

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 205/2020/DS-GĐT

Ngày: 10/9/2020

V/v Tranh chấp về 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 Bùi Đức Xuân.

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Hữu Trí.

2. Ông Nguyễn Hữu Ba.

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuấn – 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 10 tháng 9 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 về quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Lữ Văn L, sinh năm 1981.

Địa chỉ: ấp VX, xã PM, huyện PT, tỉnh CM.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1949.

Địa chỉ: ấp VX, xã PM, huyện PT, tỉnh CM.

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

3.1. Bà Đỗ Minh A, sinh năm 1946.

3.2. Anh Nguyễn Trung K, sinh năm 1984.

3.3. Anh Nguyễn Tấn T, sinh năm 1981.

3.4. Chị Dương Thị Trúc M, sinh năm 1981.

Cùng cư trú tại địa chỉ: ấp VX, xã PM, huyện PT, tỉnh CM.

3.5. Ngân hàng X

Địa chỉ: Số 2 đường LH, phường TC, quận BĐ, Thành phố Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, anh Lữ Văn L trình bày:

Năm 2010, anh được cấp quyền sử dụng diện tích đất 25.135,6m² tọa lạc tại ấp VX, xã PM, huyện PT, tỉnh CM. Nguồn gốc đất do ông ngoại anh để lại cho cha mẹ anh là ông Lữ Công Đ, bà Nguyễn Thị H. Sau khi cha mẹ chết, quyền sử dụng đất trên được chuyển cho anh. Ông Nguyễn Văn D là người sử dụng đất liền kề đã lấn của anh phần đất có diện tích 3.735,4m², vì vậy, anh yêu cầu Tòa án buộc ông D trả lại cho anh diện tích đất lấn nêu trên.

Bị đơn, ông Nguyễn Văn D trình bày:

Năm 1993, ông được cấp quyền sử dụng 45.080m² đất tọa lạc tại ấp VX, xã PM, huyện PT, tỉnh CM. Nguồn gốc đất do cha mẹ ông để lại. Quá trình sử dụng đất tranh chấp, ông đã xây nhà, đào ao tôm công nghiệp và trồng cây lâu năm nhưng không xảy ra tranh chấp. Ông không lấn đất nên ông không chấp nhận trả lại quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của anh L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 26/4/2018, Tòa án nhân dân huyện PT, tỉnh CM quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lữ Văn L về việc buộc ông Nguyễn Văn D, bà Đỗ Thị Ánh, ông Nguyễn Trung K trả lại 3.735,4m² đất, tọa lạc tại ấp VX, xã PM, huyện PT, tỉnh CM.

Buộc bà Lữ Thị X và anh Lữ Văn L phải khai thác 20 cây đước trên 3.735,4m² đất, tọa lạc tại ấp VX, xã PM, huyện PT, tỉnh CM.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo.

Ngày 07/5/2018, nguyên đơn, anh Lữ Văn L kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 218/2018/DS-PT ngày 12/11/2018, Tòa án nhân dân tỉnh CM quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của anh Lữ Văn L. Sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu của anh Lữ Văn L kiện đòi ông Nguyễn Văn D, bà Đỗ Minh A (Đỗ Thị Ánh) trả lại một phần đất tranh chấp. Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Đỗ Minh A trả lại cho anh Lữ Văn L phần đất có diện tích 1.867,7m², tọa lạc tại ấp VX, xã PM, huyện PT, tỉnh CM (có tư cận).

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác.

Ngày 14/12/2018, ông Nguyễn Văn D có đơn đề nghị; ngày 07/5/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện PT, tỉnh CM có văn bản kiến nghị; ngày 03/9/2019 Hội đồng nhân dân tỉnh CM có văn bản kiến nghị. Các cá nhân và tổ chức nêu trên đều yêu cầu kháng nghị Bản án phúc thẩm theo trình tự giám đốc thẩm.

Tại Quyết định Kháng nghị số 93/2020/KN-DS ngày 02/6/2020, 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, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh CM xét xử phúc thẩm lại.

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 để giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh huyện PT, tỉnh CM là xác định không đúng tư cách người tham gia tố tụng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 45 Luật Doanh nghiệp và khoản 1, 2, 5, 6 Điều 84 Bộ luật Dân sự thì đương sự trong vụ án phải là Ngân hàng X, có địa chỉ tại: Số 2 đường Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì: anh Lữ Văn L sử dụng đất có nguồn gốc do cha mẹ anh L là ông Lữ Công Đ, bà Nguyễn Thị H để lại. Ông Nguyễn Văn D sử dụng đất có nguồn gốc do cha mẹ ông D để lại. Hai phần đất này giáp ranh nhau, tọa lạc tại ấp VX, xã PM, huyện PT, tỉnh CM. Năm 1993, ông Đ được cấp quyền sử dụng đất với diện tích 18.900m², có tứ cận như sau: Đông giáp lung Cần Thơ, Tây giáp đất ông Đặng Văn Phòng, Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Thắng, Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn D. Cũng trong năm 1993, ông D được cấp quyền sử dụng đất với diện tích 45.080m². Giữa ông Đ và ông D không có tranh chấp về diện tích cũng như ranh giới đất. Đến năm 2009, sau khi được thừa kế quyền sử dụng đất của cha mẹ, anh L đăng ký kê khai và được cấp quyền sử dụng với diện tích 25.135,6m², tăng 6.235,6m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ.

[2.2] Tại Văn bản số 213/HĐND-TT ngày 03/9/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh CM (kiến nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm số 218/2018/DS-PT ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh CM) thì khi làm thủ tục cấp đất cho anh L “Ủy ban nhân dân huyện PT không kiểm tra, rà soát lại nội dung, hồ sơ đề nghị của UBND xã PM mà chỉ dựa vào thành phần hồ sơ do Phòng Tài nguyên và Môi trường trình và ký, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ...cho ông Lữ Văn L; trong đó cấp tăng thêm 6.235,6m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lữ Công Đ nhưng không thực hiện đo đạc ngoài thực địa...là không đúng trình tự, thủ tục theo quy định, dẫn đến sai lệch về diện tích và các hộ có đất giáp ranh không xác định được mốc giới ngoài thực địa;...”

[3] Xét thấy: Kiến nghị của Hội đồng nhân dân tỉnh CM là có căn cứ, bởi lẽ, việc cấp đất cho ông Đ vào năm 1993 đã xác định ranh giới tứ cận đều giáp với đất

của người khác nên việc cấp lại quyền sử dụng cho anh L trên cơ sở thừa kế quyền sử dụng đất của ông Đ không thể tăng diện tích ($6.235,6m^2$) khi không có sự biến động về việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề. Mặt khác, tại đơn khởi kiện ngày 08/7/2016, anh L tranh chấp với ông D phần đất có kích thước ngang 5m, dài 144m, diện tích $720m^2$. Đến ngày 19/12/2016, anh L có đơn khởi kiện bổ sung, tranh chấp diện tích đất $3.816m^2$, tăng thêm $3.096m^2$ so với đơn khởi kiện ban đầu. Trước đó, tại Biên bản hòa giải của chính quyền địa phương ngày 17/4/2016, anh L và ông D đều xác định chỉ tranh chấp phần đất phía trước (từ mặt tiền đến bờ ngang) chứ không tranh chấp phần đất phía sau (từ bờ ngang đến mặt hậu), vì vậy, anh L tự xác định ranh giới trên thực địa khi đo đạc; kết quả diện tích đất tranh chấp là $499,4m^2$ (Biên bản Thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2016 của Tòa án nhân dân huyện PT và Mảnh trích đo địa chính số 31/2016 ngày 22/11/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện PT).

[4] Sau khi khởi kiện bổ sung, anh L yêu cầu đo đạc lại và xác định chiều ngang là 10,03m, kéo dài đến hết thửa đất, diện tích tranh chấp là $3.988,9m^2$, trong đó có cả phần căn nhà, ao tôm công nghiệp và cây lâu năm của ông D (Kết quả đo đạc ngày 09/6/2017 của Trung tâm Kỹ Thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh CM). Khi ông D khiếu nại kết quả đo đạc, ông Ly xác định lại mặt tiền là 8,68m, mặt hậu là 5,05m, diện tích tranh chấp là $3.735,4m^2$, trong đó có $0,4m^2$ diện tích căn nhà, $43m^2$ diện tích ao tôm công nghiệp và toàn bộ cây lâu năm của ông D. Trừ diện tích đất tranh chấp, diện tích thực tế anh L sử dụng là $21.655m^2$, tăng $2.755m^2$ so với diện tích cấp quyền sử dụng cho ông Đ, giảm $3.480,6m^2$ so với diện tích cấp quyền sử dụng cho anh L; diện tích thực tế ông D sử dụng là $50.394,5m^2$, tăng $5.314,5m^2$ so với diện tích cấp quyền sử dụng cho ông D (Bản trích đo hiện trạng ngày 06/10/2017 của Trung tâm Kỹ Thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh CM). Như vậy, quá trình tranh chấp, anh L liên tục thay đổi yêu cầu về diện tích đất tranh chấp, không giải thích được lý do của việc thay đổi yêu cầu mà chỉ căn cứ vào diện tích đất thực tế bị thiếu so với diện tích đất anh L được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này thể hiện sự thiếu nhất quán trong yêu cầu khởi kiện của anh L.

[5] Ông D và ông Đ sử dụng đất ổn định không có tranh chấp từ năm 1993, còn anh L chỉ xác lập quyền sử dụng đất do được thừa kế của ông Đ từ năm 2009. Anh L không chứng minh được quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp mà chủ yếu xác định ranh giới theo cảm tính nên có sự thay đổi diện tích đất tranh chấp qua nhiều lần đo đạc. Hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho anh L thể hiện có Biên bản xác minh về hiện trạng sử dụng đất ngày 19/8/2009 của Cán bộ địa chính xã PM và Trưởng ấp VX là chưa đầy đủ thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai. Tòa án cấp phúc thẩm chưa thu thập ý kiến của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về căn cứ cấp tăng diện tích đất cho anh L mà chỉ căn cứ vào diện tích đất

chênh lệch theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh L và ông D để xét xử buộc ông D trả lại cho anh L 1.867,7m² đất là chưa đủ căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận Kháng nghị số 93/2020/KN-DS ngày 02 tháng 6 năm 2020 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 218/2018/DS-PT ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh CM về vụ án “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là anh Lữ Văn L với bị đơn là ông Nguyễn Văn D.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh CM xét xử phúc thẩm lại theo đúng 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);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh CM
- Chi cục THADS huyện PT;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (TNT).

**T/M ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Đức Xuân