

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 102a/2022/DS-GĐT

Ngày: 06/4/2022

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 Lê Thành Văn.

Ông Tô Chánh Trung.

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Tuấn, Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngát, Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử giám đốc thẩm vụ án dân sự về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Công C, sinh năm 1926.

Địa chỉ: Số nhà 36/5 TP1, Khóm A, Phường B, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện theo ủy quyền là bà Trương Thị H, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Ấp 14, xã VM, huyện HB, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phan Thanh H1, sinh năm 1940.

2.2. Bà Lâm Thị Ngh, sinh năm 1944.

Cùng địa chỉ: Số nhà 35/5 TP1, Khóm A, Phường B, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện theo ủy quyền là ông Phan Thành N (T), sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số nhà 35/5 TP1, Khóm A, Phường B, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

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

3.1. Ông Phan Thành N (T), sinh năm 1971.

3.2. Bà Trần Kiều T1, sinh năm 1975.

3.3. Anh Phan Thành D, sinh năm 1992.

3.4. Anh Phan Thành Ph, sinh năm 1997.

Cùng địa chỉ: Số nhà 35/5 TP1, Khóm A, Phường B, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Trương Công C trình bày: Ông có diện tích đất 135,1m² thửa đất số 9, tờ bản đồ số 26, tại đường TP1, Phường B, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 785330 vào ngày 14/11/2017. Nguồn gốc diện tích đất trên do ông nhận chuyển nhượng từ ông Phan Thành H1 và bà Lâm Thị Ngh vào năm 1996, toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện xong. Đến năm 1997, khi xây nhà ông có chừa lại một phần đất phía sau căn nhà do sợ sụp lún vì đất của ông có vị trí nằm sát cái ao của gia đình bà Ngh, khoảng đất trống này ông C làm nơi gắn máng xối để hứng nước mưa. Một thời gian sau khi chuyển nhượng đất cho ông, gia đình bà Ngh đã san lấp ao trên và cách đây khoảng 10 năm gia đình bà Ngh dùng thiếc che tạm phía trên phần đất tranh chấp để làm sàn rửa chén bên dưới, sự việc này ông có biết nhưng do thấy gia đình bà Ngh chỉ che tạm để sử dụng và lúc này ông và bà Ngh, ông H1 còn quan hệ rất thân thiết nên ông không có ý kiến gì. Tuy nhiên, đến khoảng đầu năm 2019, gia đình bà Ngh xây dựng lại nhà kiên cố bao gồm cả diện tích đất tranh chấp, khi biết được sự việc gia đình ông có ngăn cản nhưng gia đình bà Ngh vẫn tiến hành xây dựng đồng thời tự ý tháo dỡ máng xối của gia đình ông. Do đó, nay ông C yêu cầu ông H1 và bà Ngh trả lại diện tích đất lấn chiếm chiều ngang 7m x dài 0,65m. Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án qua đo đạc thực tế xác định diện tích đất tranh chấp là 5,1m² nên nay ông C xác định diện tích đất bị lấn chiếm là 5,1m² và yêu cầu Tòa án buộc ông H1 và bà Ngh trả lại quyền sử dụng diện tích đất 5,1m², thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 26 tại Khóm A, Phường B, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu. Đối với máng xối bằng thiếc đã cũ hiện không còn giá trị nên ông C không có yêu cầu bồi thường.

Bị đơn là ông Phan Thanh H1 và bà Lâm Thị Ngh trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt toàn bộ các văn bản tố tụng và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án cho bị đơn ông H1, bà Ngh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông N, bà T1, anh D và anh Ph. Tuy nhiên, các đương sự này không nộp tài liệu chứng cứ và cũng không trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phan Thành N và bà Trần Kiều T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thống nhất trình bày: Diện tích đất tranh chấp 5,1m² đất thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 26 tại Khóm A, Phường B, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu là của cha mẹ ông bà là ông Phan Thành H1 và bà Lâm

Thị Ngh không phải đất của ông C như lời bà H trình bày, bởi khi chuyển nhượng đất cho ông C cha mẹ ông bà đã giao đủ đất cho gia đình ông C và khi xây dựng nhà gia đình ông C cũng đã xây hết diện tích đất chuyển nhượng đồng thời xây tường bao quanh bít kín phía sau không chừa cửa ra, cũng không cặm ranh hay xây rào bao quanh đất của mình mà đến khi gia đình ông bà cất nhà mới phát sinh tranh chấp là không đúng nên ông N và bà T1 không đồng ý giao trả đất theo yêu cầu của ông C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 12/6/2020, Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Công C đối với bà Lâm Thị Ngh và ông Phan Thành H1 giao trả diện tích đất 3,3m² thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 26, đường TP1, Khóm A, Phường B, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Công C đối với bà Lâm Thị Ngh và ông Phan Thành H1 giao trả diện tích đất 1,8m² thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 26 tại đường TP1, Khóm A, Phường B, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

Buộc bà Lâm Thị Ngh và ông Phan Thành H1 có trách nhiệm trả cho ông Trương Công C giá trị quyền sử dụng diện tích đất 3,3m² đất đã nêu trên với số tiền là 104.610.000 đồng.

Giao cho bà Lâm Thị Ngh và ông Phan Thành H1 được quyền sử dụng diện tích đất 3,3m² thuộc thửa số 09, tờ bản đồ 26 (kèm theo tư cận).

Bà Lâm Thị Ngh và ông Phan Thành H1 có quyền đi đăng ký biến động đối với diện tích 3,3m² đất (kèm theo tư cận).

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 785330 cho ông Trương Công C vào ngày 14/11/2017 phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của ông Trương Công C.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/6/2020, ông Trương Công C kháng cáo.

Ngày 26/6/2020, bà Lâm Thị Ngh kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 39/2021/DS-PT ngày 19/4/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu, quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Công C, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lâm Thị Ngh; sửa một phần bản án sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 12/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Công C đối với ông Phan Thành H1 và bà Lâm Thị Ngh về việc đòi lại phần đất có diện tích

5,1m² thuộc thửa 09 và thửa số 10, tờ bản đồ 26, đất tọa lạc tại đường TP1, Khóm A, Phường B, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

Ngày 23/6/2021, ông Trương Công C có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 233/QĐKNGĐT-VKS-V4 ngày 12/10/2021, 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 và đề nghị 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; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 12/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

Tại phiên tòa Giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị 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 bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 12/9/2019 thì phần đất tranh chấp có diện tích 5,1m² (trong đó: thửa số 09 diện tích 3,3m² đất và thửa số 10 diện tích 1,8m² đất) tọa lạc tại Khóm A, Phường B, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu. Nguồn gốc thửa số 09, tờ bản đồ số 26 có diện tích 135,1m² đất (thửa cũ 562, tờ bản đồ số 5) là của ông Phan Thành H1 và bà Lâm Thị Ngh chuyển nhượng cho ông Trương Công C vào năm 1996 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/11/2017; liên kế thửa đất 09 là thửa đất số 10 diện tích 300m² đất thuộc quyền sử dụng của ông H1 và bà Ngh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/01/2004.

[2]. Quá trình sử dụng đất, vào năm 1997 ông C khi xây dựng nhà ở có chừa lại một phần đất phía sau do sợ sụt lún đất vì giáp với ao của gia đình ông H1, bà Ngh. Xét thấy, lời trình bày của ông C phù hợp với biên bản giao mốc xây dựng công trình ngày 29/11/1996, cũng như khi ông C làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện các bên có ký giáp ranh đất. Về phía gia đình ông H1 và bà Ngh có xây dựng một số vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp và sử dụng ổn định trên 10 năm. Thực tế sử dụng đất của cả hai hộ gia đình đều ít hơn so với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận. Đồng thời, theo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu xác định trong diện tích 5,1m² đất tranh chấp thì có 3,3m² đất thuộc thửa 09 thuộc quyền sử dụng đất của ông C; còn lại diện tích 1,8m² đất thuộc thửa số 10 thuộc quyền sử dụng đất của ông H1 và bà Ngh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần khởi kiện của ông C buộc ông H1 và bà Ngh trả cho ông C giá trị quyền sử dụng diện tích 3,3m² đất với số tiền 104.610.000 đồng, là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3]. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định phần đất tranh chấp gia đình ông C không sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay, trong khi đó gia đình ông H1 và bà Ngh sử dụng đất trên 10 năm nên không chấp nhận khởi kiện của ông C là chưa đánh giá đúng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337; Điều 341; Điều 342 và Điều 343 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận kháng nghị số 233/QĐKNGĐT-VKS-V4 ngày 12/10/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 39/2021/DS-PT ngày 19/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 12/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu, giữa nguyên đơn là ông Trương Công C với bị đơn là ông Phan Thành H1, bà Lâm Thị Ngh.

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 Bạc Liêu;
- TAND thành phố BL;
- Chi Cục THADS thành phố BL;
- 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