

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 138/2019/DS-GĐT

Ngày: 06/6/2019

*V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận
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 Đặng Văn Thành.

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 Trí Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 06/6/2019, 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 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê C, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số nhà 126/MH, ấp H, xã M, huyện B, tỉnh T.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Ngô Thị P, sinh năm 1940.

2.2. Anh Nguyễn H, sinh năm 1974.

2.3. Chị Tạ X, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: Số 094/MH, ấp H, xã M, huyện B, tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp của bà P, anh H: Chị X (Văn bản ủy quyền ngày 25/8/2016 và ngày 03/3/2017).

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương T- Chủ tịch UBND huyện B.

3.2. Bà Lê Thị T, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Ấp 2, xã M, huyện B, tỉnh T.

3.3. Bà Lê Thị E, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số nhà 14/9, đường số 8, hẻm 14, phường B, Quận 9, Thành phố H.

3.4. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Ấp 2A, xã Đ, huyện G, tỉnh T.

3.5. Ông Lê V, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh T.

3.6. Chị Nguyễn Thị A, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Số 094/MH, ấp H, xã M, huyện B, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Lê C trình bày:

Phần đất tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế là 128,8 m², thuộc một phần thửa số 66, tờ bản đồ 06, mục đích sử dụng ONT + CLN, diện tích chung 1.168,6m², tọa lạc tại: Ấp H, xã M, huyện B, tỉnh T do ông Lê C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của cha mẹ ruột ông C là cụ Lê Văn M (chết năm 1963) và cụ Đặng Thị L (chết năm 2016). Cụ M và cụ L có 04 người con chung là bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị E, bà Lê Thị T và ông Lê C.

Trước khi về chung sống với cụ M, cụ L có 02 người con riêng là Ngô Thị P và Lê V. Năm 1963, cụ M chết thì cụ L và các con tiếp tục quản lý sử dụng đất này. Trước đây bà P có chồng ở xã Mỹ Chánh, khoảng năm 1980 bà P hỏi xin mẹ ông là Đặng Thị L về cất nhà ở trên đất để nhờ mẹ ông trông giữ cháu thì mẹ ông cũng đồng ý cho ở nhưng chỉ cho ở nhờ, việc cho ở trên đất chỉ nói miệng chứ không có giấy tờ nhưng các anh chị em trong gia đình đều biết. Khi bà P ở nhờ trên đất, cụ M không nói diện tích cho ở là bao nhiêu cũng không nói thời gian cho ở bao lâu sẽ trả đất.

Năm 1995, ông C đăng ký kê khai quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất số 66, tờ bản đồ 06, khi đo đạc cấp đất lần đầu bà P có chứng kiến nhưng không có ý kiến gì. Đến đầu năm 1996, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình bà P có biết nhưng không có khiếu nại hay tranh chấp gì. Trong quá trình sử dụng đất thì hàng năm bà P có phụ tiền cho ông đóng thuê nhà đất cho nhà nước đến khi nhà nước không thu thuế nhà đất nữa, những biên lai thuế này ông đã làm mất nên không cung cấp cho Tòa án. Năm 2015, khi nhà nước có

chủ trương đo lại đất theo dự án Vlap thì khi đoàn đo đạc đến đo ông H, bà X có trực tiếp chứng kiến, ông hướng dẫn ranh và ông H phụ giúp ông C xuống trụ ranh tứ cận mà không có ý kiến hay tranh chấp gì. Đến tháng 6/2016, gia đình ông và gia đình bà P xảy ra mâu thuẫn nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Đất và cây trồng trên đất mẹ ông đã cho ông thừa hưởng toàn bộ và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc bà P cất nhà ở trên đất là chỉ được mẹ ông cho ở nhờ, nay ông có nhu cầu sử dụng đất nên ông yêu cầu bà P, ông H, bà X và chị A di dời nhà và tài sản trên đất trả lại diện tích 128,8m² thuộc một phần thửa 66, tờ bản đồ số 06 cho ông, ông đồng ý hoàn trả tiền công tu bổ bồi lấp 10m² đất theo giá Hội đồng định giá đã định cho bị đơn.

Ông đồng ý với họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 04/01/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và kết quả định giá ngày 06/01/2017 của Hội đồng định giá tài sản huyện B làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Bị đơn bà Tạ X đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Ngô Thị P, ông Nguyễn H trình bày:

Phía bị đơn thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về diện tích đất tranh chấp, nguồn gốc đất tranh chấp, các con của cụ M và cụ L, thời gian, hoàn cảnh của bà P khi về sống trên một phần thửa đất 66, tờ bản đồ số 6. Năm 1976, bà P đã cất nhà ở trên đất tranh chấp, khi cất nhà ở cụ L cho bà P ở luôn nhưng việc cho ở chỉ nói miệng không có giấy tờ và cũng không nói cho diện tích bao nhiêu.

Trong quá trình sử dụng đất bà P không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, sau đó gia đình bà biết được đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cứ nghĩ cụ L đứng tên nên cũng không yêu cầu làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong quá trình sử dụng thì gia đình bà hàng năm có phụ tiền đóng thuê nhà đất cho ông C. Đến năm 2015, khi đoàn đo đạc đến đo thì bà X, ông H có chứng kiến việc đo đất, có phụ ông C xuống trụ ranh đất nhưng do nghĩ là đất do cụ L nên phụ ông C và cũng không có yêu cầu đo tách phần đất gia đình bà sử dụng ra riêng. Đến năm 2016, sau khi cụ L chết, gia đình bà và ông C phát sinh mâu thuẫn.

Trên đất tranh chấp có tài sản gồm nhà, chuồng heo, 01 hồ xi măng chứa nước, 01 cây xanh là của bà P, riêng 01 cây dừa trên đất là do bà L trồng đã mấy chục năm, từ trước đến nay do bà L và ông C thu hoạch hưởng trái.

Phần đất tranh chấp gia đình bà đã sử dụng ổn định đến nay là 40 năm, ngoài phần đất ở này thì gia đình bà không có phần đất ở nào khác. Bà X không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, phía bị đơn phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp cho ông C đối với thửa 66, tờ bản đồ số 6 vào ngày 22/12/2015, do thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C có nhà của gia đình bà trên đất. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận thì bị đơn

yêu cầu bồi hoàn tiền công tu bổ bồi lấp đất là 10.200.000 đồng và chi phí di dời là 39.800.000 đồng, tổng cộng là 50.000.000 đồng.

Bà đồng ý họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 04/01/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và kết quả định giá ngày 06/01/2017 của Hội đồng định giá tài sản huyện B làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê V trình bày:

Ông thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về diện tích đất tranh chấp, nguồn gốc đất tranh chấp, các con của cụ M, cụ L, thời gian và hoàn cảnh của bà P khi về sống trên một phần thửa đất 66, tờ bản đồ số 6. Ông V được cụ L nói lại là cho bà P ở nhờ sau này có chỗ ở khác thì đi. Vì vậy, việc ông C kê khai đăng ký quyền sử dụng đất mẹ ông cùng các anh em đều biết nhưng không ai khiếu nại hay tranh chấp gì. Trên phần đất tranh chấp có 01 cây dừa do mẹ ông trồng, từ trước đến nay cây dừa này do mẹ ông và ông C hưởng trái, về hiện trạng đất, bà P có bồi lấp thêm ước lượng khoảng 10m² đất thì có được hiện trạng như hiện nay. Đất này mẹ ông đã cho ông C rồi nên ông C có toàn quyền quyết định đối với thửa đất trên, ông không có tranh chấp gì đối với ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:

Đối với vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Lê C với bà Ngô Thị P, ông Nguyễn H, bà Tạ X thì Ủy ban nhân dân huyện B không có căn cứ để nêu ý kiến hủy hay không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê C. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện B yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Ba Tri xem xét giải quyết, xét xử vắng mặt đại diện Ủy ban nhân dân huyện B.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2017/DS-ST ngày 28/4/2017, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê C.

Buộc bị đơn Ngô Thị P, Nguyễn H, Tạ X có nghĩa vụ liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền đối với diện tích đất 128,8m² thuộc một phần thửa 66, tờ bản đồ số 6, loại đất CLN tọa lạc tại xã M (B - T) là 128,8m² x 100.000đ/m² = 12.880.000 đồng cho nguyên đơn Lê C.

Bà Ngô Thị P, ông Nguyễn H, bà Tạ X được quản lý sử dụng diện tích đất 128,8m² thuộc một phần thửa 66, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã M (B, T) và có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên (có họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp kèm theo).

Bà Ngô Thị P, ông Nguyễn H, bà Tạ X được quản lý sử dụng 01 cây dừa và có nghĩa vụ trả giá trị cây dừa bằng tiền là 1.000.000 đồng cho ông Lê C.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ngô Thị P, ông Nguyễn H, bà Tạ X về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00650

do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Lê C vào ngày 22/12/2015 tại thửa đất 66, tờ bản đồ 06 và yêu cầu bồi hoàn tiền công tu bổ bồi lấp đất, chi phí di dời là 50.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí đo đạc, định giá, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 08/5/2017, nguyên đơn ông Lê C kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, ông C yêu cầu được nhận phần đất có diện tích 128,8m², ông không đồng ý nhận giá trị đất. Ông C đồng ý bồi thường giá trị căn nhà là 5.247.000 đồng, chuồng heo 424.000 đồng, hồ nước 500.000 đồng, cây xanh 30.000 đồng, công sức bồi đắp và bơm cát là 1.350.000 đồng; tổng cộng là 7.551.000 đồng và đồng ý cho phía bị đơn lưu cư 06 tháng.

Ngày 12/5/2017, bị đơn bà Tạ X kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 189/2017/DS-PT ngày 17/8/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của ông Lê C.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Tạ X.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2017/DS-ST ngày 28/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê C.

Buộc bà Ngô Thị P, ông Nguyễn H, bà Tạ X có nghĩa vụ liên đới giao trả cho ông Lê C phần đất có diện tích 128,8m², thuộc một phần thửa 66, tờ bản đồ số 6, loại đất CLN tọa lạc tại: Ấp H, xã M, huyện B, tỉnh T (có họa đồ hiện trạng thửa đất kèm theo).

Buộc ông Lê C phải bồi thường giá trị các tài sản trên phần đất có diện tích 128,8m², thuộc một phần thửa 66, tờ bản đồ số 6, loại đất CLN tọa lạc tại: Ấp H, xã M, huyện B, tỉnh T là 7.551.000 đồng cho bà Ngô Thị P, ông Nguyễn H, bà Tạ X (bao gồm giá trị căn nhà là 5.247.000 đồng, giá trị chuồng heo 424.000 đồng, giá trị hồ nước 500.000 đồng, giá trị cây xanh 30.000 đồng, công sức bồi đắp và bơm cát là 1.350.000 đồng). Ông Lê C được quyền sở hữu các tài sản nêu trên.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê C về việc cho bà Ngô Thị P, ông Nguyễn H, bà Tạ X được lưu cư 06 tháng được tính kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ngô Thị P, ông Nguyễn H, bà Tạ X về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00650 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Lê C vào ngày 22/12/2015 tại thửa đất 66, tờ bản đồ 06 và yêu cầu bồi hoàn tiền công tu bổ bồi lấp đất, chi phí di dời tài sản là 50.000.000 đồng.

Chi phí đo đạc, định giá, thu thập quy trình: 2.426.700 đồng, bà Ngô Thị P, ông Nguyễn H, bà Tạ X phải chịu. Do ông Lê C đã nộp xong nên các bà Ngô Thị P, ông Nguyễn H, bà Tạ X có nghĩa vụ trả lại số tiền trên cho ông Lê C.

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

Ngày 01/10/2017, bà Ngô Thị P có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 15/2019/KN-DS ngày 17/4/2019, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao 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 Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2017/DS-ST ngày 28/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre xét xử 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 Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự, thấy rằng: Việc cụ L cho bà P ở nhờ hay cho quyền sử dụng đất thì cả nguyên đơn và bị đơn đều không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, trong thực tế bà P đã được cụ L cho đất xây dựng nhà ở (điều này được cả nguyên đơn, bị đơn thừa nhận tại bút lục số 106-107), khi bà P xây dựng nhà, cụ L và những người khác trong gia đình không có ý kiến phản đối. Gia đình bà P đã sử dụng nhà, đất liên tục, ổn định, công khai từ những năm 1976-1980 cho đến khi cụ L chết (2016), cụ L không đòi lại đất. Ông C khởi kiện đòi đất, nhưng không có chứng cứ chứng minh ông đã được cụ L cho toàn bộ diện tích đất, bao gồm cả phần đất gia đình bà P đang ở.

[2]. Tại Biên bản xác minh ngày 09/01/2017 (bút lục số 154), ông Trần H - cán bộ địa chính Ủy ban nhân dân xã MC cho biết: *Hiện nay bà P có đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 289, tờ bản đồ số 3 diện tích 288m² đất; thửa 87 tờ bản đồ số 12 diện tích 1.298m² đất; thửa 93 tờ bản đồ số 12 diện tích 3.335m², mục đích sử dụng là đất lúa. Riêng anh H đang đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý sử dụng đối với các thửa 102, tờ bản đồ số 17 diện tích 145,7m² và thửa 103 tờ bản đồ số 17 diện tích 783,9m² đất, mục đích sử dụng là đất lúa. Hai thửa đất này đã được anh H bồi đắp sử dụng chăn nuôi và có một cái chòi nhỏ trên đất. Thực tế thì bà P, anh H và chị X có đất lúa nhưng không có đất ở và nhà ở tại xã MC. Ông Diệp B- cán bộ địa chính Ủy ban nhân dân xã M cung cấp: Ngoài phần đất tranh chấp thì ở địa phương bà P không có đất nào khác. Riêng anh H, chị X có một phần đất ở xã M, huyện B đã lên nền để chăn nuôi, không phải là đất ở.*

[3]. Như vậy, chính quyền xã MC và xã M, huyện B đều xác định hiện nay

bà P, anh H, chị X có đất nhưng không phải đất ở, nhà ở. Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào xác nhận của ông Trịnh S - Trưởng ấp M, xã M và ông Nguyễn P (người ở gần nhà ông C) với nội dung: hiện tại bà P không ở và sinh sống trên thửa 66, tờ bản đồ 06. Bà P đang ở nhà con gái ruột ở ấp L, xã M, còn chị X, anh H có nhà và ở trên thửa 102, 103, tờ bản đồ số 17 ở xã MC để xác định gia đình bà P đã có nơi ở khác là không đúng. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà P, anh H, chị X trả diện tích 128,8m² đất còn Tòa án cấp sơ thẩm buộc gia đình bà P trả giá trị quyền sử dụng bằng tiền đối với diện tích 128,8m² nêu trên đều không có căn cứ.

[4]. Tòa án cấp phúc thẩm tuyên buộc bà P, anh H và chị X có nghĩa vụ liên đới giao trả cho ông C phần đất có diện tích 128,8m² là chưa chính xác, vì bà P, anh H, chị X đều đang ở trên đất tranh chấp nên cả 3 người đều có nghĩa vụ trả đất cho ông C, đây không phải là nghĩa vụ liên đới theo quy định tại Điều 288 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5]. Khi xét xử lại vụ án, nếu không có tình tiết hoặc chứng cứ gì mới Tòa án cấp phúc thẩm cần xác định bà P đã được cụ L cho đất xây dựng nhà để ở, gia đình bà P đã sử dụng nhà, đất liên tục, ổn định, công khai từ những năm 1976-1980 cho đến khi cụ L chết, cụ L không đòi lại đất, từ đó bác yêu cầu đòi đất của ông C mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp 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. Chấp nhận Kháng nghị số 15/2019/KN-DS ngày 17/4/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 189/2017/DS-PT ngày 17/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre và Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2017/DS-ST ngày 28/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre giữa nguyên đơn là ông Lê C với bị đơn là bà Ngô Thị P, anh Nguyễn H và chị Tạ X; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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 Ba Tri, tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GDKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

TM.ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký và đóng dấu)

Võ Văn Cường

