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: 188/2019/DS-GĐT
Ngày: 05/9/2019
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:

10/13 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 Nguyễn Thành Trung – Thẩm tra viên

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Đào – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2019, 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:

1.1 Ông Võ A, sinh năm 1961;

1.2 Bà Võ T, sinh năm 1942;

Cùng địa chỉ: 113/4/94 Võ DN, phường 22, quận T, Thành phố M.

1.3 Bà Võ D, sinh năm 1957;

1.4 Bà Võ N, sinh năm 1960;

Cùng địa chỉ: 10F Nguyễn C, phường K, Quận X, Thành phố M.

1.5 Ông Võ H, sinh năm 1959;

Địa chỉ: 14/1A Nguyễn C, phường K, Quận X, Thành phố M.

1.6 Ông Võ L, sinh năm 1942;

Địa chỉ: khu S, huyện T, tỉnh N.

1.7 Ông Võ A (chết năm 2010).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ A: Bà Lâm C, sinh năm 1953 (là vợ của ông Võ A).

Địa chỉ: 98/13 Khóm, phường, thành phố B, tỉnh L.

Tất cả các nguyên đơn cùng ủy quyền cho bà Huỳnh N, sinh năm 1970. Địa chỉ : 113/4/92 Võ DN, phường 22, quận T, Thành phố M.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn C, sinh năm 1950.

Địa chỉ: 255/6/7/56 Ngô TT, phường 22, quận T, Thành phố M.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê K.

Địa chỉ: 72/34B LL, phường X, quận V, Thành phố M.

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

3.1 Bà Phan Y, sinh năm 1954;

3.2 Ông Nguyễn V, sinh năm 1983;

3.3 Ông Nguyễn Q, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: 255/6/7/56 Ngô TT, phường 22, quận T, Thành phố M.

3.4 Ủy ban nhân dân Phường 22, quận T.

Trụ sở: 602/39 ZZZ, phường 22, quận T, Thành phố M.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Đ – Chủ tịch UBND Phường 22, quận T, Thành phố M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/11/2009, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 06/01/2016, tại các bản tự khai, các biên bản hòa giải bà Huỳnh N là đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn trình bày:

Năm 1972 cha của các đồng nguyên đơn là ông Võ G cho ông Nguyễn K thuê căn nhà số 255/6/7/56 Ngô TT, phường 22, quận T, Thành phố M, diện tích nhà và đất 102m^2 (theo bản kê nhà cửa do ông K đứng ra khai trình ngày 01/12/1977), thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 2 (Theo tài liệu 299/TTg), nhưng đến ngày 01/8/1993 hai bên mới ký kết hợp đồng thuê nhà. Ông Nguyễn C là em ruột của ông K sống chung với ông K trong căn nhà trên. Năm 1981, ông C đã chiếm dụng phần đất bên hông căn nhà trên (phần chái nhà) và con hẻm là lối đi riêng nằm trong khu đất 5.140m^2 của gia đình ông G để cất nhà ở, đồng thời ông C lấy số nhà 255/6/7/56 Ngô TT để sử dụng cho căn nhà mới cất trên phần đất chiếm dụng.

Đến năm 1999, ông C tiếp tục chiếm dụng của gia đình ông G thêm một phần đất để cơi nới diện tích căn nhà. Đến nay, tổng diện tích đất mà ông C chiếm dụng của gia đình ông G là 63,7m^2 (theo bản vẽ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố M lập ngày 30/6/2015).

Theo tài liệu 299/TTg của Thủ tướng Chính Phủ, thửa đất mà ông C chiếm dụng của gia đình ông G có số thửa 89, thửa phân chiết 89-1 và 89-2, diện tích sử dụng 63,7m^2. Theo tài liệu năm 2003, thửa đất mà ông C chiếm dụng có số thửa 96, thửa phân chiết 96-1 và 96-2, diện tích 63,7m^2. Đây cũng chính là thửa đất mà ông G đã cho ông K thuê để ở.

Nay các đồng nguyên đơn là những người thừa kế của vợ chồng ông Võ G và bà Nguyễn B khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn C trả lại phần đất đã chiếm dụng có diện tích 63,7m^2 tọa lạc tại địa chỉ 255/6/7/56 Ngô TT (số mới 113/4/70 DN) phường 22, quận T, thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ 35 Bộ địa chính phường 22 (theo tài liệu 2003). Yêu cầu gia đình ông C tự tháo dỡ nhà và giao trả nền đất trống.

Thời hạn thi hành: 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn C do ông Lê K đại diện theo ủy quyền tại các bản tự khai, các biên bản hòa giải trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tại số 255/6/7/56 Ngô TT (số mới 113/4/70 DN) phường 22, quận T do UBND phường 22, quận T cấp cho gia đình ông Nguyễn C từ năm 1981. Thửa đất này có vị trí sát bên hông căn nhà mà ông Võ G cho ông Nguyễn K thuê. Trước năm 1981, thửa đất này là một con hẻm do chính quyền địa phương quản lý, để bảo vệ trật tự trị an khu phố, UBND phường 22 đã cho đóng con hẻm, không cho người dân lưu thông qua lại. Do không có nhà ở, ngày 03/3/1981 ông C đã làm đơn gửi UBND phường 22, xin được cất nhà trên phần đất trống này và được Phó chủ tịch UBND phường 22 ký chấp nhận cho phép ông C được cất nhà trên phần đất trống mà ông C nêu trong đơn.

Năm 1993, do căn nhà xuống cấp nên ông C đã làm đơn xin phép UBND phường 22 được sửa chữa căn nhà trên cụ thể: đổ đất nâng nền, xây tường gạch, mái lợp tôn mới và được UBND phường 22 đồng ý.

Năm 1994, ông Võ G có gửi đơn thưa ông C chiếm đất cất nhà ra UBND phường 22. UBND phường 22 có tiến hành hòa giải nhưng không thành. Năm 1995, ông G lại tiếp tục gửi đơn lên Phòng Quản lý đô thị quận T, Phòng quản lý đô thị quận T giải quyết vụ việc và ban hành thông báo số 170/TB-PXD ngày 15/6/1995 với nội dung không có cơ sở pháp lý để giải quyết yêu cầu của ông G.

Mặt khác thửa đất mà ông G cho ông K thuê sau này ông Võ A đứng ra kê khai nhà đất ngày 26/8/1999 là thửa đất 331 (nay là thửa 95) tờ bản đồ số 7, còn nhà đất của ông C là thửa đất số 333 (nay là thửa 96), tờ bản đồ số 7.

Nay các đồng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông C trả lại thửa đất tọa lạc tại địa chỉ 255/6/7/56 Ngô TT (số mới 113/4/70 DN) phường 22, quận T mà gia đình ông C đang quản lý sử dụng, ông C không đồng ý vì yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn không có căn cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa liên quan bà Phan Y trình bày tại bản tự khai:

Bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông C về nguồn gốc căn nhà số 255/6/7/56 Ngô TT, phường 22, quận T, Thành phố M. Vợ chồng bà đã được UBND phường 22 cấp đất và cho phép cất nhà trên khu đất trống do địa phương quản lý. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn vì không có căn cứ pháp lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn V và ông Nguyễn Q cùng trình bày tại bản tự khai:

Ông V và ông Q đều là con ruột của ông Nguyễn C và bà Phan Y, từ lúc sinh ra đến nay các ông sinh sống tại căn nhà 255/6/7/56 Ngô TT, phường 22, quận T, Thành phố M. Căn nhà này là của cha mẹ các ông, các ông chỉ là người ở nhờ trong nhà của ba mẹ mình. Nay phía đồng nguyên đơn khởi kiện cha mẹ các ông tranh chấp quyền sử dụng đất đối với căn nhà trên, Nguyễn V và Nguyễn Q đều không có ý kiến gì, vì các ông chỉ là người ở nhờ trong nhà của cha mẹ mình.

UBND phường 22, quận T do ông Phạm N đại diện theo ủy quyền trình bày tại bản tự khai:

Theo tài liệu, hồ sơ lưu trữ tại UBND phường 22 liên quan đến việc ông Nguyễn C cất nhà trên khu đất trống cạnh nhà ông Nguyễn K có các giấy tờ sau:

- Tờ đăng ký nhà đất ngày 12/9/1999 do ông Nguyễn C và vợ là bà Phan Y khai trình.

- Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà đất do chủ sử dụng nhà đất ký tên Nguyễn C và có xác nhận của Tổ trưởng tổ dân phố 47 Võ TC.

- Đơn xin cất nhà của ông Nguyễn C ngày 03/3/1981.

- Đơn xin phép sửa chữa nhà của ông C ngày 10/02/1993.

Ngoài các tài liệu trên, trong hồ sơ nhà đất tại UBND phường 22 không còn tài liệu nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1530/2016/DS-ST ngày 02/8/2016, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn – ông Võ A, bà Võ T, bà Võ D, ông Võ H, bà Võ N, ông Võ L và bà Lâm C: Về việc buộc ông Nguyễn C phải giao trả thửa đất số 96, tờ bản đồ số 35, diện tích 63,7m^2 (theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 30/6/2015 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố M) tọa lạc địa chỉ 255/6/7/56 Ngô TT (số mới 113/4/70 Võ DN), phường 22, quận T, Thành phố M cho các đồng nguyên đơn.

Thời hạn thi hành : Buộc bị đơn phải tự tháo dỡ nhà và giao trả nền đất trống cho các đồng nguyên đơn trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 04/8/2016, ông Nguyễn C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 1530/2016/DS-ST ngày 02/8/2016 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 1295/2016/DS-PT ngày 07/12/2016, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn C.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 1530/2016/DS-ST ngày 02/8/2016, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn – ông Võ A, bà Võ T, bà Võ D, ông Võ H, bà Võ N, ông Võ L và bà Lâm C: Về việc buộc ông Nguyễn C phải giao trả thửa đất số 96, tờ bản đồ số 35, diện tích 63,7m^2 (theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 30/6/2015 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố M) tọa lạc địa chỉ 255/6/7/56 Ngô TT (số mới 113/4/70 Võ DN), phường 22, quận T, Thành phố M cho các đồng nguyên đơn.

Thời hạn thi hành: Buộc bị đơn phải tự tháo dỡ nhà và giao trả nền đất trống cho các đồng nguyên đơn trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Ngày 12/01/2017, ông Nguyễn C có đơn đề nghị xem xét bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định Kháng nghị số 36/KNGĐT-VKS-DS ngày 15/3/2019, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm số 1295/2016/DS-PT ngày 07/12/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 1530/2016/DS-ST ngày 02/8/2016 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án sơ thẩm, phúc thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Phần đất tranh chấp được đo đạc thực tế diện tích là 63,7m^2 là phần tiếp giáp bên hông căn nhà 255/6/7/56 Ngô TT, phường 22, quận T, Thành phố M. Trước đây vào năm 1972, căn nhà này do ông Nguyễn K thuê lại của ông Võ G, sau đó ông Nguyễn C (là em ruột) có đến và sống chung với ông K trong căn nhà trên. Năm 1981, ông C có đơn xin phép cất nhà và được Ủy ban nhân dân phường 22, quận T xác nhận đồng ý cho ông C được phép cất nhà trên phần đất tiếp giáp bên hông căn nhà này và cũng lấy số nhà 255/6/7/56 Ngô TT, phường 22, quận T, Thành phố M.

[2]. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án hai cấp có thu thập một số chứng cứ, trong đó:

[2.1]. Về phía chính quyền địa phương: Ủy ban nhân dân phường 22, quận T có công văn số 164/UBND ngày 07/6/2012 với nội dung: *"...Theo hồ sơ đăng ký nhà đất năm 1999 lưu trữ tại phường ông Nguyễn C đứng tên đăng ký sử dụng căn nhà số 255/6/7/56 Ngô TT..., vị trí đất ông C xin cất nhà là đất trống..."* và công văn số 210/UBND ngày 21/7/2014 xác định: *"căn nhà số 255/6/7/56 Ngô TT do ông Nguyễn C kê khai sử dụng từ năm 1981 nằm trọn thửa 96, tờ bản đồ số 35"*.

[2.2]. Về phía cơ quan chuyên môn: công văn số 2464/VPĐK-KT ngày 05/4/2010 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố M và Công văn số 892/TNMT ngày 25/12/2012 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T, đều xác định nhà và đất tọa lạc tại số 255/6/7/56 Ngô TT, phường 22, quận T, Thành phố M do ông Nguyễn C đang quản lý sử dụng nay thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 35 được đối chiếu theo tài liệu 299/TTg thì thuộc một phần thửa 89, tờ bản đồ số 2 do ông Nguyễn K đăng ký sử dụng.

[3]. Mặt khác, năm 1972 ông Võ G cho ông Nguyễn K thuê căn nhà 255/6/7/56 Ngô TT, phường 22, quận T, Thành phố M nhưng đến ngày 01/8/1993 hai bên mới ký hợp đồng cho thuê nhà. Hợp đồng thuê nhà đã được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 77/2006/QĐ-DSST ngày 10/7/2006 của Tòa án nhân dân quận T và đã thi hành xong. Ông K đã trả nhà và gia đình ông G đã bán, hiện nay chỉ còn nhà ông C trên phần đất bên cạnh. Căn nhà này do ông C xây cất trên phần diện tích đất cạnh nhà ông K thuê và sử dụng cùng số nhà là 255/6/7/56 Ngô TT (số mới là 113/4/70 Võ DN), phường 22, quận T và sử dụng cho đến hiện nay.

Diện tích đất mà các bên tranh chấp do ông C xin phép làm nhà là phần đất trống, bên cạnh căn nhà 255/6/7/56 Ngô TT, phường 22, quận T, Thành phố M, theo sự xác nhận giữa chính quyền địa phương và cơ quan chuyên môn là có sự mâu thuẫn nhau, không rõ ràng nhưng Tòa án hai cấp chưa xác minh làm rõ mà

cho rằng phần đất ông C cất nhà nằm trong thửa 96 của gia đình các nguyên đơn là chưa đủ căn cứ vững chắc.

[4]. Khi chưa làm rõ các vấn đề trên nhưng Tòa án hai cấp xác định diện tích 63,7m^2 đất tọa lạc tại số 255/6/7/56 Ngô TT, phường 22, quận T, Thành phố M do ông Nguyễn C đang quản lý, sử dụng thuộc một phần thửa 89 tờ bản đồ số 2 (được đối chiếu theo tài liệu 299/TTg thuộc một phần thửa 96 tờ bản đồ số 35) nằm trong phần diện tích 5.040m^2 của ông Võ G và bà Lê B để buộc ông Nguyễn C dỡ nhà trả đất là chưa đủ cơ sở.

[5]. Sau khi xác minh làm rõ, nếu đủ căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của phía nguyên đơn thì cũng phải xem xét cân nhắc nhu cầu về chỗ ở của gia đình ông C vì ông C đã cất nhà và sử dụng ổn định đất trên 30 năm. Trường hợp gia đình ông C không có chỗ ở nào khác thì cần buộc ông C thanh toán giá trị bằng tiền, sau khi tính toán công sức giữ gìn, tôn tạo, quản lý đất của ông C (nếu có).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 343 và Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận Kháng nghị số 36/KNGĐT-VKS-DS ngày 15/3/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 1530/2016/DS-ST, ngày 02/8/2016 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự phúc thẩm số 1295/2016/DS-PT, ngày 07/12/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong vụ án *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* giữa các đồng nguyên đơn – ông Võ A, bà Võ T, bà Võ D, ông Võ H, bà Võ N, ông Võ L và bà Lâm C với bị đơn ông Nguyễn C. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Chánh án (để báo cáo);
- VKSNDCC;
- TAND Tp HCM;
- TAND quận Bình Thạnh;
- Chi cục THADS quận Bình Thạnh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (NTT).

T/M ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Võ Văn Cường