

Quyết định tái thẩm

Số: 236/2023/DS-TT

Ngày: 21/9/2023

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 tái thẩm gồm có 10 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 Văn Phụng, Kiểm sát viên.

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hữu Bằng, Thẩm tra viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa tái thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Xuân C, sinh năm 1973;

1.2. Bà Văn Thị L, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: Tổ A, Khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị Thúy H, sinh năm 1976;

Địa chỉ: 9 N, phường A, quận N, thành phố T.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Ngọc D sinh năm 1957;

3.2. Ông Nguyễn Bá V, sinh năm 1953;

Cùng địa chỉ: Số C, khu phố F, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Văn Xuân C1 trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 01/6/2002, ông Văn Xuân C1 cùng chị là bà Văn Thị L cùng ký giấy tay, nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Ngọc D diện tích đất khoảng 80 m² đất nông nghiệp thuộc thửa 26, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa 398 tờ bản đồ số 04)

phường L, thành phố B với giá 5.000.000 đồng; bà D đã nhận đủ tiền, đã cắm mốc, xác định ranh giới đất chuyển nhượng trên thực tế và giao cho ông bà sử dụng, ông bà đã xây dựng một căn nhà cấp 4 và ở đến nay. Khi chuyển nhượng, các bên chỉ ước lượng diện tích, không tiến hành đo vẽ thực tế. và có bà Nguyễn Thị K (là chị ruột của bà Nguyễn Ngọc D) chứng kiến và cùng ký tên xác nhận.

Năm 2012, ông C1 biết toàn bộ thửa đất số 398 đã được bà D chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thúy H, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà khởi kiện, yêu cầu bà H tách thửa trả lại cho ông bà diện tích 125,8m² đất trong thửa đất số 398, tờ bản đồ số 04, phường L, thành phố B theo sơ đồ vị trí khu đất lập ngày 16/4/2014.

Vì diện tích đất này ông C1 nhận chuyển nhượng trước khi kết hôn và ông không nhập tài sản này vào khối tài sản chung của vợ chồng nên đây là tài sản riêng của ông, không liên quan gì đến vợ ông là bà Nguyễn Thị T. Ông tự nguyện cho bà L được toàn quyền sử dụng, được một mình đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cam kết không thắc mắc, khiếu nại gì về sau.

Nguyên đơn bà Văn Thị L trình bày:

Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Văn Xuân C1; bà tự nguyện chịu ½ tổng số tiền chi phí đo vẽ, định giá và yêu cầu bà H chịu toàn bộ án phí.

Bị đơn bà Phạm Thị Thúy H trình bày:

Năm 2005, bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ngọc D1 diện tích 375m² đất nông nghiệp tại thửa đất số 398 tờ bản đồ số 04 phường L thành phố B. Khi chuyển nhượng, hai bên chỉ làm giấy tay. Vì không đủ diện tích đất tối thiểu để tách thửa sang tên nên bà mượn của bà D1 phần đất còn lại của thửa 398 cho đủ 500 m² để tách thửa, khi cho mượn đất, bà D1 có báo cho bà biết trong thửa 398 có một phần đất đã bán cho bà L, ông C1 và họ đã làm nhà ở trên đất, khi đăng ký sang tên, Ủy ban nhân dân thành phố B đã đăng ký cho bà luôn cả phần đất mà ông C1, bà L đang sử dụng.

Bà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý tách thửa trả lại cho ông C1, bà L diện tích đất 125,8 m² đất trong thửa đất số 398 tờ bản đồ số 04 phường L, đồng ý nộp án phí và ½ tổng chi phí đo vẽ, định giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Ngọc D1 (do bà Nguyễn Thị K đại diện) trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn, xác nhận việc chuyển nhượng và đề nghị bà H tách thửa, trả lại đất cho ông C1, bà L.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 24/2014/QDST-DS ngày 05/6/2014, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Bà Văn Thị L được quyền sử dụng diện tích đất 125,8m² đất nông nghiệp (thuộc khu A) trong tổng diện tích 693,9m² đất nông nghiệp của thửa đất số 398, tờ bản đồ số 04, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; phần diện tích còn lại của thửa đất trên là 561,8m² đất nông nghiệp (thuộc khu B) thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị Thúy H.

Vị trí và kích thước thuộc quyền sử dụng của bà L và bà H được xác định theo sơ đồ vị trí do Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B lập ngày 16/4/2014.

Ngoài ra, Quyết định sơ thẩm còn giải quyết về án phí dân sự, chi phí đo vẽ, định giá và thi hành án.

Ngày 27/9/2021 và ngày 08/11/2021, UBND thành phố B có các Văn bản số 11163/UBND-VP, số 13168/UBND-VP, kiến nghị xem xét lại Quyết định sơ thẩm theo thủ tục tái thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị tái thẩm số 18/2020/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 11/7/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử tái thẩm, hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 24/2014/QDST-DS ngày 05/6/2014 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố B xét xử lại vụ án 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 Hội đồng xét xử 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] Ngày 22/10/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 81/2007/QĐ-UBND về việc Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Theo đó, diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với đất nông nghiệp là 500m².

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 24/2014/QDST-DS ngày 05/6/2014 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì bà Văn Thị L được quyền sử dụng diện tích đất 125,8m² đất nông nghiệp thuộc thửa 398 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[2] Tại các văn bản số 11163/UBND-VP ngày 27/9/2021 và văn bản số 13168/UBND-VP ngày 08/11/2021, Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu khẳng định trường hợp bà Văn Thị L không đủ điều kiện để tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 125,8m² đất nông

nghiệp thuộc một phần thửa số 398, tờ bản đồ số 4, phường L vì diện tích đất trên không đảm bảo tối thiểu thửa đất mới và diện tích tối thiểu thửa đất còn lại sau khi tách thửa là 500m² và thửa đất nêu trên cũng không phù hợp quy hoạch chi tiết đô thị.

[3] Căn cứ Quyết định số 81/2007/QĐ-UBND ngày 22/10/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh B nêu trên thì trường hợp của bà Văn Thị L không đủ điều kiện để tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như nêu trên là không đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 351, Điều 356 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1/ Chấp nhận kháng nghị tái thẩm số 18/2020/QĐKNGĐT-VKS-DS của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 24/2014/QDST-DS ngày 05/6/2014 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

2/ Quyết định tái thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- Vụ PC&QLKH;
- TAND tỉnh BR-VT;
- TAND TP. B;
- Chi cục THADS TP. B;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng GDKT III, HS; THS (THB).

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

Trần Văn Châu