TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 01/2019/DS-GĐT
Ngày 10-01-2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có: 16 (mười sáu) thành viên tham gia xét xử do ông Nguyễn Hòa Bình, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao làm chủ tọa phiên tòa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thu Hải Yến, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Lê Thành Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ ándân sự "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*", giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1954; cư trú tại: Số 375A Nguyễn TT, phường M, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Phạm Đức M, sinh năm 1961; cư trú tại: Số 71/1, Tổ 5, khu phố TL, phường ĐH, thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

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

3.1. Bà Bồ Thị KO, sinh năm 1966; cư trú tại: Số 71/1, Tổ 5, khu phố TL, phường ĐH, thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

3.2. Công ty cổ phần xây dựng công trình và KTĐ 621; địa chỉ: khu phố TL, phường ĐH, thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần xây dựng công trình và KTĐ 621: Ông Đoàn Tấn K (Văn bản ủy quyền ngày 22/9/2009).

3.3. Ông Lê Hồng C, sinh năm 1941;

3.4. Bà Nguyễn Thị E, sinh năm 1940;

Cùng cư trú tại: Số 80 đường số 8, khu phố 3, phường PB, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Trần Thị T, sinh năm 1962; cư trú tại: Số 01, Công ty TNHH NS, ấp PH, xã HL, huyện BC (nay là khu phố PH, phường HL, thị xã BC), tỉnh Bình Dương.

3.6. Công ty TNHH Một thành viên xuất nhập khẩu nông nghiệp LTN; địa chỉ: B1704 tầng lầu 17, Trung tâm thương mại AB, xã AB, huyện DA (nay là phường AB, thị xã DA), tỉnh Bình Dương .

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Một thành viên xuất nhập khẩu nông nghiệp LTN: Ông Đinh Văn H, sinh năm 1977 (Chủ tịch Công ty kiêm giám đốc).

3.7. Bà Hầu Nhứt L1, sinh năm 1958, Chủ doanh nghiệp tư nhân thương mại dịch vụ CS; địa chỉ: Số 71/1 tổ 5, khu phố TL, phường ĐH, thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

3.8. Bà Võ Thị H1, sinh năm 1954; cư trú tại: Số 71/1, tổ 5, khu phố TL, phường ĐH, thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

3.9. Ủy ban nhân dân thị xã DA; địa chỉ: Trung tâm hành chính thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thị xã DA, tỉnh Bình Dương: Ông Võ Văn G (Phó Chủ tịch).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 14/8/2008, đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/9/2009 và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Trần Thị L trình bày:

Ngày 16/7/1993, bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Hồng C toàn bộ diện tích đất ông C quản lý, sử dụng (đo đạc thực tế là 1.913,2m^2) thuộc các thửa 99, 99a, 100 và một phần thửa 101 tờ bản đồ số 6 tại ấp TL, xã ĐH, huyện Thuận A (nay thuộc khu phố TL, phường ĐH, thị xã DA), tỉnh Bình Dương, trong đó có 900m^2 đã được Ủy ban nhân dân huyện DA cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/10/2003 cho ông C, Ủy ban nhân dân huyện DA xác nhận biến động đất đai chuyển tên cho bà ngày 19/7/2004. Việc chuyển nhượng có làm giấy thỏa thuận viết tay với giá 50 lượng vàng 9 tuổi 6, do chuyển nhượng hết diện tích nên không đo đạc lại, hiện trạng đất chuyển nhượng đã được xây dựng tường rào 04 hướng bằng gạch block và gạch nung cao khoảng 02m, trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 70m^2. Sau khi nhận chuyển nhượng, năm 1994-1995 bà đã đầu tư xây dựng nhà xưởng để mở cơ sở chế biến hạt điều NS, gồm: 01 nhà xưởng, khu để xe, khu nhà nghỉ cho công nhân, khu văn phòng, 01 nhà bảo vệ. Hiện nay những tài sản trên vẫn tồn tại nhưng ông M đã tự ý sửa đổi hiện trạng khu đất sản xuất, khu văn phòng và khu nhà ở công nhân. Phần tường rào do vợ chồng ông C xây dựng thì vẫn còn nguyên, riêng phần tường rào giáp đường nhựa thì ông M đã đập bỏ để cải tạo thành tường và cổng ra vào khu nhà ở của ông M. Nhà bảo vệ, cổng lớn ra vào xưởng vẫn còn nguyên.Việc xây dựng có xin phép nhưng do bà chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nên nhờ ông C đứng ra xin phép xây dựng và đứng tên trong giấy xin phép, việc xây dựng nhà xưởng bà đã tiến hành đúng thiết kế được cấp phép. Năm 1996, khi nhà xưởng được xây dựng xong, bà thành

lập "Cơ sở chế biến hạt điều NS" và để con gái bà là chị Dương Bảo V đứng tên trên giấy phép, đồng thời nộp hồ sơ đến Ủy ban nhân dân xã ĐH để làm thủ tục sang tên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông C nhưng hồ sơ đã bị cán bộ địa chính làm thất lạc. Sau đó, bà nhờ ông C đứng ra làm thủ tục xin cấp phó bản Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi được cấp phó bản xong ông C làm lại thủ tục chuyển nhượng cho bà và bà được sang tên quyền sử dụng đất ngày 19/7/2004.

Năm 1997, do chị V đi du học nước ngoài nên bà làm đơn xin ngưng hoạt động chế biến hạt điều vì không có người quản lý. Năm 1998, bà cho bà Nguyễn Thị H2 thuê toàn bộ nhà xưởng nhưng bà H2 chỉ làm được khoảng 01 tháng thì ngưng vì kinh doanh không có hiệu quả. Trong thời gian bà H2 đang thuê mặt bằng thì vợ chồng bà Trần Thị T và ông Phạm Đức M (là em gái và em rể của bà) có vay của bà 50.000.000 đồng để mua xe tải chở hàng cho bà H2 nhưng sau đó vì ngưng hoạt động nên bà H2 bán lại máy móc cho vợ chồng ông M. Tuy nhiên, vợ chồng ông M cũng chỉ hoạt động gia công hạt điều được 01 tháng thì ngưng. Từ đó vợ chồng ông M và các con ở trên diện tích đất này. Năm 2001, do bà T và ông M phát sinh mâu thuẫn nên bà T dẫn các con về ở với bà, còn ông M vẫn tiếp tục ở tại Cơ sở chế biến hạt điều NS và chiếm dụng cho đến nay. Bà yêu cầu ông M trả lại cho bà diện tích đất đo đạc thực tế là 1.913,2m^2 và toàn bộ nhà xưởng cùng với công trình trên đất.

Bị đơn là ông Phạm Đức M trình bày:

Diện tích đất bà L đang tranh chấp là do ông gửi tiền bà L (bà L là chị vợ của ông) nhận chuyển nhượng của ông Lê Hồng C, bà Nguyễn Thị E. Thời điểm đó do ông chưa có hộ khẩu ở Bình Dương nên không trực tiếp đứng tên hợp đồng được. Ông và ông C thỏa thuận giá chuyển nhượng là 40 cây vàng 9 tuổi 8, trả trước 30 cây; 10 cây còn lại chờ ông xây xong nhà mới trả hết. Vì ông bận công việc nên bà Trần Thị T (vợ của ông) đi cùng bà L giao vàng cho ông C, khi đó các bên có làm giấy giao nhận do bà L giữ, sau này ông có yêu cầu bà L đưa lại nhưng bà L báo đã làm mất giấy tờ; khi ông đến trả nốt số vàng còn lại thì đúng thời điểm gia đình ông C đang có tang, nên sau đó ông giao lại cho bà L và bà T đi trả số vàng còn lại cho ông C. Việc thỏa thuận giá cả và phương thức thanh toán ông là người trực tiếp thương lượng với ông C, bà E. Bà L chỉ đứng tên hộ trên hợp đồng và thanh toán. Hiện trạng đất khi ông nhận chuyển nhượng có 01 căn nhà tạm đã xuống cấp, còn lại là đất trống, bao quanh diện tích 900m^2 đất là tường rào cao khoảng 1,5m (gồm gạch block và lưới B40 kẽm gai), trong quá trình ở ông đã cải tạo và khai phá thêm khoảng 1.100m^2 đất .

Sau khi nhận đất đến khoảng cuối năm 1993, ông bắt đầu xây dựng kho để chứa hàng da trâu, bò. Kho có chiều ngang 22m, sâu 15m với kết cấu: cột, móng bê tông, kèo sắt, mái tole và 01 nhà bảo vệ nhỏ. Ông đã bắt đầu ở trên đất từ đầu năm 1994 cho đến nay. Trước khi xây dựng nhà xưởng, ông không làm thủ tục

xin phép xây dựng vì thời điểm đó đất nằm trong quy hoạch và ông C vẫn đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông đang tiến hành xây dựng có cán bộ địa chính xuống kiểm tra thì ông C đã đứng ra xin phép xây dựng cho ông. Ông là người trực tiếp thuê người xây dựng, đồng thời phá luôn tường rào ông C đã xây dựng trước đó và xây dựng lại tường rào như hiện nay. Đối với diện tích ông khai phá thêm thì ông chưa làm thủ tục hợp thức hóa được do đang có tranh chấp với bà L. Trong quá trình sử dụng đất ông đã cải tạo lại phần nhà kho để sử dụng làm nhà ở và mặt bằng cho thuê. Ông đã nhiều lần yêu cầu bà L làm thủ tục sang tên cho ông, nhưng bà L không thực hiện. Năm 2004, khi biết bà L tự ý hợp thức hóa diện tích đất mua dùm thì ông đã có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã ĐH xin ngăn chặn về việc sang tên này. Ủy ban nhân dân xã ĐH cho ông thời gian cung cấp chứng cứ nhưng khi ông cung cấp thì Ủy ban nhân dân xã lại cho rằng chưa đủ nên vẫn tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L khởi kiện ông về việc chiếm đoạt tài sản, ông không đồng ý với yêu cầu của bà L, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L không đúng trình tự, thủ tục do được cấp trong khi đang có tranh chấp. Ông có yêu cầu phản tố về việc kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã DA thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L với diện tích 900m^2, công nhận toàn bộ diện tích 1.913,2m^2 (trong đó có 900m^2 đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 1.013,1m^2 chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và các công trình trên đất cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị T trình bày: Năm 1998, bà và chồng bà là ông M ở nhờ tại Công ty TNHH NS của bà L. Sau khi bà L ngưng kinh doanh chế biến hạt điều do chị Vân đi học, đồng thời biết việc bà L cho bà H2 thuê lại toàn bộ nhà xưởng để kinh doanh thì vợ chồng bà đã mượn tiền của bà L để mua xe tải chở hàng thuê cho bà H2. Việc kinh doanh của bà H2 không hiệu quả, nên bà H2 không kinh doanh nữa. Do vậy, vợ chồng bà đã mua lại toàn bộ máy móc của bà H2 với giá 40.000.000 đồng và xin Công ty TNHH NS do bà L làm chủ cung cấp hạt điều để gia công, việc gia công thực hiện được khoảng 01 tháng thì Công ty TNHH NS không cung cấp hạt điều nữa nên vợ chồng bà đã tự ý cho người khác thuê toàn bộ nhà xưởng của bà L để lấy tiền sinh sống. Sau thời gian này, ông M có quan hệ bất chính với bà Bồ Thị KO nên đánh đập bà, bà phải đi sinh sống nơi khác từ năm 2001 đến nay. Đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của bà L theo quy định của pháp luật.

Ông Lê Hồng C trình bày: Năm 1993, ông có chuyển nhượng cho bà L diện tích 900m^2 đất (trên đất có 01 căn nhà cấp 4 khoảng 70m^2) với giá 50 lượng vàng. Trước khi chuyển nhượng ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng và xây dựng hàng rào bao quanh khuôn viên đất. Sau khi chuyển nhượng đất cho bà L, quá trình làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, cán bộ địa chính xã ĐH đã làm mất

giấy tờ về việc chuyển nhượng đất giữa ông và bà L nên bà L đã nhờ ông đăng ký kê khai lại đất. Ngày 06/01/1999, khi ông làm thủ tục xin cấp phó bản Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cán bộ địa chính Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương và cán bộ địa chính xã ĐH có xuống xem xét tình trạng đất dựa trên việc chỉ ranh của ông, cán bộ địa chính đã lập biên bản và căn cứ vào bản đồ địa chính chính quy tại xã ĐH xác định diện tích là 1.554m^2 chứ không đo đạc lại. Sau này bà L và ông M phát sinh tranh chấp thì đo đạc thực tế là 1.913,1m^2. Khi biết diện tích đất chuyển nhượng cho bà L là 1.554m^2, ông đã làm giấy ủy quyền cho bà L đi hợp thức hóa diện tích đất dư ra. Ngày 02/11/2003, ông được cấp lại phó bản Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 01/7/2004 ông ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật cho bà L, ông không chuyển nhượng đất cho ông M.

Bà Nguyễn Thị E (vợ ông C): Thống nhất lời khai của ông C.

Ủy ban nhân dân thị xã DA, tỉnh Bình Dương có ý kiến tại Công văn số 3025/UBND-NC ngày 01/12/2010 và Công văn số 3121/UBND-NC ngày 14/8/2014 như sau: Năm 1998, ông Lê Hồng C báo mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 11/6/2003, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã ra quyết định hủy Giấy chứng nhận đã bị mất và giao Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An cấp lại cho ông C. Ngày 25/9/2003, Ủy ban nhân dân huyện DA ban hành Quyết định số 2294/QĐ-CT cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C. Việc cấp đất cho ông C là đúng trình tự. Tháng 5/2004, ông C lập thủ tục chuyển nhượng hết 900m^2 đất cho bà L.Diện tích 1.013,1m^2 nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C theo quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã ĐH đến năm 2010 được Ủy ban nhân dân huyện DA phê duyệt tại Quyết định 3626/QĐ-UBND ngày 25/10/2007 là đất giáo dục. Nguồn gốc đất này của Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho Xí nghiệp KTĐ 621, nhưng trong quá trình quản lý Ủy ban nhân dân tỉnh đã điều chỉnh không tiếp tục giao cho Xí nghiệp KTĐ 621 và hiện chưa giao cho cơ quan nào quản lý hoặc cho thuê để sử dụng.

Vào thời điểm năm 1993, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo Luật Đất đai năm 1993. Khoản 1 Điều 2 quy định "người sử dụng đất ổn định được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Luật Đất đai năm 1993 không quy định việc có hộ khẩu thường trú tại địa phương mới được kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.013,1m^2 tại khu phố TL, phường ĐH, Ủy ban nhân dân thị xã sẽ xem xét sau khi vụ việc được Tòa án giải quyết bằng bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật.

Công ty cổ phần xây dựng Công trình và KTĐ 621 (viết tắt là Công ty 621) trình bày: Nguồn gốc đất mà bà L và ông M đang tranh chấp là của Công ty 621.

Khoảng năm 1991, Ủy ban nhân dân tỉnh Sông Bé (nay là tỉnh Bình Dương) thu hồi phần đất đã cấp cho Công ty để cấp cho ông Lê Hồng C là nhân viên của Công ty 621 diện tích 900m^2 thuộc tờ bản đồ số 06 theo Quyết định cấp đất số 108/QĐ-UB ngày 19/7/1991 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 99/91/GCN-SB ngày 19/7/1991. Trong quá trình sử dụng đất, ông C có xây dựng hàng rào bao quanh toàn bộ thửa đất được cấp, trong đó bao gồm 335,4m^2 thuộc thửa 101 do Công ty 621 quản lý. Việc ông C chuyển nhượng cho ai toàn bộ diện tích đất được cấp thì Công ty 621 không biết. Hiện nay diện tích đất dư ra so với diện tích đất ông C được cấp không còn thuộc quyền quản lý của Công ty 621. Vì vậy, tranh chấp giữa bà L,ông M không liên quan đến Công ty 621.

Công ty TNHH Một thành viên xuất nhập khẩu nông nghiệp LTN (viết tắt là Công ty LTN, do ông Đinh Văn H đại diện theo pháp luật) trình bày: Công ty LTN có ký hợp đồng thuê nhà xưởng với ông M ngày 01/6/2013. Ngày 01/6/2014, hai bên tiếp tục ký Phụ lục số 01/PLHĐ về việc gia hạn hợp đồng đến hết ngày 01/11/2014, giá thuê 25.000.000 đồng/tháng. Sau khi ký hợp đồng Công ty LTN đã đặt cọc 54.000.000 đồng. Khi thuê nhà xưởng của ông M, Công ty không đầu tư bất cứ công trình nào khác. Trường hợp Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông M và bà L có liên quan đến hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty LTN và ông M thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Hầu Nhứt L1 – Chủ doanh nghiệp tư nhân thương mại dịch vụ CS trình bày: Ngày 15/5/2005, bà có ký hợp đồng thuê nhà xưởng với ông M, thời hạn thuê đến ngày 15/5/2008, giá thuê 15.000.000 đồng/tháng, đặt cọc 03 tháng tương đương với 45.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng với ông M, bà không biết việc tranh chấp giữa bà L với ông M. Khi thuê nhà xưởng, bà không đầu tư công trình gì. Hiện nay nhà xưởng có thời hạn đến năm 2016, giá thuê 20.000.000 đồng/tháng, bà đã đặt cọc 60.000.000 đồng. Trường hợp Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông M và bà L có liên quan đến hợp đồng thuê nhà xưởng giữa bà và ông M thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Võ Thị H1 trình bày: Tháng 3/2014 bà được bà Bồ Thị KO cho mượn vỉa hè phía trước nhà để kinh doanh cà phê. Khi đến bán cà phê bà chỉ đầu tư 10 cây sắt tròn để làm nơi mắc võng cho khách nghỉ trưa, còn bàn ghế, bảng hiệu đều do bà KO đầu tư. Trường hợp Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông M và bà L có liên quan đến bà thì bà sẽ trả lại mặt bằng cho bà KO, bà không yêu cầu gì.

Bà Bồ Thị KO trình bày: Bà chung sống với ông M từ năm 2000 đến nay nhưng không đăng ký kết hôn. Quá trình chung sống bà có đầu tư cùng với ông M xây dựng và sửa chữa nhà xưởng cho thuê. Bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, riêng quyền lợi của bà đối với chi phí đã bỏ ra để cùng xây dựng với ông M thì bà và ông M tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2010/DSST ngày 19/3/2010, Tòa án nhân dân huyện DA, tỉnh Bình Dương quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L.

Buộc ông Phạm Đức M trả cho bà L diện tích đất theo đo đạc thực tế 1.913,1m^2 thuộc thửa 100, 99, 99a, một phần của thửa 101 tờ bản đồ số 6 tại khu phố TL, phường ĐH, thị xã DA(trong đó có 900m^2 đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/7/2004). Bà L có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông M gồm: nhà cấp 4B, 02 nhà cấp 4C, nhà văn phòng cấp 4C, nhà xưởng loại 3 tổng cộng 479.505.000 đồng (vị trí nhà đất có sơ đồ kèm theo). Sau khi thanh toán xong giá trị nhà, nhà xưởng trên đất bà L được sở hữu tài sản này.

Nguyên đơn và bị đơn có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 213/2010/DS-PT ngày 05/8/2010, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2010/DSST ngày 19/3/2010 của Tòa án nhân dân huyện DA, tỉnh Bình Dương; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện DA giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản dân sự sơ thẩm số 43/2011/DS-ST ngày 30/6/2011, Tòa án nhân dân thị xã DA, tỉnh Bình Dương quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L.

Buộc ông M trả cho bà L quyền sử dụng đất diện tích 900m^2 thuộc thửa 99a và thửa 100 tờ bản đồ số 6 tại khu phố TL, phường ĐH, thị xã DA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/7/2004; tạm giao diện tích đất 1.013,1m^2 thuộc thửa 99 và một phần của thửa 101 tờ bản đồ số 6 cho bà L trực tiếp quản lý. Bà L có nghĩa vụ kê khai với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Bà L được quyền sở hữu các tài sản gắn liền trên đất gồm có: nhà xưởng, nhà văn phòng, nhà bảo vệ, nhà cấp 4B, nhà cấp 4C, sân bê tông, bồn nước, chân bồn, giếng khoan, máy bơm, tường rào bên nhà xưởng cũ, tường rào do ông M xây dựng; bà L có trách nhiệm thanh toán giá trị nhà cấp 4B, 4C, chi phí xây dựng hồ, hòn non bộ và ốp gạch trang trí là 97.013.000 đồng cho ông M; ghi nhận sự tự nguyện của bà L hỗ trợ cho ông M 300.000.000 đồng.

Nguyên đơn và bị đơn có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 314/2011/DS-PT ngày 12/12/2011, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2011/DS-ST ngày 30/6/2011 của Tòa án nhân dân thị xã DA; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã DA xét xử sơ thẩm lại đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2012/DSST ngày 06/7/2012, Tòa án nhân dân thị xã DA, tỉnh Bình Dương quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L.

Buộc ông M trả cho bà L quyền sử dụng đất diện tích 900m^2 thuộc thửa 99a và thửa 100 tờ bản đồ số 6 tại khu phố TL, phường ĐH, thị xã DA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/10/2003 cấp cho ông C, xác nhận biến động đất đai chuyển tên sang cho bà L ngày 19/7/2004; tạm giao diện tích đất 1.013,1m^2 thuộc thửa 99 và thửa 101 tờ bản đồ số 6 cho bà L trực tiếp quản lý, sử dụng. Bà L có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký, kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Công nhận cho bà L được quyền sở hữu các tài sản gắn liền trên đất gồm có: nhà xưởng, nhà văn phòng, nhà bảo vệ, nhà cấp 4B, nhà cấp 4C, sân bê tông, bồn nước, chân bồn, giếng khoan, máy bơm, tường rào bên nhà xưởng cũ, tường rào do ông M xây dựng, hồ, hòn non bộ và ốp gạch trang trí; ghi nhận sự tự nguyện của bà L về việc thanh toán cho ông M giá trị nhà cấp 4B, 4C, chi phí xây dựng hồ, hòn non bộ và ốp gạch trang trí 97.013.000 đồng.

Ông M có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 232/2012/DSPT ngày 21/9/2012, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của ông M; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Phạm Đức Minh có đơn đề nghị xem xét lại Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 568/2013/KN-DS ngày 25/12/2013,Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sựphúc thẩm số 232/2012/DSPT ngày 21/9/2012 củaTòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; đề nghị Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao xét xử hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2012/DSST ngày 06/7/2012 của Tòa án nhân dân thị xã DA; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã DA, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 79/2014/DS-GĐT ngày 04/3/2014, Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao quyết định: Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 232/2012/DSPT ngày 21/9/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2012/DSST ngày 06/7/2012 của Tòa án nhân dân thị xã DA; giao hồsơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã DA, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản dân sự sơ thẩm số 78/2014/DS-ST ngày 30/9/2014, Tòa án nhân dân thị xã DA, tỉnh Bình Dương quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L.

Buộc ông M trả cho bà L quyền sử dụng đất diện tích 900m^2 thuộc thửa 99a và thửa 100 tờ bản đồ số 6 tại khu phố TL, phường ĐH, thị xã DA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện DA (nay là thị xã DA) cấp cho ông C ngày 02/10/2003, xác nhận biến động đất đai chuyển tên sang cho bà

L ngày 19/7/2004; tạm giao diện tích đất 1.013,1m^2 thuộc thửa 99 và thửa 101 tờ bản đồ số 6 tại khu phố TL, phường ĐH, thị xã DA cho bà L trực tiếp quản lý, sử dụng. Bà L có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký, kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Bà L được quyền sở hữu các tài sản gắn liền trên đất, gồm: nhà xưởng, nhà văn phòng, nhà bảo vệ, nhà cấp 4, sân bê tông, bồn nước, chân bồn, giếng khoan, máy bơm, tường rào…, cụ thể:

+ Trên phần đất 900m^2 thuộc thửa 99a và 100 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: nhà xưởng 808,9m^2; nhà cấp 4 loại 4 (nhà ông M đang sử dụng): 60m^2; mái tôn diện tích 48m^2; trần thạch cao diện tích 48m^2.

+ Trên phần đất 654m^2 thuộc thửa đất số 99 đã đăng ký kê khai: nhà xưởng diện tích 76,7m^2; nhà cấp 4 loại 4 (nhà ông M đang sử dụng) tổng diện tích 75,5m^2; gác gỗ diện tích 50,5m^2; 03 bộ bồn nước và chân bồn; nhà bảo vệ cấp 4 loại 4: 55m^2; tường rào lợp ngói: 46m^2; khung sắt gắn phía trên tường rào lợp ngói: 18m^2; sân bê tông: 218,75m^2; giếng khoan và máy bơm.

+ Trên phần đất 359,1m^2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa đăng ký kê khai: nhà văn phòng: 112,1m^2; nhà xưởng diện tích 217,9m^2; tường rào bên nhà xưởng cũ: 241m^2.

2. Hủy hợp đồng cho thuê kho xưởng số 01/HĐTK ngày 01/6/2012 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐCT ngày 01/6/2014 giữa ông M – Chủ cơ sở TĐ và Công ty LTN, buộc ông M trả cho Công ty LTN số tiền đặt cọc đã nhận là 54.000.000 đồng.

3. Hủy hợp đồng thuê kho ngày 01/6/2014 giữa ông M – Chủ cơ sở TĐ và bà Hầu Nhứt L 1– Chủ doanh nghiệp tư nhân thương mại dịch vụ CS, buộc ông M trả cho bà L số tiền cọc đã nhận là 60.000.000 đồng.

4. Buộc ông M phải tháo dỡ vỉa hè hiện hữu bằng bê tông và gạch tàu diện tích 335,8m^2; di dời 06 mái hiên di động diện tích 120m^2; 01 cột điện bê tông, 07 cây sa kê 13 năm tuổi, 04 cây mai 10 năm tuổi, 05 cây sung, 02 cây phát tài 06 năm tuổi, 01 cây mãng cầu 09 năm tuổi, 01 cây khế và giao trả nguyên hiện trạng phần đường nhựa đi vào khu dân cư 621.

Tiếp tục áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời "cấm ông M cho người khác thuê tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất…"cho đến khi thi hành án xong.

ÔngPhạm Đức Minh có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 205/2015/DS-PT ngày 04/12/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Đức M. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2014/DS-ST ngày 30/9/2014 của Tòa án nhân dân thị xã DA như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L. Buộc bị đơn ông Phạm Đức M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bồ Thị KO trả cho bà L quyền sử dụng đất diện tích 900m^2 thuộc thửa 99a và thửa 100 tờ bản đồ số 6 tại khu phố TL, phường ĐH, thị xã DA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện DA (nay là thị xã DA) cấp cho ông C ngày 02/10/2003, xác nhận biến động đất đai chuyển tên sang cho bà L ngày 19/7/2004; tạm giao diện tích đất 1.024,8m^2 thuộc thửa 99 và thửa 101 tờ bản đồ số 6 tại khu phố TL, phường ĐH, thị xã DA cho bà L trực tiếp quản lý, sử dụng. Bà L có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký, kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.Bà L được quyền sở hữu các tài sản gắn liền trên đất.

1.2. Buộc bà L có nghĩa vụ bồi hoàn cho ông M và bà Bồ Thị KO 50% giá trị tài sản cải tạo, sửa chữa số tiền là 481.331.700 đồng.

2. Bác yêu cầu phản tố của ông M về việc "đề nghị Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã DA thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L với diện tích 900m^2 do cấp sai đối tượng".

3. Hủy hợp đồng cho thuê kho xưởng số 01/HĐTK ngày 01/6/2012 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐCT ngày 01/6/2014 giữa ông M – Chủ cơ sở TĐ và Công ty LTN và Hợp đồng thuê kho ngày 01/6/2014 giữa ông Phạm Đức M – Chủ cơ sở TĐ và bà Hầu Nhứt L1 – Chủ doanh nghiệp tư nhân thương mại dịch vụ CS.Quyền lợi, nghĩa vụ của các chủ thể tham gia hợp đồng và bên liên quan khác (nếu có) do các bên tự thỏa thuận, nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

4. Buộc ông M và bà KO phải tháo dỡ tài sản trên vỉa hè có cạnh chiều ngang hướng Bắc 4,08m; cạnh chiều ngang hướng Nam 3,66m; chiều dài giáp đường nhựa vào khu dân cư 621. Tài sản phải di dời gồm: gạch con sâu lát vỉa hè, 06 mái hiên di động (loại bạt), 07 cây sa kê, 04 cây mai, 05 cây sung, 02 cây phát tài, 01 cây mãng cầu, 01 cây khế.

5. Buộc bà Võ Thị H1 có nghĩa vụ tháo dỡ 10 cây sắt tròn trên vỉa hè xác định tại Mục 4 của phần quyết định bản án này.

6. Tiếp tục duy trì áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời "cấm ông M cho người khác thuê tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất"cho đến khi thi hành án xong.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Phạm Đức M có đơn đề nghị xem xét lại Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 172/2016/KN-DS ngày 01/11/2016, Chánh án Tòa án 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 sửa một phần Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 10/2017/DS-GĐT ngày 20/01/2017, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 172/2016/KN-DS ngày 01/11/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L. Buộc bị đơn ông Phạm Đức M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bồ Thị KO trả cho bà L quyền sử dụng đất diện tích 900m^2 thuộc thửa 99a và thửa 100 tờ bản đồ số 6 tại khu phố TL, phường ĐH, thị xã DA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện DA (nay là thị xã DA) cấp cho ông C ngày 02/10/2003, xác nhận biến động đất đai chuyển tên sang cho bà L ngày 19/7/2004 (ký hiệu (A) hình chữ nhật tô đen trên bản vẽ).

Tạm giao diện tích đất 1.024,8m^2 thuộc thửa 99 và thửa 101 tờ bản đồ số 6 tại khu phố TL, phường ĐH, thị xã DA cho ông Phạm Đức M trực tiếp quản lý, sử dụng. Ông M có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký, kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai (phần ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hiệu A, C, D, E, F trên bản vẽ). Ông M được quyền sở hữu các tài sản trên đất.

Các nội dung khác của phần quyết định Bản án dân sự phúc thẩm không bị kháng nghị thì vẫn có hiệu lực pháp luật.

Bà Trần Thị L có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 04/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 17/8/2018,Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị Quyết định giám đốc thẩm nêu trên; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Quyết định giám đốc thẩm số 10/2017/DS-GĐT ngày 20/01/2017 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 205/2015/DS-PT ngày 04/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phánTòa án nhân dân tối cao chấp nhậnQuyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Diện tích đất tranh chấp 1.924,8m^2 (gồm 900m^2 đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 1.024,8m^2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tại khu phố TL, phường ĐH, thị xã DA, tỉnh Bình Dương hiện nay đang do ông Phạm Đức M quản lý, sử dụng. Nguồn gốc đất nêu trên do bà Trần Thị L nhận chuyển nhượng của ông Lê Hồng C ngày 16/7/1993 với giá 50 lượng vàng 9,6 tuổi; ông C đã nhận tiền và giao nhà đất cho bà L. Sau khi nhận chuyển nhượng,bà L nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã ĐH làm thủ tục sang tên

quyền sử dụng đất, do hồ sơ bị thất lạc, nên ông C đứng ra làm đơn xin cấp phó bản Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 02/10/2003, Ủy ban nhân dân huyện DA cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C. Ngày 08/3/2004, bà L và ông C ký lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 19/7/2004 bà L được sang tên quyền sử dụng đất. Bà L và ông C xác định diện tích 900m^2 đất là ghi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thực tế là chuyển nhượng toàn bộ diện tích 1.924,8m^2 đất theo chu vi hàng rào ông C xây dựng được chứng minh bằng Bản cam kết mua bán nhà và đất thổ cư ngày 16/7/1993. Bà L chịu trách nhiệm hợp thức hóa phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Giấy ủy quyền ngày 28/5/2009,ông C đã ủy quyền cho bà L được hợp thức hóa phần đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhân chứng là ông Nguyễn Văn L2 (người cùng được cấp đất với ông C) và ông Nguyễn Tấn Đ (cán bộ địa chính phường ĐH) đều xác nhận ông C chuyển nhượng hết đất cho bà L. Do đó, có căn cứ xác định ông C đã chuyển nhượng cho bà L toàn bộ diện tích đất, gồm 900m^2 đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 1.024,8m^{2}đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc ông M trả cho bà L diện tích 900m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà L và tạm giao cho bà L diện tích 1.024,8m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận là có căn cứ. Quyết định giám đốc thẩm số 10/2017/DS-GĐT ngày 20/01/2017 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng diện tích 1.024,8m^2 đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L không quản lý, sử dụng mà do ông M quản lý, sử dụng, từ đó sửa một phần Bản án phúc thẩm, tạm giao diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M là không đúng, gây thiệt hại đến quyền lợi của bà L vì bà L là người nhận chuyển nhượng đất, trên đất vẫn còn nhà xưởng, nhà bảo vệ do bà L xây dựng, ông M chỉ là người ở nhờ trên đất.

[3] Mặt khác, Quyết định giám đốc thẩm của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tạm giao phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M quản lý, sử dụng trong khi trên đất có tài sản của bà L là nhà xưởng, nhà bảo vệ,nhưng không buộc ông M thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà L cũng là không đúng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 17/8/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

2.Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 10/2017/DS-GĐT ngày 20/01/2017 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố HCM;giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 205/2015/DS-PT ngày 04/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh BD về vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"giữa nguyên đơn là bà Trần Thị L với bị đơn là ông Phạm Đức M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bồ Thị KO, Công ty cổ phần xây dựng công trình và KTĐ 621, ông Lê Hồng C, bà Nguyễn Thị E, bà Trần Thị T, Công ty TNHH Một thành viên xuất nhập khẩu nông nghiệp LTN, bà Hầu Nhứt L1, bà Võ Thị H1 và Ủy ban nhân dân thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN

Nguyễn Hòa Bình

***Nơi nhận*:**
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bình Dương (kèm hồ sơ vụ án);
- TAND thị xã DA, tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADSthị xã DA, tỉnh Bình Dương;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ II (2b), VP TANDTC, HS.