về lãi suất kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, án phí, chi phí tố tụng, hiệu lực của bản án.

Ngày 09/8/2022, ông Lữ Thế Q có đơn đề nghị kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 35/2024/KN-DS ngày 24/7/2024, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 153/2022/DS-PT ngày 05/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, 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 toàn bộ kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích 429,8m², tọa lạc tại ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ, trên đất có một phần các căn nhà do gia đình ông Nguyễn Hữu T xây dựng và đang quản lý, sử dụng. Ông Lữ Thế Q cho rằng phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 827, tờ bản đồ số 02 thuộc quyền sử dụng của ông đã được cấp giấy chứng nhận vào năm 2004 nhưng bị ông T là người có thửa đất giáp ranh lấn chiếm. Nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông Q không cung cấp được chứng cứ, chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình. Trong khi đó, ông T là người sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1997 cho đến nay và có xây dựng công trình kiên cố, trồng cây lâu năm trên đất, ông Q biết mà không phản đối, ngăn cản. Tuy nhiên, tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông T và vợ là bà Lữ Thị M đồng ý trả cho ông Q 94,4m² đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Q, buộc ông T, bà M trả lại cho ông Q 94,4m² đất (có tứ cận).

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ông T và bà M không kháng cáo. Ông Q kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông là buộc ông T, bà M trả lại 429,8m² đất. Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận kháng cáo của ông Q. Tuy vậy, Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, lại buộc ông T, bà M chỉ phải trả cho ông Q 60% giá trị của 94,4m² đất (396.480.000 đồng) ít hơn 40% giá trị của 94,4m² đất theo bản án sơ thẩm đã tuyên buộc ông T, bà M trả cho ông Q (trong khi ông T, bà M không kháng cáo đồng nghĩa với việc đồng ý với bản án sơ thẩm về việc trả 100% giá trị của 94,4m² đất), là giải quyết vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm được quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Q.

[3] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông T và bà M vẫn đồng ý trả cho ông Q 94,4m² đất hoặc trả giá trị quyền sử dụng đất. Trên diện tích đất này, ông T và bà M đã xây dựng công trình trên đất, trồng cây lâu năm và ở ổn định cho đến nay, nếu trả lại đất như quyết định của bản án sơ thẩm thì phía gia đình ông T phải tháo dỡ, di dời tài sản, làm ảnh hưởng đến các công trình xây dựng khác của gia đình ông T và gây khó khăn cho công tác thi hành án. Do vậy, chỉ cần buộc ông T, bà M trả cho ông Q 100% giá trị của 94,4m² là đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do các đương sự đã tranh chấp với nhau từ năm 2007, vụ án đã qua nhiều lần xét xử sơ thẩm, phúc thẩm, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được Tòa án hai cấp thu thập đầy đủ, nên không cần thiết phải hủy bản án phúc thẩm để xét xử phúc thẩm lại như kháng nghị đã nêu. Vì vậy, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận một phần kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án dân sự phúc thẩm, buộc ông T, bà M trả cho ông Q giá trị quyền sử dụng 94,4m² đất là 660.800.000 đồng (theo Biên bản định giá ngày 13/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ); ông T, bà M được tiếp tục sử dụng phần đất 94,4m² và được sở hữu các tài sản trên đất, được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích đất cho đúng với thực tế sử dụng.

[4] Về chi phí tố tụng, án phí:

Chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Hữu T, bà Lữ Thị M có nghĩa vụ trả cho ông Lữ Thế Q 4.825.000 đồng.

Án phí: Ông Lữ Thế Q và ông Nguyễn Hữu T đều là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật. Ông Lữ Thế Q được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 900.000 đồng theo biên lai số 003620 ngày 08/8/2007; tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 018035 ngày 10/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

[5] Về giải quyết hậu quả của việc thi hành án:

Theo Công văn số 427/CCTHADS ngày 21/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ có nội dung: Đối với khoản chủ động thi hành án, ông Q được nhận lại 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng ông Q không nhận. Số tiền này Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền đã thực hiện gửi tiết kiệm theo quy định của pháp luật. Đối với các khoản thi hành án theo đơn yêu cầu, do các bên đương sự chưa yêu cầu thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền chưa thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 35/2024/KN-DS ngày 24/7/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Sửa Bản án dân sự phúc thẩm số 153/2022/DS-PT ngày 05/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lữ Thế Q.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Hữu T và bà Lữ Thị M1 trả giá trị quyền sử dụng 94,4m² đất cho nguyên đơn ông Lữ Thế Q là 660.800.000 đồng (Sáu trăm sáu mươi triệu tám trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Hữu T và bà Lữ Thị M được quyền sử dụng phần đất 94,4m² (cụ thể: cạnh giáp lộ Vòng Cung 03m tính từ ranh đất ông Đ1 đo qua, cạnh giáp sông C 1m tính từ ranh đất ông Đ1 đo qua, chiều dài từ đầu lộ Vòng C chạy dài đến hết đất giáp sông C) thuộc một phần tại vị trí A và C theo Bản trích đo địa chính số 49/TTKTTTNTMT ngày 14/9/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Ông Nguyễn Hữu T và bà Lữ Thị M được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích đất theo quyết định của Tòa án và thực tế sử dụng.

2.2. Về cây trồng và nhà trên đất: Bị đơn ông Nguyễn Hữu T và bà Lữ Thị M được quyền sở hữu.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Hữu T, bà Lữ Thị M có nghĩa vụ trả cho ông Lữ Thế Q 4.825.000 đồng.

4. Về án phí: Ông Lữ Thế Q được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 900.000 đồng theo Biên lai thu số 003620 ngày 08/8/2007; tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 018035 ngày 10/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

5. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu đối với khoản tiền được thi hành, nếu người phải thi hành án chậm trả thì còn phải chịu thêm khoản lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

6. Trường hợp quyết định giám đốc thẩm được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

7. 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 TP. HCM;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- TAND huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ;
- Chi cục THADS huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Phòng GDKTII, HSVA, THS (NL).

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

Phạm Thị Duyên

