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 tái thẩm
Số: 188/2024/DS-TT
Ngày: 30/7/2024
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 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 Võ Văn Cường;

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên;

Bà Trần Thị Thu Thủy.

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Ngọc Loan Chi - Thẩm tra viên chính- Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 30 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa tái thẩm xét xử vụ án dân sự về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"* giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1951;

Địa chỉ: A4/1 ấp 1, xã LMX, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1958;

Địa chỉ: A3/34 ấp 1, xã LMX, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Nguyễn Bá P1, sinh năm 1952;

Địa chỉ: A4/1 ấp 1, xã LMX, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Nguyễn Thành Xuân V, sinh năm 1985;

3.3. Bà Nguyễn Thị Thùy A, sinh năm 1994;

3.4. Ông Nguyễn Thành Đông P2, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: A3/34 ấp 1, xã LMX, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Lê Thị T, sinh năm 1945;

Địa chỉ: A2/29 ấp 1, xã LMX, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Vũ Thị Lan P3, sinh năm 1962;

Địa chỉ: A4/3C ấp 1, xã LMX, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ông Bùi Văn H1, sinh năm 1970;

Địa chỉ: C8/272 ấp 3, xã LMX, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Trần Thị G, sinh năm 1963;

Địa chỉ: A2/30 ấp 1, xã LMX, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Ông Bùi Văn L, sinh năm 1964

3.10. Bà Chung Thị Quý N, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: A2/29 ấp 1, xã LMX, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. Ông Bùi Thanh H2, sinh năm 1967;

Địa chỉ: xã HK, huyện NĐH, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Ngày 13/7/1991 ông Nguyễn Bá P1 (chồng bà) nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị T 148m^2 đất thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 01 (theo tài liệu 299); theo tài liệu đăng ký năm 1999 thì phần đất thuộc thửa 86, tờ bản đồ số 6, xã LMX, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần đất nhận chuyển nhượng có hình chữ L, trong đó phần chính chiều ngang 6m, chiều dài 20m và góc chữ L có chiều ngang 7m, chiều dài 4m, phía góc chữ L là nhà của bà Nguyễn Thị H. Giấy chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã LMX xác nhận. Ngày 04/8/1999, bà kê khai nhà đất diện tích là 148m^2 được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã LMX xác nhận ngày 28/7/2000. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất này là cái ao, sau đó vợ chồng bà cho bà Vũ Thị Lan P3 sử dụng cái ao để đổ rác, đến năm 1997 bà H, ông T1 tiến hành lấp ao và sử dụng phần đất tranh chấp cho đến nay. Quá trình sử dụng, bà đã đóng thuế từ năm 1991 đến nay. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 37,1m^2 là của bà và buộc bà H tháo dỡ các công trình xây dựng trả lại phần đất trên cho bà.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Diện tích đất tranh chấp 37,1m^2 có nguồn gốc hợp pháp là của gia đình bà đã sử dụng ổn định từ trước đến nay. Quá trình sử dụng đất, bà đã tiến hành đăng ký kê khai và thực hiện nghĩa vụ đóng thuế cho nhà nước hàng năm. Năm 2002, bà và ông Nguyễn Thành T1 ly hôn, đến năm 2005 ông T1 chết, bà và các con của bà gồm: Nguyễn Thành Đông P2, Nguyễn Thành Xuân V, Nguyễn Thị Thùy A đang sử dụng phần đất này. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B, đề nghị Tòa án công nhận phần đất tranh chấp diện tích 37,1m^2 thuộc quyền sử dụng của gia đình bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông/bà: Nguyễn Bá P1, Nguyễn Thành Đông P2, Nguyễn Thành Xuân V và Nguyễn Thị Thùy A trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày:

Ngày 19/7/1991, bà chuyển nhượng cho bà B phần đất diện tích 148m^2 hình chữ L ngang trước 6m, dài 16m, phía sau có một cái ao ngang 4m, dài 13m, tổng cộng là 148m^2, trong đó có diện tích 37,1m^2 phần đất tranh chấp giữa bà B và bà H. Sau đó, bà có trình cơ quan địa phương lên đo đạc và xác minh trong giấy mua bán tay để đóng thuế sang nhượng đất. Đến năm 1997, ông Nguyễn Thành T1 (chồng trước của bà H) tự ý san lấp ao. Nay bà B và bà H tranh chấp diện tích 37,1m^2 bà không tranh chấp và có ý kiến đề xuất Tòa án giải quyết buộc bà H trả lại phần đất tranh chấp trên cho bà B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Lan P3 trình bày:

Phần đất tranh chấp giữa bà B và bà H tranh chấp bà không sử dụng đổ rác trên đó, bà không liên quan, không tranh chấp và không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông/bà: Bùi Văn H1, Trần Thị G, Bùi Văn L, Chung Thị Quý N, Bùi Thanh H2 trình bày:

Các ông/bà là con của bà Lê Thị T và là thành viên hộ gia đình của bà Lê Thị T từ năm 1975 đến năm 1991. Về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà B và bà H các ông/bà không có ý kiến, không tranh chấp và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2016/DS-ST ngày 26/7/2016 Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B đối với bà Nguyễn Thị H:

Bà Nguyễn Thị B được quyền sử dụng phần đất có diện tích 37,1m^2 thuộc một phần thửa 85, 86, tờ bản đồ số 1, xã LMX, huyện BC (theo tài liệu năm 2004)

tương ứng với một phần thửa số 369, 21, 24 tờ bản đồ số 1, xã LMX, huyện BC (theo tài liệu 299) có ký hiệu là (6), (7), (8) theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo ngày 24/11/2010, kiểm tra kỹ thuật ngày 17/5/2011.

Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thành Xuân V, bà Nguyễn Thị Thùy A và ông Nguyễn Thành Đông P2 có trách nhiệm tháo dỡ các công trình và vật kiến trúc trên đất để trả lại phần đất có diện tích 37,1m^2 thuộc một phần thửa 85, 86, tờ bản đồ số 1, xã LMX, huyện BC (theo tài liệu năm 2004) tương ứng với một phần thửa số 369, 21, 24 tờ bản đồ số 1, xã LMX, huyện BC (theo tài liệu 299) có ký hiệu là (6), (7), (8) theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo ngày 24/11/2010 cho bà Nguyễn Thị B ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thành Xuân V, bà Nguyễn Thị Thùy A, ông Nguyễn Thành Đông P2 về việc yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 37,1m^2 thuộc một phần thửa 85, 86, tờ bản đồ số 1, xã LMX, huyện BC thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thành Xuân V, bà Nguyễn Thị Thùy A, ông Nguyễn Thành Đông P2.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/8/2016, bị đơn bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 300/2017/DS-PT ngày 27/3/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B đối với bà Nguyễn Thị H:

Bà Nguyễn Thị B được quyền sử dụng phần đất có diện tích 37,1m² thuộc một phần thửa 85, 86, tờ bản đồ số 1, xã LMX, huyện BC (theo tài liệu năm 2004) tương ứng với một phần thửa số 369, 21, 24 tờ bản đồ số 1, xã LMX, huyện BC (theo tài liệu 299) có ký hiệu là (6), (7), (8) theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo ngày 24/11/2010, kiểm tra kỹ thuật ngày 17/5/2011.

Bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Thành Xuân V, chị Nguyễn Thị Thùy A và anh Nguyễn Thành Đông P2 có trách nhiệm tháo dỡ các công trình và vật kiến trúc trên đất để trả lại phần đất có diện tích 37,1m² thuộc một phần thửa 85, 86 tờ bản đồ số 1, xã LMX, huyện BC (theo tài liệu năm 2004) tương ứng với một phần thửa số 369, 21, 24 tờ bản đồ số 1, xã LMX, huyện BC (theo tài liệu 299) có

ký hiệu là (6), (7), (8) theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo ngày 24/11/2010 cho bà Nguyễn Thị B ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Thành Xuân V, chị Nguyễn Thị Thùy A, anh Nguyễn Thành Đông P2 về việc yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 37,1m² thuộc một phần thửa 85, 86, tờ bản đồ số 1, xã LMX, huyện BC thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Thành Xuân V, chị Nguyễn Thị Thùy A, anh Nguyễn Thành Đông P2.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Bá P1 và bà Nguyễn Thị B hỗ trợ cho bà H số tiền là 3.242.500 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 12/12/2022, bà Nguyễn Thị H có đơn đề nghị xem xét Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục tái thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị tái thẩm số 43/2024/KN-DS ngày 31/5/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 300/2017/DS-PT ngày 27/3/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử tái thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 300/2017/DS-PT ngày 27/3/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2016/DS-ST ngày 26/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa tái thẩm, đại diện 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 chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Nguyễn Thị B trình bày năm 1991 chồng bà là ông Nguyễn Bá P1 nhận chuyển nhượng 148m² đất (trong đó có phần đất ao) thuộc một phần thửa 369, tờ bản đồ số 01 (theo tài liệu 299/TTg) của cụ Lê Thị T. Năm 1997, vợ chồng bà Nguyễn Thị H (hộ liền kề) tự ý tiến hành lấp ao để sử dụng. Năm 1999, bà B đã đăng ký kê khai diện tích 148m² đất nêu trên thuộc thửa số 85 và một phần thửa số 86. Bà B yêu cầu Tòa án buộc bà H phải trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 37,1m² thuộc một phần thửa số 86.

[2] Bà Nguyễn Thị H trình bày diện tích 37,1m² đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa số 86 có nguồn gốc của ông bà ngoại bà khai phá từ trước năm 1975 để lại cho bà sử dụng. Gia đình bà xây cất nhà ở ổn định từ trước đến nay, đã đăng ký kê khai và nộp thuế sử dụng đối với thửa đất số 86. Vì vậy, bà H đề nghị Tòa án công nhận diện tích 37,1m² đất (một phần thửa số 86) thuộc quyền sử dụng của gia đình bà H, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B.

[3] Cụ Lê Thị T cho rằng năm 1991 có chuyển nhượng cho gia đình bà B diện tích 148 m² đất (trong đó có diện tích 37,1m² đất đang tranh chấp), đề nghị Tòa án buộc bà H trả lại đất cho bà B.

[4] Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 194/2017/DS-PT ngày 28/02/2017 (về vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là cụ Lê Thị T với bị đơn là bà Nguyễn Thị H), Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận định cụ T đứng tên chủ sử dụng thửa số 369, diện tích 576m² theo tài liệu 299/TTg; năm 1983 cụ T cho bà H mượn diện tích 112m² đất để cất nhà ở và năm 1991 chuyển nhượng cho gia đình bà B 148m² đất (trong đó có diện tích 37,1m² nêu trên), từ đó quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ T, buộc bà H phải trả lại 112m² đất. Tòa án cấp phúc thẩm (tại Bản án dân sự phúc thẩm số 300/2017/DS-PT ngày 27/3/2017) đã căn cứ Bản án dân sự phúc thẩm số 194/2017/DS-PT ngày 28/02/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết vụ án, theo đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B, buộc bà H có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng, vật kiến trúc để trả lại cho bà B diện tích 37,1m² đất.

Tuy nhiên, tại Quyết định giám đốc thẩm số 274/2021/DS-GĐT ngày 25/11/2021, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 194/2017/DS-PT ngày 28/02/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2016/DS-ST ngày 14/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật. Sau đó, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ T có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh đã có quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự.

[5] Như vậy, Bản án dân sự phúc thẩm số 194/2017/DS-PT ngày 28/02/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mà Tòa án căn cứ vào đó để giải quyết vụ án *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B với bị đơn là bà Nguyễn Thị H đã bị hủy bỏ. Đây là tình tiết mới được phát hiện có thể làm thay đổi cơ bản nội dung bản án, quyết định mà Tòa án, các đương sự không biết được khi Tòa án ra bản án, quyết định đó.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 356 và Điều 357 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị tái thẩm số 43/2024/KN-DS ngày 31/5/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 300/2017/DS-PT ngày 27/3/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2016/DS-ST ngày 26/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B với bị đơn là bà Nguyễn Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định tái thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định./.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC tại TP. HCM (để b/c);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND huyện BC;
- Chi cục THADS huyện BC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Phòng GĐKTII, HSVA,THS(41).

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

Võ Văn Cường