

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 321/2022/DS-GĐT

Ngày 13/12/2022

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:

Chánh án – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Châu

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đức Xuân

Ông Tô Chánh Trung

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Lí - 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 cao cấp.

Ngày 13 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 “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Thạch Thị Đ, sinh năm 1968

Địa chỉ: 167 ấp T1, xã T2, thị xã T3, tỉnh Sóc Trăng.

Bị đơn: Ông Thạch L, sinh năm 1967;

Địa chỉ: 225 ấp T1, xã T2, thị xã T3, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Ngô Ký H, sinh năm 1981

Địa chỉ: 222 ấp T1, xã T2, thị xã T3, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Thạch Thị Đ trình bày: Bà có phần đất diện tích 13.599m² thuộc thửa đất số 505, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp T1, xã T2, thị xã T3, tỉnh Sóc Trăng. Nguồn gốc đất là của mẹ bà là bà Thạch Thị P quản lý sử dụng từ trước năm 1993, đến ngày 26/12/1996 thì bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 27/03/2007, bà P làm hợp đồng tặng cho lại cho bà toàn bộ diện tích đất nêu trên và bà đã được Ủy ban nhân dân huyện T3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/05/2007. Trên phần đất này bà có trồng lúa, màu và phía Bắc

giáp huyện lộ 43 có trồng 13 cây cồng đã 29 năm tuổi. Trong quá trình sử dụng đất từ trước đến nay không xảy ra tranh chấp với ai. Đến ngày 30/12/2014, khi có đoàn cán bộ xuống đo đạc đất của bà để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Thạch L ngăn cản, cho rằng đó là phần đất của gia đình ông L mua của ông Thạch X1. Ông L đã cấm trụ đá và cho ông Ngô Ký H rào lưới dựng chuồng nuôi gà trên phần đất diện tích khoảng 280m², phía nam giáp với huyện lộ 43 (111), với số đo và tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp với thửa 505 của bà Thạch Thị Đ, có số đo 7m;
- + Hướng Tây giáp thửa 506 của ông Lâm Văn K, có số đo 7m;
- + Hướng Nam giáp với thửa 505 của bà Thạch Thị Đ, có số đo 40m;
- + Hướng Bắc giáp với huyện lộ 43 (111), có số đo 40m.

Không đồng ý với việc ông Thạch L cấm trụ đá và rào lưới nuôi gà trên phần diện tích đất nêu trên của bà, nên bà Đ làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Vụ việc đã được tổ hòa giải ấp T1 và Ủy ban nhân dân xã T2 tổ chức hòa giải nhưng không thành, bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Thạch L di dời trụ đá, ông Ngô Ký H phải di dời chuồng gà và lưới để trả lại cho bà phần đất diện tích 232m² (theo kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ ngày 24/12/2015) nằm trong thửa 505 do bà Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn là ông Thạch L trình bày: Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là của ông ngoại ông tên Ong G (đã chết) để lại cho cậu ruột ông là Ong X, sau đó Ong X mới chuyển nhượng lại cho ông Thạch X1. Đến năm 1983, ông Thạch X1 chuyển nhượng lại cho mẹ ông là bà Ong Thị L2, việc chuyển nhượng giữa bà L2 và ông X1 không có giấy tờ nhưng các con ông Thạch X1 đều biết và những người trong xóm ai cũng biết. Sau khi nhận chuyển nhượng mẹ ông (bà L2) cho ông diện tích đất trên. Đến năm 1997 thì ông L cho ông Ngô Ký H làm chuồng và rào lưới để nuôi gà. Vào năm 2014, khi có đoàn cán bộ đến đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông cấm trụ đá để xác định ranh giữa phần đất của ông với đất của bà Đ thì xảy ra tranh chấp. Vụ việc đã được tổ hòa giải ấp T1 Ủy ban nhân dân xã T2 tổ chức hòa giải nhưng không thành. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đ ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Ký H trình bày: Phần đất tranh chấp là của ông Thạch L, vào năm 1997 ông có hỏi mượn để làm chuồng nuôi gà cho đến nay, việc rào lưới để nuôi gà lúc đó không có ai ngăn cản. Nay xảy ra tranh chấp giữa ông L và bà Đ đối với phần đất nêu đất thuộc về ai thì ông sẽ tháo dỡ chuồng gà và lưới để trả lại đất cho người đó quản lý sử dụng, đồng thời không yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản trên đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2016/DS-ST ngày 29/8/2016 của Tòa án nhân dân thị xã T3, tỉnh Sóc Trăng đã xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thạch Thị Đ đối với bị đơn ông Thạch L về tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 232m² thuộc thửa 505, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp T1, xã T2, thị xã T3, tỉnh Sóc Trăng do bà Thạch Thị Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông Thạch L và ông Ngô Ký H có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản trên đất gồm có một chuồng gà mái lá, vách lá, cửa tạm kích thước 2m x 3,3m = 6,6m², hàng rào bằng lưới cước và một trụ đá cắm trên đất, giao trả cho bà Thạch Thị Đ phần đất diện tích 232m² (có sơ đồ tứ cận kèm theo).

Ngày 09 tháng 09 năm 2016, bị đơn ông Thạch L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để ông được đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 92/2017/DS-PT ngày 03/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã xét xử:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Thạch L về phần đất tranh chấp với nguyên đơn là bà Thạch Thị Đ. Không chấp nhận kháng cáo của ông Thạch L về yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Sửa bản án sơ thẩm số 15/2016/DS-ST ngày 29/8/2016 của Tòa án nhân dân thị xã T3, tỉnh Sóc Trăng, đã xét xử vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất có nguyên đơn bà Thạch Thị Đ, bị đơn ông Thạch L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Ký H, như sau:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị Đ về việc đòi bị đơn ông Thạch L giao trả diện tích 183,56m² đất, thuộc thửa số 505, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp T1, xã T2, thị xã T3, tỉnh Sóc Trăng, do bà Thạch Thị Đ đứng tên quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc và định giá tài sản, án phí và việc thi hành án.

Ngày 09/12/2020, bà Thạch Thị Đ có đơn đề nghị kháng nghị đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 25/2022/KN-DS ngày 01 tháng 7 năm 2022, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao 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 nêu trên. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại phúc thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán không chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; giữ nguyên bản án phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Năm 1996, cụ Thạch Thị P (mẹ của bà Thạch Thị Đ) được Ủy ban nhân dân huyện T3, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 505, diện tích 13.599m² tại ấp T1, xã T2, thị xã T3, tỉnh Sóc Trăng. Ngày 27/3/2007, cụ Pốt ký hợp đồng tặng cho bà Đ thửa đất nêu trên và bà Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/5/2007. Theo kết quả thẩm định đo đạc tại chỗ ngày 24/12/2015 thì diện tích 232m² đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 505.

[2]. Ông Thạch L cho rằng diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Trong quá trình giải quyết, ông L có nhiều lời khai mâu thuẫn, cụ thể lúc đầu ông L cho rằng cụ Thạch X1 chuyển nhượng đất này cho ông L vào năm 1983, sau đó lại cho rằng cụ X1 chuyển nhượng đất cho cụ Ong Thị L2 (mẹ của ông L); về giá chuyển nhượng, có lúc ông L cho rằng thanh toán bằng vàng là 1,5 chỉ vàng, có lúc xác định là 2 chỉ vàng, sau đó lại xác định thanh toán bằng tiền là 120.000 đồng. Cụ L1 cho rằng năm 1983 có nhận chuyển nhượng đất của cụ X1 với giá 120.000 đồng nhưng không lập giấy tờ và không biết diện tích đất cụ thể là bao nhiêu. Ông Thạch D (con cụ X1) cho rằng năm 1983 cụ X1 chuyển nhượng đất nêu trên cho cụ Luối với giá 2,5 chỉ vàng, sau đó lại cho rằng giá chuyển nhượng là 2 chỉ vàng. Các nhân chứng khác đứng về phía bị đơn có lời khai chung chung, không trực tiếp chứng kiến sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mâu thuẫn về người nhận chuyển nhượng đất, về giá chuyển nhượng. Tại Tòa án, ông L thừa nhận việc nhận chuyển nhượng đất của cụ X1 vào năm 1983 không làm giấy tờ, từ khi nhận chuyển nhượng đến nay ông L không sử dụng, không đăng ký kê khai đất, đến năm 2014 khi có đoàn đo đạc đến đo đất thì ông L ra cắm cột đá tại phần đất trên nên xảy ra tranh chấp với bà Đ.

[3]. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ, buộc ông L phải trả lại bà Đ 232m² đất là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ xác định chỉ yêu cầu ông L trả lại diện tích 183,56m² đất theo Biên bản đo đạc ngày 03/3/2017 (bà Đ xác định phần diện tích 48,44m² còn lại giáp đường là đất của Nhà nước nên không có yêu cầu). Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ căn cứ lời khai của những người làm chứng để cho rằng ông L là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1983 đến nay, từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ về việc yêu cầu ông L trả lại diện tích 183,56m² đất là không có căn cứ và chưa xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

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 25/2022/KN-DS ngày 01 tháng 7 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 92/2017/DS-PT ngày 03/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Thạch Thị Đ với bị đơn là ông Thạch L; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng để xét xử phúc thẩm lại theo 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 (*để báo cáo*);
- Vụ pháp chế và QLKH - TANDTC (*để biết*);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã T3, tỉnh Sóc Trăng;
- Chi Cục THADS thị xã T3, Sóc Trăng;
- Các đương sự (*theo địa chỉ*);
- Lưu: VT (VP, GDKT II, THS), hồ sơ vụ án.
(P.T.L)

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

Trần Văn Châu