

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 265/2020/DS-GĐT

Ngày: 10-11-2020

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 Phạm Hồng Phong.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng.

Ông Tô Chánh Trung.

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Lí – Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa: Ông Bùi Minh Nghĩa - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 11 năm 2020, 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*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ X, Khu phố X, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19/10/2017).

2. Bị đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

- Ông Đỗ Quốc T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 28/9/2015).

- Ông Lê Anh M, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số 86 H, Phường 1x, quận B, Tp. Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 30/01/2018).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị L (vợ ông T), sinh năm 1956, chết năm 2013.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị L, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:

3.1.1. Ông Nguyễn Duy Q, sinh năm 1980.

3.1.2. Ông Nguyễn Nhật T, sinh năm 1982.

3.1.3. Ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1984.

3.1.4. Ông Nguyễn Ân N, sinh năm 1985.

3.1.5. Bà Đặng Thị Ngọc Ty, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3.2. Ông Đỗ Quốc T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3.3. Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3.4. Ông Đỗ Quốc P, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3.5. Ông Nguyễn Văn M.

Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3.6. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3.7. Bà Huỳnh Thị Kim T, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp X, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. 8. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Tăng Thị Bích H, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4.2. Ông Lê Văn T, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Theo đơn khởi kiện ngày 04/9/2009, ông Nguyễn Văn T yêu cầu bà Lê Thị T trả lại 1.400m² đất tại ấp x, xã T, huyện T, tỉnh Bình Dương. Ông T xác định đất do ông khai hoang, lấp hồ bom, trồng cây và quản lý sử dụng từ năm 1976 cho đến nay; hiện trên đất tranh chấp còn có nhà của bà Tăng Thị Bích H do ông T cho mượn đất để cất nhà ở. Nguyên nhân tranh chấp là vào năm 2009 bà T (người có đất liên ranh) vào chặt cây trên đất ông T và nói đất này bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có kết quả đo đạc thì ông T tranh chấp với bà T hai phần đất (vì đất ông T nhưng nhà nước cấp cho bà T), diện tích là 566,1m² và 1.364,4m². Hiện nay ông T yêu cầu bà T trả lại diện tích 1.182,5m² thuộc thửa 128, tờ bản đồ số 8 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương hiện do bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu Tòa án công nhận phần đất này cho ông T và hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bà T.

Bị đơn bà Lê Thị T trình bày: Đất bà T sử dụng có nguồn gốc khai hoang, năm 1992-1993 bà T mua thêm của ông Lê Văn T phần đất 5.306m²; ngày 27/5/1997, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 23.547m²; năm 1999, bà T đổi sổ và đăng ký hết diện tích đất, được cấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 21/6/1999 với tổng diện tích 33.496m² gồm 2 thửa đất 157 và 128; thửa 157 diện tích 18.375m² và thửa đất đất có tranh chấp với ông T số 128 diện tích là 15.121m² (trong số này có 5.306m² mua của ông Lê Văn T), thực tế hiện nay thửa 128 không đủ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền nghĩa vụ liên quan trình bày: Những thành viên trong hộ gia đình ông T (T, T, N, Q, T) có ý kiến và yêu cầu như ông T.

- Ông Đỗ Quốc T, ông Đỗ Quốc P, bà Đỗ Thị H trình bày: các ông bà là con của bà T, nguồn gốc đất tranh chấp do cha mẹ bà khai hoang từ năm 1975, nhận chuyển nhượng thêm của ông Lê Văn T năm 1992. Thống nhất với trình bày của bà T.

- Ủy ban nhân dân huyện Bắc Tân U trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T số 02454 năm 1997, đất có nguồn gốc khai hoang, trình tự theo quy định, có đo đạc thực tế. Tại thời điểm cấp chưa thành lập bản đồ địa chính chính quy nên không thể hiện số thửa, tờ bản đồ, chỉ ghi diện tích đất. Năm 1999, thành lập bản đồ chính quy, bà T làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận, giấy chứng nhận 02454 đổi thành: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00499 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp số 00071 ngày 21/6/1999 (thửa 128 đang tranh chấp). Việc cấp đổi lại không đo đạc, trong hai đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận không thể hiện có đăng ký phần diện tích đất chuyển nhượng của ông Lê Văn T nên không rõ phần đất nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T có nằm trong diện tích thửa 128 hay không.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00190 cấp ngày 01/6/2006 cho bà T thửa 157, có nguồn gốc chuyển nhượng, cấp không đo đạc.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T trên cơ sở công nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc kê khai là đất khai hoang, không đo đạc thực tế mà chỉ căn cứ vào bản đồ địa chính.

Các nhân chứng khai:

- Bà Tăng Thị Bích H xác định mượn đất ông T cất nhà ở từ năm 1998, cất nhà tạm, nền ximăng, mái tranh. Tòa án xử đất của người nào thì người đó hưởng, bà H không tranh chấp, nếu không ở được thì tự tháo dỡ nhà, không yêu cầu bồi thường.

- Ông Lê Văn T trình bày: Năm 1993, ông Lê Văn T có chuyển nhượng cho bà T phần đất có diện tích $5.306m^2$, việc chuyển nhượng không làm giấy tờ. Đất chuyển nhượng ông Lê Văn T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) ngày 16/10/1992, vị trí tranh chấp giữa ông T bà T có hồ bom chính là đất ông Lê Văn T.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 32/2018/DS-PT ngày 05/02/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị T.

1.1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2017/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương như sau:

- Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc: Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00071 QSDĐ/TU ngày 21/6/1999 cấp cho bà Lê Thị T.

- Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc: Yêu cầu bà Lê Thị T trả lại diện tích $1.182,5m^2$ thuộc một phần thửa 128, tờ bản đồ số 8 tại xã Tân Lập, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Ông Nguyễn Văn T được quyền quản lý, sử dụng diện tích $1.182,5m^2$ thuộc một phần thửa 128, tờ bản đồ số 8, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Bắc Tân Uyên thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00071 QSDĐ/TU ngày 21/6/1999 (thửa đất 128) cấp cho bà Lê Thị T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00495 QSDĐ/TU ngày 21/6/1999 (thửa đất 129) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T để điều chỉnh lại theo hiện trạng sử dụng tại quyết định của bản án.

2. Đình chỉ giải quyết kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí của các đương sự.

Ngày 06/3/2018, bà Lê Thị T có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 100/2020/KN-DS ngày 26/6/2020, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán chấp nhận kháng nghị, hủy bản án phúc thẩm và sơ thẩm. Giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị T trả lại phần đất có diện tích 1.182,5m² thuộc một phần thửa 128, tờ bản đồ số 8 có diện tích 15.121m² tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương hiện do bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 21/6/1999. Ông T cho rằng, nguồn gốc đất tranh chấp do ông khai hoang, sử dụng trồng cây từ năm 1976 cho đến nay. Bà Lê Thị T không đồng ý vì cho rằng đất tranh chấp có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T từ năm 1992-1993, kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

[2]. Xét thấy, năm 1999, khi kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 129, diện tích 4.589m² giáp ranh với thửa đất số 128, ông T không kê khai, đăng ký đối với phần đất tranh chấp. Sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T thể hiện không tiếp giáp đường ĐT746 (phần đất tranh chấp tiếp giáp đường ĐT746) nhưng ông T cũng không khiếu nại. Ông T cũng không tranh chấp hay phản đối khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào cùng thời gian năm 1999. Theo đo đạc thực tế, hiện nay phần đất thuộc thửa 128 của bà T (bao gồm cả phần đất tranh chấp) thì thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phần đất thuộc thửa 129 của ông T (chưa bao gồm diện tích đất tranh chấp) thừa so với giấy chứng nhận được cấp là 571,6m² (BL: 557). Hơn nữa, ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất do ông khai hoang và sử dụng ổn định.

[3]. Ngày 16/10/1992, ông Lê Văn T được Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương giao quyền sử dụng diện tích 32.106m² đất (có Quyết định giao đất, BL: 44), sau đó ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn T có thể hiện ranh giới vị trí, hình thể phần đất 5.306m² mà ông Lê Văn T chuyển nhượng cho bà T (Bl 435). Ông Lê Văn T xác định tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/9/2015 là có chuyển nhượng cho bà T phần đất diện tích 5.306m², vị trí là phần đất đang tranh chấp (BL: 460). Đối chiếu giữa vị trí, hình thể phần đất ông Lê Văn T chuyển nhượng cho bà T với vị trí, hình thể thửa 128 (bao gồm cả phần đất tranh chấp 1.182,5m²) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00071/QSĐĐ/TU đã cấp cho bà T là phù hợp. Tại “Đơn xin đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do ông Lê Văn T lập ngày 06/11/1997 có nội dung: Ông xin đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 32.106m²,

trong đó có diện tích 5.306m² đã chuyển nhượng cho bà T. Tuy nhiên, theo Biên bản xác minh ngày 24/9/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tân Uyên (BL 97) ông Đoàn Thanh H - Phó giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác định: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị T tại thửa 128, tờ bản đồ số 8, theo sơ đồ thể hiện có cả phần diện tích 5.306m² giáp lộ của ông Lê Văn T. Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Đ (là vợ ông Lê Văn T) cũng xác định, hiện nay đã bán hết các thửa đất ở xã Tân Lập (Bl 350). Như vậy, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Lê Văn T chuyển nhượng cho bà T. Ông T cho rằng, nguồn gốc đất tranh chấp là do ông T khai hoang là không có căn cứ.

[4]. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2017 (BL: 674) thể hiện, trên phần đất còn tồn tại móng nhà tạm do bà Tăng Thị Bích H xây dựng. Bà H xác nhận vào năm 1998, có xin ông T ở nhờ trên đất nhưng bà H không biết có phải là đất của ông T hay không. Đến cuối năm 2009, bà H trả đất cho ông T (BL: 65). Lời khai của bà Tăng Thị Bích H, ông Trần Kim H, ông Trần Kim T và ông Nguyễn Tấn Đ đều xác định ông T là người san lấp hồ bom. Tuy nhiên, phần đất tranh chấp đã được vợ chồng ông Lê Văn T sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992, sau đó ông Lê Văn T đã chuyển nhượng đất cho bà T. Do đó, nếu có việc ông T san lấp hồ bom thì cũng không đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T. Theo lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Văn V (BL: 67) (do ông T yêu cầu triệu tập), ông V xác định có thấy ông T cấy lúa trên vùng nước giáp đường ĐT746 nhưng không biết ông T có canh tác liên tục hay không, khoảng năm 1978 -1979 ông V thấy vợ chồng ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Đ cất nhà trên phần đất tranh chấp và trồng rau muống, sau đó ông Lê Văn T bán khu đất cho bà T. Mặt khác, ông T thừa nhận vào năm 2009, bà T có cưa 16 cây tràm trên phần đất tranh chấp để bán. Do đó, có căn cứ xác định, bà T có sử dụng phần đất này.

[5]. Từ những căn cứ nêu trên, có căn cứ xác định, nguồn gốc đất là của ông Lê Văn T chuyển nhượng cho bà T, bà T sử dụng đất, kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chỉ căn cứ vào lời trình bày của ông T cho rằng, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T không do đặc thực tế và bà T không chứng minh được diện tích đất tăng so với hai lần kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là chưa xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Ngoài ra, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2017, thể hiện trên đất tranh chấp có một số cây trồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm không xem xét giải quyết số cây trồng này dẫn đến giải quyết vụ án chưa triệt để, không thi hành án được.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 100/2020/KN-DS ngày 26/6/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T với bị đơn là bà Lê Thị T.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2017/DS-ST ngày 15/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại TPHCM;
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC
- VKSNDCC tại TPHCM;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS Bắc Tân Uyên, Bình Dương;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: LTHS, PGĐKT II, HS; THS (P.T.L)

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Phạm Hồng Phong