

Quyết định giám đốc thẩm số 20/2005/DS-GĐT ngày 22/6/2005 về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Cập nhật: 26-08-2011 10:16:09

QUYẾT ĐỊNH GIÁM ĐỐC THẨM SỐ 20/2005/DS-GĐT NGÀY 22-6-2005 VỀ VỤ ÁN “TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT”

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

...

Ngày 22 tháng 6 năm 2005, tại trụ sở Toà án nhân dân tối cao đã mở phiên toà giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự tranh chấp về quyền sử dụng đất có các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Lộc, 41 tuổi; ông Lã Kim Ngọc, 42 tuổi; cùng trú tại tổ 73, phường Trung Thành, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Bị đơn: Bà Lương Thị Kim Phúc, 54 tuổi; ông Nguyễn Xuân Cự, 64 tuổi; cùng trú tại tổ 6a, phường Trung Thành, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

NHẬN THẤY:

Năm 1996 Ủy ban nhân dân thành phố Thái Nguyên bán đất giá cao tại khu vực chợ Dốc Hanh. Ông Nguyễn Xuân Cự (chồng bà Lương Thị Kim Phúc) đã làm đơn xin mua đất nên bà Lương Thị Kim Phúc và bà Phạm Thị Lộc đã thoả thuận việc mua chung đất tại khu chợ Dốc Hanh để xây dựng nhà ở và đồng ý để ông Cự đi làm thủ tục.

Ngày 25-12-1996 Phòng địa chính thành phố Thái Nguyên đã thông báo cho gia đình ông Cự được duyệt mua lô 18 với diện tích 70 m² tại khu dân cư đồ điện và tạm thu 2/3 giá trị lô đất là 84.000.000 đồng.

Ngày 29-12-1996 bà Phúc (vợ ông Cự) có viết giấy biên nhận 70.000.000 đồng của vợ chồng bà Lộc, ông Ngọc và hẹn khi nào Nhà nước giao đất sẽ làm thủ tục tách đất sau, biên nhận có chữ ký của bà Phúc và người làm chứng là anh Trần Huy Thái, cán bộ thu thuế Chợ Dốc Hanh.

Ngày 30-12-1996 ông Cự đã nộp 84.000.000 đồng tiền lệ phí đất trong đó có 70.000.000 đồng của bà Lộc.

Ngày 31-12-1996 bà Phúc đã trả lại bà Lộc 21.000.000 đồng là tiền thừa do đất giảm giá và có viết biên nhận, nhưng lô 18 có tranh chấp với gia đình ông Nguyễn Khắc Khương nên Ủy ban nhân dân thành phố Thái Nguyên chưa giao được đất mà đến ngày 30-7-2002 Ủy ban nhân dân thành phố Thái Nguyên mới giao được đất cho gia đình ông Cự nhưng không phải là lô 18 mà là lô 19 diện tích 100,4 m² với giá 108.800.000 đồng. Khi nhận được đất ông Cự không đồng ý chia cho gia đình bà Lộc.

Ngày 27-9-2002 bà Lộc có đơn khởi kiện đến Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên, yêu cầu ông Cự phải chia tách đất cho bà Lộc theo như thoả thuận.

Tại biên bản hoà giải ngày 25-11-2002 ông Cự đã đồng ý chia cho gia đình bà Lộc 40 m² đất ở mặt phố Hương, nhưng bà Lộc không đồng ý cách chia đó.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 59/DSST ngày 30-12-2002, Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Lộc.

Buộc ông Nguyễn Xuân Cự và bà Lương Thị Kim Phúc chia cho bà Lộc 1/2 ô đất số 19 diện tích 100,4 m².

1- Ông Nguyễn Xuân Cự và bà Lương Thị Kim Phúc sử dụng phần đất giáp ô số 18, diện tích: 50,4 m². Cụ thể:

Phía Nam giáp đường Gang Thép rộng: 3,6 m, phía Đông giáp đất bà Lộc: 14 m, phía Tây giáp ô số 18: 14 m, phía Bắc giáp đất dân cư (ô số 20): 3,6 m.

2- Bà Phạm Thị Lộc và ông Ngọc sử dụng » 1/2 ô số 19 diện tích là 50 m². Cụ thể:

Phía Nam giáp đường Gang Thép: 0,4m, phía Đông giáp đường phố Hương: 14,7 m, phía Tây giáp đất ông Cự: 14m, phía Bắc giáp đất thổ cư (ô số 20): 6,75 m.

Các hộ phải tự làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất với cấp có thẩm quyền.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Cự kháng cáo không đồng ý chia đất cho bà Lộc. Bà Lộc kháng cáo cho rằng án sơ thẩm chia đất cho bà không công bằng.

Tại bản án phúc thẩm số 14/DSPT ngày 12-3-2003, Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên đã quyết định:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm 59/DSST ngày 30-12-2002 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên.

1- Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Xuân Cự ô số 19 diện tích 100,4 m², có chỉ giới phía Đông giáp với đường phố Hương dài 14,7m, phía Nam giáp đường Gang Thép rộng 4m, phía Tây giáp đất dân cư (ô số 18) dài 14m, phía Bắc giáp đất dân cư (ô số 20) rộng 10,35m.

2- Buộc ông Cự, bà Phúc phải trả vợ chồng bà Lộc, ông Ngọc số tiền là 95.231.500đ (chín mươi lăm triệu hai trăm ba mươi một ngàn năm trăm đồng).

3- Kể từ ngày bà Lộc, ông Ngọc có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Cự, bà Lộc chậm thi hành án thì phải chịu lãi suất theo mức lãi suất nợ quá hạn do Ngân hàng Nhà nước quy định.

4- Về án phí: Buộc ông Cự và bà Phúc phải chịu 4.761.000đ án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (Hoàn trả dự phí đã nộp).

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Lộc khiếu nại cho rằng giữa bà và vợ chồng ông Cự, bà Phúc có việc mua chung đất với nhau, nhưng bản án phúc thẩm khi xét xử lại không công nhận việc mua chung đó là không đúng.

Tại Quyết định số 31/VKSTC-Vụ 5 ngày 24-5-2004 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã kháng nghị bản án phúc thẩm nói trên và xác định bà Lộc cùng mua chung đất với vợ chồng ông Cự, bà Phúc. Nhưng bản án phúc thẩm lại bác yêu cầu đòi chia đất của bà Lộc là sai. Đề nghị huỷ bản án phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 59/DSST ngày 30-12-2002 của TAND thành phố Thái Nguyên.

Tại quyết định giám đốc thẩm số 79/GĐT-DS ngày 29-6-2004, Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã sửa bản án phúc thẩm.

1- Xác định lô đất số 19 diện tích 100,4 m² tại khu dân cư đồ điện, phường Trung Thành, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đứng tên ông Nguyễn Xuân Cự là thuộc quyền sử dụng chung của gia đình ông Cự, bà Phúc và bà Lộc, ông Ngọc.

2- Buộc ông Cự, bà Phúc chia cho bà Lộc, ông Ngọc 1/2 diện tích lô đất số 19, cụ thể:

- Ông Nguyễn Xuân Cự, bà Lương Thị Kim Phúc sử dụng phần đất giáp ô số 18, diện tích 50,4 m², phía Nam giáp đường Gang Thép rộng 3,6 m; phía Đông giáp đất bà Lộc dài 14 m; phía Tây giáp lô số 18 dài 14 m; phía Bắc giáp đất

dân cư (lô số 20) rộng 3,6 m.

- Bà Phạm Thị Lộc và ông Lã Minh Ngọc được sử dụng » 1/2 lô đất số 19, diện tích là 50 m² đất, có các cạnh: phía Nam giáp đường Gang Thép rộng 0,4m; phía Đông giáp đường phố Hương dài 14,7 m; phía Tây giáp đất ông Cự dài 14m; phía Bắc giáp đất dân cư (lô số 20) rộng 6,75 m.

3- Bà Lộc, ông Ngọc có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đứng tên chủ sử dụng đất.

4- Buộc bà Lộc, ông Ngọc trả ông Cự, bà Phúc số tiền còn thiếu là 5.400.000 đồng (năm triệu bốn trăm ngàn đồng).

5- án phí: án phí sơ thẩm ông Cự, bà Phúc phải chịu 2.180.000đ; bà Lộc, ông Ngọc phải chịu 270.000đ.

án phí phúc thẩm ông Cự, bà Lộc không phải nộp. Dự phí kháng cáo của ông Cự đã nộp được trừ vào án phí sơ thẩm; dự phí kiện và dự phí kháng cáo của bà Lộc đã nộp được trừ vào án phí sơ thẩm.

Sau khi có quyết định giám đốc thẩm, ông Cự, bà Phúc khiếu nại cho rằng giữa vợ chồng ông và bà Lộc không có việc mua chung đất như quyết định giám đốc thẩm đã kết luận. Hơn nữa, sau khi xét xử phúc thẩm vợ chồng ông, bà đã xây một căn nhà 5 tầng trên diện tích đất đó (việc xây dựng đã được Giám đốc Sở xây dựng cấp phép), nhưng quyết định giám đốc thẩm không đề cập đến là không đúng.

Ngày 22-3-2005, Cơ quan Thi hành án thành phố Thái Nguyên có Công văn số 88/CV-THA đề nghị Toà án nhân dân tối cao xem xét lại Quyết định giám đốc thẩm, bởi vì trên diện tích đất phải chia cho bà Lộc, ông Cự đã xây dựng nhà mái bằng một tầng có lán 26,1 m² sang phần đất phải giao cho bà Lộc.

Tại Quyết định số 23/DS-KN ngày 19-4-2005 Chánh án TANDTC đã kháng nghị Quyết định giám đốc thẩm số 79/GĐT-DS ngày 29-6-2004 của Toà dân sự Toà án nhân dân tối cao và đề nghị Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao huỷ quyết định giám đốc thẩm số 79/GĐT-DS ngày 29-6-2004 của Toà dân sự Toà án nhân dân tối cao, bản án phúc thẩm số 14/DSPT ngày 12-3-2003 của Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, bản án sơ thẩm số 59/DSST ngày 30-12-2002 của TAND thành phố Thái Nguyên để giải quyết lại theo thủ tục chung với lý do: "...có đủ cơ sở xác định giữa gia đình ông Cự và gia đình bà Lộc có mua chung lô đất số 19. Do đó, quyết định giám đốc thẩm xác định ông Cự, bà Phúc và bà Lộc, ông Ngọc có mua chung đất là đúng. Tuy nhiên, sau khi có bản án phúc thẩm bác yêu cầu của bà Lộc và trước khi có quyết định giám đốc thẩm, ông Cự đã có đơn xin phép xây dựng nhà ở và được Giám đốc Sở xây dựng tỉnh Thái Nguyên cho phép gia đình ông Cự được xây dựng căn nhà 5 tầng trên diện tích đất này và thực tế gia đình ông Cự đã xây dựng 1 căn nhà mái bằng một tầng lán sang phần đất gia đình bà Lộc được chia theo quyết định giám đốc thẩm là 26,1 m². Khi xét xử giám đốc thẩm Toà dân sự TANDTC chưa đề cập đến vấn đề này là có thiếu sót và khó khăn cho việc thi hành án..."

Tại phiên toà đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với kháng nghị của Chánh án Toà án nhân dân tối cao.

XÉT THẤY:

Năm 1996 vợ chồng ông Nguyễn Xuân Cự, bà Lương Thị Kim Phúc được Uỷ ban nhân dân thành phố Thái Nguyên thông báo: gia đình ông Cự sẽ được mua lô đất số 18 diện tích 70 m² tại chợ Dốc Hanh, phường Trung Thành, thành phố Thái Nguyên. Do không đủ tiền mua, bà Phúc thoả thuận cùng bà Lộc mua chung lô đất trên. Ngày 29-12-1996, bà Phúc đã nhận của bà Lộc 70.000.000 đồng và giao số tiền này cho ông Cự đi nộp. Do Nhà nước chỉ tạm thu 84.000.000 đồng nên bà Phúc giao lại cho bà Lộc 21 triệu đồng và chỉ còn nhận 49 triệu đồng từ bà Lộc, hai bên thoả thuận khi nào Nhà nước giao đất thì bà Phúc chia cho bà Lộc 1/2 diện tích. Tuy nhiên, vì lô đất số 18 ông Nguyễn Khắc Khương đang sử dụng nên gia đình ông Cự được Uỷ ban nhân dân thành phố Thái Nguyên giao cho lô đất số 19 diện tích 100,4 m² với giá là 108.800.000 đồng, gia đình ông Cự phải nộp thêm 24.800.000 đồng. Sau khi nhận đất, gia đình ông Cự và gia đình bà Lộc đã gặp nhau để giải quyết việc chia tách đất nhưng vì không thống nhất được nên bà Lộc đã khởi kiện ra Toà. Ngày 25-11-2002 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên, ông Cự đã đồng ý chia cho gia đình bà Lộc khoảng 40 m² ở mặt phố Hương. Như vậy, có đủ cơ sở xác định việc gia đình bà Lộc góp tiền là để cùng

gia đình ông Cự mua chung đất xây dựng nhà ở.

Vì thế, Tòa án cấp sơ thẩm và quyết định giám đốc thẩm Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã xác định có việc mua chung đất giữa ông Cự, bà Phúc với bà Lộc, ông Ngọc và chia cho mỗi bên 1/2 lô đất số 19 là đúng, nhưng Tòa án cấp phúc thẩm lại xác định không có việc mua chung đất giữa gia đình ông Cự và gia đình bà Lộc, bác yêu cầu khởi kiện của gia đình bà Lộc là không có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa buộc bà Lộc thanh toán 5.400.000đ mà ông Cự đã nộp thay cũng là thiếu sót.

Do bản án phúc thẩm đã xử: công nhận quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Xuân Cự ô số 19 diện tích 100,4m², nên sau khi xét xử phúc thẩm ông Cự đã xây nhà mái bằng 01 tầng trên diện tích được giao (việc xây dựng được Giám đốc Sở xây dựng thành phố Thái Nguyên cho phép). Vì không có thông tin về việc gia đình ông Cự đã xây nhà trên lô đất số 19 nên quyết định giám đốc thẩm số 79/GĐT-DS ngày 29-6-2004 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã xử: “Xác định lô đất số 19 diện tích 100,4 m²... đứng tên ông Nguyễn Xuân Cự là thuộc quyền sử dụng chung của gia đình ông Cự, bà Phúc và bà Lộc, ông Ngọc... Buộc ông Cự, bà Phúc chia cho bà Lộc, ông Ngọc 1/2 diện tích lô đất số 19...”. Như vậy, cần phải xác minh thu thập chứng cứ về việc xây nhà của gia đình ông Cự trên lô đất số 19, ông Cự khởi công xây nhà vào thời điểm nào? Căn cứ pháp lý để ông Cự xây dựng... để làm cơ sở cho việc phân chia đất và giải quyết vụ án theo quy định chung của pháp luật; nếu gia đình ông Cự xây nhà trong khoảng thời gian sau khi có bản án phúc thẩm và trước khi có kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tối cao và được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng thì việc xây dựng của ông Cự là có căn cứ. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cần xem xét kỹ việc này và phân chia đất (toàn bộ hoặc một phần) bằng giá trị hoặc hiện vật theo đúng quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên, căn cứ vào khoản 3 Điều 291, khoản 3 Điều 297 và khoản 1 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Huỷ quyết định giám đốc thẩm số 79/GĐT-DS ngày 29-6-2004 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao, bản án phúc thẩm số 14/DSPT ngày 12-3-2003 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, bản án sơ thẩm số 59/DSST ngày 30-12-2002 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên đã xét xử vụ án về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là bà Phạm Thị Lộc, ông Lê Kim Ngọc với bị đơn là bà Lương Thị Kim Phúc, ông Nguyễn Xuân Cự.
2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên giải quyết, xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

- Lý do huỷ các bản án phúc thẩm và sơ thẩm:

1. Tòa án cấp phúc thẩm xác định không có việc mua chung đất giữa phía nguyên đơn và phía bị đơn là không có căn cứ;
2. Cần xác minh, thu thập chứng cứ về việc xây dựng nhà của bị đơn trên lô đất có tranh chấp sau khi xét xử phúc thẩm.

- Nguyên nhân dẫn đến việc huỷ các bản án phúc thẩm và sơ thẩm:

Thiếu sót trong việc thu thập, xác minh và đánh giá chứng cứ.