

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 261/2020/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 Võ Văn Cường

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tùng

Ông Bùi Đức Xuân

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: Bà Phạm Hồng Đào – Kiểm sát viên cao cấp.

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:

1.1. Ông Võ Văn Th, sinh năm 1941

1.2. Bà Trần Thị K, sinh năm 1944

Cùng địa chỉ: Số nhà 324B Trương Định, Phường 6, thành phố B, tỉnh T.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ TT.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1951

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim H.

2.2. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1956

Cùng địa chỉ: Số nhà 323B Trương Định, khu phố N, Phường 6, thành phố B, tỉnh T.

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

3.1. Ông Võ Thành Nghiệp, sinh năm 1975

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ TT.

3.2. Ông Võ TT, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: Số nhà 324B Trương Định, Phường 6, thành phố B, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ TT trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Phan Thị Đ mua của cụ Nguyễn Thị C nhưng không nhớ mua năm nào. Khi cụ Đ chết thì ông Võ Văn Th được thừa kế phần đất, tiếp tục quản lý, sử dụng. Đến năm 2003, ông Võ Văn Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 144,2 m², thuộc thửa 184, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại Phường 6, thành phố B, tỉnh T.

Năm 2012, ông Th có tranh chấp ranh đất với bà Lê NH, khi đo đạc đất tranh chấp thì gia đình ông Th, bà K mới phát hiện bị mất diện tích 10,2 m² theo họa đồ ngày 01/7/2016 thuộc thửa số 184E là phần đất phía sau nhà của ông Th và giáp với thửa 314 của ông Tr, bà H. Phần diện tích đất này hiện nay phía ông Tr, bà H đang lấn chiếm một phần làm nhà và một phần còn đất trống.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Tr, bà H phải trả cho ông Th, bà K phần đất tranh chấp có diện tích 10,2 m², thuộc một phần thửa 184, phần gia đình ông Th sử dụng qua bên ông Tr, bà H 0,7 m² đất thì gia đình ông sẽ trả lại. Yêu cầu được trả đất không đồng ý nhận giá trị bằng tiền.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị Kim H trình bày:

Năm 2012, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 116,8 m² và căn nhà trên đất, tọa lạc tại Phường 6, thành phố B với giá chuyển nhượng là 480.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng không có đo đạc, không có xác định tứ cận với các chủ đất giáp ranh, ông Đ tự chỉ ranh cho vợ chồng ông. Hiện trạng khi đó bên ông Th đã có xây dựng tường rào kéo dài từ đường trước, sau khi mua đất thì vợ chồng ông vẫn giữ tường rào như cũ nhưng có xây dựng một vách tường mới của nhà tiền chế cũ phía trong tường rào giáp đất ông Th. Phía giáp đường Trương Định hàng rào sẵn không có xây mới. Còn căn nhà chính thì có sửa chữa cửa, sơn nhà lại nhưng vẫn giữ vị trí cũ, không có xây dựng nở rộng hay thu hẹp diện tích nhà. Ông Tr, bà H cũng thống nhất nguồn gốc đất của thửa 314 như bà K trình bày.

Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì khi mua đất ông Đ chỉ bao nhiêu thì ông bà sử dụng bấy nhiêu. Nếu gia đình ông Th đồng ý trả lại diện tích 0,7 m² đất thì đồng ý nhận lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2018/DS-ST ngày 25/10/2018, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Th và bà Trần Thị K; cụ thể tuyên:

Buộc ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị Kim H phải trả cho ông Võ Văn Th, bà Trần Thị K trị giá phần đất có diện tích 10,2 m², thuộc một phần thửa 184 (thửa 184A và 184B) tờ bản đồ 21 tọa lạc tại Phường 6, thành phố B với số tiền là 71.400.000 đồng. Ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị Kim H được sử dụng phần đất thuộc thửa 184A và 184B tờ bản đồ 21, tọa lạc tại Phường 6, thành phố B.

Ghi nhận việc ông Võ Văn Th và bà Trần Thị K đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị Kim H phần đất có diện tích 0,7 m² thửa 314A tờ bản đồ 21 tọa lạc tại Phường 6, thành phố B (có họa đồ vị trí thửa đất kèm theo).

Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre kiến nghị với UBND thành phố B xem xét, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ nêu trên cho đúng với hiện trạng sử dụng nhằm bảo vệ quyền sử dụng đất hợp pháp của công dân theo quy định pháp luật.

2. Các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với hiện trạng sử dụng nhằm bảo vệ quyền sử dụng đất hợp pháp của công dân theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, án phí, lãi suất do chậm thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 06/11/2018, bị đơn ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị Kim H kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 08/11/2018, nguyên đơn bà Trần Thị K kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 13/2019/DS-PT ngày 23/01/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị K.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Kim H;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 102/2018/DS-ST ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Th và bà Trần Thị K về tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Kim H.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục điều chỉnh diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với hiện trạng sử dụng.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 20/8/2019, nguyên đơn ông Võ Văn Th và bà Trần Thị K có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 202/QĐKNGĐT-VKS-V1 ngày 01/9/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với 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 và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Phần đất tranh chấp có diện tích 10,2 m², thuộc một phần thửa 184, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại Phường 6, thành phố B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn Th nhưng hiện nay do phía bị đơn đang quản lý, sử dụng. Phía nguyên đơn yêu cầu ông Tr, bà H giao trả phần đất tranh chấp nêu trên. Phía bị đơn thì cho rằng không lần chiếm đất của ông Th mà do nhận chuyển nhượng nên yêu cầu giữ nguyên hiện trạng sử dụng như hiện nay.

[2]. Đối với diện tích đất của phía nguyên đơn ông Th, bà K: Năm 1998 khi cơ quan tiến hành đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giữa gia đình ông Th và bà Võ Thị L có xảy ra tranh chấp. Tại Biên bản hòa giải ngày 07/5/1998 thể hiện việc thỏa thuận ranh giới giữa thửa 184 và thửa 314 là theo hiện trạng bức tường ranh giới mới xây. Sau đó, ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003 diện tích 144,2 m².

[3]. Đối với diện tích đất của phía bị đơn ông Tr, bà H: Nguồn gốc thửa 314 là của bà Võ Thị L, bà L chuyển nhượng cho ông Đặng Văn N và ông N ký hiệp thương ranh giới với ông Th vào ngày 08/10/1998, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002. Tháng 9/2002, ông Năm làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Trần Minh Đ. Đến tháng 4/2012, ông Đ chuyển nhượng lại cho ông Tr, bà H và tháng 5/2012 ông Tr, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 116,8 m². Sau khi nhận chuyển nhượng ông Tr, bà H vẫn giữ nguyên hiện trạng.

[4]. Qua đo đạc thực tế thửa đất 184 của ông Th chỉ có 134 m²/144,2 m², thiếu 10,2 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Th. Đối với thửa đất 314 của ông Tr, bà H có diện tích thực tế là 131 m²/116 m², dư 15 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Tr, bà H. Bản án sơ

thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn giao lại 10,2 m² đất, quy ra giá trị bằng tiền là 71.400.000 đồng là có căn cứ. Bản án phúc thẩm nhận định ông Tr, bà H nhận chuyển nhượng phần đất của ông Đ với diện tích 116,8 m² không đo đạc thực tế, không tiến hành hiệp thương ranh giới với các chủ sử dụng đất liền kề nhưng vẫn sử dụng đúng hiện trạng xây dựng kiên cố trên đất, không xây dựng mới, mở rộng hay thu hồi diện tích nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đánh giá đúng chứng cứ, gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 202/QĐKNGĐT-VKS-V1 ngày 01 tháng 9 năm 2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 13/2019/DS-PT ngày 23 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2018/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Võ Văn Th, bà Trần Thị K với bị đơn là ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị Kim H.

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 TANDTC;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS (AQ).

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Cường