

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 174/2021/DS-GĐT

Ngày: 02/6/2021

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất.*

**FDVN LAW FIRM**

**Tài liệu nghiệp vụ**

**NHÂN DANH**

**NGƯỜI 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 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: Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Chinh - Thẩm tra viên.

Ngày 02/6/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm vụ án dân sự về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Tu viện T;

Địa chỉ: Số 233/4 đường 30/4, phường H1, quận H2, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn*: Bà Lý Lệ H, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Số 45/43 Trần Hưng Đạo, Khóm 7, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

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

3.1. Ông Tạ Văn NLQ1;

3.2. Ông Phạm Văn NLQ2;

3.3. Bà Triệu Thị Ngọc NLQ3;

3.4. Ông Nguyễn Minh NLQ4;

3.5. Ông Nguyễn Chí NLQ5;

Cùng địa chỉ: Số 233/2 đường 30/4, phường H1, quận H2, thành phố Cần Thơ.

3.6. Bà Lý Lệ NLQ6, sinh năm 1956;

3.7. Ông Nguyễn Thành NLQ7, sinh năm 1955;

3.8. Bà Nguyễn Thị Ngọc NLQ8, sinh năm 1982;

3.9. Bà Nguyễn Thị Ngọc NLQ9, sinh năm 1995;

Cùng địa chỉ: Cạnh số 233/2 đường 30/4, phường H1, quận H2, thành phố Cần Thơ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:*

Diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế 200,6m<sup>2</sup>, thửa 78, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại 233/2 đường 30/4, phường H1, quận H2, thành phố Cần Thơ trong tổng diện tích 2,5ha là của Tu viện T được chính quyền chế độ cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1987, quản lý Tu viện là linh mục Nguyễn Văn B cho ông Nguyễn Minh Đ cất nhà để ở nhờ, chỉ nói miệng không lập văn bản. Năm 2000, ông Đ chết, đến năm 2005 Nhà nước thực hiện dự án Nam Sông Hậu nên thu hồi một phần diện tích đất của Tu viện T. Theo quy định thì Tu viện T nhận tiền đền bù đối với diện tích đất bị thu hồi trong đó có diện tích đất mà ông Đ cất nhà; về vật kiến trúc bà Lý Lệ H đã nhận bồi thường.

Năm 2007, bà H lấn chiếm, cất nhà và các công trình phụ trên đất của Tu viện T nên Tu viện T khiếu nại từ đó cho đến nay, Ủy ban nhân dân phường H1 đã ra quyết định xử lý vi phạm hành chính đối với hành vi xây dựng nhà không phép của bà H. Ngày 17/02/2011, Ủy ban nhân dân quận H2 tiếp tục ra Quyết định 490/QĐ-KPHQ đối với việc xây dựng của bà H.

Do hòa giải không thành nên Tu viện T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lý Lệ H và những người sinh sống trên đất phải di dời để trả lại diện tích đất tranh chấp nêu trên cho Tu viện T.

*Bị đơn bà Lý Lệ H trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:*

Năm 1985, vợ chồng bà được linh mục của Tu viện T là Nguyễn Văn B cho khai phá và bồi đắp một phần đất khoảng 300m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường 30/4, phường H1, quận H2, thành phố Cần Thơ. Thời điểm này là đất trũng, hoang hóa, cỏ lau sậy mọc um tùm. Sau khi khai phá trồng thì bà cất một căn nhà tạm, lợp lá để ở. Năm 1987, do nhà bị xuống cấp nên có làm đơn xin cất lại, được xác nhận của Ban chấp hành công đoàn và Thủ trưởng cơ quan nơi vợ chồng bà đang công tác, sự chứng nhận của Trưởng khu vực về phân diện tích này để vợ chồng bà có đủ điều kiện xây cất lại nhà theo quy định. Trên đất bà còn trồng cây lâu năm, cây ăn trái, nuôi cá và xây dựng bờ tường làm ranh đất với các hộ dân phía sau. Trong suốt thời gian bà quản lý, sử dụng diện tích đất đều được chính quyền địa phương là Trưởng khu vực qua các thời kỳ và Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H1 xác nhận rõ là đất của gia đình bà. Đến năm 2005, Nhà nước có dự án Nam Sông Hậu nên phần đất của bà bị ảnh hưởng 337,6m<sup>2</sup>. Gia đình bà đã nhận tất cả các khoản tiền được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ do công trình nhà cửa bị giải tỏa để cất lại nhà khác. Bà sử dụng đất ổn định liên tục trên 32 năm nay, không ai tranh chấp. Căn cứ theo quy định tại Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015 phải công nhận phần đất là của gia đình bà, do đó bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tu viện T.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành NLQ7, bà Lý Lệ NLQ6, bà Nguyễn Thị Ngọc NLQ8, bà Nguyễn Thị Ngọc NLQ9 trình*

*bày thống nhất:* Năm 2006, do khó khăn về chỗ ở nên chị ông là bà Lý Lệ H kêu gia đình ông về xây dựng nhà ở cạnh nhà 233/2, chị ông đã khai hoang đất này năm 1986 và cất nhà ở ổn định cho đến nay nên không đồng ý với yêu cầu của Tu viện T.

*Các ông, bà: Tạ Văn NLQ1, ông Nguyễn Quang Khánh, bà Triệu Thị Ngọc NLQ3, ông Phạm Văn NLQ2, ông Nguyễn Minh NLQ4 đều trình bày:* Chúng tôi chỉ là người thuê nhà nhưng nay không thuê nữa và không có ý kiến gì về tranh chấp giữa các bên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2018/DS-ST ngày 11/12/2018, Tòa án nhân dân quận H2, thành phố Cần Thơ quyết định (tóm tắt):

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tu viện T.*

*Buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại diện tích đất tranh chấp tại thửa 78 với diện tích 200,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại 233/2 đường 30/4 phường H1, quận H2, thành phố Cần Thơ cho Tu viện T.*

*Phía nguyên đơn hỗ trợ di dời và trả công sức tôn tạo đất với số tiền là 701.500.000 đồng. Thời gian cho gia đình bị đơn lưu cư là 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Ngày 21/12/2018, bị đơn bà Lý Lệ H kháng cáo Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 22/12/2018, nguyên đơn Tu viện T kháng cáo theo hướng không đồng ý hỗ trợ di dời và trả công sức tôn tạo cho gia đình bà H.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 94/2019/DS-PT ngày 12/6/2019, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ quyết định (tóm tắt):

*Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lý Lệ H.*

*Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Tu viện T, sửa bản án sơ thẩm.*

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tu viện T. Buộc bị đơn bà Lý Lệ H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tạ Văn NLQ1, Phạm Văn NLQ2, Triệu Thị Ngọc NLQ3, Nguyễn Minh NLQ4, Nguyễn Chí NLQ5, Lý Lệ Hoa, Nguyễn Thành NLQ7, Nguyễn Thị Ngọc NLQ8, Nguyễn Thị Ngọc NLQ9 phải di dời nhà và tài sản trên đất trả lại diện tích đất tranh chấp tại thửa 78 với diện tích 200,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại 233/2 đường 30/4 phường H1, quận H2, thành phố Cần Thơ cho Tu viện T (kèm theo trích đo địa chính số 68/TTKTTNMT ngày 11/12/2017 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.*

*Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Tu viện T hỗ trợ công sức tôn tạo đất và chi phí di dời cho bị đơn với số tiền là 400.000.000 đồng. Thời gian cho gia đình bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lưu cư là 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.*

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ chậm

trả, chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án, hiệu lực của bản án.

Ngày 19/8/2019, bà Lý Lệ X, Lý Lệ NLQ6, Nguyễn Thành NLQ7, Nguyễn Thị Ngọc NLQ8, Nguyễn Thị Ngọc NLQ9 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm.

Tại Quyết định số 262/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 04/11/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát 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 hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 94/2019/DS-PT ngày 12/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2018/DS-ST ngày 11/12/2018 của Tòa án nhân dân quận H2, thành phố Cần Thơ. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận H2, thành phố Cần Thơ xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm 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] Phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 200,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 78, tọa lạc tại địa chỉ 233/2 đường 30/4 phường H1, quận H2, thành phố Cần Thơ có nguồn gốc là của Tu viện T (*gọi tắt là Tu viện*) được chế độ cũ (Việt Nam Cộng Hòa) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thể hiện ở trích lục hồ sơ điền thổ năm 1968 và các bên nguyên đơn, bị đơn thừa nhận. Đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn bà Lý Lệ H cho rằng gia đình bà được Tu viện cho đất để khai phá, sử dụng ổn định từ năm 1985 cho đến nay nên yêu cầu công nhận đất cho gia đình bà; nhưng đại diện Tu viện T khẳng định chỉ cho ở nhờ đến năm 2007 thì Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Nam Sông Hậu, sau đó gia đình bà H lấn chiếm đất của Tu viện nên xảy ra tranh chấp. Xét thấy:

[2.1] Bà H không có chứng cứ về việc Tu viện T cho đất và Tu viện cũng không có chứng cứ trực tiếp cho gia đình bà H ở nhờ. Tuy nhiên quá trình ông Đ, bà H sử dụng trên thực tế, hồ sơ thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng thể hiện Tu viện Thánh Gia nhận tiền bồi thường giá trị quyền sử dụng đất, gia đình bà H nhận tiền bồi thường tài sản trên đất, nên có cơ sở xác định ông Đ, bà H ở nhờ trên đất Tu viện từ năm 1985.

[2.2] Bà H trình bày diện tích bà sử dụng trên đất Tu viện T khoảng 300m<sup>2</sup> và khi Nhà nước thu hồi là 337,6m<sup>2</sup>. Về phía Tu viện T cho rằng năm 2005, Nhà nước thực hiện dự án Nam Sông Hậu thu hồi một phần diện tích đất mà Tu viện quản lý, trong đó có diện tích đất mà ông Đ (chồng bà H) cất nhà. Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm chưa làm rõ diện tích đất ông Đ, bà H sử dụng trước khi Nhà nước thu hồi bao nhiêu? Thu hồi một phần hay toàn bộ diện tích đất ông Đ, bà H sử dụng? Ngoài tài sản gia đình bà H bị giải tỏa thì vào thời điểm thu hồi

còn tài sản khác của bà H trên đất hay không? Mới biết được bà H có lần thêm đất của Tu viện T sau khi bị thu hồi và lần thêm diện tích bao nhiêu? Việc bà H bị xử phạt vi phạm hành chính tại Quyết định số 37/QĐ-UBND ngày 17/4/2007 của Ủy ban nhân dân phường H1 là do cất nhà trái phép trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không làm rõ được những nội dung nêu trên.

[2.3] Khi Tu viện T nhận tiền đền bù giá trị quyền sử dụng đất bị thu hồi có tính toán đến quyền lợi của gia đình bà H đã đầu tư san lấp, tôn tạo trên diện tích đất mà bà H sử dụng bị thu hồi hay không?

[3] Cho đến nay, toàn bộ diện tích đất Tu viện T trong đó có diện tích tranh chấp chưa được đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp này, cần có ý kiến bằng văn bản của Ủy ban nhân dân quận H2 nêu rõ quan điểm về quá trình sử dụng đất của hai bên đương sự, về quy hoạch cũng như điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất tranh chấp để làm cơ sở giải quyết vụ án đúng pháp luật về đất đai.

[4] Trong khi chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để làm rõ những vấn đề nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm tính công sức đóng góp của bị đơn là 30% trên giá trị đất, buộc nguyên đơn giao trả cho bà H 710.500.000 đồng (có 100.000.000 đồng hỗ trợ di dời), Tòa án cấp phúc thẩm công nhận Tu viện T trả cho bị đơn 400.000.000 đồng là chưa có cơ sở vững chắc, bị đơn tiếp tục khiếu nại vấn đề này nên cần được xét lại. Về nguyên tắc, đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Tu viện T, đủ các điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H ở nhờ hoặc lấn chiếm thì phải trả lại đất cho Tu viện; Tu viện phải hoàn trả giá trị đầu tư san lấp, tôn tạo mặt bằng làm tăng giá trị đất cho bà H. Trường hợp diện tích đất tranh chấp vẫn nằm trong diện tích bà H ở nhờ từ năm 1985 đến nay và bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thật sự khó khăn về chỗ ở thì có thể xem xét buộc bà H hoặc những người này trả giá trị quyền sử dụng đất cho Tu viện theo giá thị trường trừ chi phí đầu tư tăng giá trị đất để được tiếp tục sử dụng đất trên làm điều kiện sinh sống.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

1. Chấp nhận một phần Kháng nghị số 262/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 04/11/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 94/2019/DS-PT ngày 12/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2018/DS-ST ngày 11/12/2018 của Tòa án nhân dân quận H2, thành phố Cần Thơ giữa nguyên đơn là Tu viện T, bị đơn là bà Lý Lệ H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tạ Văn NLQ1, Phạm Văn NLQ2, Triệu Thị Ngọc NLQ3, Nguyễn Minh NLQ4, Nguyễn Chí NLQ5, Lý Lệ NLQ6, Nguyễn Thành NLQ7, Nguyễn Thị Ngọc NLQ8, Nguyễn Thị Ngọc NLQ9.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận H2, thành phố Cần Thơ xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

***Nơi nhận:***

- Chánh án TANDCC tại TP HCM (để báo cáo);
- VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
- Vụ pháp chế và QLKH TANDTC;
- TAND Tp Cần Thơ;
- TAND quận H2, Tp Cần Thơ;
- Chi cục THADS quận H2, Tp Cần Thơ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng HCTP, Phòng GDKT, HSVA.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN  
CHÁNH ÁN**

**Trần Văn Châu**