

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 72/2020/DS-GĐT

Ngày: 16/5/2020

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:* 9/11 (chín trên mười một) thành viên tham gia xét xử, do ông Võ Văn Cường – Phó Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh được Chánh án ủy nhiệm làm Chủ tọa phiên tòa.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Sỹ Nguyên – Thẩm tra viên.

- *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 16 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm để xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1947

Địa chỉ: Ấp A, xã A1, huyện B, tỉnh T.

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị T, sinh năm 1930 (chết năm 2016)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Túc:

2.1. Bà Phạm Thị S, sinh năm 1966;

2.2. Bà Phạm Thị I, sinh năm 1955

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã A, huyện B, tỉnh T.

2.3. Bà Phạm Thị Tr, sinh năm 1959

Địa chỉ: Thôn 11, xã IARV, huyện E, tỉnh Đ.

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

3.1. Ông Lê Hoàng L, sinh năm 1966

3.2. Ông Lê Hoàng M, sinh năm 1991;

3.3. Bà Lê Thị Diễm Th, sinh năm 1997;

3.4. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1972;

3.5. Ông Cao Văn V, sinh năm 1993

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã A, huyện B, tỉnh T.

3.6. Ông Trần Văn H, sinh năm 1945

Địa chỉ: Ấp A1, xã A1, huyện B, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là Nguyễn Thị R trình bày: Phần diện tích 120m² thuộc thửa 194 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh T có nguồn gốc là của cha mẹ bà là cụ Nguyễn Văn C và cụ Lê Thị S nhận cầm cố từ cụ Nguyễn Thị M từ năm 1954, để lại cho bà và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/9/2009. Vào thời chiến tranh (bà không nhớ cụ thể năm nào), cha của bà cho phép cụ Lê Thị T (em dâu của cụ C) về ở phần đất này một thời gian với diện tích khoảng 100m² (chỉ nói miệng, không làm giấy tờ). Sau khi tiếp quản đất, cụ T đăng ký quyền sử dụng đất tại địa phương nhưng không yêu cầu cụ C ký giáp ranh. Sau khi chiến tranh kết thúc, cụ T không trả đất mặc dù cha của bà có đòi lại. Năm 2004, cha của bà qua đời, từ đó đến nay cụ T vẫn không trả đất cho gia đình bà, mặc dù bà đã yêu cầu cụ T trả đất. Năm 1972, bà lập gia đình và sinh sống tại xã A nên không thường xuyên ở trên đất. Đất tranh chấp là phần đất trũng nước, bà cắm trụ xi măng vào năm 2011 không bị ai ngăn cản, cho đến nay trụ xi măng vẫn nguyên vị trí, không dịch chuyển. Bà cho rằng bà cắm trụ này chưa bao hết đất vì gia đình bà có công việc nên bà không cắm trụ nữa. Tháng 5/2013, bà phát hiện phần đất của gia đình bà bị hộ cụ T lấn chiếm với diện tích khoảng 29m². Khi phát hiện đất bị lấn chiếm, bà yêu cầu địa chính đo đạc lại thì bị cụ T ngăn cản nên xảy ra tranh chấp. Khi bà có ý kiến, cụ T hứa sẽ trả đất lấn chiếm nhưng không thực hiện. Bà đã yêu cầu chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành. Ngày 17/7/2015, bà có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu đòi lại 37m². Tại Biên bản hòa giải ngày 21/10/2016, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc cụ T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ T hoàn trả phần đất lấn chiếm có diện tích 52,7m² tại vị trí số 5 theo bản vẽ ngày 14/9/2016 cho bà sử dụng.

Bị đơn là cụ Lê Thị T (chết năm 2016) có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Phạm Thị S, bà Phạm Thị I, bà Phạm Thị Tr do bà Trong đại diện trình bày: Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà R đối với phần đất tranh chấp tại vị trí số 5 theo bản vẽ ngày 14/9/2016 vì phần đất này cụ T đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/8/1997 trong tổng diện tích 587m² đất thuộc thửa 193 tờ bản đồ số 05, đất tranh chấp là phần trũng. Khi bà R cắm trụ xi măng vào năm 2011, bà đã ngăn cản. Sau đó, bà R còn kéo dây chì gai khiến cho gia đình bà không có lối đi ra đường công cộng, nên bà yêu cầu Ủy ban nhân dân xã A can thiệp. Năm 2009, bà R mời địa chính xã lên đo đạc và bà không đồng ý. Đến năm 2013, bà R lại tiếp tục mời địa chính lên đo đạc đất của bà lần nữa và bà không cho đo và đã báo cáo với Ủy ban nhân dân xã A, không có việc cha của bà R là cụ C lúc còn sống đến nhà bà đòi đất. Theo bà phần đất bà R bị thiếu có thể là do làm đường xi măng phía Tây lấn vào vì trước đây là đường đất, sau này đổ thành đường xi măng

lớn như hiện nay nên có một đầu lán đất cụ T và một đầu lán đất bà R, đường xi măng lán vào bao nhiêu bà không biết. Phần đất của bà R trước đây sử dụng chỉ nằm trong phạm vi phần số (04) và thực tế bà R chỉ cấm trụ xi măng trong phạm vi đất ở vị trí này chứ không sử dụng con mương phía trước và phần giáp đường xi măng phần số (05). Trước đây, gia đình bà sử dụng con mương này trồng rau muống và phần giáp đường xi măng thì chồng của bà (ông Lâm) trồng cây còng, sau này gia đình bà chặt cây còng để làm đồ trong nhà như bàn, ghế, giường, kệ tivi. Khi vợ chồng bà chặt cây còng và cây keo, bà R không có ý kiến gì mà còn đưa cho bà 50.000 đồng nhờ bà trả cho người chặt cây đuôi của bà R. Ngoài ra, phần đất số 3 là đất nghĩa địa, không thuộc chủ quyền của gia đình. Do đó, bà không đồng theo yêu cầu khởi kiện của bà R.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn H trình bày: Ông là chồng của bà R, ông kết hôn với bà R vào năm 1972. Khi đó ông thường ra chỗ phần đất tranh chấp hiện tại thấy cha vợ là cụ C có trồng mấy cây còng, trên đoạn tranh chấp còn có con mương, lúc đó thì ông Cựu cây lúa, sau này trồng rau muống.

Ông Lê Hoàng L trình bày: Ông là chồng của bà S, khi ông kết hôn với bà S vào năm 1986 thì trên đất phần đất tranh chấp chưa có cây gì, sau đó ông trồng 04 cây còng, còn con mương thì gia đình bên vợ ông sử dụng từ trước tới giờ để trồng rau muống bán, suốt thời gian đó ông không thấy bà R có ý kiến gì.

Các ông, bà Lê Hoàng M, Lê Thị Diễm Th, Phạm Thị N, Cao Văn V trình bày: Thống nhất với ý kiến của bà S.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/DS-ST ngày 28/02/2017, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị R tại các đơn đề ngày 08/02/2014, 17/7/2015 và 01/4/2016 về việc tranh chấp phần vị trí số (5) trong bản vẽ ngày 14/9/2016 có diện tích 52,7m² (có họa đồ kèm theo).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, định giá, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 13/3/2017, bà Nguyễn Thị R có kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 148/2017/DS-PT ngày 27/6/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị R.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/DS-ST ngày 28/02/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị R, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T phải trả lại cho bà phần đất có diện tích 52,7m² (vị trí số 5 tại bản vẽ ngày 14/9/2016) thuộc một phần thửa 194 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh T (có họa đồ kèm theo).

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

Ngày 13/3/2017, bà Nguyễn Thị R có đơn đề nghị xem xét bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 43/2019/KN-DS ngày 18/7/2019, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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 giám đốc thẩm chấp nhận nội dung kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích 52,7m², vị trí số (5) theo Họa đồ hiện trạng thửa đất ngày 14/9/2016, thuộc một phần thửa 194 tờ bản đồ số 5 tại xã A, được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/9/2009 mang tên bà Nguyễn Thị R.

[2] Quá trình sử dụng, đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Bà R cho rằng đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ bà là cụ Nguyễn Văn C và cụ Lê Thị S nhận cầm cố từ cụ Nguyễn Thị M (đã chết) từ năm 1954 để lại cho bà và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không chứng minh được phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình. Đồng thời, bà R có rất nhiều lời khai về diện tích đất tranh chấp qua các lần sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện từ 29m², 37m² đến 52,7m² là dựa theo số liệu các lần đo đạc và thực tế bà R chỉ cầm trụ xi măng đến phần đất vị trí số (4); ngoài ra, bà R cũng thừa nhận khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chính quyền địa phương không đo đạc. Công văn số 4292/UBND-NC ngày 31/12/2015 của Ủy ban nhân dân huyện B xác nhận nội dung: "*Bà Nguyễn Thị R được Ủy ban nhân dân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ địa chính*". Như vậy, chính quyền địa phương khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R nhưng không đo đạc là vi phạm quy định của Luật Đất đai năm 2003 và Mục II chương 3 Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà S cho rằng đất tranh chấp thuộc chủ quyền của gia đình bà (thuộc thửa 193 tờ bản đồ số 05 do cụ T đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); bà không lấn chiếm đất của bà R, đất bà R thiếu là do địa phương làm lộ đan xi măng mở rộng lấn vào; bà sử dụng đất từ trước đến nay và mẹ của bà (cụ T) là người đại diện hộ gia đình đóng thuế cho Nhà nước. Quá trình tố tụng, bà R thừa nhận: Cha của bà là cụ Nguyễn Văn C cho cụ T ở trên đất tranh chấp từ thời chiến tranh (bà không nhớ năm); năm 1972, bà lấy chồng và sống ở nơi khác nên không thường xuyên ở trên đất, bà phát hiện diện tích đất bị thiếu vào tháng 5/2013 và đến năm 2014 bà mới sử dụng diện tích đất tranh chấp. Như vậy, đến thời điểm bà R khởi kiện yêu cầu đòi đất vào ngày 08/02/2014 thì gia đình cụ T là người trực tiếp sử dụng đất ổn định trên

40 năm, không ai tranh chấp và được Nhà nước thừa nhận. Ngày 29/8/1997, cụ T được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà R là không có cơ sở theo quy định tại Điều 247 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015)

[3] Về các vị trí đất khác theo Hòa đồ hiện trạng ngày 14/9/2016: Bà S cho rằng, theo Hòa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 14/9/2016 của hai thửa 193 và 194 thì diện tích đất 67,8m² ở vị trí số (3) là đất thổ mộ thuộc chủ quyền của người khác chứ không phải của gia đình bà; tại Biên bản phiên tòa hoãn ngày 25/7/2016, bà R cũng thừa nhận trên phần đất vị trí số (3) có mộ của anh trai và chị gái ruột của bà R. Tại Công văn số 224/UBND-VP ngày 20/12/2016, Ủy ban nhân dân xã A xác định: Diện tích đất thuộc vị trí số (7) diện tích 36m² "*Chủ sử dụng trong sổ Mục kê đất đai là của Ủy ban nhân dân xã A nhưng thực tế đất này của các hộ dân khác sử dụng*". Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm chưa xác minh làm rõ đất ở vị trí số (3) và số (7) theo Hòa đồ hiện trạng ngày 14/9/2016 thuộc chủ quyền của ai nhưng đã xác định nằm trong thửa 193 mang tên cụ T để cho rằng cụ T đang quản lý, sử dụng thửa so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng.

[4] Về con đường xi măng đi qua các thửa 193 và 194: Thực tế có việc địa phương sử dụng đất của hai hộ để làm đường nhưng lấn vào thửa 193 và thửa 194 bao nhiêu thì chưa rõ. Tại Biên bản thẩm định bổ sung ngày 13/11/2015 và lời khai của người dân tại địa phương đều xác định đường xi măng hiện tại lớn hơn so với đường trước đó. Công văn số 4292/UBND-NC ngày 31/12/2015 của Ủy ban nhân dân huyện B đăng ký đất đai huyện B đều chưa xác định được lối đi nêu trên có lấn vào thửa 193, 194 hay không và lấn vào bao nhiêu mét. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa thu thập, làm rõ các nội dung này.

Như vậy, Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng đất của cụ T đang sử dụng thực tế có diện tích 599,1m², nhiều hơn so với diện tích 587m² ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để buộc những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ T phải trả phần đất tranh chấp có diện tích 52,7m² cho bà R là không phù hợp với thực tế và chưa đủ căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 349 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Kháng nghị số 43/2019/KN-DS ngày 18/7/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 148/2017/DS-PT ngày 27/6/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre và Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/DS-ST ngày 28/02/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre về vụ án "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị R với bị đơn là những kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị T (chết năm 2016) là bà Phạm Thị S,

bà Phạm Thị I và bà Phạm Thị Tr; và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác nêu tại trang 1, 2 của quyết định này; 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 của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại Tp.HCM (để b/c);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Ba Tri (kèm hs);
- Chi cục THADS huyện Ba Tri;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS; THS (LSN).

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Văn Cường