

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 31/2017/DS-GĐT

Ngày 31-7-2017

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

**- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:**  
Bà Nguyễn Thúy Hiền, ông Tống Anh Hào, ông Chu Xuân Minh, ông Nguyễn Văn Dụ, ông Lê Văn Minh; do bà Nguyễn Thúy Hiền làm Chủ tọa phiên tòa.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hiền - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa:** Ông Lê Thành Dương - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 31 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1942; cư trú tại: 173 N, Phường 6, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1955; cư trú tại: Hộ giữ rừng xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Lê Thị X, sinh năm 1954; cư trú tại: Hộ giữ rừng xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1958; cư trú tại: 22 NDC, Phường 9, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ngân hàng Thương mại cổ phần AB; địa chỉ: 01 Đ, Phường 12, Quận CD, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Đoàn Thị Xuân H1, sinh năm 1981;

5. Ông Đoàn Thành T1, sinh năm 1971;

6. Ông Đoàn Thành L, sinh năm 1968;

Cùng cư trú tại: 173 N, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Đoàn Thị L, sinh năm 1952; địa chỉ: 1365 South.Irving Street – Denver CO 80219 USA.

8. Bà Đoàn Thị L1, sinh năm 1953; địa chỉ: 3300 W Florida Ave # 42 Denver, CO 80219 USA.

9. Ông Đoàn Văn G, sinh năm 1963; cư trú tại: 103/10 THD, Phường 14, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1951; cư trú tại: 87/30 Nguyễn Phạm Tuân, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Bà Hồ Kim A, sinh năm 1946; cư trú tại: 242/125 BH, Phường 13, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Ông Trần Đình T2, sinh năm 1968;

13. Bà Phạm Thị Hồng P, sinh năm 1968;

Cùng cư trú tại: 163/26/10 T, Phường 13, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Ông Đỗ Anh G1, cư trú tại: 217/A2 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. Bà Hồ Thị H3, sinh năm 1950; cư trú tại: 107/1 THD, Phường 14, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

16. Bà Phan Thị M và ông Lê Tuấn K là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Ngọc S (chết năm 2013); cùng cư trú tại: 205/8A9 THD, Phường 14, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 12/5/2008, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/9/2011 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Đỗ Thị T trình bày:

Diện tích đất 1.840m<sup>2</sup> thuộc bằng khoán 214 Chợ Lớn, Phú Lâm (nay là 117A đường THD, Phường 14, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc của cha mẹ chồng bà T là cụ Đoàn Văn M (chết năm 1952), cụ Trần Thị A (chết năm 1963) để lại. Sau khi hai cụ chết, các người con của hai cụ là ông Đoàn Văn N (chồng bà T), ông Đoàn Văn Q, ông Đoàn Văn Th (con riêng của cụ M) tự thỏa thuận phân chia mỗi người được hưởng 1/3 diện tích đất nêu trên. Sau đó, năm 1965 ông Th và ông Q bán phần sở hữu của mình cho ông Nguyễn Văn B, còn lại 613m<sup>2</sup> đất tại bằng khoán 214 vẫn thuộc quyền sử dụng của ông N (khi đó do ông N tham gia kháng chiến nên chưa sử dụng đất).

Năm 1996, ông B chuyển nhượng nhà đất tại 117A (số cũ là 113) THD thuộc bằng khoán 214 cho ông Nguyễn Văn T, diện tích đất chuyển nhượng là 912,87m<sup>2</sup> theo Hợp đồng mua bán nhà số 51 ngày 03/01/1996. Quá trình sử dụng, ông T chiếm dụng 380m<sup>2</sup> đất và bà Nguyễn Thị H4 chiếm dụng 233m<sup>2</sup> đất đều thuộc phần đất của ông N. Năm 2009, ông T chuyển nhượng toàn bộ nhà đất 117A THD cho bà Phạm Thị H.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí đo vẽ ngày 07/3/2014 thì hiện tại bà H sử dụng lấn chiếm đất của ông N tại bằng khoán 214 là 151,63m<sup>2</sup>. Do đó, bà T yêu cầu bà H trả cho bà giá trị phần đất mà ông T đã lấn chiếm, chuyển nhượng trái pháp luật cho bà H theo biên bản định giá ngày 09/10/2014 là 30.000.000đ/m<sup>2</sup> x 151,63m<sup>2</sup> = 4.548.900.000 đồng.

Đối với việc bà H4 lấn chiếm đất của ông N, bà T xin rút yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Năm 1996, vợ chồng ông đã mua nhà xưởng 113 (số mới là 117A) THD, Phường 14, Quận A của vợ chồng ông B. Theo thỏa thuận, ông B chuyển nhượng cho ông T 1.200m<sup>2</sup> đất, nhưng khi ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng ngày 03/01/1996 thì ghi diện tích chuyển nhượng là 912,87m<sup>2</sup>, ông vẫn thanh toán đủ tiền chuyển nhượng 1.200m<sup>2</sup> cho ông B. Hiện nay, giấy viết tay về việc chuyển nhượng 1.200m<sup>2</sup> đất đã bị thất lạc.

Sau đó, ông có nhận chuyển nhượng thêm đất (có vị trí ở bên trái lô đất hướng từ đường THD nhìn vào) của một số hộ liền kề, vì vậy diện tích đất tăng lên là 1.247m<sup>2</sup>. Năm 2009, ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở với diện tích 993m<sup>2</sup>, phần còn lại chưa được cấp giấy. Cùng năm 2009, ông chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tại 117A THD cho bà H, nhưng khi lập Hợp đồng chuyển nhượng đất tại Phòng công chứng thì chỉ ghi diện tích chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 993m<sup>2</sup>. Bà H đã thanh toán đủ tiền đối với tổng diện tích đất. Do đó, ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thị H trình bày: Năm 2009, bà nhận chuyển nhượng căn nhà 117A (số cũ là 113) THD trên toàn bộ diện tích đất của vợ chồng ông T, nhưng khi lập Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng chỉ ghi diện tích 993m<sup>2</sup> đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Hiện nay, căn nhà đang thế chấp tại Ngân hàng. Bà không đồng ý với yêu cầu của bà T vì bà đã nhận chuyển nhượng hợp pháp nhà đất của ông T và đã trả đủ tiền.

- Bà Lê Thị X (là vợ ông Nguyễn Văn T): đồng ý như trình bày và yêu cầu của ông T.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần AB do ông Lê Anh T đại diện trình bày: Bà H ký Hợp đồng thế chấp bất động sản (tài sản thế chấp là căn nhà 117A THD) tại Ngân hàng (Chi nhánh NSG). Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết, xác định toàn bộ căn nhà 117A THD là tài sản thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện các nghĩa vụ trong các hợp đồng tín dụng, bảo lãnh đã phát sinh và sẽ phát sinh của Công ty Trách nhiệm hữu hạn BH ký kết với Ngân hàng, không xác định căn nhà nêu trên là tài sản để thực hiện nghĩa vụ của bà H với các bên khác.

Bà Đoàn Thị Xuân H1, ông Đoàn Thành L, ông Đoàn Thành T1 (*là con của bà T và ông N*) đồng ý với trình bày và yêu cầu của bà T.

Bà Đoàn Thị L, bà Đoàn Thị L1 (*là con riêng của ông N và bà Quách Mỹ L*) đồng ý với trình bày và yêu cầu của bà T.

Ông Đoàn Văn G, bà Hồ Kim A, ông Trần Đình T2, bà Phạm Thị Hồng P, ông Đỗ Anh G1, ông Lê Ngọc S (ông S chết ngày 13/02/2013, có bà Phan Thị M và ông Lê Tuấn K kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng), là những người đã chuyển nhượng đất cho ông T khai đã nhận chuyển nhượng đất của bà T3, sau đó bán lại cho ông T và xác định không có liên quan trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2165/2011/DS-ST ngày 20/12/2011, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

*Đình chỉ yêu cầu chia thừa kế và yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị H4 của bà Đỗ Thị T.*

*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T đối với ông Nguyễn Văn T.*

*Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị T đối với bà Nguyễn Thị H.*

*Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị X chịu trách nhiệm liên đới phần bằng nhau trả bà Đỗ Thị T (đại diện cho các đồng thừa kế của ông Đoàn Văn N, còn có tên khác là Đoàn Thành L) giá trị của 125,43m<sup>2</sup> đất thành tiền là 4.390.050.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật.*

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 22/12/2011, bà Đỗ Thị T có đơn kháng cáo.

Ngày 31/12/2011, ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 61/2013/DS-PT ngày 03/01/2013, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

*Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 2165/2011/DS-ST ngày 20/12/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2015/DS-ST ngày 12/02/2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

*- Đình chỉ yêu cầu chia thừa kế và yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị H4.*

*- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T đối với bà Phạm Thị H:*

*Buộc bà Phạm Thị H và gia đình phải chịu trách nhiệm trả cho bà Đỗ Thị T (đại diện các đồng thừa kế của ông Đoàn Văn N còn có tên Đoàn Thành L) giá trị của 151,63m<sup>2</sup> đất thành tiền là 4.548.900.000 đồng sau khi án có hiệu lực pháp luật.*

*Quyền lợi của bà Phạm Thị H đối với ông Nguyễn Văn T liên quan giá trị 151,63m<sup>2</sup> đất được giải quyết bằng một vụ án khác nếu bà Phạm Thị H có yêu cầu.*

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 24/02/2015, ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H có đơn kháng cáo.

Tại Quyết định số 19/QĐKNPT-P.5 ngày 27/02/2015, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 46/2016/DSPT ngày 06/4/2016, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

*Không chấp nhận Kháng nghị số 19/QĐKNPT-P.5 ngày 27/02/2015 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.*

*Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H.*

*Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.*

*Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.*

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Phạm Thị H có đơn đề nghị Tòa án nhân dân tối cao xem xét Bản án phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Kháng nghị giám đốc thẩm số 96/2016/KN-DS ngày 05/9/2016, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 46/2016/DS-PT ngày 06/4/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2015/DS-ST ngày 12/02/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên toà giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Đất tranh chấp thuộc bằng khoán số 214 khu CL, có nguồn gốc là của cụ Đoàn Văn M (chết năm 1952) và cụ Trần Thị A (chết năm 1963) để lại cho các con là ông Đoàn Văn N, ông Đoàn Văn Q, ông Đoàn Văn Th (con riêng của cụ M). Sau khi hai cụ chết, ông Q, ông N, ông Th đã khai nhận di sản thừa kế của vợ chồng cụ M, cụ A gồm các bất động sản tại bằng khoán số 188, số 246, số 214 Khu CL; trong đó bằng khoán số 214 có diện tích 1.840m<sup>2</sup>, trên đất có 07 căn nhà cây, lợp ngói (theo “Tờ lược giải ghi quyền thừa kế” ngày 01/6/1964).

Ngày 25/8/1964, ông Đoàn Văn Th (đại diện các thừa kế) đề nghị Tổng nha Kiến thiết và Thiết kế đô thị SG phân chia bất động sản thuộc bằng khoán số 214 làm 04 thửa: thửa A/214 diện tích 410m<sup>2</sup>, thửa B/214 diện tích 490m<sup>2</sup>,

thửa C/214 diện tích 330m<sup>2</sup>, riêng thửa D/214 diện tích 610m<sup>2</sup> là phần đất thuộc lộ giới, dành để mở rộng hương lộ số 03, chủ đất hiến cho Đô Thành – Sài Gòn (“Biên bản phân manh” được Tổng nha Kiến thiết và Thiết kế đô thị phê duyệt ngày 20/02/1965).

[2] Theo “Tờ lược giải” ngày 28/4/1965 thể hiện: ông Th, ông Q thỏa thuận bán phần quyền sở hữu của mình tại bằng khoán số 214 cho ông Nguyễn Văn B, theo đó bất động sản số 214 thuộc quyền sở hữu chung của ông B 2/3, ông N 1/3 mà không xác định rõ vị trí, diện tích. Ông B đã xây dựng nhà, sử dụng đến năm 1996 thì chuyển nhượng căn nhà trên diện tích 912,87m<sup>2</sup> đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T (ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009, diện tích là 993m<sup>2</sup>). Ngày 03/12/2009, ông T chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà Phạm Thị H (bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2010, diện tích là 993m<sup>2</sup>).

[3] Nguyên đơn là bà Đỗ Thị T khởi kiện yêu cầu ông T và bà H trả giá trị phần đất lấn chiếm, nhưng không xác định cụ thể vị trí, diện tích phần đất này. Tòa án không yêu cầu bà T xác định rõ vị trí, diện tích đất tranh chấp là chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án.

[4] Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 17/4/2014 thì thực tế bà H đang sử dụng 1.277,1m<sup>2</sup> đất, trong đó 212,5m<sup>2</sup> thuộc các bằng khoán điền thổ số 209, 210, 215 và 1.064,6m<sup>2</sup> thuộc bằng khoán điền thổ số 214 (trong đó có một phần thửa D/214, diện tích 253,8m<sup>2</sup>).

Năm 1964, các thửa kế của cụ M, cụ A đã hiến diện tích 610m<sup>2</sup> thuộc thửa D/214 cho Nhà nước và thực tế Nhà nước đã sử dụng một phần để làm đường. Do đó, Tòa án cần xem xét làm rõ diện tích đất Nhà nước đã sử dụng làm đường, diện tích đất thuộc quy hoạch lộ giới (có được bồi thường khi Nhà nước thu hồi hay không?) và diện tích đất còn lại không thuộc quy hoạch của thửa D/214. Từ đó, xác định diện tích đất còn lại không thuộc quy hoạch và diện tích đất thuộc quy hoạch lộ giới (nếu được bồi thường khi Nhà nước thu hồi) thuộc quyền sử dụng chung của chủ cũ là các thửa kế của cụ M, cụ Ân.

[5] Theo “Biên bản phân manh” ngày 25/8/1964 thể hiện bất động sản tại Bằng khoán số 214 được chia làm 04 thửa và mục đích chia thửa là để lập tờ thuận phân. Trong đó thửa D/214, diện tích 610 m<sup>2</sup> được hiến cho Nhà nước để làm đường, còn thửa B/214 và thửa C/214 có tổng diện tích bằng đúng 2/3 diện tích của các thửa A/214, B/214, C/214. Thực tế, người nhận chuyển nhượng sau này là ông T (sau đó là bà H) đang sử dụng toàn bộ diện tích thửa B/214, C/214 và một phần thửa A/214 với diện tích 34,4m<sup>2</sup>. Do đó, phải làm rõ phần đất mà ông B nhận chuyển nhượng của ông Th, ông Q có diện tích bao nhiêu, thuộc thửa đất nào? có phải nhận chuyển nhượng thửa đất B/214, C/214 hay không? Từ đó, mới có căn cứ xác định các thửa kế của ông N bị lấn chiếm đất với diện tích bao nhiêu, thuộc thửa đất nào?

[6] Trong khi chưa làm rõ các nội dung nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm lại cho rằng bà H là người sử dụng trái pháp luật diện tích 151,63m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa D/214, từ đó buộc bà H phải thanh toán giá trị 151,63m<sup>2</sup> đất nêu trên cho bà T (đại diện các thửa kế của ông N) là không đủ căn cứ.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 96/2016/KN-DS ngày 05/9/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 46/2016/DSPT ngày 06/4/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2015/DS-ST ngày 12/02/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Đỗ Thị T với bị đơn là ông Nguyễn Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

#### **Nơi nhận:**

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TAND Tp. Hồ Chí Minh (kèm hồ sơ vụ án);
- TAND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- Cục THA dân sự Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Vụ GDKT II (2 bản), hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN  
PHÓ CHÁNH ÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(đã ký)**

**Nguyễn Thúy Hiền**