

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 141/2024/DS-GĐT

Ngày 10/6/2024

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: Bà Trần Thị Thu Thủy.

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Châu.

Ông Võ Văn Cường.

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Lí - Thẩm tra viên.

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 cao cấp.

Ngày 10 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Tô Văn S, sinh năm 1937;

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Bà Trương Ngọc H, sinh năm 1965;

3.2. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: C, Tổ A, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Trần Văn T1 (theo Văn bản ủy quyền ngày 11/11/2015).

3.3. Bà Trần Thị N, sinh năm 1955;

3.4. Ông Nguyễn Quang S1, sinh năm 1981;

- 3.5. Ông Nguyễn Sơn K, sinh năm 1983;
3.6. Ông Nguyễn Lương Đ, sinh năm 1976;
3.7. Ông Nguyễn Phương Q, sinh năm 1979;
3.8. Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1984;
3.9. Bà Nguyễn Thị Kim N1, sinh năm 1988;
Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N, ông S1, ông K, ông Đ, ông Q, bà H1, bà N1: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 14/9/2022).

- 3.10. Ông Nguyễn Điền P, sinh năm 1977;
Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.
3.11. Ông Nguyễn Anh H2, sinh năm 1975;
3.12. Bà Phạm Thị Hồng P1, sinh năm 1986;
Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.
3.13. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1959;
3.14. Bà Hạp Thị C, sinh năm 1958;
Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.
3.15. Ủy ban nhân dân huyện N;

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện Nhơn Trạch

- 3.16. Cháu Nguyễn Ngọc Phương A, sinh năm 2008;
3.17. Cháu Nguyễn Ngọc Như Ý, sinh năm 2016.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của cháu A và cháu Ý: Ông Nguyễn Điền P, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tô Văn S có bà Trương Ngọc H trình bày: Ngày 28/02/1980, ông S nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn C1, bà Huỳnh Thị Tuyết p đất diện tích 960m², việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển nhượng ông S trực tiếp quản lý, sử dụng và đến ngày 31/3/2003, ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 732951, thuộc thửa số 304, tờ bản đồ số 13

tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Tô Văn S có mở nhà máy X lúa và con đường có kích thước 03m x 31m ở giữa thửa đất của ông để dân vào xay lúa. Năm 1984, ông S giao diện tích đất trên cho con là ông Tô Dương Công H3 sử dụng. Do nhà máy X lúa không còn hoạt động nên ông H3 đã bít con đường trên. Đến năm 1997, ông T tự mở con đường 4m x 30m về hướng Nam đất của ông S, nối tiếp với con đường 4m x 48m. Cuối năm 1997, ông T tự bít con đường này, đồng thời khôi phục lại con đường cũ mà trước đây ông S đã mở trên phần đất của ông S. Từ đó, phát sinh tranh chấp nên ông S đã làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện N và được giải quyết tại Quyết định số 657/QĐ.UBH ngày 05/12/1998 của Ủy ban nhân dân huyện N buộc ông T không được sử dụng phần đất đi ngang con đường của ông Tô Văn S và ông Tô Dương Công H3 (đã chết). Ông S và ông H3 phải mở con đường cặp ranh đất của ông T với chiều dài 48m, chiều ngang 4m theo như Biên bản làm việc của Phòng địa chính ngày 22/9/1998. Sau đó, do người dân không còn sử dụng con đường này nữa nên ông S đã bít con đường 4m x 48m này lại. Không đồng ý, ông T khiếu nại và đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành quyết định số 2155/QĐ.CT.UBT ngày 15/6/1999 giải quyết đơn khiếu nại của ông T. Theo đó, công nhận Quyết định số 657/QĐ.UBH ngày 05/12/1998 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N, đồng thời bác đơn khiếu nại của ông Nguyễn Ngọc T. Đến ngày 08/6/2006, ông S chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc T3 diện tích đất 194m². Ngày 29/6/2007, ông S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá S2 diện tích 579m². Sau khi chuyển nhượng 02 lần, diện tích đất còn lại của ông S là 187m². Năm 2008, ông S cho lại vợ chồng bà H, ông T1 diện tích đất trên, có làm giấy cho tặng nhưng chưa thực hiện việc chuyển quyền. Đến tháng 7/2014, ông S phát hiện ông T tự ý dùng lưới B40 rào lại phần đất trên. Theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 5839/2019 ngày 17/9/2019; số 7350/2019 ngày 21/11/2019 và Sơ đồ chồng ghép số 7350/2019 ngày 21/11/2019 tờ bản đồ địa chính số 13 thành lập năm 1997 và tờ bản đồ địa chính thành lập năm 2007 thì đất tranh chấp có diện tích đất 188,5m², cắt thửa 184 (thửa cũ 304 và 305) diện tích 168,3m²; thửa 185 (thửa cũ 254) diện tích 13m², thửa 353 (thửa cũ 964 và 1324) diện tích 6,7m², tờ bản đồ số 12 (tờ bản đồ cũ số 13) tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Nay ông Tô Văn S khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Ngọc T tháo dỡ căn nhà cấp 4 và các công trình trên đất trả lại cho ông diện tích đất lấn chiếm là 175m², cắt thửa 184 (thửa 304 và 305) diện tích 168,3m² và cắt thửa 353 (thửa cũ 964 và 1324) diện tích 6,7m², tờ bản đồ số 12 (tờ bản đồ cũ số 13), xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc T trình bày: Diện tích đất 4.277m² gồm 02 thửa 305, 306, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai, hộ gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hàng rào lưới B40 hiện hữu do ông làm từ năm 1999 theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân huyện N, còn trước đây là hàng rào kẽm gai. Gia đình ông sử dụng ổn định từ trước đến nay không lấn chiếm đất của ông S. Năm 2017, ông xây dựng 01 căn nhà trên phần đất tranh chấp có diện tích 107m² và làm cổng rào, mái che phía trước, phía sau cùng tường rào phía

sau, ông thống nhất với tổng chi phí theo giá Tòa án đã thẩm định là 334.700.000 đồng, ông xác định toàn bộ chi phí bỏ ra xây dựng là của ông. Sau khi xây dựng xong ông cho vợ chồng ông Nguyễn Điền P, chị Nguyễn Thị Thanh H4 ở nhờ. Theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 5839/2019 ngày 17/9/2019 thì đất tranh chấp có diện tích đất 188,5m² cất thửa 184, 185, 353, 212, ông không có ý kiến gì, vì đây là sự chỉ dẫn của nguyên đơn, ông sử dụng đất cất nhà ở không lấn chiếm đất của ai. Hiện căn nhà cấp 4 trên đất ông cho con trai và con dâu là vợ chồng ông P, bà H4 ở nhờ. Nay ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông S về việc yêu cầu ông cùng các thành viên trong gia đình tự tháo dỡ nhà, trả lại diện tích đất 175m² cho ông S, vì ông không có lấn chiếm đất của ông S, ông xây dựng nhà trên phần đất của ông được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu ông S có đủ căn cứ chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông S và được Tòa án chấp nhận, ông sẽ tự đập bỏ để trả lại đất cho ông S, không yêu cầu ông S phải thanh toán lại giá trị căn nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Ngọc H, ông Trần Văn T1, ông T1 ủy quyền cho bà H trình bày: Bà là cháu của ông S, vào ngày 31/7/2008 ông S cho vợ chồng bà phần đất ngang 4m, dài 48m thuộc một phần thửa 304, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Việc tặng cho đất có làm giấy và được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền. Bà xác định vợ chồng bà không tranh chấp gì về hợp đồng tặng cho giữa vợ chồng bà và ông S. Trường hợp Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, bà đề nghị Tòa án giao đất cho ông S sử dụng còn việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và ông S tự thương lượng giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết chung trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Điền P trình bày: Ông là con của ông Nguyễn Ngọc T, căn nhà hiện vợ chồng ông đang ở thuộc quyền sử dụng của cha ông là ông T, vợ chồng ông chỉ ở nhờ. Trường hợp Tòa án giải quyết đất thuộc quyền sử dụng của ông T thì trong gia đình sẽ tự giải quyết với nhau, trường hợp Tòa án giải quyết đất thuộc quyền sử dụng của ông S, vợ chồng ông sẽ tự dọn ra khỏi nhà để trả đất cho ông S và không có bất kỳ yêu cầu gì. Hiện nay cùng sống với vợ chồng ông bà còn có 02 con là cháu Nguyễn Ngọc Phương A (sinh năm 2008) và Nguyễn Ngọc Như Ý (sinh năm 2016).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh H2 trình bày: Ông là con của bà Võ Thị K1, thửa đất 185, tờ bản đồ số 12 xã P, trước đây do mẹ ông là bà K1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vào năm 2015 bà K1 đã tặng cho lại ông và đã làm thủ tục chuyển quyền sang ông đứng tên giấy chứng nhận số CB 925926 ngày 14/10/2015, hiện nay ông đã xây dựng nhà trên đất và ở ổn định. Ông sinh sống trên phần đất này khoảng 20 năm, nên con đường là lối đi chung trước đây ông biết rõ. Ông xác định con đường trước đây cặp đầu đất của ông, phía bên kia đường là đất của ông S và nói ra con đường đất đỏ cặp ranh đất của ông hiện nay vẫn còn, con đường này nối từ đường đất đi thẳng ra đường ấp

chiến lược trước đây hiện nay là đường nhựa, căn nhà của ông T mới xây dựng nằm trên con đường đi chung trước đây. Qua kết quả đo đạc kiểm tra hiện trạng đất, thì đất tranh chấp có tổng diện tích là 164m², trong đó có 13m² nằm trong đất của ông. Tuy nhiên, ông S không tranh chấp phần diện tích đất này, nếu có tranh chấp ông S sẽ khởi kiện bằng vụ án khác, ông thống nhất, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn T2 bà Hạp Thị C trình bày: Vợ chồng ông bà có diện tích đất 194m², thửa 353, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 330124 ngày 15/08/2014. Diện tích đất này ông, bà sử dụng vào việc cất nhà ở từ năm 2014 cho đến nay. Hướng Tây đất giáp với đất của ông T và ông S đang tranh chấp. Theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 5839/2019 ngày 17/9/2019 thì đất ông bà quản lý sử dụng thực tế là 188,3m² (gồm 02 diện tích 187,3m² và 01m²) thiếu 6,7m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay vợ chồng ông bà xác định đã sử dụng đúng ranh giới đất và cất nhà ổn định từ trước đến nay, vợ chồng ông bà không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với diện tích đất 6,7m² này. Diện tích đất trên ai được quyền sử dụng tùy tòa quyết định, vợ chồng ông, bà không thắc mắc khiếu nại gì.

Tại Văn bản số 3393/UBND-TP ngày 22/4/2020, UBND huyện N trình bày: Thửa đất số 304 (diện tích 960m² đất rừng trồng sản xuất) thuộc tờ số 13 (bản đồ địa chính cũ) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai thành lập năm 1997 do ông Tô Văn S sử dụng, được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W732951 ngày 31/3/2003. Qua quá trình sử dụng, thửa đất này tách thành: Thửa 304 tách thành thửa 964 (diện tích 194m²) tờ số 13 bản đồ địa chính cũ xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai thành lập năm 1997 để chuyển quyền sử dụng đất cho ông Phạm Ngọc T3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 473638 ngày 5/6/2006. Ngày 03/2/2018, ông Phạm Ngọc T3 chuyển quyền sử dụng đất cho ông Lê Đình H5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 473638 ngày 3/2/2008. Sau đó thửa đất trên còn tách thửa qua nhiều người, diện tích còn lại khoảng 187m², tờ số 13 (bản đồ địa chính cũ), xã P, huyện N thành lập năm 1997 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W732951 cấp cho ông Tô Văn S ngày 31/3/2003. Ngày 14/12/2006, Phòng T6 có báo cáo số 230/BC-TN&MT kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện thu hồi quyền sử dụng đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W732951 cấp cho ông Tô Văn S ngày 31/3/2003 diện tích 187m², cắt thửa 304 tờ bản đồ số 13 xã P, với lý do: "Qua kết quả kiểm tra hiện trạng và bản vẽ trích đo bản đồ địa chính khu đất xác định hiện ông Nguyễn Ngọc T lần chiếm một phần xéo con đường diện tích khoảng 108m², phần xéo con đường còn lại ông Tô Văn S còn đang quản lý diện tích 79m²; cả hai phần diện tích này cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tô Văn S, giấy số W732951 cấp ngày 31/3/2003. Ngày 15/01/2007, Ủy ban nhân dân huyện B Văn bản số

71/UBND-NC về việc tiếp tục xử lý hành vi lấn chiếm đường đi công cộng của ông Nguyễn Ngọc T. Theo đó Ủy ban nhân dân huyện C3 Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P ban hành Quyết định áp dụng biện pháp cưỡng chế hành chính đối với ông Nguyễn Ngọc T về việc tháo dỡ hàng rào và trả lại hiện trạng ban đầu theo quy định tại Điều 66, 67 Pháp lệnh xử lý vi phạm hành chính năm 2002 và Nghị định số 37/2005/NĐ-CP ngày 18/3/2015 của Chính phủ. Theo Phòng T6 và kết quả rà soát Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh N2, theo đó sau khi kiểm tra sơ bộ địa chính đang lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh N2 hiện tại chưa có thông tin cập nhật hồ sơ thu hồi của thửa đất 304, tờ số 13 bản đồ địa chính cũ xã P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W732951 cấp cho ông Tô Văn S ngày 31/3/2003. Qua kết quả chồng ghép sơ bộ bản đồ địa chính cũ và mới của xã P, theo đó thửa 304 tương ứng một phần diện tích thửa 184, 185 và 353 tờ số 12 bản đồ địa chính xã trong đó: Thửa đất số 185 đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 935926 ngày 14/10/2015 cho ông Nguyễn Anh H2; Thửa 353 được Sở T4 - Nguyên và M tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 128072 ngày 6/9/2016 cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Hạp Thị C; Thửa 184 (tương ứng một phần thửa 305, tờ số 13 bản đồ địa chính cũ xã P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0824812 ngày 04/11/1999 cho ông Nguyễn Ngọc T. Đến ngày 25/12/2007, Phòng T6 ban hành Thông báo số 914/TB-TNMT về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0824812 cấp ngày 4/11/1999 của ông Nguyễn Ngọc T) chưa được cấp đổi, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản địa chính mới thành lập năm 2007. Về hiện trạng thửa đất số 304 (diện tích khoảng 187m²), tờ số 13 bản đồ địa chính cũ xã P đã xây dựng một căn nhà cấp 4, tường xây gạch hết đất. Theo bản đồ địa chính xã P thành lập năm 2007 không thể hiện đường đất và có hiện trạng đã xây dựng một căn nhà cấp 4, tường xây gạch hết đất, phần diện tích này theo hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện N đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4696/QĐ-UBND ngày 26/12/2017 thuộc quy hoạch đất ở nông thôn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Văn S về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ công trình trên đất” đối với ông Nguyễn Ngọc T.

- Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 175m² cắt thửa 184 (thửa cũ 304 và 305) diện tích 168,3m² và cắt thửa 353 (thửa cũ 964 và 1324) diện tích 6,7m², tờ bản đồ số 12 (tờ bản đồ cũ số 13), xã P. Theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 5839/2019 ngày 17/9/2019; số 7350/2019 ngày 21/11/2019 và Sơ đồ chồng ghép số 7350/2019 ngày 21/11/2019 tờ bản đồ địa chính số 13 thành lập năm 1997 và tờ bản đồ địa chính thành lập năm 2007 (được giới hạn bởi các mốc: 1, 2, 3, 4, 6, 7, 10, 9, 1) cho ông Tô Văn S, tứ cận: Đông giáp thửa đất số

353; Tây giáp thửa đất số 184, 185; Nam giáp đường nhựa; Bắc giáp đường bê tông.

- Công nhận cho ông Tô Văn S được quyền sở hữu căn nhà diện tích 107m² (kết cấu móng, cột bê tông cốt thép, tường gạch dày 100mm, ốp gạch ceramic cao 1,7m, phía trên sơn nước, nền lát gạch đá 60x60, mái tôn, xà gỗ sắt, trần tôn lạnh, cửa đi và cửa sổ sắt kính, khu bếp thành xây gạch, kệ đàn bê tông cốt thép, mặt ốp đá, khu vệ sinh tường ốp gạch ceramic cao 02mét, xi bet, lavabo, cửa nhôm kính - chất lượng còn lại 95%); C2 và máy che phía trước diện tích 30,6m² (kết cấu trụ sắt tròn 49mm, xà gỗ sắt hộp, mái tôn, nền bê tông xi măng, tường bên hông xây gạch, sơn nước, cổng khung sắt hộp - chất lượng còn lại 95%); Mái che phía sau diện tích 15,5m² (kết cấu trụ sắt tròn 49mm, xà gỗ sắt + gỗ, mái tôn, nền bê tông xi măng - chất lượng còn lại 95%); tường phía sau diện tích 9,2m² kết cấu móng, cột gạch, tường xây gạch không tô - chất lượng còn lại 90%) trên diện tích đất 175m² đất đã được công nhận quyền sử dụng trên cho ông Tô Văn S nêu trên.

- Buộc ông Tô Văn S phải trả giá trị tài sản cho ông Nguyễn Ngọc T với số tiền là 334.700.000 đồng (ba trăm ba mươi bốn triệu bảy trăm ngàn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thị N, anh Nguyễn Quang S1, anh Nguyễn Sơn K, chị Nguyễn Thị Kim N1, anh Nguyễn Điền P, chị Nguyễn Thị Thanh H1 có trách nhiệm trả diện tích đất 175m² (đã được công nhận quyền quản lý sử dụng trên cho ông Tô Văn S nêu trên) và giao căn nhà diện tích 107m² cùng với C2 và máy che phía trước diện tích 30,6m²; Mái che phía sau diện tích 15,5m²; tường phía sau diện tích 9,2m² (đã được công nhận quyền sở hữu trên cho ông Tô Văn S nêu trên) cho ông S quản lý sử dụng và sở hữu.

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

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 52/2023/DS-PT ngày 04/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, đã quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc T, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Tô Văn S tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Tô Văn S. Buộc bị đơn là ông Nguyễn Ngọc T và những người đang cư trú trên đất gồm:

1.1. Buộc ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thị N, ông Nguyễn Quang S1, ông Nguyễn Sơn K, bà Nguyễn Thị Kim N1, ông Nguyễn Điền P, bà Nguyễn Thị Thanh H1 có trách nhiệm trả quyền sử dụng toàn bộ 175m² đất đang tranh chấp, có vị trí hình thế:

Theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 5839/2019 ngày 17/9/2019; số 7350/2019 ngày 21/11/2019 và Sơ đồ chồng ghép số 7350/2019 ngày 21/11/2019 tờ bản đồ địa chính số 13 thành lập năm 1997 và tờ bản đồ địa

chính thành lập năm 2007 (được giới hạn bởi các mốc: 1, 2, 3, 4, 6, 7, 10, 9, 1) cho ông Tô Văn S, tứ cận: Đông giáp thửa đất số 353; Tây giáp thửa đất số 184, 185; Nam giáp đường nhựa; Bắc giáp đường bê tông

1.2. Công nhận cho ông Tô Văn S được quyền sở hữu căn nhà diện tích 107m² (kết cấu móng, cột bê tông cốt thép, tường gạch dày 100mm, ốp gạch ceramic cao 1,7m, phía trên sơn nước, nền lát gạch đá 60x60, mái tôn, xà gỗ sắt, trần tôn lạnh, cửa đi và cửa sổ sắt kính, khu bếp thành xây gạch, kệ đàn bê tông cốt thép, mặt ốp đá, khu vệ sinh tường ốp gạch ceramic cao 02m, xí bệt, lavabo, cửa nhôm kính - chất lượng còn lại 95%); C2 và mái che phía trước diện tích 30,6m² (kết cấu trụ sắt tròn 49mm, xà gỗ sắt hộp, mái tôn, nền bê tông xi măng, tường bên hông xây gạch, sơn nước, cổng khung sắt hộp - chất lượng còn lại 95%); Mái che phía sau diện tích 15,5m² (kết cấu trụ sắt tròn 49mm, xà gỗ sắt + gỗ, mái tôn, nền bê tông xi măng - chất lượng còn lại 95%); T5 phía sau diện tích 9,2m² kết cấu móng, cột gạch, tường xây gạch không tô - chất lượng còn lại 90%) trên diện tích đất 175m² đất đã được công nhận quyền sử dụng cho ông Tô Văn S nêu trên.

1.3. Buộc ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thị N, ông Nguyễn Quang S1, ông Nguyễn Sơn K, bà Nguyễn Thị Kim N1, ông Nguyễn Điền P, bà Nguyễn Thị Thanh H1 có trách nhiệm giao căn nhà diện tích 107m² cùng với cổng và mái che phía trước diện tích 30,6m²; Mái che phía sau diện tích 15,5m²; tường phía sau diện tích 9,2m² (đã được công nhận quyền sở hữu cho ông Tô Văn S nêu trên) cho ông S quản lý sử dụng và sở hữu.

1.4. Ông Tô Văn S có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền quyền sử dụng đất tranh chấp nêu trên sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho ông T.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Tô Văn S, ông Tô Văn S phải thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc T giá trị đất 55m² đất là 88.000.000 đồng và toàn bộ giá trị tài sản trên diện tích 175m² đất là 334.700.000 đồng; tổng cộng ông Tô Văn S phải thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 422.700.000 đồng.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, thi hành án và hiệu lực của bản án.

Ngày 24/5/2023, ông Nguyễn Ngọc T có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 98/QĐ-VKS-DS ngày 05 tháng 4 năm 2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với 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 xét xử giám đốc thẩm hủy bản án

dân sự sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm lại.

Tại phiên tòa hôm nay, 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 kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Theo Quyết định số 657/QĐ.UBH ngày 05/12/1998 của Ủy ban nhân dân huyện N có nội dung: Buộc ông T không được sử dụng con đường đi ngang phần đất của ông S và ông H3; ông S và ông H3 phải mở con đường cấp ranh đất ông T với chiều dài 48m, chiều ngang 4m. Ông T tiếp tục khiếu nại và đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành Quyết định số 2155/QĐ.CT.UBT ngày 15/6/1999 giải quyết, bác khiếu nại của ông T, giữ nguyên Quyết định số 657 nêu trên. Tại Báo cáo số 230/BC.TN&MT ngày 14/12/2006 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T6 có nội dung: *Phòng Tài nguyên và Môi trường kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện N ban hành quyết định thu hồi quyền sử dụng đất, ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W.732951, cấp cho ông Tô Văn S ngày 31/3/2003, diện tích 187m², cắt thửa 304 tờ bản đồ số 13, xã P*". Như vậy, phần diện tích 187m² đất thuộc phần còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được giải quyết theo quyết định số 657 và Quyết định số 2155 nêu trên. Theo đó, ông S phải mở con đường đi chung và Phòng Tài nguyên và Môi trường kiến nghị thu hồi đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S. Tuy nhiên, ngày 21/8/2007, ông S chuyển nhượng diện tích 579m² cho ông Nguyễn Bá S2 và xác định phần diện tích còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S là 187m². Tòa án hai cấp chưa làm rõ phần đất này đã có quyết định thu hồi đất chưa và còn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông S không? Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của ông S công nhận phần diện tích đất tranh chấp cho ông S là chưa bảo đảm căn cứ.

[2]. Khi Nhà nước mở đường qua phần đất của ông S và ông T, các bên xác định có tham gia hiến đất nên diện tích đất của ông S và ông T hiện nay đều không còn đủ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Tòa án hai cấp chưa làm rõ phần diện tích ông S và ông T đã hiến đất là bao nhiêu. Phần diện tích đất đã hiến làm đường có thuộc phần diện tích con đường ông S đồng ý mở theo Quyết định giải quyết trước đây không? Từ đó, mới có cơ sở xác định diện tích đất còn lại của ông S và ông T.

[3]. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 824812 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 04/11/1999 cho ông T thửa đất số 305 diện tích 1.409m², trong đó có 300m² đất ở nông thôn và 1.109m² đất vườn. Tuy nhiên, Tòa án hai cấp chưa làm rõ phần đất diện tích 55m² thuộc quyền sử dụng của ông T mục đích sử dụng là loại đất gì (đất ở hay đất vườn) mà ghi nhận ông S trả lại giá trị diện

tích đất 55m² cho ông T số tiền 88.000.000 đồng theo đơn giá đất RSX (rừng sản xuất) tại Chứng thư định giá số 07/CT-THM ngày 09/01/2017 của Công ty Cổ phần T7 Mới là không đảm bảo quyền lợi cho ông T.

[4]. Ngoài ra, Chứng thư định giá chỉ xác định giá đất RSX (rừng sản xuất) của thửa đất số 304 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, không xác định giá của thửa đất số 305 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T. Chứng thư định giá này được lập năm 2017, đến thời điểm xét xử phúc thẩm (ngày 04/4/2023) giá trị quyền sử dụng đất đã thay đổi nên không còn phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, cả nguyên đơn, bị đơn và đại diện Viện kiểm sát đều có ý kiến yêu cầu thẩm định lại giá trị đất tranh chấp nhưng Tòa án cấp phúc thẩm không thực hiện mà sử dụng kết quả thẩm định giá tại Chứng thư định giá trên để làm căn cứ giải quyết vụ án, là không bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 105/QĐ-VKS-DS ngày 09 tháng 4 năm 2024 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 52/2023/DS-PT ngày 04/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn là ông Tô Văn S với bị đơn là ông Nguyễn Ngọc T. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Chánh án (*để báo cáo*);
- Vụ pháp chế và QLKH - TANDTC (*để biết*);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
- Chi Cục THADS huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai;
- Các đương sự (*theo địa chỉ*);
- Lưu: VT (VP, GĐKT II, THS), HSVA (P.T.L)

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

Trần Thị Thu Thủy