

**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: 53/2024/DS-GĐT
Ngày: 05/03/2024
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 Phan Thanh Tùng;
Các Thẩm phán: ông Nguyễn Xuân Thiện;
ông Võ Văn Khoa.
- Thư ký phiên tòa: ông Lê Sỹ Nguyên, Thẩm tra viên
**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:** ông Nguyễn Gia Viễn, Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 03 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, mở phiên tòa Giám đốc thẩm để xét xử vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn:

Bà Phan Thị M, sinh năm 1964;
Địa chỉ: 69 Bình Giã, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc,
tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2/Bị đơn:

Ông Phan S (đã chết vào năm 2021);
Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phan S:

2.1/Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1968;

2.2/Bà Phan Bình C, sinh năm 2000;

2.3/Cháu P, sinh năm 2007;

Cùng địa chỉ: 69 Bình Giã, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc,
tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phan Thị M trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Thửa đất số 03, tờ bản đồ số 50, diện tích là 343,6m² (thuộc quyền sử dụng của bà Phan Thị M) và thửa đất số 112, tờ bản đồ số 50, diện tích là 113,3m² (thuộc quyền sử dụng của ông Phan S) là hai thửa đất giáp ranh với nhau.

Theo bà M, trong quá trình sử dụng đất, gia đình ông Phan S-bà Nguyễn Thị B đã lấn chiếm một phần đất vào khoảng là 66m² của bà M.

Vì vậy, bà M khởi kiện, đòi ông S-bà B trả lại phần đất lấn chiếm.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị B (và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phan S) trình bày ý kiến như sau:

Thửa đất số 112, tờ bản đồ số 50 do ông S nhận chuyển nhượng từ người mẹ ruột (là bà Võ Thị C1) vào năm 2008. Trước đó, từ năm 2000, vợ-chồng bà B-ông S sinh sống tại căn nhà lá của bà C1 tại thửa đất này; đến năm 2001, gia đình bà B dỡ bỏ căn nhà lá, xây dựng lại nhà và ở cho đến ngày nay.

Vào năm 2021, ông S chết, không có di chúc. Giữa phần đất của gia đình bà B và phần đất của gia đình bà M chưa có ranh giới rõ ràng. Vì vậy, bà B không thể biết được gia đình đương sự có lấn chiếm đất của bà M hay không.

Hiện nay, bà M đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà B. Vì vậy, bà B đòi bà M trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại quyết định số 35/2022/QĐST-DS ngày 31/10/2022, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Bà Phan Thị M đồng ý cắt cho gia đình ông S (chết) diện tích đất cụ thể thể như sau: Phía giáp đất bà Hoàng Thị S1 chiều ngang 07m, tính từ bức tường hiện tại giữa đất ông S và đất bà S1 kéo dài sang thửa đất số 03 của bà M 07m, phía trước giáp chỉ giới xây dựng đường B chiều ngang 07m tính từ bức tường hiện tại giữa đất ông S và đất bà S1 kéo sang thửa đất số 03 của bà M 07m. Chiều dài tính từ chỉ giới xây dựng đường B đến giáp đất số 03 của bà Hoàng Thị S1. Phần còn lại nằm ngoài phần chiều ngang 07m mà bà M đồng ý cắt cho các cháu thì phía gia đình ông S phải chấp hành tháo dỡ trên phần diện tích đất lấn chiếm của bà M trong phạm vi thửa đất số 03 để trao trả lại quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị M.

Các bên có trách nhiệm gặp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với thực tế sử dụng (theo Mẫu trích đo địa chính nhận ngày 27/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X.

Sau khi điều chỉnh xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà M có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 889613 mang tên Phan S cho bà B, bà C, cháu A.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn giải quyết về chi phí đo vẽ, về án phí sơ thẩm.

Vào ngày 28/11/2022, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc ra quyết định số 04/2022/QĐ-SCBSBA để sửa chữa, bổ sung quyết định số 35/2022/QĐST-DS ngày 31/10/2022 (về năm sinh của đương sự Phan Bình C, về số tiền tạm ứng án phí).

Sau khi quyết định sơ thẩm nói trên có hiệu lực pháp luật, trong quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ra văn bản số 895/CCTHADS ngày 08/08/2023 gửi Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị kháng nghị quyết định sơ thẩm nói trên theo thủ tục Giám đốc thẩm vì không thể thi hành quyết định này được.

Sau đó, tại văn bản số 514/CV-KN-TA ngày 25/09/2023 (gửi Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh), Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũng kiến nghị kháng nghị quyết định sơ thẩm nói trên theo thủ tục Giám đốc thẩm (với lý do tương tự mà Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Xuyên Mộc đã nêu ra).

Tại quyết định số 91/2023/KN-DS ngày 01/12/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị quyết định sơ thẩm nói trên, đề nghị Hội đồng xét xử-Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy quyết định sơ thẩm (số 35/2022/QĐST-DS ngày 31/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa, 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 Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sai về thủ tục tố tụng:

Tại quyết định nhập số 01/2021/QĐNVA-DS ngày 12/01/2021 (bút lục số 151), Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nhập vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Phan Thị M, bị đơn là ông Phan S (thụ lý số 187/2020/TLDS-ST ngày 26/11/2020) với vụ án “*Tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Phan S-bà Nguyễn Thị B, bị đơn là bà Phan Thị M (thụ lý số 68/2020/TLDS-ST ngày 04/05/2020) để thành vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Phan S-bà Nguyễn Thị B, bị đơn là bà Phan Thị M.

Mặc dù đã nhập vụ án như vậy, nhưng khi giải quyết vụ án (theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, số 35/2022/QĐST-DS ngày 31/10/2022), Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xác định rằng quan hệ pháp luật có tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” và xác định rằng đương sự tham gia tố tụng gồm có bà Phan Thị M (là nguyên đơn) và ông Phan S (là bị đơn); việc xác định như vậy, là không đầy đủ về quan hệ pháp luật có tranh chấp và không đúng về tư cách tham gia tố tụng của đương sự trong vụ án này.

[2] Sai về nội dung giải quyết vụ án:

Tại quyết định sơ thẩm số 35/2022/QĐST-DS ngày 31/10/2022, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự (giữa bà Phan Thị M và bà Nguyễn Thị B, bà Phan Bình C và cháu Phan A1-những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phan S) như sau:

-Bà M đồng ý giao cho gia đình ông S một diện tích đất cụ thể, xác định theo mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Xuyên Mộc phê duyệt vào ngày 27/01/2022.

Tuy nhiên, nếu căn cứ mảnh trích đo địa chính ngày 27/01/2022 nói trên thì cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền không thể thi hành án được; lý do như sau:

-Mảnh trích đo địa chính không thể hiện cụ thể về tọa độ, giới hạn..... của phần đất mà bà M đồng ý giao cho gia đình ông S;

-Sơ đồ, bản vẽ...về phần đất mà đương sự thỏa thuận với nhau trong quá trình giải quyết vụ án, đã không được lồng ghép (so sánh, đối chiếu) với mảnh trích đo địa chính nói trên, nên không thể xác định vị trí phần đất mà hai bên đồng ý giao

cho nhau, không thể hiện về diện tích căn nhà, về vật kiến trúc có trên đất phải tháo dỡ, di chuyển đi nơi khác...

Về mặt thực tế, hiện nay, các bên đương sự không tự nguyện tháo dỡ, di chuyển tài sản có trên đất, để thực hiện theo quyết định sơ thẩm. Vì vậy, việc thi hành án cũng không thể thực hiện được.

[3] Với những sai sót nói trên, Hội đồng xét xử hủy quyết định sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Án phí, Lệ phí Tòa án;

1/Chấp nhận kháng nghị số 91/2023/KN-DS ngày 01/12/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 35/2022/QĐST-DS ngày 31/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (kèm theo quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định, số 04/2022/QĐ-SCBSBA ngày 28/11/2022) giải quyết việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Phan Thị M; bị đơn là ông Phan S-có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của đương sự, gồm có: bà Nguyễn Thị B, bà Phan Bình C và cháu Phan An .

2/Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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 b/c);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;;
- TAND huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, HS; THS (LSN)

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

Phan Thanh Tùng