

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 03/2025/DS-GĐT

Ngày: 15/01/2025

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: Ông Nguyễn Xuân Thiện

Bà Huỳnh Thanh Duyên

Thư ký phiên tòa: ông Lê Minh Luông, Thẩm tra viên.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:*** bà Nguyễn Thị Ngát, Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2025, 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:* bà Nguyễn Thị Phương T1, sinh năm 1970;

Địa chỉ: số 398, ấp PT, xã QT, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 02/11/2022): bà Lê Thị Trúc P1, sinh năm 1992;

Địa chỉ: số 424/ID, đường TVK, ấp AT, xã MTA, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

2. *Bị đơn:* bà Trần Thị K, sinh năm 1951;

Địa chỉ: số 029, ấp PT, xã QT, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 23/11/2022): bà Trương Thị P2, sinh năm 1994;

Địa chỉ: số 159 NHT, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Nguyễn Thanh P3, sinh năm 1975;

3.2. Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: số 029, ấp PT, xã QT, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P3 và ông V (theo văn bản ủy quyền ngày 23/11/2022): bà Trương Thị P2, sinh năm 1994;

Địa chỉ: số 159 NHT, phường TT, quận TP, Thành Phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Trịnh Thanh T2, sinh năm 1967;

3.4. Ông Trịnh Chí H, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: số 69, ấp PT, xã PT, huyện TN, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2 và ông H (theo văn bản ủy quyền ngày 18/11/2022): bà Lê Thị Trúc P1, sinh năm 1992;

Địa chỉ: số 424/1D, đường TVK, ấp AT, xã MTA, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

3.5. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1958;

3.6. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1960;

Cùng địa chỉ: Ấp PT, xã QT, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà M (theo văn bản ủy quyền ngày 01/8/2023): ông Lê Quang P6, sinh năm 1971;

Địa chỉ: số 38/43 CLV, phường TT, quận TP, Thành Phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Thanh T2, ông Trịnh Chí H có bà Lê Thị Trúc P1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Nguồn gốc đất thừa số 721, tờ bản đồ số 05, diện tích 382,3m² tọa lạc tại xã QT, huyện CT, tỉnh Bến Tre là của ông Nguyễn Văn T sinh năm 1930, mất năm 2016 tặng cho bà T1 vào năm 2004. Tại thời điểm tặng cho tuy trong hộ bà T1 có chồng bà T1 là ông Trịnh Thanh T2 và con là Trịnh Chí H nhưng thừa đất là của ông T tặng cho riêng bà T1.

Sau khi tặng cho đất bà T1, ông T vẫn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2015, ông T thấy hoàn cảnh gia đình của bà Trần Thị K khó khăn nên

cho bà K ở nhờ trên phần đất của bà T1 và thỏa thuận khi nào bà T1 có nhu cầu sử dụng đất thì yêu cầu bà K trả lại đất.

Năm 2020, bà T1 được cấp lại sổ mới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 593216 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 28/9/2020 thì bà T1 yêu cầu bà K di dời tài sản giao trả lại phần đất cho bà, nhưng bà K không đồng ý. Hiện nay trên đất có căn nhà cấp 4, diện tích khoảng 100m² của bà K xây dựng đang cùng với các con bà K là Nguyễn Thanh P3 và Nguyễn Thanh V quản lý và sử dụng. Nay bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị K di dời tài sản trên thửa đất số 721, tờ bản đồ số 05, diện tích 362,3m² tọa lạc tại xã QT, huyện CT, tỉnh Bến Tre để giao trả lại cho bà T1.

- Theo đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị K và ông Nguyễn Thanh P3, ông Nguyễn Thanh V có người đại diện theo ủy quyền là bà Trương Thị P2 trình bày như sau:

Phần đất có diện tích 362,3m² thuộc thửa đất số 721, tờ bản đồ số 5 (trước đây thuộc một phần thửa số 989, 990, tờ bản đồ số 01) tọa lạc tại xã QT, huyện CT, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị L (ông bà ngoại chồng của bà K) để lại.

Năm 1999, do chồng bà K là ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1949 (chết năm 2017) đã đồng ý lấy đất của mình đang làm chia cho bà con trong họ tộc có ông Nguyễn Văn T và đại diện các chi còn lại là ông Lê Văn Đ, ông Nguyễn Mỹ L đồng ý chia cho chồng bà K một phần diện tích đất để xây dựng nhà ở cặp đường lộ với vị trí và hiện trạng thửa đất hiện nay. Thời điểm cho đất ông Nguyễn Văn T và các chi còn lại có cấm cọc ranh. Sau đó, gia đình bà K xây dựng nhà ở ổn định từ năm 1999 đến nay không có ai tranh chấp. Điều này đã được con ông T là ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị M xác nhận. Nay gia đình bà K làm hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất thì phát hiện thửa đất trên bà Nguyễn Thị Phương T1 tự ý đăng ký và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

Năm 2004 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Phương T1 tổng diện tích là 1.375m², trong đó thửa đất 989, diện tích 300m² loại đất thổ cư, sử dụng lâu dài và thửa đất số 990, diện tích 1.075m² loại đất lâu năm, thời hạn sử dụng đến năm 2054 cùng tờ số 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 7645/QĐ-UB cấp ngày 30/9/2004 (thời điểm này hộ bà Nguyễn Thị Phương T1 không thường trú ở tại địa phương).

Đến năm 2020, hộ bà T1 tiếp tục đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa mới và đã được Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Phương T1 thành 02 giấy chứng nhận như sau:

- Giấy chứng nhận có số phát hành CX 593216, số vào sổ cấp GCN: CS04651 ngày 28/9/2020 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Phương T1 cho số thửa đất mới là 721, tờ bản đồ số 5, diện tích là 362,3m² (trong đó có 100m² đất nhà ở nông thôn và 262,3m² còn lại là đất cây lâu năm, phần đất này gia đình bà K xây dựng nhà ở kiên cố, ổn định từ năm 1999 cho đến nay (có xác nhận của UBND xã QT ngày 12/03/2021).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 593215, số vào sổ cấp GCN: CS04660 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 28/9/2020 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Phương T1 cho thửa đất số 243, tờ số 5, diện tích 1.294,1m² (trong đó có 200m² là đất nông thôn và 1.094,1m² còn lại là đất trồng cây lâu năm) phần đất này có mồ mả ông bà trong họ tộc chồng bà K và nhà của ông Nguyễn Văn T (cha bà T1) ở từ đó cho đến nay, phần đất này gia đình ông T trực tiếp quản lý sử dụng.

Hai thửa đất nêu trên đều có ranh giới rõ ràng từ năm 1999 cho đến nay, không ai tranh chấp. Sau khi biết được sự việc bà T1 đứng tên quyền sử dụng đất, gia đình bà K có trao đổi với bà T1 để làm thủ tục sang tên lại cho gia đình bà K, nhưng bà T1 không đồng ý mà còn đe dọa rào chắn nhà bà K không cho gia đình bà K ra vào sinh hoạt, sử dụng đất.

Nhận thấy từ nguồn gốc đất là hương quả do ông bà của chồng bà K để lại, gia đình bà K đã được ông T và đại diện các chi gồm: ông Nguyễn Mỹ L, ông Lê Văn Đ cùng ngụ tại ấp Phú Hòa, xã QT, huyện CT, tỉnh Bến Tre đồng ý cho trọn quyền sử dụng, định đoạt và xây nhà ở từ năm 1999 cho đến nay với sự chứng kiến của các con ông Nguyễn Văn T là bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Văn N không ai có tranh chấp với bà K.

Nay bà K yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 593216, số vào sổ cấp GCN: CS 04651 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 28/9/2020 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Phương T1 thuộc thửa số 721, tờ bản đồ số 5, diện tích 362,3m².

- Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 362,3m² thuộc thửa đất số 721, tờ bản đồ số 5 (thuộc một phần thửa đất cũ số 989 và 990, tờ số 01), tọa lạc tại xã QT, huyện CT, tỉnh Bến Tre cho bà K là người trực tiếp sử dụng ổn định lâu dài và xây dựng nhà ở từ năm 1999 cho đến nay.

- Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 01/8/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị M có ông Lê Quang P6 người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Về nguồn gốc sử dụng đất tại thửa số 243 là đất hương quả của ông bà để lại, các chi trong họ tộc của ông N, bà M gồm: ông Tạ Văn H2, Lê Văn Đ, Nguyễn Mỹ L, Nguyễn Văn T thống nhất giao lại phần đất hương quả cho ông Nguyễn Văn T quản lý.

Ông Nguyễn Văn T và vợ là bà Thái Thị M1 (đã chết trước ông T) có các con là bà Nguyễn Thị Bạch M2, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị Phương T3, Nguyễn Thị Phương T1.

Đến năm 1999, ông Nguyễn Văn T có cho ông Nguyễn Văn B một phần đất nằm trong thửa số 989 và 990 (nay là thửa 721, tờ số 5) diện tích 362,3m² để cất nhà ở kiên cố, ổn định từ đó cho đến nay. Phần đất hương quả còn lại diện tích là 1.294,1m² tại thửa đất số 243, tờ số 05 (thuộc một phần thửa đất cũ là 989 và 990) do ông T tiếp tục quản lý sử dụng. Đến năm 2016, ông T chết, ông Nguyễn Văn N là người trực tiếp quản lý. Thời điểm này bà T1 có chồng sinh sống ở nơi khác, không có mặt tại địa phương. Việc bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004 các anh chị không biết nên phát sinh tranh chấp với ông N. Sau đó, ngày 05/3/2019 các anh em trong gia đình thỏa thuận thống nhất làm tờ thuận phân giao cho bà T1 có trách nhiệm sử dụng và gìn giữ phần đất nêu trên nhưng không được sang bán hay cầm cố với bất cứ mọi hình thức nào khi chưa có sự đồng ý của tập thể.

Tuy nhiên, sau khi nhận phần đất hương quả bà T1 không thực hiện trách nhiệm của mình mà còn tranh chấp với phần đất của ông Nguyễn Văn B đã được ông T (cha của ông N) cho từ trước. Hành vi của bà T1 là không đúng và đi ngược lại với ý nguyện của gia tộc. Vì vậy ông N, bà M làm đơn này với yêu cầu độc lập:

- Hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài khác gắn liền với đất số phát hành: CX 593216 số vào sổ cấp GCN: CS 04651 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 28/9/2020 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Phương T1 thuộc thửa đất số 721, tờ bản đồ số 5, diện tích 362,3m² do không đúng đối tượng.

- Phân chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn T để lại là phần đất hương quả có diện tích 1.294,1m² tại thửa đất số 243, tờ bản đồ số 05 (thuộc một phần thửa đất cũ là 989 và 990) cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn T gồm: Nguyễn Thị Bạch M2, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị Phương T3 và Nguyễn Thị Phương T1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 90/2023/DS-ST ngày 14/9/2023, Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Bến Tre quyết định:

Chấp nhận yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Phương T1 đối với bà Trần Thị K.

Buộc bà Trần Thị K phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Phương T1 phần đất thuộc thửa số 721, tờ số 5, diện tích 362,3m². Đất tại xã QT, huyện CT, tỉnh Bến Tre nhưng được quy thành tiền là 1.338.050.000 đồng.

Bà Trần Thị K được trọn quyền quản lý và sử dụng phần đất và các công trình kiến trúc trên đất thuộc thửa 721 (thửa 721-1, 721-2, 721-3, 721-4, 721-5, 721-6, 721-7, 721- 8, 721-9, 721-10) tờ số 5, diện tích 362,3m². Đất tọa lạc tại xã QT, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

Vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp huyện lộ 01;
- Hướng Tây giáp đất bà Trần Thị K (thửa 720).
- Hướng Nam giáp đất Bùi Quang Dũng
- Hướng Bắc giáp phần đất khác của bà Nguyễn Thị Phương T1 (thửa 243 có họa đồ hiện trạng phần đất kèm theo).

Kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 593216 cấp ngày 28/9/2020 của hộ bà Nguyễn Thị Phương T1 để cấp lại cho bà Trần Thị K.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị K đối với bà Nguyễn Thị Phương T1 về việc hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và công nhận quyền sử dụng đất thửa 721, tờ số 05 diện tích 362,3m² cho bà Trần Thị K. Đất tọa lạc tại xã QT, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/9/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T1, bị đơn bà Trần Thị K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị M kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 16/10/2023, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 185/2024/DS- PT ngày 06/3/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T1, bị đơn bà Trần Thị K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị M.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS ngày 16/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

Hủy đình chỉ một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 90/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện CT đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa 721, tờ bản đồ 5, diện tích 362,3m², tọa lạc tại xã QT, huyện CT, tỉnh Bến Tre của bà Trần Thị K. Các nội dung còn lại của Bản án dân sự sơ thẩm số: 90/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện CT được giữ nguyên.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí phúc thẩm của các đương sự.

Ngày 26/4/2024 và ngày 06/5/2024, bà Trần Thị K có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Ngày 08/8/2024, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre có Thông báo số 09/TB-VKS-DS, Kiến nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 215/QĐ-VKS-DS ngày 20/9/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 185/2024/DS-PT ngày 06/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, 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 phúc thẩm và Bản án dân sự sơ thẩm số: 90/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Bến Tre. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Bến Tre xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán 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 đương sự đều thống nhất phần đất các bên tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích là 362,3m² thuộc thửa đất số 721, tờ bản đồ số 05, (trước đây là một phần thửa số 989 và số 990, tờ bản đồ số 01) tọa lạc tại xã QT, huyện CT, tỉnh Bến Tre do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho hộ bà Nguyễn Thị Phương T1 ngày 28/9/2020. Phần đất hiện nay do bà K và các con bà K là Nguyễn Thanh P3 và Nguyễn Thanh V đang quản lý sử dụng và xây cất nhà ở ổn định trên đất.

[2] Xét về nguồn gốc đất: theo hồ sơ trích sao sổ mục kê đất năm 1990 của Ủy ban nhân dân xã QT thể hiện: thửa đất số 989, số 990 tờ bản đồ số 01, có tổng diện tích là 1.375m² người đứng tên là bà Nguyễn Thị T1, sau đó có chính

sửa gạch bỏ chữ “T1” và ghi kê bên là “*Phuong T1*”, đồng thời sổ mục kê cũng thể hiện ông Nguyễn Văn T được ghi nhận đối với thửa số 983, 984, nhưng bị gạch bỏ và thay bằng ông Nguyễn Thanh G đối với thửa số 983 và bà Phạm Thị R là thửa số 984 (BL 188). Tòa án hai cấp căn cứ vào sổ mục kê để xác định diện tích đất tranh chấp là của ông T quản lý từ năm 1980, đến năm 1990 cho bà T1 kê khai đứng tên sổ mục kê đối với thửa đất là chưa đủ cơ sở vững chắc. Ngoài ra, tháng 6/2020 bà T1 làm đơn xin đo đạc xác định lại diện tích đất do hồ sơ địa chính đã đo nhập thửa đất của bà T1 với phần đất của ông Nguyễn Văn B (chồng bà K), nên bà T1 được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/9/2020 trong đó có phần đất hiện bà T1 đang tranh chấp với bà K nhưng chưa được Tòa án hai cấp làm rõ.

[3] Xét về quá trình quản lý sử dụng đất, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Bến Tre thể hiện: Trên diện tích đất tranh chấp có 01 căn nhà chính, xây tường, lợp tôn, nền gạch, phía trước nhà là mái che, song song là căn nhà bếp, có tường rào xây giáp phần đất của bà T1... do gia đình bà K xây dựng từ năm 1999 và sử dụng đến nay, không ai có ý kiến phản đối hoặc tranh chấp với bà K.

[3.1] Tại Giấy xác nhận ngày 21/10/2020, ông Nguyễn Văn N (con của ông T, anh ruột của bà T1) xác nhận như sau: *“Tôi là con của ông Nguyễn Văn T nay tôi xin xác nhận là ba tôi là ông Nguyễn Văn T có cho anh Hai B là ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1949, phần đất tọa lạc tại ấp Phú Thuận xã QT để cất nhà ở và sinh sống từ những năm 1999 đến nay, phần đất này giáp ranh đất ông Bùi Quang D. Vì: Giai đoạn địa chính đo đạc (đội 301) lại thì chính tôi là người trực tiếp đã chỉ ranh giới phần đất của ba tôi và có trừ lại phần đất mà anh Hai B cất nhà ở nên rạch ròi hết”* (BL 76). Đồng thời, bà M (con của ông T, chị ruột của bà T1) cũng xác nhận: *“Tôi là con của ông Nguyễn Văn T, nay tôi xin xác nhận là ba tôi là ông Nguyễn Văn T có cho anh Hai B là ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1949, phần đất tọa lạc tại ấp Phú Thuận xã QT đây là phần đất giáp đất ông Bùi Quang D để cất nhà và sinh sống từ những năm 1999 đến nay là đúng sự thật”* (BL 78).

[3.2.] Tại bản tự khai ngày 28/7/2023 của ông N và bà M là anh, chị ruột của bà T1 đều khai thống nhất nội dung như sau: *Trước đây, vào năm 1999 do ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1949 (chết năm 2017) đã đồng ý lấy đất của mình đang sử dụng hợp pháp chia cho bà con trong họ tộc nên cha tôi là ông Nguyễn Văn T đã cùng với các chi trong họ tộc đồng ý chia cho ông B một phần diện tích đất để xây dựng nhà ở. Sau khi được cho đất thì ông B và gia đình đã xây dựng nhà và ở ổn định trên đất từ đó cho đến nay.*

Vào năm 2006, tôi có chứng kiến cha tôi và các chi còn lại cắm cọc, cắm ranh để xác định ranh giới đối với phần đất và nhà do gia đình ông B sử dụng. Ngày 05/03/2019, tôi có cùng với các anh chị em làm tờ thuận phân, mục đích của việc làm tờ thuận phân là không cho bà T1 được quyền bán hoặc chuyển nhượng đối với phần đất của ông bà để lại. ...Còn phần đất hiện nay đang tranh chấp có diện tích 362,3m² thuộc thửa đất: 721, tờ bản đồ số 5 (thuộc một phần thửa đất cũ: 989 và 990, tờ bản đồ số 01), tọa lạc tại ấp PT, xã QT, huyện CT, tỉnh Bến Tre là của gia đình ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị K quản lý, sử dụng và toàn quyền quyết định”. Và tại Bản tự khai ngày 28/7/2023 của ông Nguyễn Mỹ L (cậu ruột của ông T), cũng xác định: “Trước đây, vào năm 1999 do ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1949 (chết năm 2017) đã đồng ý lấy đất của mình đang sử dụng hợp pháp chia cho bà con trong họ tộc nên tôi và ông Nguyễn Văn T đã cùng với các chi trong họ tộc đồng ý chia cho ông B một phần diện tích đất để xây dựng nhà ở. Sau khi được cho đất thì ông B và gia đình đã xây dựng nhà và ở ổn định trên đất từ đó cho đến nay”.

[4] Như vậy, về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất tuy bà T1 là người đứng tên diện tích 362,3m², thửa đất 721, nhưng thực tế diện tích đất này gia đình bà K, ông B là người quản lý sử dụng đất ổn định từ năm 1999 đến nay và tại phần nhận định của bản án phúc thẩm cũng xác định bà K, ông B đã ở ổn định, lâu dài trên đất thời gian trên 30 năm (trước thời điểm bà T1 được cấp giấy chứng nhận lần đầu năm 2004). Các nội dung trên phù hợp với lời khai của bà M, ông N (anh, chị em ruột của bà T1) và ông Nguyễn Mỹ L là cậu ruột ông T (ông T là cha ruột bà T1), tất cả đều xác nhận phần đất bà T1 tranh chấp với bà K đã được ông T và các chi trong họ tộc đồng ý chia cho ông B (cha bà K) phần đất làm nhà ở từ năm 1999 đến nay. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm chỉ căn cứ duy nhất vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã buộc bà K trả lại cho bà T1 diện tích 362,3m² đất trên là chưa đủ cơ sở vững chắc. Trong trường hợp nếu có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp là của bà T1, nhưng gia đình bà K có quá trình quản lý sử dụng đất lâu dài cấp phúc thẩm cũng cần phải xem xét công sức giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất của gia đình bà K, đồng thời cũng xác minh làm rõ nhu cầu về chỗ ở của gia đình bà K để giải quyết cho thỏa đáng.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm chưa xem xét, đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1, buộc bà K trả cho bà T1 diện tích đất 362,3m² là chưa phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 342; Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1/. Chấp nhận kháng nghị số 215/QĐ-VKS-DS ngày 20/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 185/2024/DS-PT ngày 06/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre và Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện CT về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Phương T1 với bị đơn là bà Trần Thị K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Bến Tre giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Chánh án TAND cấp cao (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và Quản lý khoa học xét xử;
- VKSNDCC;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện CT;
- Chi cục THADS huyện CT;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (LML).

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

Võ Văn Cường