

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 01/2021/DS-GĐT

Ngày: 05/01/2021

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: Ông Phạm Hồng Phong.

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Cường.

Ông Nguyễn Hữu Trí.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Trí - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 05 tháng 01 năm 2021, 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 việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị S, sinh năm 1930.

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Đức V, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ 2, khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (văn bản ủy quyền ngày 31/8/2017).

2. *Bị đơn:* Ông Mai Đăng A, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 9x, L, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 07/11/2017).

Người đại diện ủy quyền: Ông Võ Văn N, sinh năm 1976.

Địa chỉ: khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (văn bản ủy quyền ngày 29/11/2019).

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

3.1. Chị Mai Thị T, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Tổ 2, khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

3.2. Anh Mai Đăng M, sinh năm 1989;

3.3. Anh Mai Đăng L, sinh năm 1990;

3.4. Anh Mai Đăng T, sinh năm 1995;

3.5. Anh Mai Đăng T1, sinh năm 1997;

3.6. Chị Mai Thị C, sinh năm 1998;

3.7. Anh Mai Đăng S, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: Tổ 1, khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

3.8. Chị Mai Thị L, sinh năm 1989;

3.9. Chị Mai Thị H, sinh năm 2000;

Cùng địa chỉ: Tổ 6, khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

3.10. Bà Mai Thị S, sinh năm 1973;

3.11. Ông Huỳnh Công M, sinh năm 1956;

Cùng địa chỉ: Khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

3.12. Ông Mai Đăng D, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

3.13. Ông Mai Đăng L1, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

3.14. Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ: đường P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Võ Thị S trình bày:

Vào năm 1980, bà và chồng là ông Mai Đăng Ô (đã chết năm 1990) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ dân khác với tổng diện tích đất khoảng 5.004m², các thửa đất: thửa số 93/1435; thửa số 115/324; thửa số 116/354 và thửa số 162/2891, tọa lạc tại khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (việc nhận chuyển nhượng có viết giấy tay nhưng đã làm thất lạc). Do điều kiện kinh tế khó khăn nên khi nhận chuyển nhượng bà Võ Thị S chưa làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các thửa đất trên. Đến năm 1993 bà Võ Thị S chỉ mới làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ Võ Thị S đối với các thửa đất số 116/354 và

thửa số 162/2891.

Hai thửa đất còn lại là thửa số 93/1435 và thửa số 115/324 bà Võ Thị S cho vợ chồng con trai bà, là ông Mai Đăng A mượn để ở và canh tác. Sau khi được bà Võ Thị S cho mượn đất vợ chồng ông Mai Đăng A đã lên lút tự ý đi kê khai, làm thủ tục và đã được Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ Mai Đăng A đối với hai thửa đất số 93/1435 và thửa số 115/324 tổng diện tích 1.759m².

Đến năm 2015, bà Võ Thị S xây nhà trên thửa đất số 115/324 thì ông Mai Đăng A cho rằng đất của ông Mai Đăng A, bà Võ Thị S mới biết sự việc. Do ông Mai Đăng A là con nên bà Võ Thị S đã đồng ý cho ông Mai Đăng A một phần (khoảng hơn 1.000m², là phần diện tích đất mà ông Mai Đăng A và các con của ông Mai Đăng A cũng là cháu của bà Võ Thị S đã làm nhà) trong thửa đất số 93/1435, phần còn lại của thửa số 93/1435 và thửa số 115/324 nay bà yêu cầu Tòa án buộc hộ ông Mai Đăng A phải trả:

- 1/ Toàn bộ thửa đất số 115/324, tờ bản đồ 324, diện tích 331,4m²;
- 2/ Trả lại hai phần đất thuộc thửa đất số 93/1435; tờ bản đồ số 400; cụ thể: phần thứ nhất có diện tích là 244,5m²; phần thứ hai có diện tích là 100,8m².

Bị đơn ông Mai Đăng A, có người đại diện là ông Nguyễn Trung T trình bày:

Ông Mai Đăng A là con ruột của bà Võ Thị S, trước đây khi gia đình bà Võ Thị S vào sinh sống tại Bình Phước thì có mua và tự khai hoang được một phần đất (ông Mai Đăng A không nhớ rõ diện tích lúc đó) dùng để ở và trồng trọt phục vụ cuộc sống. Khi đó, phần diện tích đất này chưa được cấp chủ quyền. Quá trình sử dụng, khi các con có gia đình thì vợ chồng bà Võ Thị S chia cho mỗi đứa một phần để ổn định cuộc sống riêng. Ông Mai Đăng A cũng được chia một phần diện tích đất và sử dụng ổn định từ trước năm 1993. Đến tháng 08/1993 ông Mai Đăng A và bà Võ Thị S cùng đi xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích đất mà mình đang thực tế sử dụng. Theo đó, hộ ông Mai Đăng A và hộ bà Võ Thị S cùng được Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 07/2002 hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cùng được Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp đổi Giấy chứng nhận. Phần đất của hộ ông Mai Đăng A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 226795 ngày 24/7/2002 gồm thửa đất 93 (đất thổ và đất vườn), thửa 115, tờ bản đồ số 62 có tổng diện tích là 1.759m², tọa lạc tại phường Tân Xuân, thị xã Đồng Xoài.

Nay bà Võ Thị S yêu cầu ông Mai Đăng A trả lại thửa đất số 115 với tổng diện tích là 331,4m² và thửa số 93 là một phần có diện tích là 108m² và một phần có diện tích 244,5m² (khu vực tranh chấp 1 + 2 trên bản đồ đo đạc) thì ông Mai Đăng A đồng ý trả thửa đất số 115 (khu vực tranh chấp 3 trên bản đồ đo đạc); Riêng những khoảng 1 đất trống thuộc thửa số 93, cụ thể là một phần có diện tích là 108m² và một phần có diện tích 244,5m² (khu vực tranh

chấp 1 + 2 trên bản đồ đo đạc) thì ông Mai Đăng A không đồng ý trả lại. Đối với yêu cầu về việc nguyên đơn rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do thửa đất này đã được cấp giấy nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đồng nghĩa với việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, yêu cầu này phải gắn liền với nhau nên đề nghị Tòa án xem xét chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước giải quyết theo thẩm quyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Đăng M cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Mai Thị T, ông Mai Đăng L, ông Mai Đăng T, ông Mai Đăng T1, ông Mai Thị C, ông Mai Đăng S, bà Mai Thị L và bà Mai Đăng H trình bày: Ông Mai Đăng M là người đại diện theo ủy quyền của 08 anh chị em, là con của ông Mai Đăng A và là cháu nội của bà Võ Thị S, về nguồn gốc đất thì anh chị em ông không có ý kiến gì nhưng gia đình ông (tức gia đình bố ông là ông Mai Đăng A và gia đình riêng của ông) đã sinh sống ổn định từ lúc các anh chị em ông sinh ra cho đến nay mà không có tranh chấp gì. Nay trước ý kiến của bố ông là ông Mai Đăng A đồng ý trả lại thửa đất 115 (khu vực tranh chấp 3 trên bản đồ đo đạc) với tổng diện tích là 331,4m² thì ông đồng ý với điều kiện bà Võ Thị S phải rút đơn khởi kiện. Đồng ý với ý kiến của ông Mai Đăng A về việc không trả lại những khoảng đất trống thuộc thửa đất số 93, cụ thể là một phần có diện tích là 108m² và một phần có diện tích 244,5m² (khu vực tranh chấp 1+2 trên bản đồ đo đạc).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Đăng D trình bày:

Ông là con ruột của bà Võ Thị S và ông Mai Đăng Ô, ông thống nhất như lời trình bày của bà Võ Thị S về nguồn gốc thửa đất là vào năm 1980, ba mẹ ông có nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích khoảng 5.004m². Tại thời điểm sang nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1993, mẹ ông là bà Võ Thị S làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.245m², còn diện tích đất còn lại khoảng 1.800m² mẹ ông giao cho ông Mai Đăng A là em ruột của ông quản lý và sử dụng, việc bà Võ Thị S giao đất cho ông Anh là cho hay cho mượn thì ông không biết vì không nghe bà Võ Thị S nói cũng không có giấy tờ gì thể hiện, ông đồng ý với yêu cầu của bà Võ Thị S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Mai Đăng A trả lại đất cho bà Võ Thị S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Đăng L1 trình bày:

Ông là con ruột của bà Võ Thị S và ông Mai Đăng Ô. Vào năm 1980 ba mẹ ông có nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích khoảng 5.004m². Tại thời điểm sang nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1993 mẹ ông là bà Võ Thị S làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 3,245m², còn diện tích đất còn lại khoảng 1.800m² mẹ ông giao cho ông Mai Đăng A là anh ruột của ông quản lý và sử dụng. Nay mẹ ông khởi kiện, ông vừa là con vừa là em và vì gia đình ông Mai Đăng A đang sống ở thửa đất 93, do vậy, ông mong mẹ ông đồng ý với ý kiến của ông Mai Đăng A, là sẽ trả lại thửa đất 115 (khu vực tranh chấp 3

trên bản đồ đo đạc) với tổng diện tích là 331,4m² cho mẹ ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị S trình bày:

Thông nhất như lời trình bày của bà Võ Thị S về nguồn gốc thửa đất và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị S và ông Mai Đăng A. Vào năm 1980 ba mẹ bà có nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích khoảng 5.004m² tọa lạc tại Tổ 1, khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Tại thời điểm sang nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1993 mẹ bà là bà Võ Thị S làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 3.245m², còn diện tích đất còn lại khoảng 1.800m² mẹ bà giao cho ông Mai Đăng A là anh ruột của bà quản lý và sử dụng, việc bà Võ Thị S giao đất cho ông Mai Đăng A là do tại thời điểm đó trong gia đình bà mới chỉ có ông Anh có gia đình nên bà Võ Thị S để cho ông Mai Đăng A làm nhà tạm ở riêng cho tiện việc sinh hoạt nhưng bà không nghe bà Võ Thị S nói cho ông Mai Đăng A và cũng không làm giấy tờ gì. Nay mẹ bà khởi kiện, bà có ý kiến là: Do đất là của bà Võ Thị S nên ông Mai Đăng A phải trả lại cho bà Võ Thị S phần đất mà bà khởi kiện để mẹ bà làm nhà từ đường theo nguyện vọng của mẹ bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công M:

Ông là chồng của bà Mai Thị S, tức con rể bà Võ Thị S, về nguồn gốc đất đang tranh chấp giữa bà Võ Thị S và ông Mai Đăng A ông không biết. Việc ông Mai Đăng A trình bày có nhờ ông đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị S và ông Mai Đăng A là không đúng. Vào thời điểm năm 1991 - 1992 (ông không nhớ rõ) bà Võ Thị S có nhờ ông liên hệ tìm người đo vẽ để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị S nên ông chỉ đi liên hệ nhờ người vào đo đạc cho bà Võ Thị S để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ ông không đi làm cũng không tham gia vào việc chỉ ranh giới đất như ông Mai Đăng A đã trình bày. Nay ông là con rể trong gia đình, việc bà Võ Thị S khởi kiện ông không có ý kiến và yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước trình bày:

Theo tài liệu lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đồng Xoài) thì: Năm 1993 bà Võ Thị S làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với 02 diện tích đất, trong đó 01 diện tích là 198m² và 01 diện tích là 1.975m² tổng cộng 2.155m² (trong đó có 400m² đất thổ cư, 1.755m² đất nông nghiệp) và được Ủy ban nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Sông Bé (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Đ, Bình Phước) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 360/GCN-SB đối với diện tích này vào ngày 08/8/1993 cho hộ bà Võ Thị S. Đến ngày 29/4/2002 bà Võ Thị S có đơn xin đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được Tổng cục địa chính quy định. Khi tiến hành đo đạc để cấp lại sổ cho bà Võ Thị S thì diện tích đất có tăng lên so với giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cũ là 1.090m². Do vậy, hộ gia đình bà Võ Thị S được Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00203/QSĐĐ/1445/QĐUB ngày 22/7/2002 với tổng diện tích là 3.245m², gồm 02 thửa đất số 162 với 2.891m² (trong đó có 400m² đất thổ cư, 2.491m² đất nông nghiệp) và thửa số 116 với 354m² đất nông nghiệp.

Cũng trong năm 1993, ông Mai Đăng A làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với tổng diện tích đất là 1.131,7m², trong đó có 100m² đất thổ cư, 731,7m² đất nông nghiệp và vào ngày 05/8/1993 hộ gia đình ông Mai Đăng A được Ủy ban nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Sông Bé cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 362/GCN- SB đối với diện tích đất này. Đến ngày 29/4/2002 ông Mai Đăng A có đơn xin đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện theo mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được Tổng cục địa chính quy định. Khi tiến hành đo đạc để cấp lại sổ cho ông Mai Đăng A thì diện tích có tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ là 627,3m². Do vậy, hộ gia đình ông Mai Đăng A được Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00205/QSĐĐ/1483/QĐUB ngày 24/7/2002 với tổng diện tích là 1.759m², gồm 02 thửa đất số 93 với 1.435m² (trong đó có 400m² đất thổ cư, 1.035m² đất nông nghiệp) và thửa số 115 với 324m² đất nông nghiệp.

Nay, bà Võ Thị S khởi kiện ông Mai Đăng A, thì Ủy ban nhân dân thành phố Đ có ý kiến như sau: Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Đồng Xoài đã thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên vào năm 2002 theo yêu cầu của người sử dụng đất là đúng theo thủ tục cấp quyền sử dụng đất mà pháp luật quy định. Vào năm 1993 khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên thì các bên đều đang sử dụng đất hợp pháp, các diện tích đất này không có tranh chấp gì và khi đó đều là đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần nào và được Hội đồng xét duyệt đất đai xã Đồng Xoài, huyện Đồng Phú cấp giấy chứng nhận là đúng quy định. Do đó, việc bà Võ Thị S cho rằng đất này của bà Võ Thị S, ông Mai Đăng A chỉ được bà Võ Thị S cho mượn sử dụng rồi tự ý đăng ký quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân thành phố Đ đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS - ST ngày 12 và ngày 15/8/2019, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị S:

1.1. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn. Buộc hộ Mai Đăng A có trách nhiệm trả lại cho bà Võ Thị S toàn bộ thửa đất số 115/324, tờ bản đồ 324, diện tích 331,4m², trong đó có 2,2m diện tích hành lang bảo vệ đường bộ tọa lạc tại Tổ 1, khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

1.2. Trả lại hai phần đất thuộc thửa đất số 93/1435, tờ bản đồ số 400, cụ thể: Phần thứ nhất có diện tích là 244,5m² trong đó có 08m diện tích hành lang

bảo vệ đường bộ và 43,1m thuộc thửa đất số 116 của hộ bà Võ Thị S; Phần thứ hai có diện tích 100,8m² trong đó có 9,6m diện tích hành lang bảo vệ đường bộ.

Bà S có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc tách sổ, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất trên.

2. Đối với tài sản trên thửa đất số 115 có: 01 cây mít trị giá 638.000 đồng, 02 cây khế trị giá 220.000 đồng, 02 bụi tre trị giá 70.000 đồng, tổng giá trị tài sản trên đất là 928.000 đồng. Đối với thửa đất số 93 có 01 cây xoài và 30 cây lộc vừng là tài sản của ông M, ông M không yêu cầu nên không xem xét.

3. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V226795, vào sổ số 00205/QSDĐ/1483 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp cho hộ ông Mai Đăng A ngày 24/7/2002, quá trình giải quyết vụ án bà S đã tự nguyện rút yêu cầu này nên không xem xét giải quyết trong vụ án này.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/8/2019, bị đơn ông Mai Đăng A; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Đăng M, ông Mai Đăng T, bà Mai Thị H, bà Mai Thị L, bà Mai Thị C, bà Mai Thị T, bà Mai Đăng L, ông Mai Đăng T1, ông Mai Đăng S kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 09/2020/DS - PT ngày 07/02/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng và hiệu lực thi hành.

Ngày 24/02/2020, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn của ông Mai Đăng A và các con ông Mai Đăng A đề nghị xem xét 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 164/QĐKNĐT-VC3-V3 ngày 24/7/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 09/2020/DS - PT ngày 07/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm và bản án dân sự sơ thẩm; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Đất tranh chấp tổng diện tích 1.759m², thuộc các thửa: thửa 115, tờ bản đồ 324, diện tích 331,4m² (khu vực tranh chấp 3 trên bản đồ trích đo địa chính); thửa 93, tờ bản đồ 400, diện tích 244,5m² (khu vực tranh chấp 1) và diện tích 100,8m² (khu vực tranh chấp 2), tất cả cùng tọa lạc tại Tổ 1, khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là giấy CNQSDĐ) ngày 05/8/1993 và cấp đổi ngày 24/7/2002 cho hộ ông Mai Đăng A.

1.1. Bà Võ Thị S cho rằng nguồn gốc diện tích đất trên là của bà và chồng là ông Mai Đăng Ô (đã chết năm 1990) nhận chuyển nhượng từ các hộ dân khác vào năm 1980, việc chuyển nhượng có viết giấy tay nhưng đã thất lạc và có giấy xác nhận (bút lục 24 và 26), toàn bộ diện tích đất tranh chấp này bà cho vợ chồng ông Mai Đăng A (là con bà S), mượn để sử dụng nhưng ông Mai Đăng A tự ý đăng ký đứng tên giấy CNQSDĐ, nay bà yêu cầu ông Mai Đăng A trả lại toàn bộ diện tích đất nêu trên.

1.2. Bị đơn ông Mai Đăng A trình bày ông là con của bà Võ Thị S, ông thống nhất diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ ông, là bà Võ Thị S và ông Mai Đăng Ô nhận chuyển nhượng từ nhiều người, nhưng cho rằng đất này là ông được chia và sử dụng ổn định trước năm 1993 và đã được cấp cấp giấy CNQSDĐ. Nay bà Võ Thị S yêu cầu trả toàn bộ diện tích đất trên thì ông không đồng ý trả thửa 93, tờ bản đồ 400, diện tích 244,5m² (khu vực tranh chấp 1) và diện tích 100,8m² (khu vực tranh chấp 2). Đối với thửa 115, tờ bản đồ 324, diện tích 331,4m² (khu vực tranh chấp 3) quá trình giải quyết vụ án thì ông và những người trong gia đình đồng ý giao trả lại cho bà Võ Thị S, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện này là phù hợp nhưng không nhận định trong nội dung bản án là có thiếu sót và không ảnh hưởng đến quyền lợi các đương sự nên chỉ cần rút kinh nghiệm.

2. Đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ 400, diện tích 244,5m² (khu vực tranh chấp 1) và diện tích 100,8m² (khu vực tranh chấp 2), cùng tọa lạc tại Tổ 1, khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Theo tài liệu có trong hồ sơ cho thấy cùng ngày 30/6/1993 ông Mai Đăng A, bà Võ Thị S và ông L1 (em ruột ông Mai Đăng A) đều có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, nhưng bà Võ Thị S không đăng ký diện tích đất thửa 93 mà ông Mai Đăng A đang sử dụng. Đến năm 2002 khi cấp đổi giấy CNQSDĐ, bà Võ Thị S và ông Mai Đăng A đều có đơn xin cấp đổi cùng ngày 29/04/2002 và trong đơn xin đăng ký cấp đổi có sơ đồ thể hiện rõ phần diện tích đất của bà Võ Thị S và phần diện tích đất của ông Mai Đăng A, nhưng bà Võ Thị S vẫn không có ý kiến phản đối gì. Mặt khác, diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Võ Thị S, nhưng bà Võ Thị S không đăng ký xác lập quyền sử dụng, trong khi đó ông Mai Đăng A có quá trình sử dụng từ trước năm 1993 và được cấp giấy CNQSDĐ ngày 05/8/1993 và cấp đổi ngày 24/7/2002, đồng thời tặng cho các con để xây dựng

nhà và canh tác, phía bà Võ Thị S vẫn không có ý kiến phản đối. Như vậy, ông Mai Đăng A đã sử dụng đất ổn định lâu dài, đã được cấp đổi giấy CNQSDĐ, đã thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai và thực hiện các quyền khác đối với diện tích đất tranh chấp. Riêng bà Võ Thị S trong suốt thời gian dài không đăng ký quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp thuộc thửa số 93, không có ý kiến gì về việc sử dụng đất của ông Mai Đăng A, cho thấy ý chí của bà Võ Thị S có tặng cho ông Mai Đăng A thửa đất số 93 là có cơ sở. Vì vậy, bà Võ Thị S khởi kiện yêu cầu ông Mai Đăng A trả lại đất là không có căn cứ.

3. Ngoài ra, trong hồ sơ vụ án có hợp đồng thế chấp tài sản ngày 16/11/2010 và biên bản giao, nhận tài sản đảm bảo tiền vay ngày 19/11/2010 thể hiện ông Mai Đăng A và vợ là bà Trần Thị S đã thế chấp giấy CNQSDĐ cấp đổi ngày 24/7/2002 cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh thị xã Đồng Xoài. Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đều không thu thập tài liệu, chứng cứ có liên quan để xem xét việc đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, nhưng có căn cứ xác định đất tranh chấp tổng diện tích 1.759m², thuộc thửa 115 và thửa 93 là của ông Mai Đăng A nên việc ông Mai Đăng A chưa thanh toán khoản vay theo hợp đồng thế chấp nêu trên thì vẫn đảm bảo tài sản để thanh toán nợ vay. Do đó, trường hợp ông Mai Đăng A, bà Trần Thị S chưa thanh toán nợ vay thì Ngân hàng có thể yêu cầu giải quyết vụ án khác (nếu có tranh chấp).

4. Kháng nghị đề nghị hủy toàn bộ bản án phúc thẩm và sơ thẩm giao hồ sơ Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định. Tuy nhiên, bị đơn đồng ý trả lại thửa đất số 115, tờ bản đồ 324, diện tích 331,4m² (khu vực tranh chấp 3) cho nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện này là có căn cứ; đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ 400, diện tích 244,5m² (khu vực tranh chấp 1) và diện tích 100,8m² (khu vực tranh chấp 2), Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ, có đủ cơ sở xác định diện tích đất là của ông Mai Đăng A nên sửa một phần bản án phúc thẩm về nội dung này. Do vậy, chỉ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về án phí dân sự: các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 5 Điều 343, Điều 347 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 164/QĐKNGĐT - VC3 - V3 ngày 24/7/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Sửa một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 09/2020/DS - PT ngày 07/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước về việc “*Tranh chấp quyền*

sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Võ Thị S với bị đơn là ông Mai Đăng A; cùng 07 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị S.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Mai Đăng A. Buộc hộ Mai Đăng A có trách nhiệm trả cho bà Võ Thị S toàn bộ thửa đất số 115/324, tờ bản đồ 324, diện tích 331,4m², trong đó có 2,2m diện tích hành lang bảo vệ đường bộ tọa lạc tại Tổ 1, khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, có vị trí tứ cận: phía đông giáp đường đi (đường bê tông): 1,65m + 11,90m; phía tây giáp đường dây điện 220kw: 0m; phía nam giáp đất bà Vinh: 29,25m + 13,08m; phía bắc giáp đường dây điện: 52,32m. (Thửa đất có hình tam giác và là khu vực tranh chấp 3 trên mảnh trích đo địa chính).

Bà Võ Thị S có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc tách sổ, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị S yêu cầu hộ ông Mai Đăng A trả lại cho bà S 02 phần diện tích thuộc thửa đất số 93/1435, tờ bản đồ 400, tọa lạc tại Tổ 1, khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Công nhận hộ ông Mai Đăng A được quyền sử dụng diện tích đất thuộc thửa số 93/1435, tờ bản đồ 400, tọa lạc tại Tổ 1, khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, cụ thể:

- Phần thứ nhất có diện tích 244,5m² (trong đó có 08m diện tích hành lang bảo vệ đường bộ và 43,1m thuộc thửa đất số 116 của hộ bà Võ Thị S), có vị trí tứ cận: phía đông giáp đường dây điện 220kw: 5,40m + 7,22m; phía tây giáp đường đi (đường bê tông): 10m; phía nam giáp đất bà S (thửa 116): 20,48m; phía bắc giáp đất ông Mai Đăng A (thửa 93): 23,1m. (Là khu vực tranh chấp 1 trên mảnh trích đo địa chính).

- Phần thứ hai có diện tích 100,8m² (trong đó có 9,6m diện tích hành lang bảo vệ đường bộ), có vị trí tứ cận: phía đông giáp thửa đất ông Mai Đăng A (thửa 93): 14,31m; phía tây và phía nam giáp đường dây điện 220kw: 20,74m; phía bắc giáp đường đi (đường bê tông): 14,11m. (Là khu vực tranh chấp 2 trên mảnh trích đo địa chính).

2.3. Về án phí dân sự:

- Bà Võ Thị S không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà S số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 002344 ngày 13/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đồng Xoài), tỉnh Bình Phước.

- Ông Mai Đăng A phải chịu là 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên

lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001434 ngày 04/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đồng Xoài), tỉnh Bình Phước; ông Mai Đăng M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả cho ông Mai Đăng M số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001426 ngày 04/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Ông Mai Đăng T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả cho ông Mai Đăng T số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001428 ngày 04/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Bà Mai Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả cho bà Mai Thị H số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001429 ngày 04/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Ông Mai Đăng L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả cho ông Mai Đăng L số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001427 ngày 04/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Bà Mai Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả cho bà Mai Thị L số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001430 ngày 04/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Bà Mai Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả cho bà Mai Thị C số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001431 ngày 04/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Bà Mai Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả cho bà Mai Thị T số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001432 ngày 04/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Ông Mai Đăng T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả cho ông Mai Đăng T số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001433 ngày 04/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Ông Mai Đăng S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả cho ông Mai Đăng S số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001435 ngày 04/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

2.4. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản là

13.030.000 đồng, nguyên đơn bà Võ Thị S đã nộp và tự nguyện chịu, Tòa án cấp phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện này là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

3. Quyết định Giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Ủy ban thẩm phán ra quyết định./.

Nơi nhận:

- Chánh án (*để báo cáo*);
- Vụ pháp chế và QLKH - TANDTC (*để biết*);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bình Phước (*kèm hồ sơ vụ án*);
- TAND thành phố Đồng Xoài;
- Chi Cục THADS thành phố Đồng Xoài;
- Các đương sự (*theo địa chỉ*);
- Lưu: VT (VP, GDKT II, THS), hồ sơ vụ án. (HNT).

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Phạm Hồng Phong