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: 61/2023/DS-GĐT

Ngày: 16/3/2023

V/v: "*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho 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 Lại Văn Trình.

Các Thẩm phán: ông Bùi Đức Xuân;

ông Hoàng Thanh Dũng.

Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Khánh Chinh - Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Văn Phượng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 16/3/2023, 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 đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*" giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: chị Nguyễn Thị Thu Tr., sinh năm 1977;

Địa chỉ: 151 Tỉnh lộ 7, ấp L, xã Tr, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Văn Y., sinh năm 1955;

Địa chỉ: ấp L, xã H, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh.

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

- Bà Nguyễn Thị Ch., sinh năm 1944;
- Bà Phan Thị M., sinh năm 1962;
- Bà Nguyễn Thị H., sinh năm 1968;
- Chị Nguyễn Thị Hồng V., sinh năm 1985;
- Chị Nguyễn Thị Kim Th., sinh năm 1990;
- Ông Nguyễn Văn Th., sinh năm 1962;
- Ông Nguyễn Văn Th1., sinh năm 1965;

- Bà Nguyễn Thị Th., sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: ấp L, xã H, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Cao Thị Gh., sinh năm 1950;

- Bà Nguyễn Thị U., sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: ấp S, xã Tr, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị B., sinh năm 1955;

Địa chỉ: 52 Nguyễn Thị Nề, ấp Ph, xã Ph, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Ông Võ Văn Th., sinh năm 1962;

Địa chỉ: ấp S, xã Tr, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Bà Nguyễn Thị H1., sinh năm 1949;

- Anh Nguyễn Văn Ph., sinh năm 1979;

- Chị Nguyễn Thị L., sinh năm 1991;

- Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1977;

- Anh Nguyễn Phương L., sinh năm 1982;

- Anh Nguyễn Văn Kh., sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: ấp L, xã Tr, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chị Nguyễn Thị G., sinh năm 1978;

Địa chỉ: ấp Tr, xã Tr, thị xã H, tỉnh Tây Ninh;

- Chị Phan Thị Nh., sinh năm 1975;

Địa chỉ: ấp Đ, xã Tr, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Trần Văn Đ., sinh năm 1942;

- Chị Trần Thị Th., sinh năm 1977;

- Anh Trần Văn Đ., sinh năm 1973;

- Chị Trần Thị Phương B., sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Chị Trần Thị Mi S., sinh năm 1987;

- Chị Trần Thị Phương T., sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Anh Trần Tấn L., sinh năm 1985;

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Bà Võ Thị Th., sinh năm 1963;

Địa chỉ: ấp Tr, xã Đ, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Nguyễn Thị H., sinh năm 1969;

Địa chỉ: ấp B, xã H, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Võ Thị N., sinh năm 1968;

Địa chỉ: khu phố L, phường L, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh.

4. Người làm chứng: ông Nguyễn Văn Ch., sinh năm 1938; ông Nguyễn Văn L., sinh năm 1958; bà Phan Thị Thanh Th., sinh năm 1952; ông Lê Văn Ng., sinh năm 1947; ông Võ Văn L., sinh năm 1952; cùng địa chỉ: ấp L, xã H, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 19/12/2019 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/9/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Thu Tr. trình bày:

Phần diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Văn L. (ông nội của chị Tr.), chết năm 1971, cụ L. có hai người vợ:

- Vợ thứ nhất là cụ Phan Thị Ch. (chết năm 1942), có 4 người con chung:

1/ Bà Nguyễn Thị Th., đã chết, có chồng là ông Võ Văn Tr., đã chết. Bà Th. và ông Tr. có 04 người con gồm: ông Võ Văn Th., bà Võ Thị Th., bà Võ Thị Qu., bà Võ Thị N..

2/ Ông Nguyễn Văn R. (đã chết) có vợ là bà Nguyễn Thị Ch., đã chết. Ông R. và bà Ch. có 04 người con gồm: ông Nguyễn Văn Th., ông Nguyễn Văn Th1., bà Nguyễn Thị Th., bà Nguyễn Thị H1..

3/ Ông Nguyễn Văn R1. (cha của chị Nguyễn Thị Thu Tr., đã chết năm 1983), có 03 người vợ:

+ Người vợ thứ nhất là bà Cao Thị Ng. (đã chết, không có con chung);

+ Người vợ thứ hai (đã chết, có 01 người con chung là chị Nguyễn Thị H.);

+ Người vợ thứ ba là bà Cao Thị Gh. (có 01 người con chung là chị Nguyễn Thị Thu Tr.).

4/ Ông Nguyễn Văn Đ. (đã chết), có vợ là bà Nguyễn Thị H2.. Ông Đ. và bà H2. có 07 người con chung gồm: bà Phạm Thị Nh., ông Nguyễn Văn L., bà Nguyễn Thị G., ông Nguyễn Văn Ph., ông Nguyễn Phương L., bà Nguyễn Thị L., ông Nguyễn Văn Kh..

- Vợ thứ hai là cụ Nguyễn Thị D. (đã chết năm 1980), có 05 người con chung:

1/ Bà Nguyễn Thị Ch.;

2/ Bà Nguyễn Thị B. (L., đã chết), có chồng là ông Trần Văn Đ.. Bà B. và ông Đ. có 06 người con chung gồm: anh Trần Văn Đ., chị Trần Thị Th., chị Trần Thị Phương T., chị Trần Thị Phương B., anh Trần Tấn L., chị Trần Thị Mi S..

3/ Bà Nguyễn Thị B.;

4/ Ông Nguyễn Văn Y.;

5/ Bà Nguyễn Thị U. (D.).

Khi còn sống cụ L. có tạo lập được số tài sản là quyền sử dụng đất, tọa lạc tại ấp L, xã H, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh. Ông bà nội của Chị chết chưa phân chia đất cho các con. Sau khi cụ L. chết, cụ L1. (em ruột cụ L.) được sự đồng ý của các cô, chú, bác đứng ra chia đất cho 09 người con của cụ L.. Trong đó, phần diện tích đất ruộng (đất đen) 1,6 ha được chia đều cho 09 người con, mỗi người khoảng 18 cao đất ruộng, phần diện tích đất ruộng gò thì chia cho 04 người con trai, gồm ông Nguyễn Văn R., ông Nguyễn Văn R1., ông Nguyễn Văn Đ., ông Nguyễn Văn Y. mỗi người 05 đám (khoảng hơn 50 cao). Khi được chia đất, ông Nguyễn Văn R1. và bà Cao Thị Gh. (cha mẹ của chị Tr.) quản lý, sử dụng phần diện tích đất đã được chia.

Năm 1983, ông R1. chết; năm 1984, cụ L1. tiếp tục đứng ra chia phần đất của ông R1. cho hai người con của ông R1., gồm chị Nguyễn Thị H. và chị Nguyễn Thị Thu Tr.. Trong đó, phần của chị H. được chia hơn 30 cao đất ruộng, Chị được chia một đám ruộng bắt mạ và đất nền nhà (phần diện tích đất đang tranh chấp). Thời điểm chia đất do chị H. và Chị còn nhỏ; chị H. sống chung với mẹ ruột là bà B., Chị sống chung với mẹ ruột là bà Gh., nên các phần diện tích đất của chị H. và của Chị tạm giao cho bà Nguyễn Thị Ch. quản lý, sử dụng, sau này bà Ch. có trách nhiệm giao lại cho chị H. và Chị.

Năm 1990, bà Ch. trả lại cho chị H. phần diện tích đất của chị H. và chị H. quản lý, sử dụng cho đến nay. Phần đất của chị Tr., bà Ch. giao cho ông Nguyễn Văn Y. quản lý, sử dụng. Năm 2019, Chị yêu cầu bà Ch. giao đất lại cho Chị sử dụng thì bà Ch. xác nhận đã giao đất cho ông Y. sử dụng, nên xảy ra tranh chấp.

Phần diện tích đất tranh chấp trên, hiện ông Nguyễn Văn Y., bà Phan Thị M. đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Hồng V., sinh năm 1985 và chị Nguyễn Thị Kim Th., sinh năm 1990 (chị V., chị Th. là con ruột của ông Y., bà M.).

Nay, Chị yêu cầu ông Y., bà M. giao trả lại cho Chị phần diện tích đất 2.754,4m^2 (đo đạc thực tế gồm các thửa 205, diện tích 498,5m^2; thửa 213, diện tích 1.088,6m^2; thửa 214, diện tích 456,5m^2; thửa 220, diện tích 310,8m^2, tờ bản đồ 59; một phần thửa 193, diện tích 400m^2, tờ bản đồ 60), tọa lạc tại ấp L, xã H, thị xã Tr và Chị yêu cầu hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Y., bà M. với chị V., chị Th. đối với diện tích đất tranh chấp trên.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Văn Y. trình bày:

Ông không đồng ý theo các yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thu Tr.. Diện tích đất chị Tr. tranh chấp có nguồn gốc của cha Ông (cụ L.) chết để lại, cha Ông có hai người vợ, 09 người con như lời chị Tr. trình bày là đúng. Sau khi cụ L. chết, cụ L1. (em ruột cụ L.) và bà Ch. đứng ra phân chia đất cho các anh chị em của Ông, gồm: đất lúa (đất đen) là 1,2 ha: chia đều hai phần con, mỗi phần con chỉ có 60 cao, phần 4 người chia mỗi người 18 cao, phần 05 người thì chia đều ra mỗi người 12 cao; đất ruộng gò, đất bắt mạ và đất nền nhà: chia mỗi

người 02 đám hơn 20 cao, không chia cho ông R1., do ông R1. đã chết không cúng cơm cha mẹ nên lấy phần đất của ông R1. chia cho Ông để làm phần hương hỏa cúng cơm cho cha mẹ. Phần đất ông R1. được chia giao bà Ch. quản lý vì chị Tr. và chị H. còn nhỏ, sau đó bà Ch. đã giao lại phần đất cho chị H. và chị H. cũng đã bán.

Phần đất của Ông được chia hơn 40 cao, do Ông không có giấy chứng minh nhân dân nên Ông giao vợ Ông là bà Phan Thị M. kê khai đăng ký và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994, hiện vợ chồng Ông đã làm hợp đồng tặng lại cho hai người con là chị Nguyễn Thị Hồng V. và chị Nguyễn Thị Kim Th., được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị V., chị Th. năm 2017. Nay, Ông không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất theo yêu cầu của chị Tr. và cũng không đồng ý hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Ông với chị V., chị Th..

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phan Thị M. trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày và ý kiến của ông Y.. Việc chia đất là do cụ L1. và bà Ch. đứng ra phân chia cho các anh em, diện tích đất tranh chấp là do cụ L1. giao cho vợ chồng Bà làm phần hương hỏa thờ cúng cha mẹ. Bà đã đăng ký, kê khai và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vợ chồng Bà đã chia đất cho các con xong. Nay, Bà không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất và không đồng ý hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Bà với chị V., chị Th. theo yêu cầu của chị Tr..

- Chị Nguyễn Thị Hồng V. trình bày:

Chị là con ruột của ông Nguyễn Văn Y., bà Phan Thị M.. Trong diện tích đất tranh chấp, ông Y. bà M. đã tặng cho chị thửa 205, diện tích 498,5m^2; thửa 213, diện tích 1.088,6m^2; thửa 220, diện tích 310,8m^2, thuộc tờ bản đồ 59; tọa lạc tại ấp L, xã H, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh; phần đất này chị chưa sử dụng nhưng có căn nhà của cha mẹ chị đang ở. Nay, chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Tr..

- Chị Nguyễn Thị Kim Th. trình bày:

Chị là con ruột của ông Nguyễn Văn Y., bà Phan Thị M.. Chị xác nhận vào năm 2017, trong diện tích đất tranh chấp thì ông Y., bà M. đã tặng cho Chị thửa 214, diện tích 456,5m^2, tờ bản đồ 19 và một phần thửa 193, diện tích 400m^2, tờ bản đồ 60, đất toạ lạc tại ấp L, xã H, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh; phần đất này Chị chưa sử dụng. Nay, Chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Tr..

- Bà Cao Thị Gh. trình bày:

Bà là mẹ ruột của chị Tr., là vợ ông R1.. Năm 1975, vợ chồng Bà khai phá, quản lý phần diện tích đất tranh chấp. Năm 1976, cụ L1. (em của cụ L.) đứng ra chia đất của cha mẹ chết để lại cho hai phần con là các anh chị em của ông R1.. Cụ thể, đất đen (đất lúa) con phần lớn thì mỗi người được 18 cao, con phần nhỏ

mỗi người được 12 cao; đất gò, đất bắt mạ, đất nền nhà chia mỗi người 05 đám, trong đó phần của ông R1. được chia 05 đám, sau khi được chia đất Bà cùng ông R1. vẫn quản lý, sử dụng trên đất.

Năm 1983, ông R1. chết. Cụ L1. và ông L2. đứng ra chia phần đất của ông R1. làm hai phần cho con ông R1. là chị H. 03 đám hơn 30 cao, chia cho chị Tr. khoảng 24 cao đất gò, 18 cao đất ruộng, nhưng do chị H., chị Tr. còn nhỏ nên hai phần đất này được giao cho bà Ch. quản lý, sử dụng. Khoảng năm 1990, bà Ch. đã giao trả phần diện tích đất của chị H. cho chị H. và giao thêm 02 đám đất đen của chị Tr. cho bà H. sử dụng, sau này chị H. đã giao trả 02 đám đất đen cho chị Tr., còn phần đất nền nhà và đám đất bắt mạ thì bà Ch. không giao cho chị Tr. mà giao lại cho ông Y. sử dụng.

Nay, Bà không tranh chấp tài sản thừa kế của cụ L. chết để lại cho ông R1. hưởng và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Trong vụ án chị Tr. tranh chấp với ông Y., Bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Tr..

- *Bà Nguyễn Thị Ch. trình bày:* Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là của cụ L. để lại, do bà quản lý sử dụng, sau đó ông R1. quản lý sử dụng. Năm 1982, cụ L1. (đã chết, em cụ L.) đứng ra chia đều cho 09 người anh chị em của bà, đất lúa (đất đen) chia phồn nhỏ mỗi người khoảng 12 cao, phồn lớn mỗi người 18 cao, phần đất của ông R1. thì giao cho H. nhận xong; phần đất ruộng gò, đất bắt mạ, đất nền nhà thì chia đều cho 08 người con, mỗi người 1 phần. Phần của ông R1. (cha bà Tr.) được chia, sau khi ông R1. chết thì cụ L1. lấy giao lại cho ông Y. để cúng giỗ ông bà cha mẹ, đó là phần hương hỏa. Nay bà không tranh chấp tài sản thừa kế của cụ L. chết để lại và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Chị Tr. tranh chấp với ông Y., bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Tr..

Bà Nguyễn Thị B. trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của bà Ch., đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tr..

Bà Nguyễn Thị U. trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của bà Ch., đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tr..

Bà Nguyễn Thị Tr. trình bày: Bà là chị ruột của bà Tr., thống nhất với lời trình bày của bà Tr., đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tr..

Ông Võ Văn Th. trình bày: Ông là cháu ngoại của cụ L.. Bà Tr. khởi kiện ông Y. đòi đất là có cơ sở, đề nghị Tòa án chấp nhận.

Ông Nguyễn Văn Th. trình bày: Ông là cháu nội của cụ L.. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tr..

Ông Nguyễn Văn Th., bà Nguyễn Thị Th., bà Nguyễn Thị H. trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Th..

Bà Võ Thị Th., bà Võ Thị N. trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Th..

Ông Trần Văn Đ., anh Trần Văn Đ., chị Trần Thị Th., chị Trần Thị Phương T., chị Trần Thị Phương B., anh Trần Tấn L., chị Trần Thị Mi S. trình bày:

Thống nhất về mối quan hệ giữa các đương sự trong vụ án, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tr..

Bà Nguyễn Thị H., chị Phạm Thị Nh., anh Nguyễn Văn L., chị Nguyễn Thị G., anh Nguyễn Văn Ph., anh Nguyễn Phương L., chị Nguyễn Thị L., anh Nguyễn Văn Kh. trình bày: Thống nhất về mối quan hệ giữa các đương sự trong vụ án, không có tranh chấp hay yêu cầu gì.

Những người làm chứng ông Nguyễn Văn Ch., ông Nguyễn Văn L., bà Phan Thị Thanh Th., ông Lê Văn Ng., ông Võ Văn L. trình bày: Thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Tr., đề nghị Tòa án chấp nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 29/202L/DS-ST ngày 19/11/2021, Toà án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thu Tr. "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Văn Y., bà Phan Thị M., chị Nguyễn Thị Hồng V., chị Nguyễn Thị Kim Th..

2. Buộc ông Nguyễn Văn Y., bà Phan Thị M., chị Nguyễn Thị Hồng V., chị Nguyễn Thị Kim Th. có nghĩa vụ phải di chuyển toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích đất 2.354,4m^2, gồm thửa 205 (498,5m^2), thửa 213 (1.088,6m^2), thửa 220 (310,8m^2), tờ bản đồ 59 – Loại đất: đất trồng cây lâu năm (CLN), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS07353, Sở Tài nguyên và Mỗi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho chị Nguyễn Thị Hồng V. ngày 27/7/2017; Thửa 214 (456,5m^2), tờ bản đồ 60 – Loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước (LUC), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS07356, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho chị Nguyễn Thị Kim Th. ngày 27/7/2017. Đất tọa lạc tại ấp L, xã H, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh. Để giao trả đất cho chị Nguyễn Thị Thu Tr. được quyền sử dụng (có tuyên vị trí tứ cận, sơ đồ kèm theo).

Các tài sản phải di chuyển trên diện tích đất 2.354,4m^2, bao gồm: Hàng rào lưới kẽm B40, cao 1,5m, dài 241,1m; 06 cây tràm đường kính > 20cm; 27 cây tràm đường kính < 20cm; 03 cây tràm đường kính > 40cm; 04 cây mít dưới 10 năm tuổi; 03 cây mít trên 10 năm tuổi; 03 cây dừa có trái; 02 cây cau có trái; 02 cây xà cừ; 200 cây trúc; 120 cây tầm vong; 30 cây tre; 04 cây chuối.

Nếu người có tài sản không di chuyển tài sản hoặc tài sản không thể di chuyển được thì tài sản đó phải bị tháo dỡ, cắt bỏ. Trường hợp người có tài sản không tự nguyện di chuyển tài sản thì bị xử lý tài sản theo quy định tại Điều 113 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự.

3. Ông Nguyễn Văn Y., bà Phan Thị M. được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 400m^2, một phần thửa 193, tờ bản đồ 60 - Loại đất: đất chuyên trồng lúa nước (LIC). Đất do chị Nguyễn Thị Kim Th. đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27/7/2017 (có vị trí tứ cận, sơ đồ kèm theo).

4. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 111 quyển số 01/2017-SCTH/HĐGD/CT-CN, đã được Ủy ban nhân dân xã Hưng Thuận chứng thực ngày 03/12/2017 giữa ông Nguyễn Văn Y., bà Phan Thị M. với chị Nguyễn Thị Hồng V. đối với diện tích đất 1897,9m^2, gồm: Thửa 205 (498,5m^2), thửa 213 (1.088,6m^2), thửa 220 (310,8m^2), tờ bản đồ 59 – Loại đất: Đất trồng cây lâu năm (CLN), tọa lạc tại ấp L, xã H, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh.

5. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 110, quyển số 01/2017-SCT/HĐGD/CT-CN, đã được Ủy ban nhân dân xã Hưng Thuận chứng thực ngày 03/7/2017 giữa ông Nguyễn Văn Y., bà Phan Thị M. với chị Nguyễn Thị Kim Th. đối với diện tích đất 856,5m^2, gồm: Thửa 214 (456,5m^2), một phần thửa 193 (400m^2), tờ bản đồ số 60 (BĐ 2005), loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước (LUC), tọa lạc tại ấp L, xã H, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thanh toán, chi phí tố tụng khác, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 02 và ngày 03 tháng 12 năm 2021, chị Nguyễn Thị Thu Tr., ông Nguyễn Văn Y., bà Nguyễn Thị Ch., bà Phan Thị M., chị Nguyễn Thị Hồng V., chị Nguyễn Thị Kim Th., bà Nguyễn Thị U., bà Nguyễn Thị B. kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 114/2022/DS-PT ngày 04/7/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh quyết định (tóm tắt):

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Y., bà Phan Thị M., chị Nguyễn Thị Kim Th., chị Nguyễn Thị Hồng V..

2. Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thu Tr..

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2021/DS-ST ngày 19/11/2021 của Toà án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh về án phí và Điều luật áp dụng.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thu Tr. "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Văn Y., bà Phan Thị M., chị Nguyễn Thị Hồng V., chị Nguyễn Thị Kim Th..

4.1. Buộc ông Nguyễn Văn Y., bà Phan Thị M., chị Nguyễn Thị Hồng V., chị Nguyễn Thị Kim Th. phải trả lại phần đất có diện tích đất 2.354,4m^2, gồm:

- Thửa 205 (498,5m^2), thửa 213 (1.088,6m^2), thửa 220 (310,8m^2), tờ bản đồ 59 – loại đất: đất trồng cây lâu năm (CLN), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS07353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho chị Nguyễn Thị Hồng V. ngày 27/7/2017;

- Thửa 214 (456,5m^2), tờ bản đồ 60 – loại đất: đất chuyên trồng lúa nước 215 (LUC), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS07356 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho chị Nguyễn Thị Kim Th. ngày 27/7/2017.

Đất tọa lạc tại ấp L, xã H, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh (có vị trí tứ cận, sơ đồ bản vẽ).

4.2. Buộc ông Nguyễn Văn Y., bà Phan Thị M., chị Nguyễn Thị Hồng V., chị Nguyễn Thị Kim Th. phải di dời toàn bộ tài sản trên phần đất có diện tích 2.354,4m^2 (có liệt kê cụ thể).

Nếu người có tài sản không di chuyển tài sản hoặc tài sản không thể di chuyển được thì tài sản đó phải bị tháo dỡ, cắt bỏ. Trường hợp người có tài sản không tự nguyện di chuyển tài sản thì bị xử lý tài sản theo quy định tại Điều 113 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014.

4.3. Ông Nguyễn Văn Y., bà Phan Thị M. được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 400m^2, một phần thửa 193, tờ bản đồ 60 – loại đất: đất chuyên trồng lúa nước (LUC). Đất do chị Nguyễn Thị Kim Th. đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27/7/2017 (có vị trí tứ cận, sơ đồ bản vẽ).

4.4. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 111, quyển số 01/2017-SCT/HĐGD/CT-CN, đã được Ủy ban nhân dân xã Hưng Thuận chứng thực ngày 03/7/2017 giữa ông Nguyễn Văn Y., bà Phan Thị M. với chị Nguyễn Thị Hồng V. đối với diện tích đất 1.897,9m^2, gồm: thửa 205 (498,5m^2), thửa 213 (1.088,6m^2), thửa 220 (310,8m^2), tờ bản đồ 59 – loại đất: đất trồng cây lâu năm (CLN), tọa lạc tại ấp L, xã H, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh.

4.5. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 110, quyển số 01/2017-SCT/HĐGD/CT-CN, đã được Ủy ban nhân dân xã Hưng Thuận chứng thực ngày 03/7/2017 giữa ông Nguyễn Văn Y., bà Phan Thị M. với chị Nguyễn Thị Kim Th. đối với diện tích đất 856,5m^2, gồm: Thửa 214 (456,5m^2), một phần thửa 193 (400m^2), tờ bản đồ số 60 (BĐ 2005), loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước (LUC), tọa lạc tại ấp L, xã H, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh.

4.6. Chị Tr. có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và theo quyết định của bản án này.

4.7. Buộc ông Nguyễn Văn Y., bà Phan Thị M. phải trả lại cho chị Nguyễn Thị Thu Tr. số tiền 154.435.300 (một trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm ba mươi lăm nghìn ba trăm) đồng.

Ngoài ra, Tòa án phúc thẩm còn quyết định nghĩa vụ chậm trả, chi phí tố tụng, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 02/8/2020, ông Nguyễn Văn Y. có đơn đề nghị xem xét lại bản án phúc thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 30/QĐ-VKS-DS ngày 12/01/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh 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 114/2022/DS-PT ngày 04/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm 29/202L/DS-ST ngày 19/11/2021 của Toà án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh;

giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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 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] Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của những người làm chứng trong vụ án có đủ cơ sở xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích 2.754,4m^2, gồm: Thửa 205, diện tích 498,5m^2; thửa 213, diện tích 1.088,6m^2; thửa 214, diện tích 456,5m^2; thửa 220, diện tích 310,8m^2, tờ bản đồ số 59, một phần thửa 193 diện tích 400m^2, tờ bản đồ 60, toạ lạc tại ấp L, xã H, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh, được Ủy ban nhân dân huyện Tr (nay là thị xã Tr) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994, do bà Phan Thị M. đứng tên, là của cụ Nguyễn Văn L. (đã chết năm 1971) để lại.

[2] Khoảng năm 1980, ông L1. và bà Ch. đứng ra phân chia đất của cụ L. để lại cho 09 người con của cụ L. (việc phân chia được sự đồng thuận của các anh, chị, em cùng hàng thừa kế, không làm giấy tờ, không tranh chấp; khi chia không xác định phần nào là hương hỏa, mà chia hết cho các người con). Mỗi người đều có phần và đều đã kê khai đăng ký quyền sử dụng đất (chị Tr. chưa đăng ký). Phần diện tích đất, chị Tr. tranh chấp với ông Y., là một phần trong tổng diện tích đất mà ông R1. (cha chị Tr., chị H.) được ông L1. và bà Ch. phân chia. Ông R1. đã nhận đất, quản lý, sử dụng đến năm 1983 ông R1. chết; ông L1., bà Ch. đứng ra phân chia phần đất của ông R1. cho 02 người con của ông R1. là chị H. và chị Tr. nhưng do chị Tr., chị H. còn nhỏ nên phần đất của chị Tr. và chị H. được giao cho bà Ch. quản lý hộ. Đến năm 1992, bà Ch. giao trả lại cho chị H. diện tích 30 cao đất, chị H. sử dụng đến nay; còn lại phần đất của chị Tr., bà Ch. tiếp tục quản lý, sau đó anh em thống nhất giao lại cho ông Y. quản lý, sử dụng để cho ông Y. cúng giỗ (đất hương hỏa). Lúc này, ông Y. đã có nhà ở nơi khác; sau khi được nhận phần đất này, ông Y. về làm nhà ở trên đất để thờ cúng; đến năm 2010 thì đăng ký bổ sung phần đất này và được điều chỉnh trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2017 ông Y., bà M. tặng cho chị V. và chị Th. phần đất nêu trên.

[3] Xét thấy, phần đất tranh chấp là của ông R1. được anh, chị, em trong hàng thừa kế của cụ L. phân chia; mặc dù, tại thời điểm này các bên chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông R1. nhưng được các đồng thừa kế công nhận và không tranh chấp; ông R1. cũng đã nhận đất, quản lý, sử dụng nhiều năm. Thực tế, quyền sử dụng đất đã được công nhận cho ông R1. theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm đó.

[4] Năm 1983, ông R1. chết. Ông L1. và bà Ch. tiếp tục phân chia phần đất của ông R1. cho các con của ông R1. là chị Tr. và chị H. (có sự chứng kiến của bà Gh., mẹ của chị Tr.), việc này cũng không ai tranh chấp, tất cả đều đồng thuận và giao cho bà Ch. quản lý, giữ hộ. Như vậy, phần đất của chị Tr. và chị

H. đã được công nhận trên thực tế, phù hợp với các quy định của pháp luật về thừa kế.

[5] Bà Ch. chỉ là người quản lý, giữ hộ phần đất của chị Tr. và chị H., chứ không có quyền định đoạt đối với tài sản này, lẽ ra, bà Ch. phải có nghĩa vụ trả lại cho chị Tr. và chị H. khi có yêu cầu, nhưng bà Ch. chỉ trả lại phần đất cho chị H. mà không trả lại phần đất cho chị Tr. và tự ý thỏa thuận với ông L1. giao phần đất của chị Tr. cho ông Y. sử dụng khi chưa được sự đồng ý của chị Tr. là không đúng.

[6] Mặt khác, căn cứ vào đơn đăng ký ruộng đất ngày 08/9/1994 của bà M. thể hiện nguồn gốc đất là nhận thừa kế và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà M. ngày 20/9/1994 không đăng ký các thửa đất đang tranh chấp. Qua tổng hợp lời khai của các đương sự cùng các tài liệu trong hồ sơ, đối với trường hợp vụ án này, thì mỗi cao được tính là 100m^2. Lời khai của ông Y. thể hiện cụ L. để lại 1,2 ha đất lúa là 120 cao. Diện tích đất cấp cho bà M. tại thời điểm năm 1994 là 7.180m^2 (hơn 70 cao), trong khi ông Y. khai phần của ông được chia thừa kế khoảng hơn 40 cao; như vậy bà M. đăng ký bổ sung phần đất đang tranh chấp vào năm 2010 với lý do trước đây đăng ký thiếu các thửa đất nhận thừa kế là không có cơ sở, cho nên việc điều chỉnh biến động diện tích đất cho Bà M. tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

[7] Đối với phần diện tích đất 400m^2 thuộc một phần thửa 193, tờ bản đồ 60, hiện tại có một phần căn nhà tường, một số công trình phụ và cây trồng trên đất do ông Y., bà M. đang sử dụng làm nhà thờ cúng. Tòa án sơ thẩm, phúc thẩm giao cho ông Y., bà M. quản lý sử dụng, đảm bảo ổn định cho việc sử dụng nhà ở của ông Y., bà M. và buộc ông Y., bà M. phải thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất cho chị Tr. là có cơ sở. Ông Y., bà M. có công quản lý, gìn giữ tài sản, Tòa án sơ thẩm, phúc thẩm trích một phần công sức tương ứng là 05% giá trị quyền sử dụng đất là phù hợp.

[8] Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy Tòa án sơ thẩm, phúc thẩm đã thu thập, xem xét, đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện, phù hợp quy định của pháp luật, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thu Tr. là có căn cứ.

Từ những phân tích rên, cho thấy việc kháng nghị cho rằng các người làm chứng chỉ nghe nói lại việc phân chia đất nhưng ông Y. không thừa nhận việc chia đất cho ông R1.; phần đất ông Y., bà M. dùng để thờ cúng, bà M. đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có ai tranh chấp, đồng thời nhận định Tòa án sơ thẩm, phúc thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ về hiện trạng tài sản, xác minh việc cấp giấy chứng nhận cho bà M. để đề nghị hủy Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm là không có cơ sở để chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận Quyết định Kháng nghị giám đốc thẩm số 30/QĐ-VKS-DS ngày 12/01/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 114/2022/DS-PT ngày 04/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:
- Vụ pháp chế và QLKH TANDTC;
- VKSNDCC tại TP HCM;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng HCTP, Phòng GĐKT, HSVA.

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

Lại Văn Trình