

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 232/2022/DS-GĐT

Ngày: 30/8/2022

*V/v yêu cầu công nhận quyền sử dụng
đất và chấm dứt hành vi cản trở pháp
luật*

**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 Bùi Đức Xuân

Bà Huỳnh Thanh Duyên

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuấn – Thẩm tra viên chính

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2022, 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 “*yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi cản trở pháp luật*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị Hồng L1, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ 14, Ấp 1, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:* Ông Hồ Văn L2, sinh năm 1961; địa chỉ: 40/11 đường NHĐ, Khu phố 2, Phường 8, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Bà Lý Thị H, sinh năm 1961; địa chỉ: 40/11 đường NHĐ, Khu phố 2, Phường 8, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Bà Huỳnh Thị Kim L3, sinh năm 1964; địa chỉ: 13/18 đường HL, Khu phố 8, Phường 8, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Ông Vũ Văn C, sinh năm 1973; bà Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1976; địa chỉ: 35/2 đường NHĐ, Khu phố 2, Phường 8, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.4. Ủy ban nhân dân Phường 8, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; địa chỉ: 13/11 đường NVN, Phường 8, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Võ Thị Hồng L1 trình bày:

Bà mua đấu giá thông qua thi hành án một phần đất có diện tích 423,6m² tọa lạc tại Khu phố 8, Phường 8, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Ngày 20/3/2017, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên. Khi bà xây hàng rào thì ông Hồ Văn L2, bà Lý Thị H ngăn cản, vì ông L2, bà H cho rằng trong diện tích đất này có 35,5m² là đường đi công cộng. Nay bà yêu cầu Tòa án xác định phần đất tranh chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà, buộc ông L2, bà H chấm dứt hành vi cản trở bà thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Bị đơn là ông Hồ Văn L2 trình bày:

Ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Vũ Văn C, bà Nguyễn Ngọc S phần đất có diện tích 261m² tọa lạc tại Khu phố 8, Phường 8, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Khi tiến hành đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông và ông C thống nhất dành ra 35,5m² đất làm lối đi vào 02 phòng trọ của ông nằm phía sau. Bà L1 yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất tranh chấp này cho bà L1 thì ông không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2018/DS-ST ngày 24/10/2018, Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang quyết định (tóm tắt):

Xác định phần đất có diện tích 35,5m² tọa lạc tại Khu phố 8, Phường 8, thành phố M, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của bà L1.

Buộc ông L2, bà H chấm dứt hành vi sử dụng phần đất có diện tích 35,5m² tọa lạc tại Khu phố 8, Phường 8, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Buộc ông L2, bà H chấm dứt hành vi cản trở bà L1 xây dựng hàng rào đối với phần đất có diện tích 35,5m² tọa lạc tại Khu phố 8, Phường 8, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Hồ Văn L2 hoàn trả cho bà Võ Thị Hồng L1 3.173.536 đồng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá và thu thập chứng cứ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí: Ông L2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà L1 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0011655 ngày 26/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về quyền kháng cáo và việc thi hành án.

Ngày 25/10/2018, bị đơn là ông Hồ Văn L2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 98/2019/DS-PT ngày 08/4/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Văn L2. Sửa bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Hồng L1.

Xác định phần đất có diện tích 35,5m² tọa lạc tại Khu phố 8, Phường 8, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là đường đi công cộng (có sơ đồ kèm theo).

Bà Võ Thị Hồng L1 liên hệ với cơ quan chuyên môn để được điều chỉnh diện tích đất cho phù hợp với hiện trạng đang sử dụng.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang chỉnh lý biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Võ Thị Hồng L1.

Về án phí sơ thẩm, bà L1 phải chịu 300.000 đồng, bà L1 đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0011655 ngày 26/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, nên được miễn.

Về chi phí tố tụng: Bà L1 phải chịu 3.173.536 đồng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá và thu thập chứng cứ, bà L1 đã thi hành xong.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về việc thi hành án và hiệu lực của bản án phúc thẩm.

Ngày 13/6/2019, bà Võ Thị Hồng L1 có đơn đề nghị kháng nghị đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 28/2022/KN-DS ngày 15/3/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, 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, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2018/DS-ST ngày 24/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích 35,5m² là một phần trong tổng diện tích 684,6m² đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Vũ Văn C, bà Nguyễn Ngọc S. Ngày 31/7/2014, ông C, bà S chuyển nhượng cho ông Hồ Văn L2, bà Lý Thị H 261m² đất, là một phần trong diện tích đất trên. Ngày 20/11/2014, ông L2, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì, chiều ngang hướng Bắc là 8,5m, chiều ngang hướng Nam là 12,1m. Hiện tại ông L2, bà H sử dụng đúng vị trí, kích thước như đã nhận chuyển nhượng và đúng với sơ đồ thửa đất được cấp.

[2] Phần diện tích đất còn lại là 423,6m² do ông C không có tiền để thi hành án đối với bản án đã có hiệu lực pháp luật nên ngày 18/12/2015, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M kê biên bán đấu giá để thi hành án. Ngày 21/6/2016, bà Võ Thị Hồng L1 là người trúng đấu giá phần đất trên. Tại Văn bản số 217/CCTHADS ngày 22/5/2019, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M cũng xác định: *“...Về nguồn gốc đất: theo giấy chứng nhận QSDĐ số (H)00115 do UBND thành phố M cấp ngày 14/6/2005, ông Vũ Văn C và bà Nguyễn Thị Ngọc S có diện tích đất là 684,6m² (trong đó đất vườn 90,10m² và 594,50m² đất ở đô thị). Ông C và bà S đã chuyển quyền cho ông Hồ Văn L2 diện tích là 261m² đất ở đô thị (không bao gồm lối đi). Diện tích đất còn lại là 423,6m² (trong đó có 90,10m² đất vườn và 333,5m² đất ở đô thị), Cơ quan thi hành án đã kê biên, bán đấu giá để bảo đảm thi hành phần nghĩa vụ thi hành án của ông C, bà S mà bà Hồng L1 là người mua đấu giá thành.”* Theo quy định tại khoản 2 Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì *“Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá...”* Theo quy định này, bà L1 là người nhận tài sản thông qua bán đấu giá nên toàn bộ diện tích 423,6m² đất bán đấu giá thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà L1. Ngày 20/3/2017, bà Võ Thị Hồng L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 423,6m², trong đó có cả phần đất tranh chấp.

[3] Với các chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà L1 là có căn cứ, đúng pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định khi chuyển nhượng đất, ông C có thỏa thuận với ông L2 phần đất tranh chấp là đường đi công cộng nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L1 đối với ông L2 là không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L1.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 28/2022/KN-DS ngày 15/3/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 98/2019/DS-PT ngày 08/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2018/DS-ST ngày 24/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang về vụ án “*yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi cản trở pháp luật*” giữa nguyên đơn là bà Võ Thị Hồng L1 với bị đơn là ông Hồ Văn L2.

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 báo cáo);
- Vụ pháp chế và Quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- TAND Tp. M, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS Tp. M;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS, (TNT).

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

Võ Văn Cường