

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 25/2024/DS-GĐT

Ngày 09/5/2024

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 ĐÀ NẴNG

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Minh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Lê Tự và ông Nguyễn Văn Tào

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thoa – Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Trần Việt Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1954; bà Trần Thị H, sinh năm 1954; địa chỉ: thôn H, xã T, TP K, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân Nh, sinh năm 1978; địa chỉ: thôn H, xã T, thành phố K, tỉnh Quảng Nam (*văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 01 năm 2021*).

Bị đơn: Ông Văn Chính H, sinh năm 1963; địa chỉ: X, khối phố Mỹ Hiệp, phường M, TP K, tỉnh Quảng Nam.

Bà Phan Thị N, sinh năm 1939; địa chỉ: D, phường T, thành phố K, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị N: Ông Văn Chính H (*văn bản ủy quyền ngày 18/02/2022*).

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Xuân Nh, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị Th1; cùng địa chỉ: thôn H, xã T, thành phố K, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị Th1: Ông Nguyễn Xuân Nh, sinh năm 1978. Địa chỉ: thôn H, xã T, thành phố K, tỉnh Quảng Nam (các văn bản ủy quyền ngày 20, 21, 27 tháng 6 năm 2022).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn trình bày: Năm 1984, vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Thị H được nhà nước cấp cho một thửa đất theo chính sách trái dân (*cà dân*), thửa đất có tứ cận: Đông giáp đường đi; Tây giáp nhà bà Phạm Thị Đâu; Nam giáp nhà ông Nguyễn Văn Tuấn; Bắc giáp nhà ông Nguyễn Phúc và bà Phan Thị Xuyên. Sau khi nhận đất, gia đình ông Tr đã xây dựng nhà trên đất, sử dụng đất từ năm 1984 đến nay. Năm 2015, vợ chồng ông Tr có kê khai, đăng ký thửa đất trên theo hồ sơ Cơ sở dữ liệu. Năm 2019, vợ chồng ông Tr xây dựng lại nhà thì ông Văn Chính H và bà Phan Thị N có đơn tranh chấp, cho rằng trong thửa đất mà vợ chồng ông Tr quản lý, sử dụng thì có một phần diện tích khoảng 450m² là của bà Phan Thị N. Do có đơn tranh chấp đất của bà N, ông H nên vợ chồng ông Tr không thể lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Theo đó, các nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Văn Chính H và bà Phan Thị N chấm dứt hành vi tranh chấp, cản trở quyền sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc thẩm định là 169m² thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9 (*theo hồ sơ Cơ sở dữ liệu quản lý đất đai*) tại xã T, thành phố K của hộ ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Thị H và yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 169m² và 01 cây dương liễu trên diện tích đất này thuộc quyền sở H, sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Thị H.

Phía bị đơn trình bày: Đất tranh chấp của ông, bà sử dụng từ trước 1975, có trồng cây lâu năm và để lại cho bà Phan Thị N quản lý, khai thác cành, nhánh cây, sử dụng từ sau năm 1975 đến nay. Do quản lý không chặt chẽ nên người khác đã chặt phá cây, hiện nay còn hàng cây liền kề Nhà văn hóa thôn Hòa Thượng, riêng trên đất tranh chấp còn 01 cây dương liễu của bà N. Bà N kê khai phần diện tích đất tranh chấp theo hồ sơ 299/TTg, chưa kê khai đăng ký hồ sơ 64/CP là hoàn cảnh gia đình khó khăn, bà N không biết chữ. Ngoài ra, trong thửa đất có đất tranh chấp, vào năm 1987, bà N có hiến 200m² đất cho xã T để làm trường mẫu giáo, vị trí đất hiến làm trường mẫu giáo chính là vị trí Nhà văn hóa thôn Hòa Thượng hiện nay.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: các ông, bà Nguyễn Xuân Nh, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị Th, Nguyễn Thị Th1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 119/2023/DS - ST ngày 19 tháng 6 năm 2023, Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh Quảng Nam đã Quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Thị H, công nhận diện tích đất tranh chấp 169m² thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 9 (theo hồ sơ 64/CP) nay là thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9 (theo hồ sơ Cơ sở dữ liệu quản lý đất đai) tại xã T, thành phố K, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền sử dụng của hộ ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Thị H; buộc bị đơn ông Văn Chính H và bà Phan Thị N chấm dứt hành vi cản trở ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Thị H thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp 169m² nói trên. Ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Thị H có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất theo quy định của pháp luật;

Công nhận ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị H có quyền sở H đối với 01 (một) cây dương liễu có đường kính trên 30cm (gồm có 02 nhánh) trồng trên diện tích đất 169m² thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 9 (theo hồ sơ 64/CP) nay là thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9 (theo hồ sơ Cơ sở dữ liệu quản lý đất đai) tại xã T, thành phố K, tỉnh Quảng Nam.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04 tháng 7 năm 2023, bị đơn bà Phan Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 14 tháng 7 năm 2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 21/QĐ - VKS - DS, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 84/2023/DS-PT ngày 29/8/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần nội dung Quyết định kháng nghị số 21/QĐ-VKS- DS ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam và một phần kháng cáo của bị đơn Phan Thị N;

2. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2023/DS - ST ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh Quảng Nam, đình chỉ giải quyết phần tranh chấp quyền sở H tài sản là 01 (một) cây dương liễu (đường kính từ 30cm đến 50cm) trên 169m² đất tranh chấp (thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9; thửa đất số 6, tờ bản đồ số 9 cũ) tại xã T, thành phố K, tỉnh Quảng Nam. Quyền khởi kiện lại của các nguyên đơn đối với yêu cầu khởi kiện bị đình chỉ được đảm bảo theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2023/DS - ST ngày 19 tháng

6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh Quảng Nam, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, buộc bà Phan Thị N và ông Văn Chính H chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Thị H đối với 169m² đất là một phần thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9 (thửa đất số 6, tờ bản đồ số 9 cũ) tại xã T, TP K, tỉnh Quảng Nam.

4. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị H đối với 169m² đất là một phần thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9 (thửa đất số 6, tờ bản đồ số 9 cũ), tại xã T, thành phố K, tỉnh Quảng Nam.

Ngoài ra, Bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí và chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 09/10/2023, ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn Nh có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định Kháng nghị giám đốc thẩm số 27/QĐ-VKS-DS ngày 26/3/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp Cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 84/2023/DS-PT ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp Cao Tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, huỷ toàn bộ bản án phúc thẩm nêu trên; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 119/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh Quảng Nam.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Năm 1984, thực hiện chủ trương Trại dân - ông Nguyễn Văn Tr có xây dựng nhà ở (cấp 4) tại vị trí thửa đất số 6, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.582m² tại xã T, thành phố K, tỉnh Quảng Nam. Tại Biên bản xác minh ngày 23/8/2021, đại diện UBND xã T xác nhận: theo hồ sơ 64/CP thì toàn bộ diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 9, xã T do ông Nguyễn Văn Tr kê khai, đăng ký ngày vào sổ đăng ký là tháng 12/1997, loại đất ở và vườn, diện tích 1.852m², được duyệt ngày 01/4/1998. Theo hồ sơ CSDL thì phần diện tích đất tranh chấp 169m² thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 9 xã T do hộ ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị H kê khai, đăng ký, ngày vào sổ 30/7/2018, loại đất CLN, diện tích 1603,7m². Lý do việc điều chỉnh loại đất từ đất ở + vườn (theo hồ sơ 64/CP) sang đất trồng cây lâu năm (theo CSDL) thì theo quy định tại thông tư 27/2018 hướng dẫn về kiểm kê đất đai thì không còn loại đất vườn và tại thời điểm đo đạc thì không có nhà nên không có loại đất ở.

[2]. Tại Công văn số 14/CV-CNVPĐK ngày 07/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai K cung cấp thông tin địa chính về việc chồng ghép bản đồ địa chính với hiện trạng đất tranh chấp thể hiện phần diện tích đất tranh chấp 169m² nằm trong diện tích theo hiện trạng quản lý là 931,7m² (theo CSDL thửa số 32, tờ bản đồ số 9) và nằm trong phần diện tích đất theo hồ sơ 64/CP (thửa số 6, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.852). Tại Công văn số 2516/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 15/11/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam thể hiện: Về nội dung ghi không đủ điều kiện: Tại khoản 8 Phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về hồ sơ địa chính: “8. Trường hợp đăng ký đất mà không đủ điều kiện cấp GCN thì ghi nội dung thông tin theo quy định tại các Điều 13, 14, 15 và 16 của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT; trong đó thời hạn sử dụng đất ghi “*Tạm sử dụng*”; nguồn gốc sử dụng đất ghi thời điểm bắt đầu sử dụng và lý do có đất sử dụng đất; số vào sổ cấp GCN ghi “*Không đủ điều kiện cấp GCN*”; nội dung ghi không đủ điều kiện thực hiện đúng theo quy định nêu trên. Theo hồ sơ kê khai, đăng ký của ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị Hòa được đơn vị tư vấn bàn giao và hiện đang được lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai K thì hồ sơ gồm có Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở H nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Kết quả đo đạc địa chính thửa đất. Tại Công văn số 1500/CV-TNMT ngày 12-10-2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố K, tỉnh Quảng Nam hướng dẫn thực hiện một số nội dung tại Thông báo kết luận số 427/TB-UBND ngày 23-9-2021 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam, có nội dung: Những trường hợp trong sổ địa chính ghi “không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận” hoặc “chưa đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận” thì đề nghị Ủy ban Nhân dân các địa phương tổ chức họp Hội đồng tư vấn nguồn gốc đất cho từng trường hợp cụ thể.

[3]. Ngày 01/12/2021, Tòa án Nhân dân thành phố K có công văn số 588/CV-TA; đề nghị Ủy ban Nhân dân xã T tổ chức họp Hội đồng tư vấn nguồn gốc đất đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 9 (theo hồ sơ 64/CP), nay là thửa đất số 32, tờ bản đồ số 09 (theo hồ sơ Cơ sở dữ liệu quản lý đất đai) và cung cấp kết quả họp Hội đồng tư vấn nguồn gốc đất đối với thửa đất trên. Tại Công văn số 203/UBND-ĐC ngày 02/12/2021 của Ủy ban Nhân dân xã T, cung cấp thông tin: Nội dung hướng dẫn việc xét duyệt nguồn gốc đất đối với các trường hợp kê khai, đăng ký cấp GCNQSD đất mà trong sổ Địa chính ghi “*không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận*”; đối với việc đất đang có tranh chấp thì chưa có hướng dẫn nên UBND xã không có cơ sở thực hiện.

[4]. Như vậy, qua các tài liệu chứng cứ đều thể hiện nguồn gốc đất của hộ ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị H. Bà Phan Thị N và ông Văn Chính H cho rằng diện tích đất tranh chấp 169m² là đất của gia đình bà N có nguồn gốc từ ông bà để

lại nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh và bà N cũng không sử dụng, đăng ký, kê khai diện tích đất trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của hộ ông Tr, bà H; buộc bị đơn ông H và bà N chấm dứt hành vi cản trở ông Tr, bà H thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp 169m² nói trên. Ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Thị H có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất theo quy định của pháp luật là có cơ sở. Bản án dân sự phúc thẩm buộc bà N và ông H chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Tr, bà H đối với diện tích đất tranh chấp nhưng không công nhận quyền sử dụng đất của ông Tr và bà H đối với 169m² đất là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Tr, bà H. *Về tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp 169m²*: Đối với tường rào và các trụ xây gạch do ông Nguyễn Văn Tr xây dựng và 01 hầm rút do Ủy ban nhân dân xã T quản lý; nhưng Ủy ban nhân dân xã T xác định hầm rút cũ bỏ Hng không còn giá trị sử dụng nên UBND xã không có ý kiến gì. Đối với 01 cây dương liễu đường kính trên 30cm (có 02 nhánh), các bên có tranh chấp về quyền sở H thì thấy: Cây dương liễu này nằm trên phần đất được hộ ông Nguyễn Văn Tr sử dụng từ năm 1984 theo diện trải dân. Ông Tr, bà H và người đại diện theo ủy quyền khẳng định cây dương liễu trên do gia đình ông Tr trồng; về phía ông Văn Chính H và bà Phan Thị N không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cây dương liễu trên do bà N, ông H trồng. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 17/6/2020 thể hiện cây dương liễu có giá 36.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền sở H đối với cây dương liễu này thuộc về ông Tr, bà H là có cơ sở.

[5]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 84/2023/DS-PT ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 119/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh Quảng Nam.

[6]. Về án phí: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Phan Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cấp giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm và giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; nhưng bà N là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ, Khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 18; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 2 Điều 343 và Điều 344 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ điểm đ, Khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 18; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ

Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án; xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 84/2023/DS-PT ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 119/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh Quảng Nam đối với vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Thị H với bị đơn bà Phan Thị N, ông Văn Chính H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

2. Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh Quảng Nam có hiệu lực pháp luật thi hành.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị N được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (để biết);
- Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh Quảng Nam (để biết);
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K, tỉnh Quảng Nam (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-KDTM-LĐ, hồ sơ vụ án.

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

TRƯỜNG MINH TUẤN