

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 301/2022/DS-GĐT

Ngày: 29/11/2022

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

Với Hội đồng giám đốc thẩm gồm có 09 thành viên Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia xét xử, do ông Trần Văn Châu – Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm chủ tọa phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hậu - Kiểm sát viên.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thị Mai Phương - Thẩm tra viên.

Ngày 29/11/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm vụ án dân sự về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Phạm Mạnh H1, sinh năm 1962

1.2 Bà Trần Thị S1, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: Tổ 1, khu phố K1, phường K2, thị xã K3, tỉnh Bình Phước.

2. Bị đơn: Ông Trần Quốc T1, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ 1, khu phố K1, phường K2, thị xã K3, tỉnh Bình Phước.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đỗ Thị H2, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ 1, khu phố K1, phường K2, thị xã K3, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn là ông Phạm Mạnh H1 và bà Trần Thị S1 trình bày:

Năm 1993, vợ chồng ông H1, bà S1 có nhận chuyển nhượng của ông Trần Đình Tế và bà Lương Thị Mai diện tích 4867,1m² đất thuộc thửa 169, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thị xã K3, tỉnh Bình Phước. Ngày 28/12/2005, ông H1 và bà S1 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên.

Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, ông H1 và bà S1 đã quản lý, canh tác đất từ năm 1993 đến nay. Giáp ranh với đất của ông H1, bà S1 là đất của ông Trần Quốc T1. Ông H1, bà S1 cho rằng quá trình sử dụng đất ông T1 đã lấn chiếm đất của ông, bà phần đất dọc theo hàng ranh phía Đông theo kết quả đo đạc là 260.8m².

Nay ông H1, bà S1 khởi kiện yêu cầu ông T1 trả lại cho ông, bà diện tích 260,8m² đất thuộc thửa 169 nêu trên.

Bị đơn ông Trần Quốc T1 trình bày:

Thửa đất 168, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thị xã K3, tỉnh Bình Phước do ông khai phá và canh tác từ năm 1968 đến nay, trên đất ông có trồng cây Tiêu. Đất của ông giáp với thửa đất số 169 của ông H1, bà S1. Khi ông H1, bà S1 và ông Tể chuyển nhượng đất cho nhau, không kêu ông làm chứng ký giáp ranh. Hiện tại phần đất giáp ranh giữa thửa 168, thửa 169 vẫn còn cây cọc cũ và phía trên có hàng rào cây Râm Bụt.

Ông không lấn chiếm đất của ông H1, bà S1 nên không đồng ý trả. Nếu ông H1, bà S1 có thiện chí đổi đất để thuận lợi cho việc canh tác sử dụng thì ông thống nhất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị H2 trình bày: Bà thống nhất với trình bày của ông T1 và không có yêu cầu độc lập.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 19/2020/QĐST-DS ngày 14/09/2020, Tòa án nhân dân thị xã K3, tỉnh Bình Phước quyết định (tóm tắt):

Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự;

Ông Phạm Mạnh H1, bà Trần Thị S1 và ông Trần Quốc T1, bà Đỗ Thị H2 đồng ý nhập thửa đất số 168 và 169 vào với nhau sau đó chia theo diện tích mặt tiền đường hiện hữu, cụ thể:

Phía ông T1, bà H2 được chia 38m mặt tiền đường kéo dài đến hết đất của ông T1, bà S1. Sau khi chia thửa đất của ông T1, bà H2 có các cạnh như sau: Cạnh phía Đông giáp với đường hiện hữu có số đo 38m bắt đầu từ điểm giáp ranh giữa thửa 168 với thửa 309; cạnh phía Tây là ranh đất của ông H1, bà S1 với thửa 572 và 576 có số đo 38m bắt đầu từ điểm giáp ranh giữa thửa đất 169 của ông H1, bà S1 với thửa 154, cạnh phía Bắc là ranh giới hiện hữu giữa các thửa 169, 168 với các thửa 309, 154; cạnh phía Nam là đường nối từ điểm cuối của cạnh phía Đông và cạnh phía Tây. Phần còn lại thuộc quyền sử dụng của ông H1, bà S1.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về phần án phí.

Ngày 08/03/2022, bà Trần Thị Thanh N1 nộp đơn đề nghị kháng nghị quyết định sơ thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm, vì bà N1 cho rằng

phần đất các bên hòa giải hợp thửa là đất cấp cho hộ gia đình, nhưng Tòa án không triệu tập bà và các thành viên khác trong hộ gia đình tham gia vụ án, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà cũng như các thành viên khác trong hộ gia đình.

Tại Quyết định số 99/QĐKNGĐT-VKS-VP ngày 25/5/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 19/2020/QĐST-DS ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã K3, tỉnh Bình Phước. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy quyết định sơ thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã K3, tỉnh Bình Phước giải quyết lại theo thủ tục 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] Về tố tụng:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 222640 ngày 28/12/2005 Ủy ban nhân dân huyện K3 (nay là thị xã K3), tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Trần Quốc T1, bà Đỗ Thị H2 thửa đất số 168, tờ bản đồ số 21, diện tích 1656,6m² đất, mục đích sử dụng đất là trồng cây lâu năm. Căn cứ xác nhận ngày 15/4/2019 của Công an thị xã K3 thì tại thời điểm ngày 28/12/2005 (ngày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên), hộ ông T1, bà H2 gồm có 06 thành viên là ông T1, bà H2 và các ông, bà Trần Quốc T2, Trần Thị Thanh N1, Đỗ Xuân C1, Đỗ Hà A1.

Khi giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa 168 nêu trên, Tòa án chỉ xác định và đưa ông T1, bà H2 tham gia tố tụng, mà không đưa 04 thành viên còn lại vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của 04 thành viên này.

[2] Về nội dung:

Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận: “... Ông Phạm Mạnh H1, bà Trần Thị S1 và ông Trần Quốc T1, bà Đỗ Thị H2 đồng ý nhập thửa đất số 168 của ông T1, bà H2 và thửa số 169 của ông H1, bà S1...”. Đây là sự thỏa thuận trái pháp luật, bởi lẽ:

[2.1] Khi ông T1, bà H2 và ông H1, bà S1 thỏa thuận nhập hai thửa đất nêu trên chưa có sự đồng ý của 04 thành viên còn lại trong hộ gia đình ông T1 là không đúng theo quy định tại khoản 2, Điều 212 Bộ luật Dân sự năm 2015 và làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các ông, bà Trần Quốc T2, Trần Thị Thanh N1, Đỗ Xuân C1 và Đỗ Hà A1.

[2.2] Mặt khác, thửa đất số 168 của ông T1, bà H2 có diện tích 1656,6m² với mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, còn thửa đất 169 của ông H1, bà S1 diện tích là 4867,1m² trong đó có 200m² đất với mục đích sử dụng là đất ở đô thị, phần còn lại có mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Như vậy, hai thửa đất nêu trên không đồng nhất về mục đích sử dụng trên toàn thửa, nên không đảm bảo điều kiện hợp thửa theo quy định của của Luật đất đai và Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Việc ông T1, bà H2 với ông H1, bà S1 thỏa thuận hợp thửa đất nêu trên là trái với quy định của pháp luật, không bảo đảm mục đích sử dụng đất, gây khó khăn cho việc quản lý, sử dụng đất tại địa phương.

[3] Do Tòa án cấp sơ thẩm có những sai phạm nghiêm trọng và làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự, nên cần chấp nhận kháng nghị số 99/QĐKNGĐT-VKS-VP ngày 25/5/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị số 99/QĐKNGĐT-VKS-VP ngày 25/5/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 19/2020/QĐST-DS ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã K3, tỉnh Bình Phước về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Phạm Mạnh H1, bà Trần Thị S1 với bị đơn là ông Trần Quốc T1.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã K3, tỉnh Bình Phước xét xử lại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

4. 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);
- VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
- Vụ pháp chế và QLKH TANDTC;
- TAND tỉnh Bình Phước;
- TAND thị xã K3, tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS thị xã K3, tỉnh Bình Phước;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng HCTP, Phòng GDKT, HSPA, THS (MP).

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN**

Trần Văn Châu