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: 13/2024/DS-GĐT
Ngày: 09/01/2024
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

***Với thành phần Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Trần Thị Thu Thuỷ.

Các Thẩm phán: ông Bùi Đức Xuân;

ông Võ Văn Khoa.

***Thư ký phiên tòa*:** ông Trần Quốc Tuấn, Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Lê Công Thành, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 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:

Nguyên đơn: bà Lâm Thị Quốc T, sinh năm 1978;

Địa chỉ: số nhà B, đường G - Hồ N, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1970;

Địa chỉ: số nhà A, đường L, Khóm E, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Trung H, sinh năm 2009;

Địa chỉ: số nhà A, đường L, Khóm E, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Đơn khởi kiện ngày 18/12/2020, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/01/2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lâm Thị Quốc T trình bày như sau:

Nguồn gốc thửa đất số 542, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại Khóm E, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long là do bà được thừa kế từ cha mẹ và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 689205 ngày 11/12/2014, loại đất trồng cây lâu năm. Giáp phần đất nêu trên là phần đất của bà Nguyễn Ngọc Đ. Quá trình sử dụng đất, bà Đ đã lập hàng rào lấn chiếm phần đất của bà. Hiện nay, bà Đ đã chết, người thừa kế của bà Đ là ông Nguyễn Thanh T1 (con bà Đ) và anh Nguyễn Trung H (con ông T1) đang quản lý sử dụng. Phần đất lấn chiếm ông T1 sử dụng có bề ngang mặt trước khoảng 0,9m, ngang mặt sau khoảng 3,6m - 3,8m, trên đất không có vật kiến trúc, cây trồng, có hàng rào lưới nhưng không xác định được kết cấu của hàng rào. Bà đã nhiều lần yêu cầu ông T1 trả lại phần đất lấn chiếm nhưng ông T1 không đồng ý. Bà đã yêu cầu hòa giải tại Ủy ban nhân dân Phường D, thành phố V nhưng không giải quyết được.

Nay bà yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Thanh T1 trả lại phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế có diện tích khoảng 25,3m^2 thuộc thửa đất số 542, tờ bản đồ số 13 cho bà theo đúng hiện trạng ban đầu.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 trình bày như sau:

Thửa đất số 543, tờ bản đồ số 13, diện tích 151,2m^2, tọa lạc tại Khóm E, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long là do bà Lê Thị Huỳnh H1 nhận chuyển nhượng từ bà Lâm Thị Quốc T vào ngày 20/4/2017 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng vào ngày 12/6/2017. Sau đó, bà H1 làm thủ tục tách thửa đất số 543 thành 2 thửa đất mới là thửa đất số 676 diện tích 37,8m^2 và thửa đất số 677 diện tích 113,4m^2, trong đó thửa đất số 676 đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh V còn thửa đất số 677 đã tặng cho bà Nguyễn Ngọc Đ. Ngày 21/12/2018, bà Đ lập di chúc để giao nhà đất tại thửa đất số 677 cho ông và con của ông là cháu H được thừa hưởng. Ngày 14/11/2019, bà Đ chết. Ông quản lý, sử dụng đất đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà bà Đ đã được cấp, đúng với hiện trạng khi bà Đ nhận chuyển quyền và để lại thừa kế. Khi làm thủ tục tách thửa và chuyển mục đích thành đất ở tại đô thị và khi bà Đ xây nhà có nhờ cơ quan chuyên môn định vị, bà Đ xây nhà trong phần đất được cơ quan chuyên môn định vị. Bà Đ xây dựng nhà, phía bà T không có ngăn cản hay tranh chấp. Hiện nay, qua đo đạc thực tế thì ông có lấn chiếm phần đất của bà T là do nhầm lẫn trong xây dựng chứ không phải cố ý. Ông đề nghị trả lại cho bà T bằng giá trị theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DSST ngày 28 tháng 4 năm 2023, Tòa án nhân dân Thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Quốc T. Buộc ông Nguyễn Thanh T1 và anh Nguyễn Trung H tháo dỡ, di dời tài sản trả lại cho bà Lâm Thị Quốc T diện tích đất 25,3m^2, tại thửa đất số 542, tờ bản đồ 13; tọa lạc tại Khóm E, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long gồm các cột mốc 6, a, e, d và 6 (Theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 11/4/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 09/5/2023, ông Nguyễn Thanh T1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 107/2023/DS-PT ngày 21/7/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị Quốc T về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh T1 và anh Nguyễn Trung H trả lại phần đất lấn chiếm 25,3m^2 thuộc thửa 542 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại khóm E, phường D, Thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận phần đất có diện tích 25,3m^2 thuộc thửa 542 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại khóm E, phường D, Thành phố V, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh T1 gồm các cột mốc 6,a,e,d và 6 (Kèm theo két quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 11/4/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V).

Buộc ông Nguyễn Thanh T1 và anh Nguyễn Trung H có trách nhiệm hoàn trả giá trị diện tích 25,3m^2 thuộc thửa 542 với số tiền 63.250.000 đồng (sáu mươi ba triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) cho bà Lâm Thị Quốc T.

Ông Nguyễn Thanh T1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và hiệu lực của bản án.

Ngày 10/8/2023, bà Lâm Thị Quốc T có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 299/QĐ-VKS-DS ngày 07/11/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 107/2023/DS-PT ngày 21/7/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long; 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; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

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 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] Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 25,3m^2 thuộc một phần thửa 542, tờ bản đồ số 13, tổng diện tích 133,3m^2, tại Khóm E, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long do bà Lâm Thị Quốc T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 11/12/2014. Trên đất có nhà tiền chế phía trước, kết cấu khung tiền chế mái tole, không trần vách tole, khung sắt, nền gạch men xây dựng năm 2018; nhà tiền chế phía sau, kết cấu khung bê tông cốt thép, có trần, vách tường độc lập, nền gạch men, xây dựng năm 2018, do ông Nguyễn Thanh T1 và con trai là anh Nguyễn Trung H đang quản lý, sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án, ông T1 thừa nhận phần đất tranh chấp nêu trên là của bà T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc ông T1 và anh H tháo dỡ, di dời tài sản trả lại phần đất tranh chấp cho bà T là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chỉ buộc ông T1, anh H trả cho bà T giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp với số tiền là 63.250.000 đồng là không đúng. Bởi lẽ, phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà T, các tài sản trên đất xây dựng sau khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà T. Hơn nữa, theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 12/5/2021 và Biên bản định giá ngày 12/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long thì các tài sản trên đất được xây dựng độc lập, có thể tháo dỡ, di dời được. Mặt khác, Tòa án cấp phúc thẩm không buộc ông T1, anh H trả lại quyền sử dụng đất tranh chấp làm cho thửa đất 542 của bà T không còn nguyên hiện trạng cũng làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của bà T.

[3] Theo Thông báo số 08/TB-THADS ngày 20/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long thì hiện nay chưa thi hành đối với khoản công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông T1 và buộc ông T1, anh H trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 299/QĐ-VKS-DS ngày 07/11/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 107/2023/DS-PT ngày 21/7/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long, về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn là bà Lâm Thị Quốc T với bị đơn là ông Nguyễn Thanh T1.

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

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC tại TPHCM (để báo cáo);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học-TANDTC;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long;
- Chi cục THADS thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, Phòng HCTP, Phòng GĐKT.II; HSVA (NL).

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

Trần Thị Thu Thủy