TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 260/2018/DS-GĐT
Ngày: 24/8/2018
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất, 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 Phạm Hồng Phong

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Châu

Ông Nguyễn Hữu Ba

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Giáp Mạnh Huy

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

Ngày 24 tháng 8 năm 2018, 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 "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng mượn tài sản" giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị H, sinh năm 1968;
Địa chỉ: Tổ 0X, ấp Đ, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:* Bà Đặng Thị H1, sinh năm 1951;
Ông Lý Thành P, sinh năm 1956;
Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
3.1 Chị Lý Thị Minh N, sinh năm 1984;
3.2 Chị Lý Đặng Minh P, sinh năm 1990;
3.3. Chị Lý Đặng Minh H, sinh năm. 1988;
Cùng địa chỉ: Ấp Đ, A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.4. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đặng Thị H trình bày: Bà có thửa đất số 815, diện tích 4.243m^2, tọa lạc R, ấp Đ, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nguồn gốc đất do ông bà để lại cho cha ruột tôi tên Đặng Văn C, sinh năm: 1928 (chết ngày 24/6/2010). Năm 2008, cha bà làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho bà và bà đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 12/8/2008. Lúc cha bà tặng cho thửa đất này cho bà thì trên phần đất này có trồng cây tạp, 01 nhà thờ bằng cây và 01 nhà tường chiều ngang 4m, chiều dài 12,4m do bà bỏ tiền ra xây dựng. Năm 2007, bà Đặng Thi H1 về phần đất này sinh sống cùng với 02 đứa con và được cha bà cho phép ở trong nhà thờ bằng cây. Cha bà có bán cho bà H1 phần đất diện tích l.000m^2, nằm cập phần đất của bà. Năm 2010, sau khi cha bà chết thì bà H1 điện thoại xin bà cho bà H1 ở nhà tường của bà cho sạch sẽ. Bà H1 chỉ ở ngoài còn bên trong thì chừa cho bà. Còn về phần đất vườn, do trồng cây tạp lâu năm, năng suất kém nên vợ chồng bà có cải tạo lại thửa đất trên (có báo trước với bà H1) như: Đốn cây, lấp mương và đào đất lên líp lại, tạm thời đạt được khoảng 80%, chỉ đặt cây xuống là hoàn thành. Bà có cho bà H1 trồng chuối (Khoảng 100 cây) với điều kiện khi nào bà trồng chôm chôm xong thì bà H1 mới trồng. Nhưng bà chưa trồng chôm chôm thì bà H1 đã trồng chuối mà không nói với bà.

Ngày 21/5/2011, bà mời chị hai là Đặng Thị C về nhà. Bà nói với vợ chồng bà H1 ông P là cho bà trồng chuối và hưởng H lợi từ chôm chôm thì vợ chồng bà H1 ông P không đồng ý mà bắt bà ký vào giấy chuyển quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 4.243m^2 cho bà H1 quản lý, sử dụng. Bà không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Vào các ngày ngày 13- 14/6/2011, vợ chồng bà về nhà đám giỗ cha, thì bà H1 không cho vào nhà. Từ đó về sau, mỗi lần bà về nhà thì phải phá ổ khóa mới vào nhà được. Nay bà yêu cầu bà Đặng Thị H1, ông Lý Thành P và các thành viên trong hộ phải trả lại hiện trạng đất ban đầu cho bà (di dời hoặc đốn bỏ chuối cao) và chấm dứt ngay hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất trên thửa đất số 815, diện tích 4.243m^2, tọa lạc tại R, ấp Đ, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang; Yêu cầu bà H1, ông P và các thành viên trong hộ phải di dời hết cả đồ đạc, trả lại 01 căn nhà tường do bà xây dựng và 01 căn nhà thờ (bằng cây) do ông bà để lại trên thửa đất trên cho tôi ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Các cây trồng gồm chuối, tràm, mít, cóc, ổi thì bà H1, ông P phải tự di dời.

Bị đơn bà Đặng Thị H1 và ông Lý Thành P cùng trình bày:

Năm 2002, bà Đặng Thị H và ông Đặng Văn C xuống nhà ông bà ở ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang năn nỉ ông bà bán phần đất diện tích 6.500m^2 về phần đất diện tích 4.243m^2, tọa lạc R, ấp Đ, xã A để nuôi cha. Lúc này ông C còn đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. H nói công ông bà nuôi cha cực khổ, sau này ông bà hưởng phần đất đó, chỉ nói miệng chứ không làm giấy

tờ gì. Sau đó, ông bà bán đi phần đất 6.500m^2 trên, về phần đất 4.243m^2 để nuôi cha già yếu. Lúc về thì ông bà có đưa cho ông C và H 20 cây vàng SJC 24kr để lấy phần đất diện tích 4.243m^2 và canh tác cho đến hôm nay. Đến khoảng năm 2004 – 2005 cha ông bà và H định bán căn nhà gỗ cho ông Trần Văn K nhưng không đồng ý. Ông bà thỏa thuận với cha và H mua lại căn nhà gỗ này với giá 15.000.000 đồng (1,5 cây vàng SJC 241kr). Tại Tờ giấy bán nhà và đất ngày 18/02/2014 thì thỏa thuận mua 1.200m^2 đất với giá 03 cây vàng miếng SJC. Phần đất này liền kề với thửa 815, diện tích 4.243m^2 của H, ông bà đã sang tên tách bộ xong và đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần II trong tờ giấy bán nhà và đất này thì ông bà mua căn nhà cây giá 15 chỉ vàng SJC 24kr chứ không có xin ở đậu như H trình bày. Đối với yêu cầu khởi kiện của Đặng Thị H thì ông bà có ý kiến ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H. Lý do phần đất này ông bà được cha di chúc cho và bán căn nhà theo tờ "giấy bán nhà và đất" lập vào lúc 11 giờ 30 ngày 18/02/2004. H cũng thừa nhận ông bà nuôi cha mẹ. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, bà H không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn vì cho rằng phần đất bà được ông Đặng Văn C (cha ruột) tặng cho và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính thức từ năm 2008; Đối với số tiền mượn 18.000.000 đồng bà thừa nhận có mượn nhưng đã trả được 6.500.000 đồng, nay đồng ý trả số tiền còn lại là 11.500.000 đồng với điều kiện bà H1 phải cung cấp giấy biên nhận nợ với số tiền 11.500.000 đồng trước đây có lập giao cho bà H1 cất giữ.

Bị đơn ông Lý Thành P và bà Đặng Thị H1 có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01589 ngày 12/8/2008 đã cấp cho bà Đặng Thị H tại thửa đất số 815, diện tích 4.243m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu Đặng Thị H phải trả số tiền 18.000.000 đồng là tiền mượn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Đặng Thị H được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tờ bản đồ C2 - thửa số 815 - diện tích 4.243m^2, loại đất CLN+ONT, phần đất tọa lạc ấp Đ, xã A, huyện C. Bà Đặng Thị H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đầy đủ thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó việc bà Đặng Thị H1, ông Lý Thành P yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đặng Thị H là không có cơ sở.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2015/DS-ST ngày 06/4/2015, Tòa án nhân dân huyện Cái Bè đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H:

- Buộc ông Lý Thành P, bà Đặng Thị H1 và những người cùng hộ phải có nghĩa vụ giao trả bà H toàn bộ thửa đất số 815, diện tích 4.243m^2 (đo đạc thực tế là 5.165,6m^2); tọa lạc tại ấp Đ, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do bà H đứng

tên quyền sử dụng đất chính thức số H01589 ngày 12/8/2008. (Có sơ đồ kèm theo)

- Giao chị H toàn quvền quản lý, sở hữu, sử dụng và định đoạt toàn bộ công trình, vật kiến trúc có trên thửa đất gồm: 01 căn nhà tường diện tích 54,18m^2, nhà phụ diện tích 8.99m^2, nhà tắm diện tích l,56m^2, hồ nước diện tích l,656m^2 và 01 căn nhà bằng cây (Bà H1 đang quản lý sử dụng) gồm nhà chính diện tích 95,94m^2 và 01 mái che có diện tích 57,28m^2; và giao toàn bộ cây trồng trên thửa đất số 815 cho bà H được sở hữu.

2./ Không chấp nhận yêu cầu chị H yêu cầu phía bị đơn phải tự di dời hoặc đốn bỏ cây trồng có trên thửa đất số 815.

- Buộc chị Đặng Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lý Thành P cùng bà Đặng Thị H1 trị giá bằng tiền đối với căn nhà bằng cây + mái che là: 6.779.708 đồng; trị giá cây trồng trên đất: 56.137.000 đồng. Cộng chung là62.916.708 đồng.

- Việc giao trả nhà, đất, cây trồng trên đất và giao trả tiền được thực hiện song song cùng một lúc, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3./ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lý Thành P, bà Đặng Thị H1 đòi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01589 ngày 12/8/2008 đã cấp cho bà Đặng Thị H tại thửa đất số 815, diện tích 4.243m^2 tọa lạc tại ấp Đ, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang để cấp lại cho bà H1 đứng tên quyền sử dụng đất.

4./ Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P, bà H1 về việc đòi bà Đặng Thị H phải trả 18.000.000 đồng tiền mượn: Buộc bà H phải trả cho ông P, bà H1 sỏ tiền mượn là 18.000.000 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/4/2015, bà Đặng Thị H có đơn kháng cáo.

Tại quyết định dân sự phúc thẩm số 264/2015/DS-PT ngày 03/7/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị H, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị H1 và ông Lý Thành P. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 30/2015/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2015 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

1./ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H:

- Buộc ông Lý Thành P, bà Đặng Thị H1 và những người cùng hộ phải có nghĩa vụ giao trả bà H toàn bộ thửa đất số 815, diện tích 4.243m^2 (đo đạc thực tế là 5.165,6m^2) tọa lạc tại ấp Đ, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do bà H đứng tên quyền sử dụng đất chính thức số H01589 ngày 12/8/2008. (Có sơ đồ kèm theo);

- Giao bà H toàn quyền quản lý sở hữu, sử dụng và định đoạt toàn bộ công trình, vật kiến trúc có trên thửa đất gồm: 01 căn nhà tường diện tích 54,18m^2, nhà phụ diện tích 8,99m^2 nhà tắm diện tích l,56m^2, hồ nước diện tích1.656m^2 và 01 căn nhà bằng cây (Bà H1 đang quản lý sử dụng) gồm nhà chính diện tích 95,94m^2 và 01 mái che có diện tích 57,28m^2; và giao toàn bộ cây trồng trên thửa đất số 815 cho bà H được sở hữu.

2./ Không chấp nhận yêu cảu bà H yêu cầu phía bị đơn phải tự di dời hoặc đốn bỏ cây trồng có trên thửa đất số 815.

- Buộc bà Đặng Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lý Thành P cùng bà Đặng Thị H1 trị giá bảng tiền đối với căn nhà bằng cây + mái che là: 6.779.708 đồng; trị giá cây trồng trên đất: 46.835.000 đồng. Cộng chung là 53.614.708 đồng.

- Việc giao trả nhà đất câu trồng trên đất và giao trả tiền được thực hiện song song cùng một lúc, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3./ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lý Thành P, bà Đặng Thị H1 đòi hủy giấy chứng nhận sử dụng đất H01589 ngày 12/8/2008 đã cấp cho bà Đặng Thị H tại thửa đất số 815, diện tích 4.243m^2 tọa lạc tại ấp Đ, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang để cấp lại cho bà H1 đứng tên quyền sử dụng đất.

4./ Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P, bà H1 về việc đòi bà Đặng Thị H phải trả 18.000.000 đồng tiền mượn: Buộc bà H phải trả cho ông P, bà H1 số tiền mượn là 18.000.000 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 28/9/2015, bà Đặng Thị H1, ông Lý Thành P 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 95/QĐKNGĐT-VC3-DS ngày 31/5/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản dân sự phúc thẩm số 264/2015/DS-PT ngày 03/7/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và bản án dân sự sơ thẩm số 30/2015/DS-ST ngày 6/4/2015 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử 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] Các đương sự thống nhất nguồn gốc nhà, đất thuộc thửa đất 815 diện tích 4.243 m^2 (đo đạc thực tế là 5.165,6 m^2) tại Rạch Ông Văn, ấp Đ, xã A,

huyện C là của cụ Đặng Văn C (cha bà H1 và bà H). Năm 1997, cụ C kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Ngày 18/02/2004, cụ C cùng con gái là bà H có lập giấy bán nhà, đất cho vợ chồng ông Lý Thành P, bà Đặng Thị H1 (con rể, con gái). Ông P, bà H1 đã nhận đất sử dụng để trồng cây và nhà.

[3] Ngày 12/8/2008, Cụ C tiếp tục lập hợp đồng tặng cho thửa đất nêu trên cho con là bà Đặng Thị H. Sau đó bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

[4] Các bên thừa nhận việc Cụ C có đồng ý bán nhà, đất cho ông P, bà H1. Ông P bà H1 cũng đã nhận nhà đất, trồng cây lâu năm (chôm chôm, cam, ổi mít,…), quá trình ông P, bà H1 sử dụng nhà đất thì Cụ C không phản đối do vậy mặc dù không hoàn thiện về mặt hình thức của hợp đồng nhưng theo hướng dẫn tại nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng ngày 18/02/2004, giữa Cụ C và ông P, bà H1 cần được công nhận. Cụ C lập hợp đồng tặng cho diện tích đất nêu trên cho bà H sau khi đã bán cho bà H1 là không đúng. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu đòi đất của bà H. Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu này của bà H là không đúng.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của bà H buộc ông P, bà H1 trả nhà đất nhưng lại không xem xét đến số tiền 3 cây vàng ông P, bà H1 mua đất của Cụ C cũng là thiếu sót

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 346 và Điều 348 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015

1/ Chấp nhận kháng nghị số 95/QĐKNGĐT –VKS-DS ngày 31/5/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 264/2015/DS-PT ngày 3/7/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang và Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2015/DSST ngày 06/4/2015 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng mượn tài sản" giữa nguyên đơn là bà Đặng Thị H với bị đơn là bà Đặng Thị H1, ông Lý Thành P.

3/ Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC tại TP.HCM;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang;
- Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang
- Chi cục THADS huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GĐKT II, HS; THS (GMH).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Phạm Hồng Phong