

Quyết định Giám đốc thẩm
Số: 171 /2021/DS-GĐT
Ngày: 14/5/2021
*V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu tháo dỡ một phần nhà*

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 Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Cường

Ông Tô Chánh Trung

Thư ký - phiên tòa: Ông Giáp Mạnh Huy - Thẩm tra viên

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

Ngày 14 tháng 5 năm 2021, 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 việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ một phần nhà*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Anh Phạm Văn K, sinh năm 1966;

1.2 Chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1964;

Địa trú địa chỉ: Tổ 07, ấp VC 2, phường VNg, thành phố CĐ, tỉnh AG.

2. Bị đơn:

2.1 Bà Trình Thị T, sinh năm 1940; Địa chỉ: Số 45, Đường PNT, khóm CL 7, phường CP B, thành phố CĐ, tỉnh AG;

2.2. Anh Huỳnh Đức H, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 43, Đường PNT, khóm CL 7, phường CP B, thành phố CĐ, tỉnh AG.

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

3.1 Ông Nguyễn Bình X – Chủ doanh nghiệp tư nhân M; Địa chỉ: Số 4-5, khóm CL 1, phường Vĩnh Mỹ, thành phố CĐ, tỉnh AG;

3.2 Chị Đoàn Thị S, sinh năm 1962; Địa chỉ: Tổ 14, khóm CL 7, phường CP B, thành phố CĐ, tỉnh AG;

3.3 Chị Nguyễn Thị Thanh Tn, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số 43, Đường PNT, khóm CL 7, phường CP B, thành phố CĐ, tỉnh AG;

3.4 Ủy ban nhân dân thành phố CĐ, tỉnh AG; Địa chỉ: Số 10, Đường LL, phường CP B, thành phố CĐ, tỉnh AG.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Phạm Văn K và Nguyễn Thị C trình bày:

Năm 2010, ông bà nhận chuyển nhượng phần đất thổ cư của Doanh nghiệp tư nhân M (*sau đây gọi tắt là DNTN M*) diện tích $52,8m^2$ (quy cách ngang 3,3 m, dài 16 m) tại Tổ 14, khóm CL 7, phường CP B, thị xã (nay là thành phố) CĐ. Ông bà đã trả đủ tiền, doanh nghiệp đã làm thủ tục sang tên; ông, bà được Ủy ban nhân dân (*sau đây gọi tắt là UBND*) thành phố CĐ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ*) số BD 167859. Khi chuyển nhượng, ông bà có đến thực địa nhưng không biết bà T lấn sang. Đến năm 2014, khi ông bà chuẩn bị cất nhà nên đo đạc hiện trạng để cắm mốc ranh đất thì phát hiện một phần nhà của bà T, ông H lấn sang phần đất của ông, bà có diện tích ngang 0,8 m dài 16m. Nay ông bà yêu cầu bà T, ông H trả lại quyền sử dụng đất cho ông, bà.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Trình Thị T trình bày:

Năm 1985, bà được UBND phường CP B chấp thuận cho bà được sử dụng diện tích $493 m^2$ đất tại khóm CL 7, phường CP B (nay là khu dân cư chợ phường B). Năm 1996, bà cho con trai là Huỳnh Mạnh Q và con dâu là Đoàn Thị S về cất nhà ở trên phần đất này. Năm 2002, con bà (Q) chết. Năm 2004, giữa bà và con dâu là chị S phát sinh tranh chấp và được UBND thành phố CĐ giải quyết, quyết định phần đất của bà có diện tích $255m^2$ (rộng 7,5 m dài 34 m).

Tại thời điểm tranh chấp với chị S, giữa nhà bà và nhà chị S là khoảng đất trống. Khi DNTN M san lấp mặt bằng có đắp bao cát và các trụ đá để làm ranh. Năm 2007, bà cho con trai là Huỳnh Đức H cất nhà trên phần đất trống sát vách nhà bà; vợ chồng Huy đã cất nhà bằng cây, ván ép, tole với chiều ngang $3,9 m^2$, dài 20 m trên phần đất có diện tích $255m^2$ đất của bà.

Bà xác định phần đất có diện tích ngang 8m dài 16 m mà ông K, bà C được cấp GCNQSDĐ là của bà và hiện tại gia đình bà đang sử dụng, bà không chấp nhận yêu cầu của ông K, bà C.

Bà T cho rằng, chị S đã lấy 264,9m² đất của bà để hoán đổi với DNTN M. Sau khi hoán đổi, phần đất này được UBND tỉnh AG ban hành Quyết định số 1038/QĐ-CTUB ngày 15/4/2005 cấp GCNQSDĐ cho DNTN M tổng diện tích 4926,2m² trong đó diện tích đất này có phần diện tích đất 264,9m² của bà được UBND phường CP B cho năm 1977.

Bà T yêu cầu hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 264,9 m² đất cấp cho DNTN M của UBND tỉnh AG và Quyết định cấp GCNQSDĐ 52,8 m² đất cho ông K, bà C của UBND thành phố CD. Yêu cầu xác định 264,9m² đất tại Tổ 14 Đường PNT, khóm CL 7, phường CP B, thành phố CD, tỉnh AG thuộc quyền sử dụng của bà.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Huỳnh Đức H trình bày:

Năm 2007, vợ chồng anh có cất nhà ngang 3,9 m dài 22m trên 255m² đất của bà T. Vợ chồng anh sử dụng ổn định đến nay nhưng chưa được cấp chứng nhận quyền sở hữu nhà. Anh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chủ DNTN M là ông Nguyễn Bình X trình bày:

Thực hiện dự án Khu dân cư chợ phường CP B, DNTN M có thỏa thuận bồi thường và hoán đổi đất với nhiều hộ dân tại khu vực này. Theo đó, chị S giao cho DNTN M toàn bộ thửa đất nằm trong bản đồ địa chính được duyệt thuộc phạm vi dự án với diện tích 264,9m² tại tổ 14 khóm CL 7, phường CP B để nhận một nền tái định cư. Riêng bà T đòi bồi thường giá cao nên doanh nghiệp và bà T không thỏa thuận được. Quá trình bồi thường giá trị đất, ngày 29/10/2004 bà T có nhận bồi hoàn số tiền 13.910.000 đồng của phần đất phía trước nhà (doanh nghiệp dùng làm vỉa hè) với diện tích 43,05m² (ngang 14,35 m, dài 3 m). Phần bồi thường có chiều ngang 14,35 m là do cộng 2 phần đất phía trước đường của bà T và chị S (chị S tự nguyện cho mẹ chồng).

Sau khi thỏa thuận bồi hoàn giá trị đất cho các hộ ở khu vực phường CP B xong, doanh nghiệp tiến hành đầu tư dự án. Sau khi hoàn công, phần đất thổ cư còn lại theo dự án doanh nghiệp được UBND tỉnh AG cấp GCNQSDĐ. Năm 2010, doanh nghiệp chuyển nhượng quyền sử dụng 52,8m² đất cho ông K, bà C và đã nhận đủ tiền và làm thủ tục sang tên chủ sử dụng đất cho ông K, bà C. Năm 2013, ông K, bà C có nhu cầu cất nhà ở, nên tiến hành đo đạc hiện trạng đất thì phát hiện nhà ông H, bà T cất lấn sang phần đất ông K, bà C phần đất ngang 0,8 m dài 16 m nên ông K, bà C yêu cầu doanh nghiệp giao đủ đất đã chuyển nhượng cho ông K, bà C. Doanh nghiệp thống nhất với ý kiến của nguyên đơn, không đồng ý với ý kiến của bị đơn.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 186/2016/DS – PT ngày 27/7/2016, Tòa án nhân dân tỉnh AG đã quyết định giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số

08/2016/DSST ngày 06/5/2016 của Tòa án nhân dân thành phố CD, tỉnh AG với nội dung quyết định như sau (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn K, chị Nguyễn Thị C

Buộc anh Huỳnh Đức H, chị Nguyễn Thị Khanh Tuyên, bà Trình Thị T có trách nhiệm tháo dỡ một phần căn nhà có kết cấu cây gỗ, tole, ván ép nền lát gạch diện tích 8,6 m² để trả lại quyền sử dụng đất cho anh Phạm Văn K, chị Nguyễn Thị C, theo GCNQSDĐ số BD 167859 do UBND thị xã (nay là thành phố) CD cấp ngày 11/01/2011 cho anh K, chị C.

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

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Trình Thị T 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 09/2021/KN-DS ngày 26/02/2021, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 186/2016/DS - PT ngày 27/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh AG, 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 phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2016/DS-ST ngày 06/5/2016 của Tòa án nhân dân thành phố CD, tỉnh AG; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố CD, tỉnh AG xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Diện tích 493m² đất tại Tổ 14, khóm CL 7, phường CP B, thị xã CD, tỉnh AG do gia đình bà Trình Thị T sử dụng ổn định từ trước năm 1993. Quá trình sử dụng, bà T cho vợ chồng anh Huỳnh Mạnh Q (con bà T) cất nhà ở trên một phần đất, sau đó vợ chồng anh Huỳnh Đức H (con bà T) cất nhà trên phần đất còn lại. Sau khi anh Q chết, đầu năm 2004 giữa bà T và chị Đoàn Thị S (vợ anh Q) phát sinh tranh chấp đối với phần đất chị S đang sử dụng. Ủy ban nhân dân phường CP B đã hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Tại Quyết định số 1900/QĐ.UBND.KN ngày 26/10/2005 và Quyết định số 13/QĐ-UBND ngày 25/3/2009, UBND thị xã CD và UBND tỉnh AG đều quyết định bác yêu cầu của bà T, công nhận hiện trạng sử dụng đất của chị S với diện tích 238m² (ngang 7 m dài 34 m). Tại Công văn số 2445/UBND-KN ngày 11/8/2014, UBND thành phố CD xác định diện tích 255m² đất (đã trừ phần đất công nhận cho chị S) của bà T được UBND tỉnh AG quyết định thu hồi và giao cho DNTN M làm chủ đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư chợ phường CP B, hình thức giải phóng mặt bằng là

do DNTN M tự thỏa thuận, thương lượng với các chủ sử dụng đất; do hai bên không thỏa thuận, thương lượng được nên DNTN M đề nghị UBND thành phố trình UBND tỉnh xem xét quyết định giảm quy mô, diện tích đầu tư dự án nêu trên; sau khi UBND tỉnh có quyết định về việc giảm quy mô, diện tích đầu tư dự án Khu dân cư Chợ phường CP B, UBND thành phố CD sẽ xem xét, cấp GCNQSDĐ cho bà T theo đúng quy định. Như vậy, chị S có quyền sử dụng đối với 238m² đất, còn bà T có quyền sử dụng đối với phần đất còn lại.

Thực tế, chị S đã thỏa thuận với DNTN M về việc đổi phần đất của chị S để lấy một nền nhà và một số tiền (theo các bản photocopy Tờ chấp thuận ngày 12/7/2004 thể hiện chị S đổi phần đất ngang 7,6 m dài 34,8 m, diện tích 264,48 m² để lấy một nền nhà 40m² và 170.000.000 đồng, còn Tờ chấp thuận ngày 12/9/2004 lại thể hiện chị S đổi phần đất ngang 7 m, dài hết phần đất để lấy một nền 45m² và 70.000.000 đồng). Tuy nhiên, Tòa án không yêu cầu đương sự cung cấp bản gốc các Tờ chấp thuận nêu trên để xác định chị S đã đổi phần đất có kích thước, diện tích bao nhiêu và phần đất này có vượt quá phần đất mà chị S được công nhận không mà đã giải quyết vụ án là không đúng.

Doanh nghiệp tư nhân M đã phân chia diện tích 264,48m² (ngang 7,6 m, dài 34,8 m) thành nhiều nền để chuyển nhượng, trong đó vợ chồng anh Phạm Văn K nhận chuyển nhượng 52,8m² đất (ngang 3,3 m, dài 16 m) và được cấp GCNQSDĐ. Như vậy, DNTN M đã tự ý định đoạt 264,48m² đất (nằm trong diện tích 493m² đất), trong khi bà T với chị S đang có tranh chấp và chị S chỉ được công nhận 238m² (ngang 7 m, dài 34 m) là không đúng pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ căn cứ GCNQSDĐ của vợ chồng anh K, buộc vợ chồng anh H và bà T phải dỡ một phần căn nhà để trả lại 8,6 m² đất cho vợ chồng anh K, mà không xem xét quyền lợi của bà T đối với diện tích 26,48 m² (264,48m² - 238m²) là không có căn cứ, không đảm bảo quyền lợi của bà T và vợ chồng anh H

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 345; Điều 348 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

1/ Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 09/2021/KN-DS ngày 26/02/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 186/2016/DS-PT ngày 27/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh AG và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2016/DSST ngày 06/5/2016 của Tòa án nhân dân thành phố CD, tỉnh AG xét xử vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ một phần nhà*” giữa nguyên đơn là anh Phạm Văn K, chị Nguyễn Thị C với bị đơn là bà Trình Thị T, anh Huỳnh Đức H.

2/ Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố CĐ, tỉnh AG xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TAND TC
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND thành phố CĐ;
- TAND tỉnh AG;
- Chi cục THADS thành phố CĐ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GDKT II, HS; THS (GMH).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Đức Xuân