

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 316/2022/DS-GĐT

Ngày: 12/12/2022

V/v tranh chấp ranh 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 Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Tô Chánh Trung

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lua - Thẩm tra viên.

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

Ngày 12 tháng 12 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 việc “*Tranh chấp ranh đất*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Thanh T**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp N 2, xã C, huyện D, tỉnh T.

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà **Lê Thị S**, sinh năm 1954;

2.2. Bà **Nguyễn Thị Kim T**, sinh năm 1989.

Cùng trú địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện D, tỉnh T.

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

3.1. **Ngân hàng.**

Trụ sở: Số 2, đường L, quận B, thành phố H.

3.2. Ông **Nguyễn Công B**, sinh năm 1989. Địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện D, tỉnh T.

3.3. Ông **Phạm Văn T**, sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp N 2, xã C, huyện D, tỉnh T.

3.4. Bà **Đỗ Thị C**, sinh năm 1958;

3.5. Bà **Trần Thu H**, sinh năm 1972;

Cùng trú địa chỉ: Tổ 19, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/12/2019 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Năm 2007, cụ Nguyễn Thị Ngon (mẹ của bà) tặng cho bà phần đất có diện tích 450m² thuộc thửa 489, tờ bản đồ số 40, đất tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện D, tỉnh T. Tháng 9/2007, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ*). Tháng 7/2019, bà tặng cho thửa đất nêu trên cho anh ruột là ông Nguyễn Thanh Bình. Ông Bình được cấp GCNQSDĐ thửa 489, diện tích 413,3m², giảm 36,7m² do Nhà nước thu hồi đất để mở rộng đường. Tháng 9/2019, ông Bình chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà thửa đất 489 nêu trên với giá 200.000.000 đồng. Ngày 10/9/2019, vợ chồng bà được cấp GCNQSDĐ, diện tích vẫn là 413,3m².

Thửa đất 489 nêu trên giáp ranh với thửa đất 488 của bà Nguyễn Thị Kim T. Nguồn gốc thửa đất 488 cũng là của cụ Ngon tặng cho con trai là ông Nguyễn Hồng Phúc (anh trai bà). Ông Phúc tặng cho lại con gái là bà T. Quá trình sử dụng đất, bà T xây dựng các căn nhà trọ, các công trình phụ, nhà tạm, làm hàng rào lấn chiếm diện tích 53,6m² thuộc thửa đất số 489 của bà. Bà đã nhiều lần yêu cầu bà T trả đất nhưng bà T không đồng ý.

Do vậy, bà yêu cầu bà T tháo dỡ công trình trên đất trả lại cho bà phần đất lấn chiếm nêu trên, bà không đồng ý nhận giá trị quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T trình bày như sau:

Diện tích 410m² thuộc thửa 488, tờ bản đồ số 40 có nguồn gốc của cụ Huỳnh Thị Ngon tặng cho con trai là ông Nguyễn Hồng Phúc (chết năm 2019). Ông Phúc đã được đứng tên trên GCNQSDĐ, xây dựng nhà trên đất. Năm 2012, Nhà nước thu hồi một phần đất thuộc thửa 488 để làm đường, nhà của ông Phúc bị tháo dỡ. Năm 2014, ông Phúc làm hợp đồng tặng cho bà thửa đất số 488 nêu trên. Bà đã được cấp GCNQSDĐ. Sau đó, bà xây dựng các căn nhà trọ, ki - ốt cho thuê, làm nhà tạm, hàng rào, bà Th biết nhưng không phản đối, tranh chấp.

Bà xác định xây dựng các công trình trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà, không lấn chiếm đất của bà Th nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Sinh (mẹ của bà T) thống nhất với trình bày của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày :

Ngân hàng: Bà T thế chấp GCNQSDĐ thửa đất 488 để vay tiền Ngân hàng. Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Ông Phạm Văn T: Ông là chồng bà Th, thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà Th

Ông Nguyễn Công B: Ông là chồng bà T, thống nhất với trình bày của bà T.

Bà Đỗ Thị C: Bà là người thuê nhà của bà T, việc thuê nhà không lập hợp đồng. Nếu bà T lấn đất của bà Th thì bà không thuê nhà nữa.

Bà Trần Thu H: Bà là người thuê nhà của bà T, không có hợp đồng thuê nhà. Trường hợp bà T lấn đất của bà Th thì bà không thuê nhà nữa, trả lại nhà cho bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 23/3/2021, Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh T quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T đối với bà Nguyễn Thị Kim T.

Bà T có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Th, ông Thuởng số tiền 409.712.588 đồng là giá trị diện tích đất 53,6m² đã lấn chiếm, tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện D, tỉnh T.

Bà T được sử dụng diện tích 53,6m² (chiều ngang mặt trước 0,14m, chiều ngang mặt sau 2,18m X chiều dài 4,25m, 46,33m), tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện D, tỉnh T (hiện bà T đang sử dụng) (có tư cậ, có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Các bên có quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định của Luật Đất đai.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T đối với bà Nguyễn Thị Kim T trả lại diện tích 53,6m²

Ghi nhận Ngân hàng - Chi nhánh T không yêu cầu giải quyết hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với bà T, ông Bằng chung trong vụ kiện này.

Ghi nhận bà Th không yêu cầu bà Sinh, ông Bằng trả diện tích 53,6m² đất

cho bà Th. Bà Sinh, bà T không yêu cầu giải quyết tài sản trên diện tích đất 53,6m².

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo.

Ngày 05/4/2021, bà Nguyễn Thị Thanh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; bà Nguyễn Thị Kim T kháng cáo không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 183/2021/DS-PT ngày 25/10/2021, Tòa án nhân dân tỉnh T quyết định (*tóm tắt*):

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp ranh đất của bà Nguyễn Thị Thanh T đối với bà Nguyễn Thị Kim T.

Bà Nguyễn Thị Kim T có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Phạm Văn T giá trị quyền sử dụng diện tích đất 53,6m² đã lấn chiếm, tọa lạc tại ấp Bình Linh, xã C, huyện D, tỉnh T bằng tiền là 409.712.588 đồng.

Bà Nguyễn Thị Kim T được sử dụng phần đất có diện tích 53,6m² (chiều ngang mặt trước 0,14m, chiều ngang mặt sau 2,18m X chiều dài 46,25m; 46,33m), tọa lạc tại ấp Bình Linh, xã C, huyện D, tỉnh T (hiện bà T đang sử dụng (có tứ cận, có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Căn cứ vào bản án có hiệu lực của Tòa án, các đương sự có quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định của Luật Đất đai.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T đối với bà Lê Thị S.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí, chi phí tố tụng khác, hiệu lực của bản án.

Ngày 05/01/2022, bà Nguyễn Thị Thanh T có đơn đề nghị kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 88/2022/KN-DS ngày 28 tháng 9 năm 2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 183/2021/DS-PT ngày 25/10/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh T; 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; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh T xét xử lại theo thủ tục phúc 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 cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thừa đất số 489 nằm giáp ranh với thửa đất số 488, đều thuộc tờ bản đồ số 40, đất tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện D, tỉnh T. Hai thửa đất này có nguồn gốc của cụ Huỳnh Thị Ngon. Năm 2007, cụ Ngon tặng cho con gái là bà Nguyễn Thị Thanh T thửa đất số 489 có diện tích 450m^2 , tặng cho con trai là ông Nguyễn Hồng Phúc (chết năm 2019) thửa đất số 488 có diện tích 410m^2 . Bà Th, ông Phúc đều đã được cấp GCNQSDĐ. Năm 2012, Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất thuộc hai thửa đất nêu trên để làm đường và cấp lại GCNQSDĐ. Theo đó, thửa đất số 489 của bà Th còn $413,3\text{m}^2$; thửa đất số 488 của ông Phúc còn 280m^2 đất. Năm 2014, ông Phúc lập hợp đồng tặng cho thửa đất 488 cho con gái là bà Nguyễn Thị Kim T. Hiện nay, bà T đã được đứng tên trên GCNQSDĐ.

[2] Theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 24/5/2020 của Công ty TTP (BL: 110), thực tế bà Th đang sử dụng thửa đất 489 có diện tích $360,9\text{m}^2$, ít hơn so với GCNQSDĐ được cấp là $52,4\text{m}^2$; thửa đất 488 bà T đang sử dụng có diện tích $471,8\text{m}^2$, nhiều hơn so với GCNQSDĐ được cấp là $191,8\text{m}^2$. Cũng theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 24/5/2020 nêu trên, thì phần đất tranh chấp (là ranh đất giữa thửa 488 và thửa 489) có diện tích $53,6\text{m}^2$ nằm trong thửa 489 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Th. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định bà T lấn chiếm phần đất tranh chấp là có căn cứ.

[3] Theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 24/5/2020; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/02/2020 (BL:43); chứng thư thẩm định giá ngày 21/10/2020 của Công ty Thẩm định giá Nova, thì trên diện tích đất tranh chấp $53,6\text{m}^2$ có $0,7\text{m}^2$ là một phần căn nhà trọ được xây gạch; một phần căn nhà tạm 1 có diện tích 7m^2 , kết cấu cột kèo, đòn tay bằng sắt, vách tole, mái tole, lát gạch; một phần căn nhà tạm 2 có diện tích, kết cấu cột, kèo, đòn tay bằng gỗ xây dựng, không vách, mái lá, nền xi măng; một phần của nhà vệ sinh có diện tích $0,89\text{m}^2$, kết cấu cột gạch, móng gạch, tường gạch không tô...; hàng rào B40 có diện tích $49,61\text{m}^2$, không có móng, trụ bằng sắt; hàng rào gỗ 7m^2 , tường gạch $0,8\text{m}^2$. Quá trình giải quyết vụ án, bà Th yêu cầu bà T tháo dỡ, di dời công trình trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Th, không đồng ý nhận giá trị quyền sử dụng đất.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm nhận định cho rằng khi bà T xây dựng công trình trên đất, bà Th không phản đối, các công trình xây dựng này không thể tháo dỡ di dời, từ đó chỉ buộc bà T trả lại cho bà Th giá trị quyền sử dụng phần đất tranh chấp là không đúng. Bởi lẽ, theo quy định tại Điều 170 Luật Đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất có nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới...; khoản 1 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013 quy định những hành vi bị nghiêm cấm trong đó có hành vi “*lấn, chiếm, hủy hoại đất đai*”; khoản 1 Điều 176 Bộ luật dân sự thì “*Chủ sở hữu bất động sản chỉ được dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình*”; khi bà T xây dựng hàng rào và các công trình trên đất, thì thửa đất số 489 đã được cấp GCNQSDĐ cho bà Th. Thửa đất số 489 của bà Th có chiều ngang phía trước dài 9m, bị bà T lấn chiếm 0,14m, còn lại 8,86m; chiều ngang phía sau dài 9,01m, bị bà T lấn chiếm 2,18m, còn lại 6,83m. Như vậy, việc bà T lấn chiếm đất của bà Th là hành vi trái pháp luật, làm ảnh hưởng đến hiện trạng sử dụng đất, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Th. Hơn nữa, các công trình trên phần đất tranh chấp phần lớn là các công trình xây dựng tạm, có thể tháo dỡ, di dời. Do đó, để đảm bảo quyền lợi cho người sử dụng đất là bà Th, Tòa án cần phải xem xét đến kết cấu, giá trị sử dụng của các công trình, tài sản trên đất. Công trình nào có thể tháo dỡ, di dời thì cần phải buộc bà T tháo dỡ, di dời để trả lại đất; công trình nào không thể tháo dỡ, di dời thì cần buộc bà Th trả lại giá trị tài sản cho bà T; công trình nào gắn liền với nhà kiên cố, việc tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến kết cấu chung của căn nhà thì công nhận cho bà T phần diện tích đất, bà T phải trả lại giá trị đất cho bà Th.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 347 và Điều 348 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận kháng nghị số 88/2022/KN-DS ngày 28 tháng 9 năm 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 183/2021/DS-PT ngày 25/10/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh T, về việc giải quyết vụ án “*Tranh chấp ranh đất*” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh T với bị đơn là bà Lê Thị S, bà Nguyễn Thị Kim T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh T xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại TP.HCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh T;
- TAND huyện D, tỉnh T;
- Chi Cục THADS huyện D, tỉnh T;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GDKT II, HS; THS (NL).

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

Bùi Đức Xuân