

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 18/2018/DS-GĐT
Ngày 15 tháng 3 năm 2018
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 HÀ NỘI**

***- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội
gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Anh Dũng;

Các thành viên Hội đồng giám đốc thẩm: Ông Ngô Tiên Hùng;

Bà Nguyễn Văn Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương - Thẩm tra viên.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên
tòa:*** Bà Trần Thị Ngọc - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 15 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội
mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “Tranh chấp quyền sử dụng đất”
giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Q, sinh năm 1958 và ông Phạm Văn Đ, sinh năm
1959; đều trú tại: Thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn Đ: Bà Ngô Thị Q, sinh
năm 1958; trú tại: Thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (theo Giấy ủy quyền
ngày 23/6/2015).

Bị đơn: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1966 và bà Trịnh Thị Th, sinh năm
1969; đều trú tại: Thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn S: Bà Trịnh Thị Th, sinh
năm 1969; trú tại: Thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (theo Giấy ủy quyền
ngày 23/6/2015).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/8/2014 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Ngô Thị Q trình bày: Bố mẹ chồng bà để lại cho vợ chồng bà thửa đất 279, Tờ bản đồ số 14, diện tích 483m² tại Thôn A xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa. Năm 1978, bà cho gia đình ông bà S, D mượn một phần đất để làm nhà ở. Sau khi mua được đất, ông bà S, D đã trả lại cho gia đình bà phần đất mượn, còn gia đình cụ Phạm Văn Q (là bố đẻ của ông Phạm Văn S) đã chuyển nhượng thửa đất tại Thôn A xã H cho ông Nguyễn Hồng V chuyển vào huyện Tĩnh Gia ở cùng con gái. Năm 1983 gia đình cụ Q quay về không có đất ở nên đã mượn bà phần đất trước đây ông bà S, D mượn có diện tích khoảng 60m² làm hai gian nhà bằng tre để ở, việc cho mượn không lập văn bản. Sau khi vợ chồng cụ Q, cụ H chết (năm 1987, 1997), vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Trịnh Thị Th (là con của cụ Q) vẫn tiếp tục ở trên thửa đất đó. Bà có đòi đất nhưng ông S xin ở thêm một thời gian, sau đó không chịu trả. Ngày 19/3/2004, gia đình bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất (gồm cả phần diện tích cho mượn). Cũng trong năm 2004, vợ chồng ông S làm nhà cấp 4, gia đình bà ngăn cản, không đồng ý thì ông S xin cho vợ chồng ông làm nhà tạm trên đất nhưng khi xây lại đổ mái bằng kiên cố với mục đích chiếm đất. Bà yêu cầu vợ chồng ông S phải trả lại diện tích đất đang chiếm giữ bất hợp pháp của gia đình bà.

Bị đơn ông Phạm Văn S trình bày: Ông sống cùng bố mẹ là cụ Phạm Văn Q và cụ Ngô Thị H từ nhỏ trên diện tích 70m² đất tại Thôn A, xã H. Phần đất này do bố mẹ ông tạo lập, xây dựng nhà để ở từ năm 1960. Năm 1986, ông kết hôn với bà Th và ở trên thửa đất này. Sau khi bố mẹ ông chết, vợ chồng ông tiếp tục sống trên nhà, đất bố mẹ ông để lại. Vợ chồng ông Đ, bà Q là hộ liền kề và cùng chung thửa đất 279, Tờ bản đồ số 14 với tổng diện tích hai hộ là 483m². Trong sổ mục kê của xã ghi thửa đất 279 hộ ông Phạm Văn Đ + S. Năm 2003, do nhà cũ dột nát nên vợ chồng ông xây dựng lại, gia đình ông Đ không có ý kiến. Tháng 9/2014, vợ chồng ông Đ Ủy ban nhân dân xã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết diện tích đất vợ chồng ông đang sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung vào thửa đất của hộ ông Đ, bà Q và chỉ đứng tên ông Đ, bà Q. Ông khẳng định diện tích khoảng 70m² vợ chồng ông đang ở thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình ông.

Bà Trịnh Thị Th thống nhất với toàn bộ ý kiến của ông S.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2015/DSST ngày 25/3/2015, Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hóa quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Đ, bà Ngô Thị Q. Xác định 58,25m² đất mà ông Phạm Văn S, bà Trịnh Thị Th đang ở là một phần diện tích trong tổng diện tích 483m² của thửa đất 279, Tờ bản đồ số 14 hồ sơ 299/TTg xã H là của hộ ông Đ, bà Q.

Buộc ông S, bà Th phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích 58,25m² để trả lại mặt bằng cho cho ông Đ, bà Q.

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Đ, bà Q hỗ trợ về thiệt hại tài sản cho ông S, bà Th là 50.000.000 đồng để ông S, bà Th tháo dỡ công trình.

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

Ngày 06/4/2015, bà Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 40/2015/DS-PT ngày 24/6/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị Th về phần diện tích đất ở, sửa án sơ thẩm về phần tài sản trên đất.

Xác định 58,25m² đất mà ông Phạm Văn S, bà Trịnh Thị Th đang ở là một phần diện tích trong tổng diện tích 483m² của thửa 279, Tờ bản đồ số 14 hồ sơ 299/TTg xã H là của hộ ông Phạm Văn Đ, bà Ngô Thị Quý.

Buộc ông S, bà Th phải giao lại toàn bộ nhà, đất cho ông Đ, bà Q. Buộc ông Đ, bà Q thanh toán tài sản phần nổi xây dựng (gồm nhà ở 58,25m², công trình phụ ...) và công tôn tạo cho ông S, bà Th là 93.322.900đồng.

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

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Trịnh Thị Th có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 66/2017/KN-DS ngày 15/11/2017, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 40/2015/DS-PT ngày 24/6/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2015/DSST ngày 25/3/2015 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hóa;

giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hóa xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên toà giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Diện tích 58,25m² đất gia đình ông Phạm Văn S và bà Trịnh Thị Th đang quản lý, sử dụng và có tranh chấp là một phần trong tổng diện tích 483m² thuộc thửa đất số 279, Tờ bản đồ số 14 tại Thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa đã được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Phạm Văn Đ và bà Ngô Thị Q ngày 19/3/2004.

[2] Ông Phạm Văn Đ, bà Ngô Thị Q cho rằng năm 1983 vợ chồng ông, bà cho bố mẹ của ông Phạm Văn S là cụ Phạm Văn Q và cụ Ngô Thị H mượn diện tích đất mà vợ chồng ông S đang sử dụng; còn vợ chồng ông S khẳng định diện tích đất vợ chồng ông đang sử dụng là do bố mẹ ông tạo lập từ năm 1960, nhưng các bên đều không đưa ra được các căn cứ chứng minh. Trong khi đó, tại Biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã H ngày 17/9/2014, ông Đ thừa nhận đất gia đình ông S, bà Th đang ở có một phần đất ở của cụ Q (bố ông S) và đất của gia đình ông Đ.

Đồng thời, căn cứ Biên bản kiểm tra hồ sơ địa chính về nguồn gốc sử dụng đất ở đối với hộ ông Phạm Văn Đ và hộ ông Phạm Văn S ngày 03/11/2014; Báo cáo số 69/BC-UBND ngày 17/11/2014 của Ủy ban nhân dân xã H có nội dung thể hiện: Tại Bản đồ, sổ mục kê 299/TTg xã H (lập năm 1985) hộ ông Đ (bà Q) và hộ ông S (bà Th) đang quản lý sử dụng một phần diện tích tại thửa số 116, Tờ bản đồ số 2, tổng diện tích 3.878m² mang tên chung là Hợp tác xã Đại Lợi; tại bản đồ và sổ mục kê địa chính xã H (lập năm 1996) thì thửa số 279, Tờ bản đồ số 14, diện tích 483m² cũng mang tên ông Đ và ông S do hai hộ sử dụng chung một thửa trên bản đồ. Ngoài ra, tại Báo cáo số 69/BC-UBND ngày 17/11/2014 nêu trên còn thể hiện có sổ tổng hợp đất ở ngày 01/10/1996 của cán bộ địa chính trước đây bàn giao lại ghi Phạm Văn S diện tích 72m² và ông Đ diện tích 359m² thuộc thửa số 116, Tờ số 2 Bản đồ 299/TTg xã H, hộ ông S thực hiện nộp thuế đất ở theo quy định cho Nhà nước từ trước đến nay và xác định 72m² đất ông S đang quản lý, sử dụng trước ngày 18/12/1980 là đất của cha mẹ để lại nên có cơ

sở xác định gia đình ông Đ và gia đình ông S đều có đất ở trên thửa đất tranh chấp và đều có nhà ở riêng biệt.

[3] Tại Biên bản làm việc ngày 16/6/2015 với Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hóa, Ủy ban nhân dân xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa thừa nhận có sai sót trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đ, bà Q với lý do có hộ ông Đ và hộ ông S cùng ở trên thửa đất đó nên đã mời bà Q (vợ ông Đ) đến Ủy ban nhân dân xã viết giấy chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa 279, Tờ bản đồ số 14 cho gia đình ông S sau đó mới giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Q. Như vậy, gia đình ông S, bà Th đã sử dụng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 279, Tờ bản đồ 14 xã H từ những năm 1980 và đã đứng tên trong sổ mục kê, bản đồ địa chính qua các thời kỳ, nhưng Ủy ban nhân dân huyện H lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 279 nêu trên cho gia đình ông Đ, bà Q, bao gồm cả phần diện tích đất gia đình ông S, bà Th đang sử dụng là không đúng quy định của Luật Đất đai.

[4] Mặt khác, trong hồ sơ có Bản cam kết (không ghi ngày, tháng, năm 2004) của vợ chồng ông Đ, bà Q có nội dung ông Đ, bà Q chuyển nhượng đất cho gia đình ông S năm 1982 (không ghi diện tích) để tách nộp thuế đất và lời khai của ông Vũ Bá T là cán bộ địa chính xã H cũng xác định có việc chuyển nhượng một phần diện tích đất giữa hộ ông Đ và hộ ông S nhưng cũng chưa được xem xét làm rõ để xác định người sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp.

[5] Trong trường hợp này, khi giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm cần tiến hành thu thập các tài liệu chứng cứ làm rõ nguồn gốc đất tranh chấp; trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà Q có đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, làm rõ có hay không việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên theo bản cam kết của vợ chồng ông Đ, bà Q để giải quyết vụ án đúng pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ các vấn đề trên mà chỉ căn cứ vào việc Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Đ và bà Ngô Thị Q để xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đ, bà Q, từ đó buộc ông S, bà Th phải giao lại toàn bộ nhà, đất cho ông Đ, bà Q và vợ chồng ông Đ, bà Q thanh toán giá trị tài sản trên đất, công sức tôn tạo cho ông S, bà Th là chưa đủ cơ sở vững chắc. Do đó, kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

1. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 40/2015/DSPT ngày 24/6/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa và Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2015/DSST ngày 25/3/2015 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hóa, về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Ngô Thị Q, ông Phạm Văn Đ với bị đơn là ông Phạm Văn S, bà Trịnh Thị Th.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hóa để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm./.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại Hà Nội (để biết);
- VKSNDCC tại Hà Nội (để biết);
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND huyện H, tỉnh Thanh Hóa (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS huyện H, tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu P.HCTP-VP; HSGĐT, Ths.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)
Ngô Anh Dũng