

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 25/2022/GĐT-DS

Ngày 23/6/2022

Về “*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 ĐÀ NẴNG

- Với Hội đồng tham gia xét xử giám đốc thẩm gồm:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tào - Thẩm phán

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tiến, ông Nguyễn Cường.

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Nhị Tứ- Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Dung- Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 23 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa:

1. *Nguyên đơn:* bà Lê Thị Thu S, sinh năm 1950; cư trú: **tổ** T, phường C, thành phố C, tỉnh K.

2. *Bị đơn:* bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1937; cư trú: **thôn** P, xã X, thị xã S, tỉnh P.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Tô Đình Ng, sinh năm 1960; cư trú: **thôn** P, xã X, thị xã S, tỉnh P (**theo văn bản ủy quyền ngày 27/5/2016**).

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

- Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1990; cư trú: **thôn** P, xã X, thị xã S, tỉnh P.

- Bà Ngô Thị H, sinh năm 1954;

- Bà Trương Thị N, sinh năm 1919;

Cùng cư trú: **thôn** T, phường C, thành phố C, tỉnh K.

- Ông Ngô Đặng Th, sinh năm 1984; cư trú: **thôn** T, phường B, thành phố C, tỉnh K.

- Ông Ngô Quang T, sinh năm 1963;

- Ông Bùi Xuân V, sinh năm 1970;

- Ông Bùi Xuân Đ, sinh năm 1974;

Cùng cư trú: **thôn** T, phường C, thành phố C, tỉnh K.

TÓM TẮT NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/6/2014 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là bà Lê Thị Thu S trình bày: Năm 1975, ông Ngô T, bà Trương Thị N (là cha mẹ chồng của bà S) giao cho vợ chồng Bà quản lý toàn bộ diện tích đất có nguồn gốc do bà Lê Thị C giao lại cho ông Ngô L, sau đó ông L giao lại cho ông Thành, bà N. Đất này có Giấy cưu văn khế lập năm 1901 và năm 1911, hiện do vợ chồng Bà cất giữ. Khi vợ chồng Bà chuyển vào C, tỉnh K sinh sống đã nhờ ông Lê T trông coi diện tích đất này. Năm 2009, ông Ngô S (chồng Bà) chết. Năm 2013, Bà tiến hành kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất do ông T, bà N để lại nhưng chỉ được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã S cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất phía sau nhà bà Tr, diện tích đất đang tranh chấp thì không được cấp vì có nhà ở của bà Tr.

Đối với diện tích đất tranh chấp, khi còn sống cha chồng Bà là ông Ngô T đã cho vợ chồng bà Tr, ông Huỳnh Văn D một phần diện tích đất để xây dựng nhà ở và thời hạn sử dụng đất là đến hết đời. Nhưng sau khi chồng bà Tr qua đời, bà Tr lấn chiếm thêm một phần diện tích đất để xây dựng tiệm hớt tóc và nhà ở cho cháu bà là Lê Văn Đ. Việc ông Đ xây dựng nhà đã bị UBND xã Xuân Phương xử phạt hành chính. Vì vậy, Bà khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Tr, ông Lê Văn Đ tháo dỡ 02 ngôi nhà và 01 tiệm hớt tóc, các chái tạm, giếng nước để trả lại đất cho Bà sử dụng.

- Bị đơn là bà Nguyễn Thị Tr trình bày: Diện tích đất Bà đang ở được ông Ngô T cho ở nhờ suốt đời từ năm 1977, có lập giấy tờ do chồng bà S viết tay, không có chính quyền xác nhận, hiện đã thất lạc. Trên đất có một ngôi nhà cấp 4 do bà Tr và chồng là ông Huỳnh Văn D xây dựng vào năm 1991 trên nền nhà tranh cũ Đ cất vào năm 1977. Năm 2013, Bà cho ông Đ xây dựng thêm một nhà cấp 4 và một tiệm hớt tóc liền kề nhà cấp 4 cũ.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Tr là ông Tô Đình Ng trình bày: Ông là con rể của bà Nguyễn Thị Tr. Diện tích đất đang tranh chấp là của vợ chồng bà Nguyễn Thị Tr, ông Huỳnh Văn D khai hoang vào năm 1975, rồi xây dựng nhà ở như hiện nay. Ông thừa nhận biết việc ông D vào C gặp cha chồng bà S để hỏi về diện tích đất khai hoang và đã được cha chồng bà S đồng ý cho đất để ở. Do bà Tr già yếu, không ai chăm sóc, ông Lê Văn Đ là cháu ngoại về ở với bà Tr để tiện chăm sóc nên bà Tr cho ông Đ xây dựng thêm 01 tiệm hớt tóc và xây dựng thêm 01 nhà mới loại nhà cấp 4 để ở.

Nay, bà S khởi kiện yêu cầu bà Tr, ông Đ tháo dỡ 02 ngôi nhà và 01 tiệm hớt tóc, các chái tạm, giếng nước để trả lại đất cho bà sử dụng thì phía bị đơn không đồng ý và đề nghị công nhận diện tích 525m² thuộc quyền sử dụng của bà Tr.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ trình bày: Nguồn gốc đất mà Ông xây dựng tiệm hớt tóc và nhà ở là của bà ngoại của Ông bà Nguyễn Thị Tr. Bà Tr cho Ông xây dựng nên Ông xây dựng nhà ở và tiệm hớt tóc. Do đó, Ông đề nghị Tòa công nhận diện tích đất 525m² cho bà Tr, ông Đ là bà ông ngoại Ông.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 29/3/2018, Toà án nhân dân thị xã S quyết định:

Căn cứ vào Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thu S. Công nhận diện tích đất 525m², gắn vị trí: Đông giáp đất ông Tô Văn Huy; Tây giáp đất UBND xã Xuân Phương quản lý; Nam giáp đường Trung Trinh - Vũng La; Bắc giáp đất bà Lê Thị Thu S, thuộc thửa 262, tờ bản đồ ĐC 36, tọa lạc tại: Thôn Phú Mỹ, xã Xuân Phương, thị xã Sông cầu, tỉnh Phú Yên thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Thu S (có sơ đồ kèm theo).

Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Tr ủy quyền cho ông Tô Đình Ng và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà Tr, đòi công nhận diện tích đất nêu trên cho bà Tr.

Buộc bà Nguyễn Thị Tr tháo gỡ 01 ngôi nhà cấp 4 kết cấu 01 tầng, móng đá, tường xây gạch, mái lợp tôn, diện tích 6,5 x 4,5 = 29,25m², nhà phụ 01 tầng, móng đá, tường xây gạch, mái lợp tôn diện tích 3,5 x 3,5 = 12,25m², 01 chái tạm phía trước kết cấu cột gỗ, nền đất, mái lợp tôn diện tích 4,2 x 3,6 = 15,12m², 01 chái tạm phía sau chái tạm phía sau, kết cấu cột gỗ, nền đất, mái lợp tôn diện tích 2,4 x 2,7 = 6,48m² gắn liền diện tích đất 222.8m² có vị trí: Đông giáp đất ông Tô Văn Huy, Tây giáp phần đất tranh chấp, Nam giáp đường Trung Trinh - Vũng La, Bắc giáp đất bà Lê Thị Thu S. Tọa lạc tại: Thôn Phú Mỹ, xã Xuân Phương, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên để trả lại diện tích 222.8m² cho bà Lê Thị Thu S quản lý sử dụng.

Buộc ông Lê Văn Đ tháo gỡ 01 tiệm hớt tóc kết cấu móng đá, tường xây gạch, mái lợp tôn diện tích 2,8 x 4,2 = 11,76m², chái trước, kết cấu nền lán xi măng, mái lợp tôn diện tích 2,8 x 2,5 = 7m², tọa lạc tại: Thôn Phú Mỹ, xã Xuân Phương, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên để trả lại diện tích 46,1m² cho bà S sử dụng.

Bà Lê Thị Thu S được quyền sử dụng diện tích đất 268,9m² gắn phần nhà ở chính, nhà phụ, chái tạm phía trước, chái tạm phía sau của bà Tr và tiệm hớt tóc của ông Đ, 01 cái giếng, gắn vị trí: Đông giáp đất ông Tô Văn Huy; Tây giáp phần đất có nhà ở của ông Đ, bà Tr; Nam giáp đường Trung Trinh - Vũng La; Bắc giáp đất bà Lê Thị Thu S, thuộc thửa 262, tờ bản đồ ĐC 36, tọa lạc tại: Thôn Phú Mỹ, xã Xuân Phương, thị xã Sông cầu, tỉnh Phú Yên.

Bà Lê Thị Thu S có nghĩa vụ thanh toán giá trị ngôi nhà chính và 01 cái giếng cho bà Nguyễn Thị Tr với số tiền 14.466.970đ (Mười bốn triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn chín trăm bảy mươi đồng).

Ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị Tr được sử dụng 01 ngôi nhà, loại nhà 01 tầng, móng đá, tường xây gạch, mái lợp tôn diện tích 36,89m² gắn liền diện tích đất 256,7m² gần vị trí: Đông giáp phần đất có tiệm hớt tóc của ông Đ buộc tháo gỡ trả lại cho bà Lê Thị Thu S; Tây giáp đất do UBND xã Xuân Phương quản lý, Nam giáp đường Trung Trinh - Vũng La; Bắc giáp đất bà Lê Thị Thu S, tọa lạc tại: Thôn Phú Mỹ, xã Xuân Phương, thị xã Sông cầu, tỉnh Phú Yên. Ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị Tr có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị Thu S giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 10.268.000đ (Mười triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

Riêng các loại cây có trên đất như đu đủ 01 cây, mận 02 cây, bạch đàn 07 cây, sanh 05 cây các bên không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Bà Nguyễn Thị Tr, ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Thu S được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

- Ngày 03/4/2017, bị đơn bà Nguyễn Thị Tr và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 32/2019/DS-PT ngày 31/7/2019, Tòa án nhân dân tỉnh P quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

*Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Tr và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ, **giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.***

Áp dụng các Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013, Điều 688 BLDS năm 2005;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thu S theo đơn khởi kiện ngày 26/6/2014.

*Công nhận diện tích đất 525m² có giới cận: Đông giáp đất ông Tô Văn Huy; Tây giáp đất UBND xã Xuân Phương quản lý; Nam giáp đường Trung Trinh - Vũng La; Bắc giáp đất bà Lê Thị Thu S, thuộc thửa 262, tờ bản đồ ĐC 36, tọa lạc tại thôn Phú Mỹ, xã Xuân Phương, thị xã Sông cầu, tỉnh Phú Yên thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Thu S (**kèm theo sơ đồ hiện trạng và biên bản định giá**).*

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Tr đòi công nhận diện tích đất

nêu trên cho bà Tr vì không có căn cứ pháp luật.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Tr tháo gỡ toàn bộ tài sản gắn liền diện tích đất 222,8m² có giới cận: Đông giáp đất ông Tô Văn Huy, Tây giáp phần đất tranh chấp, Nam giáp đường Trung Trinh - Vũng La, Bắc giáp đất bà Lê Thị Thu S, tọa lạc tại thôn Phú Mỹ, xã Xuân Phương, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên để trả lại quyền sử dụng đất cho cho bà Lê Thị Thu S. Buộc anh Lê Văn Đ tháo gỡ toàn bộ tài sản có trên diện tích 46,1 m² giao trả lại cho bà Lê Thị Thu S. Bà S được quyền sở hữu phần nhà chính và 01 giếng nước gắn liền quyền sử dụng đất do bà Tr và anh Đ có nghĩa vụ giao trả lại là 268,9m² có giới cận: Đông giáp đất ông Tô Văn Huy; Tây giáp phần đất có nhà ở của anh Đ, bà Tr; Nam giáp đường Trung Trinh - Vũng La; Bắc giáp đất bà Lê Thị Thu S, thuộc thửa 262, tờ bản đồ ĐC 36, tọa lạc tại thôn Phú Mỹ, xã Xuân Phương, thị xã Sông cầu, tỉnh Phú Yên. Nhưng bà Lê Thị Thu S có nghĩa vụ thanh toán giá trị ngôi nhà chính và 01 cái giếng cho bà Nguyễn Thị Tr với số tiền 14.466.970đ (Mười bốn triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn chín trăm bảy mươi đồng) **(có sơ đồ hiện trạng và biên bản định giá kèm theo)**.

3. Anh Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị Tr được sử dụng 01 ngôi nhà cấp 4 gắn liền diện tích đất 256,7m² có giới cận: Đông giáp phần đất có tiệm hớt tóc của anh Đ buộc tháo gỡ giao lại cho bà Lê Thị Thu S; Tây giáp đất do UBND xã Xuân Phương quản lý, Nam giáp đường Trung Trinh - Vũng La; Bắc giáp đất bà Lê Thị Thu S, tọa lạc tại thôn Phú Mỹ, xã Xuân Phương, thị xã Sông cầu, tỉnh Phú Yên. Nhưng anh Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị Tr có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị Thu S giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 10.268.000đ (Mười triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn đồng), **(có sơ đồ hiện trạng và biên bản định giá kèm theo)**.

4. Đối với loại cây có trên đất như: 01 cây đu đủ, 02 cây mận, 07 cây bạch đàn, 05 cây sanh nằm trên diện tích ai được quyền sử dụng đất thì người đó được quyền sở hữu.

Bà Nguyễn Thị Tr, anh Lê Văn Đ, bà Lê Thị Thu S phải giao nhận tài sản gắn liền quyền sử dụng đất đúng như nội dung trên và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền, để yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

- Ngày 17/11/2021, Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên có Văn bản kiến nghị số 262/TA-KTNV gửi Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định số 10/2022/KN-DS ngày 19/5/2022, Chánh án Tòa án nhân

dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy **toàn bộ** Bản án dân sự phúc thẩm số 32/2019/DS-PT ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên để giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm, đúng quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 10/2022/KN-DS ngày 19/5/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm công nhận diện tích đất tranh chấp 525,6m² là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Lê Thị Thu S; buộc bà Nguyễn Thị Tr, ông Lê Văn Đ phải tháo dỡ tài sản gắn liền trên diện tích đất 268,9m² để trả lại đất; giao cho bà Tr, ông Đ được quyền sử dụng nhà cấp 4 gắn liền trên diện tích đất 256,7m² và thời trả giá trị giá chênh lệch cho bà S là phù hợp, đúng quy định pháp luật.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm khi quyết định phân chia *từng phần diện tích đất* mà mỗi bên được quyền sử dụng, đã không tuyên *độ dài các cạnh tứ cận tương ứng với từng phần diện tích đất*. Lẽ ra, khi xét xử phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm phải khắc phục vấn đề trên nhưng lại giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm, trong đó còn tuyên thêm nội dung: “*Kèm theo sơ đồ hiện trạng và biên bản định giá*” đối với các phần diện tích đất được phân chia.

[3] Tại các tài liệu là Trích lục bản đồ địa chính từng phần diện tích đất, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền; Biên bản định giá có tại hồ sơ vụ án đều không thể hiện độ dài các cạnh tương ứng từng phần diện tích đất được phân chia, dẫn đến không thi hành án được.

Từ những phân tích trên, chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm, hủy **toàn bộ** Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên để giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xử:

1. Hủy toàn bộ **toàn bộ** Bản án dân sự phúc thẩm số 32/2019/DS-PT ngày

31/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên về vụ án “*tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Lê Thị Thu S với bị đơn là bà Nguyễn Thị Tr;

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Vụ Giám đốc kiểm tra II - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên (kèm hồ sơ vụ án để xét xử sơ thẩm lại);
- TAND thị xã Sông Cầu;
- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Giám đốc kiểm tra II và hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Tào

án đều không thể hiện độ dài các cạnh tương ứng từng phần diện tích đất Đ phân chia, dẫn đến không thi hành án Đ.

Từ những phân tích trên, chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm, hủy **toàn bộ** Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên để giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xử:

1. Hủy toàn bộ **toàn bộ** Bản án dân sự phúc thẩm số 32/2019/DS-PT ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên về vụ án “*tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Lê Thị Thu S với bị đơn là bà Nguyễn Thọ Tr;

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Tiến

Nguyễn Cường

Nguyễn Văn Tào