

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 45/2020/DS-GĐT

Ngày: 10/3/2020

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 Võ Văn Cường.

Các thẩm phán: Ông Phạm Hồng Phong.

Ông Tô Chánh Trung.

Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Xuân Luyến- Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hậu – Kiểm sát viên.

Ngày 10/3/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm vụ án dân sự về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn TrH, sinh năm 1968.

Địa chỉ: 253, khu phố X, thị trấn G, huyện Tr, tỉnh B.

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn TH, sinh năm 1965.

Địa chỉ: 294, khu phố X, thị trấn G, huyện Tr, tỉnh B.

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

3.1. Bà Võ Thị KL, sinh năm 1965.

3.2. Ông Nguyễn TD, sinh năm 1984.

3.3. Ông Nguyễn TL, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: 294, khu phố X, thị trấn G, huyện Tr, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Nguyễn TrH trình bày:

Nguyên vào năm 1947, cố Võ Văn K (ông Nội ông TrH) chết do bom đạn chiến tranh, cha ông là cụ Võ Văn C bị thương nặng nằm bệnh viện. Lúc cố K chết có giao cho cụ C quản lý toàn bộ phần đất có diện tích 7.490m² đất. Trong đó có diện tích qua đo đạc thực tế là 105m² thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 72, tọa lạc tại khu phố X, thị trấn G, huyện Tr, tỉnh B. Trong thời gian cha ông bị thương nằm viện thì ông Võ Văn R đã vào phần đất của ông nội ông cất nhà ở tạm đề qua thời gian bom đạn, loạn lạc. Sau đó, cha ông có đến gặp ông R và ông R hứa khi hết chiến tranh sẽ chuyển đi nơi khác sinh sống.

Khi đất nước hòa bình, cụ C có gặp trực tiếp và yêu cầu ông R thực hiện lời hứa của mình. Ông R hứa sẽ sắp xếp cho gia đình ổn định và sẽ chuyển đi theo cam kết (thời điểm này ông Nguyễn TH đang đi nghĩa vụ quân sự). Năm 1993, cụ C làm giấy giao quyền lại cho con quản lý toàn bộ phần đất có diện tích 7.490m² đất, trong đó có diện tích qua đo đạc thực tế là 105m² thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 72, tọa lạc khu phố X, thị trấn G, huyện Tr, tỉnh B. Đến năm 1995, sau khi ông R chết thì ông có qua gặp ông TH để bàn về việc cha ông TH có hứa di dời nhà đi thì ông TH xin được ở lại và sẽ đóng tiền thuê đất hằng năm với giá 80kg lúa/năm và ông đã đồng ý. Ông có làm hợp đồng thuê đất do Ủy ban nhân dân thị trấn G xác nhận.

Đến năm 1998, có đoàn đo đạc đo lại diện tích đất trên địa bàn huyện Tr thì ông TH không chịu trả tiền thuê đất nữa. Do ông TH cho rằng nhà nước đã đo đất và ông ký nhận diện tích là của ông TH. Phía ông đã làm đơn ngăn cản không cho Ủy ban nhân dân huyện Tr cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tr buộc ông TH và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trả lại cho ông phần đất có diện tích 123,2m² (qua đo đạc thực tế là 105m²) thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 72, tọa lạc tại khu phố X, thị trấn G, huyện Tr, tỉnh B. Ông đồng ý bồi thường giá trị ngôi nhà theo giá đã định. Nếu phía bị đơn muốn tiếp tục ở lại thì phải trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá 8.000.000 đồng/m².

Bị đơn ông Nguyễn TH, đồng thời là người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị KL, ông Nguyễn TD, ông Nguyễn TL trình bày:

Năm 1986, ông được cha mẹ vợ là cụ Võ Văn R và cụ Nguyễn Thị B (cả hai đã chết) cho toàn bộ phần đất đang tranh chấp và đã xây nhà sử dụng ổn định từ năm 1986 đến nay. Ông được biết cha mẹ ông đã sử dụng đất này từ năm 1960 cho đến năm 1986, thì tặng cho vợ chồng ông. Trong quá trình sử dụng, ông đã đóng thuê hàng năm cho nhà nước. Việc ông ở trên đất có nhiều người biết như ông Huỳnh AT, ông Nguyễn Văn R (8R) và bà Nguyễn Thị H. Đất vợ chồng ông đã sử dụng ổn định trên 30 năm, có đăng ký vào sổ mục kê năm 1983 và cũng đã được Ủy ban nhân dân thị trấn G xác nhận theo hồ sơ địa chính. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trả lại cho ông TrH phần đất có diện tích là 123,2m² (qua đo đạc thực tế còn lại 105m²) thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 72, tọa lạc khu phố X, thị trấn G, huyện Tr, tỉnh B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 20/7/2017, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh B quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn TrH về việc yêu cầu ông Nguyễn TH và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại cho ông phần đất thuộc thửa 35 (1/35a), tờ bản đồ số 72, có diện tích 105m², loại đất ODT, tọa lạc tại khu phố X, thị trấn G, huyện Tr, tỉnh B.

Buộc ông Nguyễn TH và bà Võ Thị KL phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn TrH giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 840.000.000 đồng.

Ông Nguyễn TH và bà Võ Thị KL được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa 35 (1/35a), tờ bản đồ số 72, diện tích 105m², loại đất ODT, tọa lạc tại khu phố X, thị trấn G, huyện Tr, tỉnh B và được quyền quản lý, sử dụng ngôi nhà trên đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo bản án của các đương sự.

Ngày 31/7/2017, ông Nguyễn TH, bà Võ Thị KL, ông Nguyễn TD, ông Nguyễn TL kháng cáo.

Ngày 17/8/2017, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre có quyết định số 05/QĐKNPT-P9, quyết định kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 20/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 267/2017/DS-PT ngày 03/11/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DSST ngày 20/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn TrH về tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn TH và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị KL.

Buộc ông TH và bà Loan trả cho ông TrH 70% giá trị diện tích đất tranh chấp diện tích 105m², thửa 1/35a, tờ bản đồ số 72, tọa lạc tại khu phố X, thị trấn G, huyện Tr, tỉnh B, với số tiền là 588.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền thì còn phải chịu lãi suất chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành xong.

Ông Nguyễn TH và bà Võ Thị KL được quyền sử dụng phần đất có diện tích 105m², thửa đất số 35 (1/35a), tờ bản đồ số 72, loại đất ODT, tọa lạc tại khu phố X, thị trấn G, huyện Tr, tỉnh B (có họa đồ thửa đất kèm theo).

Ông Nguyễn TH và bà Võ Thị KL được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đất với phần đất có diện tích 105m², thửa đất số 35 (1/35a), tờ bản đồ số 72, loại đất ODT, tọa lạc tại khu phố X, thị trấn

G, huyện Tr, tỉnh B.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng khác và án phí.

Ngày 06/11/2017, ông Nguyễn TH có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 10/QĐKNGĐT-VC3-DS ngày 11/12/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát 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 huỷ toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 20/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

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 kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Theo trích lục địa bạ ngày 13/01/1993, thì bằng khoán số 293 là của cố Kiêm, với diện tích 7.490m² đất. Cố Kiêm chết năm 1947, từ sau khi cố Kiêm chết thì cụ C là người thừa hưởng phần đất này, không có ai tranh chấp. Tại đơn xin xác nhận nhà đất và ủy quyền tài sản của cụ C ủy quyền cho ông TrH ngày 21/8/1993 gồm nhà và đất với diện tích 6.233m². Trong đó, đất vườn là 4.500m², đất khác là 1.733m².

Ông TH cho rằng, ông R sử dụng đất (có lúc từ năm 1948, có lúc từ năm 1960) và thời gian mà cố K mất, thì thời điểm mà ông R sử dụng đất là cụ C đang quản lý đất.

[2]. Phần đất tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế là 105m², thửa 1/35a, tờ bản đồ số 72, tọa lạc tại khu phố X, thị trấn G, huyện Tr, tỉnh B. Ông TrH cho rằng, phần đất có nguồn gốc của cố Võ Văn K, là ông nội của ông TrH. Khi cố K chết có giao lại cho cụ C (là cha ông TrH) quản lý toàn bộ phần đất có diện tích 7.490m² đất, trong đó có phần đất tranh chấp. Trong thời gian cha ông bị thương nằm viện thì ông Võ Văn R vào phần đất này cất nhà ở tạm, để qua thời gian chiến tranh. Sau đó cha ông có đến gặp ông R và ông R hứa hết chiến tranh sẽ chuyển đi nơi khác sinh sống.

[3]. Năm 1993, cụ C làm giấy giao quyền lại cho con quản lý phần đất 7.490m², trong đó có phần đất tranh chấp. Đến năm 1995, sau khi ông R chết, ông TrH có qua gặp ông TH yêu cầu di dời, thì ông TH xin được ở lại và sẽ đóng tiền thuê đất. Ông TrH đồng ý và có làm hợp đồng thuê đất. Đến năm 1998, khi đoàn đo đạc tiến hành đo lại diện tích đất trên địa bàn huyện Tr thì ông TH không chịu trả tiền thuê đất nữa nên phát sinh tranh chấp.

[4]. Ông TrH xuất trình tờ hợp đồng thuê đất ngày 30/11/1996 giữa ông TrH và ông TH có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn G với nội dung: Ông TrH có cho ông TH thuê mảnh đất nhà ở, diện tích 85m², thời gian 05 năm, giá 80 kg lúa/năm. Ông TH cũng thừa nhận chữ ký là của ông, nhưng ông cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng ông bị bệnh. Tuy nhiên, ông TH không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Như vậy, có căn cứ xác định, bị đơn đã thừa nhận phần đất tranh chấp là thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông TrH. Phần đất này là của ông TrH đã cho ông TH thuê mượn và sử dụng. Trên đất tranh chấp có nhà và những người đang sử dụng là ông TH, bà L và các con.

[5]. Căn cứ bằng khoán điền thổ, cổ Võ Văn K được cấp đất vào năm 1941, sự thừa nhận của bị đơn về nguồn gốc đất và hợp đồng thuê đất ngày 30/11/1996 giữa ông TrH và ông TH, nên ông TrH khởi kiện yêu cầu ông TH và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trả lại cho ông phần đất có diện tích 105m², thửa 1/35a, tờ bản đồ số 72, tọa lạc tại khu phố X, thị trấn G, huyện Tr, tỉnh B là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét chỗ ở của gia đình ông TH và căn nhà kiên cố và buộc ông TH, bà Loan trả bằng giá trị quyền sử dụng đất là phù hợp. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất từ ông R, bà B, sau này là ông TH, bà L đã có công chăm sóc, giữ gìn, cải tạo đất, làm tăng thêm giá trị quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm tính công sức quản lý, cải tạo đất của ông TH và bà L với tỷ lệ 30% và buộc ông TH và bà L trả lại giá trị 70% diện tích đất tranh chấp cho ông TrH là có căn cứ, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ Luật tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận kháng nghị số 10/QĐKNGĐT-VC3-DS ngày 11/12/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 267/2017/DS-PT ngày 03/11/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre giữ nguyên đơn là ông Nguyễn TrH với bị đơn là ông Nguyễn TH.

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

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Tr, tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Tr;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GDKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

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

Võ Văn Cường

