

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 45/2025/DS-GĐT
Ngày 10-3-2025
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 Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Thiện

Bà Trần Thị Thu Thủy

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký 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 10 tháng 3 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 việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa:

1. **Nguyên đơn:** Bà Đoàn Phước B, sinh năm 1944.

Địa chỉ: Số nhà *, đường ĐV, Khu phố *, phường DT, thành phố HB, tỉnh Đồng Nai (đã chết ngày 11/02/2023).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đoàn Phước B:

1.1. Bà Trần Kim L, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số nhà *, đường ĐV, Khu phố *, phường DT, thành phố HB, tỉnh Đồng Nai.

Bà Trần Kim L bị mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 31/2023/QĐDS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố HB, tỉnh Đồng Nai.

Người giám hộ: Bà Trần Kim C, sinh năm 1968. Địa chỉ: Số nhà *, đường ĐV, Khu phố *, phường DT, thành phố HB, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Ông Trần Văn T, sinh năm 1967;

1.3. Bà Trần Kim C, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Số nhà *, đường ĐV, Khu phố *, phường DT, thành phố HB, tỉnh Đồng Nai.

1.4. Ông Trần Hữu V, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Tổ *, khu phố HA, phường AH, thành phố HB, tỉnh Đồng Nai.

1.5. Ông Trần Hữu H, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số nhà *, Khu phố *, phường DT, thành phố HB, tỉnh Đồng Nai.

1.6. Ông Trần Hữu T1, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số nhà *, đường ĐV, Khu phố *, phường DT, thành phố HB, tỉnh Đồng Nai.

1.7. Bà Nguyễn Kim T2, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số nhà *, đường ĐV, Khu phố *, phường DT, thành phố HB, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn T, ông Trần Hữu V, ông Trần Hữu H, ông Trần Hữu T1, bà Nguyễn Kim T2: Bà Trần Kim C, sinh năm 1968. Địa chỉ: Số nhà *, đường ĐV, Khu phố *, phường DT, thành phố HB, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 13/6/2023).*

2. *Bị đơn:* Bà Đoàn Thị V1, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số nhà *, đường *, Tổ *, Khu phố *, phường LB, thành phố HB, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Ông Đoàn Văn T3, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số nhà *, đường *, Tổ *, Khu phố *, phường LB, thành phố HB, tỉnh đồng Nai.

3.2. Bà Đoàn Thị Mỹ H1, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số nhà *, Khu phố *, phường DT, thành phố HB, tỉnh Đồng Nai.

3.3. Bà Đoàn Thị H2, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số nhà *, Khu phố *, phường DT, thành phố HB, tỉnh Đồng Nai.

3.4. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1936. Địa chỉ: Số * ĐV, Khu phố *, phường DT, thành phố HB, tỉnh Đồng Nai (đã chết ngày 16/8/2021).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị P, gồm có:

- Bà Đoàn Thị V1, sinh năm 1964;

- Ông Đoàn Văn T3, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Số nhà *, đường *, Tổ *, Khu phố *, phường LB, thành phố HB, tỉnh đồng Nai.

- Bà Đoàn Thị Mỹ H1, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số *, Khu phố *, phường DT, thành phố HB, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Đoàn Thị H2, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số *, Khu phố *, phường DT, thành phố HB, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Ông Trần Hữu T1, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số nhà *, đường ĐV, Khu phố *, phường DT, thành phố HB, tỉnh Đồng Nai.

3.6. Ông Đoàn Văn Q, sinh năm 1948. Địa chỉ: Ấp *, xã TT, huyện BU, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của ông Đoàn Văn Q: Bà Nguyễn Thị Phương H3, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số nhà * đường NT, Tổ *, Khu phố *, phường TH, thành phố MT, tỉnh Bình Dương (theo giấy ủy quyền ngày 09/01/2024).*

3.7. Ông Từ Văn D, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số nhà *, đường LT, phường LP, thành phố MT, tỉnh Bình Dương.

3.8. Ông Trần Văn B1, sinh năm 1951. Địa chỉ: Ấp *, xã TT, huyện BU, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn B1: Bà Nguyễn Thị Phương H3, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số nhà * đường NT, Tổ *, Khu phố *, phường TH, thành phố MT, tỉnh Bình Dương (theo Giấy ủy quyền ngày 03/01/2024).*

3.9. Bà Trần Kim C, sinh năm 1968. Địa chỉ: Số nhà *, đường ĐV, Khu phố *, phường DT, thành phố HB, tỉnh Đồng Nai.

3.10. Bà Nguyễn Thị Thùy D1, sinh năm 1959. Địa chỉ: Số nhà *, đường LT, phường BT, thành phố HB, tỉnh Đồng Nai.

3.11. Ủy ban nhân dân huyện BU, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ: Khu phố *, thị trấn TL, huyện BU, tỉnh Bình Dương.

3.12. Ủy ban nhân dân xã TT, huyện BU, tỉnh Bình Dương.

3.13. Trung tâm PQ tỉnh Bình Dương;

Địa chỉ: Số * đường **, phường HP, thành phố MT, tỉnh Bình Dương.

3.14. Ban Quản lý dự án ĐGT tỉnh Bình Dương.

Địa chỉ: Tháp *, Tầng *, Trung tâm hành chính tỉnh Bình Dương, phường Hòa Phú, thành phố MT, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 01 năm 2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn do bà Trần Kim C làm đại diện hợp pháp trình bày:

Cha mẹ bà B là cụ Đoàn Văn Đ (chết năm 1983) và cụ Dương Thị T4 (chết năm 1987) có sáu người con gồm:

1/ Ông Đoàn Văn Â (đã chết).

2/ Ông Đoàn Văn H4 (đã chết).

3/ Ông Đoàn Văn T5 (đã chết). Ông T5 có vợ là bà Nguyễn Thị P (đã chết); ông T5 và bà P và có 05 (năm) người con gồm: ông Đoàn Văn Q1 (đã chết), bà Đoàn Thị V1 (là bị đơn), bà Đoàn Thị H2, bà Đoàn Thị Mỹ H1; ông Đoàn Văn T3.

4/ Bà Đoàn Phước B (đã chết ngày 11/02/2023 - Theo Trích lục khai tử số 85/2023/TLKT-BS ngày 13/02/2023 của Ủy ban nhân dân phường DT, thành phố HB, tỉnh Đồng Nai). Bà B có chồng là ông Trần Văn T6 (sinh năm 1933, chết năm 1971); bà B và ông T6 có 06 (sáu) người con gồm: bà Trần Kim L, ông Trần Văn T, bà Trần Kim C, ông Trần Hữu V, ông Trần Hữu H và ông Trần Hữu T1. Bà B có chồng thứ hai là ông Nguyễn Công T7 (sinh năm 1925, chết năm 2003); bà B và ông T7 có 01 người con là Nguyễn Kim T2.

5/ Ông Đoàn Văn N.

6/ Ông Đoàn Văn Q.

Sinh thời, cha mẹ bà B tạo lập được các phần đất và đã phân chia cho các con các phần đất có tục danh như sau: Ông Đoàn Văn A được chia đất ở Hóc Dầu; ông Đoàn Văn H4 và ông Đoàn Văn T5 được chia đất ở Bàu Lớn; bà Đoàn Phước B được chia phần đất ở Cây Cày với diện tích khoảng 2,2 ha (trong đó có diện tích đất khoảng 4.349m² thuộc thửa 393, 441, 442, 502, 505, 727 và 566 hiện đang có tranh chấp); ông Đoàn Văn Q được chia đất ở Bàu Ngang.

Năm 1979, khi phân chia đất cho bà B, cụ Đ và cụ T4 có lập văn bản phân chia phần đất ruộng Cây Cày nay thuộc Ấp 1, xã TT cho bà B với diện tích khoảng 2,2ha. Từ năm 1979 đến năm 1982, bà B cho 02 anh em ruột là ông Trần Công C1 và ông Trần Thái B2 thuê để canh tác toàn bộ phần đất được chia (bao gồm cả 07 thửa đất hiện đang có tranh chấp). Đến năm 1983, toàn bộ phần đất được chia diện tích khoảng 2,2ha (bao gồm cả 07 thửa đất đang tranh chấp) được đưa vào Tập đoàn 1 (sau đó là Hợp tác xã) sản xuất nên ông C1, ông B2 không thuê nữa.

Năm 1988, Hợp tác xã giải thể trả lại đất cho bà B. Từ năm 1988 đến năm 2000, bà B cùng ông N và các con ông N (gồm: bà Đoàn Thị Huỳnh A, ông Đoàn Thanh P1, ông Đoàn Thanh V2, ông Đoàn Hoàng L1) cùng nhau canh tác trên phần đất được chia 2,2ha (kể cả 07 thửa đang tranh chấp); ông N và các con của ông N hàng năm vẫn trả hoa lợi cho bà B. Đến năm 2000, do sức khỏe yếu nên bà B để lại toàn bộ diện tích 2,2ha (kể cả 07 thửa đang tranh chấp) cho các con của ông N thuê trồng lúa. Như vậy, toàn bộ diện tích đất 2,2ha trên, bà B cho ông Đoàn Văn N và các con của ông N (gồm Đoàn Thị Huỳnh A, Đoàn Thanh P1, Đoàn Thanh V2, Đoàn Hoàng L1) thuê từ năm 1988.

Trong quá trình bà B, ông N và các con của ông N canh tác diện tích đất khoảng 2,2ha do cha mẹ cho bà B thì khoảng thời gian vào năm 1999 ông T5 cũng trồng lúa tại phần đất Bàu Lớn (phần đất ông T5 được cha mẹ chia cho), khi phần đất của ông T5 tại Bàu Lớn bị ngập nước thì ông T5 có mượn bà B các thửa đất 393, 441, 442, 502, 505 để bắt mạ (ông T5 chỉ mượn 05 thửa đất này mà không mượn thửa đất 727 và 566). Đến năm 2012, bà B cho ông Trần Văn B1 thuê toàn bộ phần đất 2,2ha (kể cả 07 thửa đang tranh chấp) để trồng tràm (việc cho thuê chỉ bằng lời nói) và ông B1 có trả

cho bà B số tiền thuê là 3.000.000 đồng/năm. Năm 2013, ông B1 biết bà V1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây viết tắt là GCNQSDĐ*) đối với 07 thửa đất đang tranh chấp (khoảng hơn 4.000m²) nên ông B1 chuyển qua thuê 05 thửa đất đang tranh chấp với bà V1 gồm thửa 393, 441, 442, 502, 505 (có diện tích khoảng 3.600m²); diện tích đất khoảng 1,7ha (không có tranh chấp) và 02 thửa đất 727 và 566 (trong tổng diện tích đất 2,2ha ông B1 đã thuê của bà B vào năm 2012) thì ông B1 không thuê của bà B nữa, cây tràm đã trồng trên diện tích đất này thì ông B1 chuyển nhượng cho ông Đoàn Thanh V2, đồng thời từ khi ông B1 trả lại đất thì ông V2 tiếp tục thuê của bà B (gồm 1,7ha không tranh chấp và 02 thửa 727 và 566). Như vậy, ông V2 thuê đất của bà B từ năm 2013 đến cuối năm 2015, trong thời gian này thì ông V2 có trả cho bà B số tiền 20.000.000 đồng. Đầu năm 2016, sau khi ông V2 không thuê nữa thì bà B cho ông Đoàn Hoàng L1 thuê thửa 727 và 566 đang tranh chấp và các thửa đất không tranh chấp khoảng 1,7ha để ông L1 trồng tràm; ông L1 thuê đến khi đất có tranh chấp thì ông L1 khai thác tràm vào năm 2019, do đất có tranh chấp nên không ai thuê, không ai canh tác trên phần đất tranh chấp, hiện phần đất tranh chấp là đất trống.

Đầu năm 1998, Nhà nước có chủ trương cấp GCNQSDĐ, ông T5 có gặp bà B hỏi mượn giấy tờ đất ruộng Cây Cày mà cụ Đ, cụ T4 đã viết cho bà B. Khi đó, ông T5 có nói là đi kê khai với chính quyền và bà B đã đưa cho ông T5. Ông T5 đi kê khai và tự ý điền vào tờ “*Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 09/3/1998*” cho bà B và tự ý ký tên bà B và đơn nhưng không có 07 thửa đất đang tranh chấp. Khi ông T5 đi kê khai thì bà B không biết.

Một thời gian sau, bà B nhận được GCNQSDĐ do một người bà con mang đến và phát hiện thiếu diện tích đất. Khi đối chiếu trên thực địa với bản đồ thì thiếu các thửa 393, 441, 442, 502, 505, 727, 566 tờ bản đồ 27 tại xã TT với tổng diện tích 4.349m². Cũng trong năm 1999, bà B yêu cầu ông T5 trả lại phần đất trên thì ông T5 có hứa sẽ trả lại nhưng sau đó ông T5 bị bệnh nặng và chết vào năm 2007 nên việc trả lại đất không được thực hiện.

Ông T5 chết không để lại di chúc. Năm 2008, bà Đoàn Thị V1 biết rõ việc ông T5 có hứa trả lại 07 thửa đất cho bà B nên nói với ông Trần Hữu T1 (là con của bà B) giả chữ ký, chữ viết mang tên Đoàn Văn T5 và in dấu vân tay vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được lập sẵn để sang tên quyền sử dụng đất từ ông T5 qua cho bà V1, bà V1 có hứa khi bà V1 được đứng tên quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục tách trả 07 thửa đất tranh chấp cho bà B. Ngày 25/12/2008, Ủy ban nhân dân huyện UT (nay là huyện BU) cấp GCNQSDĐ số vào sổ H010** và H01**4 cho bà Đoàn Thị V1; nhưng sau đó, bà V1 không thực hiện lời hứa trả lại cho bà B 07 thửa đất tranh chấp.

Do đó, bà Đoàn Phước B khởi kiện yêu cầu bà Đoàn Thị V1 trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 4.249,7m² (theo kết quả đo đạc thực tế, trong đó, 3.830,3m² thuộc các thửa 393, 441, 442, 502, 505, 727, 566 tờ bản đồ 27; diện tích 234,7m² thuộc thửa 565; diện tích 2,1m² thuộc thửa 724; diện tích 20,7m² thuộc thửa 270, tờ bản đồ 28; diện tích 129m² thuộc thửa 333; diện tích 32,9m² thuộc thửa 1, tờ bản đồ 27) tại xã

TT, huyện BU, tỉnh Bình Dương. Hiện nay, do bà B đã chết nên yêu cầu bà V1 trả lại cho các đồng thừa kế của bà B.

Đối với diện tích 7,9m² thuộc thửa 240, tờ bản đồ 28 tại xã TT là đất công (đất nghĩa trang) do Ủy ban nhân dân xã TT quản lý thì bà B trả lại cho Nhà nước.

Bà C thống nhất với kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện BU ngày 23/4/2018 và thống nhất với Biên bản thỏa thuận giá ngày 12/3/2020. Không yêu cầu đo đạc, định giá và giám định lại. Đối với phần diện tích đất bị giải tỏa thì đề nghị trả tiền bồi thường cho các đồng thừa kế của bà B.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Đoàn Thị V1 trình bày:

Thống nhất với nguyên đơn về quan hệ thân tộc, huyết thống. Về nguồn gốc đất tranh chấp thuộc các thửa đất 393, 441, 442, 502, 505, 727, 566 tờ bản đồ số 27 là do ông Đoàn Văn Q (em ruột ông T5) khai hoang năm 1976 rồi đến năm 1982 cho lại ông Đoàn Văn T5 quản lý, sử dụng. Đến năm 1999, ông T5 đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và ngày 21/4/1999 được Ủy ban nhân dân xã TT xác nhận đồng ý cấp GCNQSDĐ. Đến ngày 22/9/1999 được Ủy ban nhân dân huyện UT (nay là huyện BU) cấp GCNQSDĐ cho ông Đoàn Văn T5. Ông T5 sử dụng đến năm 2005 thì về thành phố HB sinh sống. Từ năm 2005 đến năm 2007, ông T5 cho ông Nguyễn Văn T8 thuê đất trồng lúa. Đến năm 2007, ông T5 bệnh nặng và qua đời. Khi còn sống thì ông T5 có ký sẵn và lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bị đơn nhưng không ghi ngày tháng. Sau khi ông T5 mất thì các anh chị em trong gia đình đã thống nhất để lại toàn bộ phần đất do ông T5 được cấp GCNQSDĐ cho bị đơn và có lập văn bản hợp gia đình vào ngày 10/5/2008. Sau khi được gia đình thống nhất thì bà V1 đã đến Ủy ban nhân dân xã TT chứng thực hợp đồng tặng cho và đăng ký làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất. Đến ngày 25/12/2008, bà V1 được cấp GCNQSDĐ các thửa đất trên. Sau khi được cấp GCNQSDĐ thì bà V1 không sử dụng mà cho ông Trần Văn B1 thuê để trồng tràm từ năm 2007 đến năm 2011, việc cho đất có lập văn bản và có xác nhận của chính quyền địa phương. Hiện số tràm của ông B1 đã thanh lý, hiện nay trên đất chỉ còn một số cây tràm tự mọc. Bà V1 không đồng ý trả lại đất vì lý do nguyên đơn nêu là không đúng sự thật, đất có nguồn gốc của ông T5 để lại cho bà V1, cả ông T5 và bà V1 đều được Nhà nước cấp GCNQSDĐ nên là chủ sử dụng hợp pháp của phần đất trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đoàn Văn T3, bà Đoàn Thị H2 và bà Đoàn Thị Mỹ H1 trình bày: thống nhất với lời trình bày của bà Đoàn Thị V1.

Ông Đoàn Văn Q trình bày: Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc do ông Q khai hoang từ năm 1976 đến năm 1982. Năm 1982, ông Q để lại cho ông T5 tiếp tục khai hoang và quản lý, sử dụng. Diện tích đất cụ thể thì ông Q không rõ vì thời điểm đó không đo đạc được. Khi gia đình có chuyện buồn nên gia đình không thể canh tác mà để cho anh trai là ông Đoàn Văn T5 tiếp tục khai hoang, sử dụng và hoàn thiện. Việc bà B nói các phần đất tranh chấp có nguồn gốc do thừa kế là hoàn toàn không chính xác.

Bà Trần Kim C trình bày: Ranh đất giữa phần đất tranh chấp mà bà C chỉ đo đạc với phần đất bà C hiện đã được cấp GCNQSDĐ rõ ràng nên không có tranh chấp gì về ranh đất.

Ông Trần Văn B1 trình bày: Năm 1975 giải phóng, mọi người về quê, trong khi đó gia đình ông cũng về quê tại Ấp 1, xã TT. Ruộng đất nhà ông đang canh tác cách phần đất đang có tranh chấp giữa bà B và bà V1 khoảng 300m, vì vậy ông biết rõ về ruộng của bà B là ruộng thuộc có bờ rõ ràng. Còn 07 thửa đất đang có tranh chấp lúc đó còn hoang hóa, cỏ cây hoang sơ để cho trâu bò ăn.

Khoảng năm 1977-1978, ông thấy ông Đoàn Văn Q khai hoang trên 07 thửa đất gò đó, đến năm 1982 ông Q không làm nữa mà giao lại cho anh trai là ông Đoàn Văn T5 tiếp tục khai phá và hoàn thiện lên bờ gieo sạ lúa rẫy, sau đó có cấy lúa nước, có năm có thu hoạch, có năm mất trắng. Từ năm 2005 đến năm 2007, ông Nguyễn Văn Tỉnh có thuê của ông T5 07 thửa đất đang tranh chấp gồm 393, 441, 442, 502, 505, 727, 566 tờ bản đồ 27 tại xã TT. Khoảng cuối năm 2007, ông Tỉnh không thuê nữa thì ông T5 có hỏi ông có thuê đất thì ông T5 cho thuê. Ông đồng ý và thuê 07 thửa đất đang tranh chấp và toàn bộ phần đất Bàu Lớn của ông T5. Việc ông thuê đất có lập hợp đồng thuê và các lần giao nhận tiền thuê. Năm 2011-2012, ông có thuê toàn bộ phần đất không tranh chấp 1,7ha đất Cây Cày của bà B (nay là đất của bà Kim C) để trồng lúa. Khoảng năm 2012-2013, bà B lấy lại đất và trả lại tiền thuê đất mà ông đã thanh toán trước cho bà B. Hiện ông chỉ có thuê của bà V1 05 thửa đất đang tranh chấp và phần đất Bàu Lớn, còn hai thửa 727 và 566 ông V2 cày lấn qua để trồng tràm.

Ngày 25/3/2020, ông đã thanh lý toàn bộ cây tràm trên đất tranh chấp và trả lại đất cho bà V1. Ông đề nghị được nhận số tiền hơn 11.000.000 đồng tiền đền bù cây tràm trên đất do dự án mở đường Thủ Biên - Đất Cuốc bồi thường.

Ông Trần Hữu T1 trình bày: Ông là con trai của bà Đoàn Phước B, ông đồng ý toàn bộ lời khai của bà B (thống nhất với lời trình bày của bà Trần Kim C hiện nay). Sau khi ông T5 chết thì khoảng năm 2008 bà V1 có nhờ ông giả mạo chữ ký, chữ viết họ tên của ông Đoàn Văn T5 và in dấu vân tay vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để tặng cho bà V1 đất, trong đó có 07 thửa đất mà hiện bà B tranh chấp. Bà V1 nói rằng ông ký tên giả mạo chữ ký của ông T5 để bà V1 mang đến Ủy ban nhân dân xã TT chứng thực hợp đồng tặng cho, sau khi bà V1 được ra sổ sẽ trả lại 07 thửa đất tranh chấp lại cho mẹ ông là bà B. Ông xác định chữ ký, chữ viết và dấu điểm chỉ “Đoàn Văn T5” trong Hợp đồng tặng cho là của ông. Ông đồng ý với kết luận giám định của Phòng kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Bình Dương ngày 28/6/2018.

Bà Nguyễn Thị Thùy D1 trình bày: Ranh đất giữa thửa 333 với các phần đất tranh chấp rõ ràng, không có tranh chấp gì về ranh đất.

Ông Từ Văn D trình bày: Ranh đất thửa 270 với các thửa đất xung quanh rõ ràng, không có tranh chấp gì về ranh đất.

Tại Biên bản xác minh ngày 20 tháng 3 năm 2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân xã TT trình bày: Hiện trạng trên Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 64-2018 thể hiện phần đất đang tranh chấp có 4,4m² và 3,5m²

thuộc thửa 240 do Ủy ban nhân dân xã TT đang quản lý nên đề nghị trả lại phần diện tích này lại cho Nhà nước.

Tại Văn bản số 730/UBND-NC ngày 26/3/2020 và Văn bản 2427/UBND-NC ngày 21/9/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện BU trình bày:

Nguồn gốc sử dụng đất các thửa 393, 441, 442, 502, 505, 727 tờ bản đồ 27 tại xã TT, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00638...QSDĐ/TU cấp ngày 22/9/1999: Theo Đơn xin đăng ký, cấp GCNQSDĐ kê khai “*Khai hoang năm 1976, thừa kế năm 1976 đến nay*” và được Ủy ban nhân dân xã TT xác nhận ngày 21/01/1999.

Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ số 00638...QSDĐ/TU cấp ngày 22/9/1999 cho hộ ông Đoàn Văn T5 được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại “*Phần II thủ tục đăng ký đất đai, xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” - Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính. Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ số 00638 QSDĐ/TU cấp ngày 22/9/1999 không tiến hành đo đạc thực tế khu đất.

Nguồn gốc sử dụng các thửa đất 566, 1, 23, 24, 25, 157, 32, 33, 31, 26, 30, 27, 29, 48, 49, 28 tờ bản đồ 27, 34 tại xã TT theo GCNQSDĐ số H01**4 cấp ngày 25/12/2008 và các thửa 393, 441, 442, 502, 505, 727 tờ bản đồ số 27 tại xã TT theo GCNQSDĐ số H010** cấp ngày 25/12/2008: Do bà Đoàn Thị V1 nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ hộ ông Đoàn Văn T5 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã TT chứng thực ngày 24/11/2008.

Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ số H01**4 cấp ngày 25/12/2008 và GCNQSDĐ số H010** cấp ngày 25/12/2008 cho bà Đoàn Thị V1 được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 152 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai. Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ số H01**4, H010** ngày 25/12/2008 không tiến hành đo đạc thực tế các thửa đất.

Căn cứ Quyết định số 449...QĐ/ĐC ngày 27/5/1995 của Tổng cục Địa chính quy định ký hiệu loại đất như sau:

+ Mục đích sử dụng “*Đất trồng cây hàng năm khác*” ký hiệu “ĐRM”.

+ Mục đích sử dụng “*Đất ruộng lúa - lúa màu - C.Ruộng 1 vụ*” ký hiệu “1L”.

GCNQSDĐ số H01**4 cấp ngày 25/12/2008 cho bà Đoàn Thị V1 đúng theo quy trình quy định tại Điều 152 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai.

Tại Công văn số 1090/TTPTQĐ-BTGPMB ngày 25 tháng 10 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Trung tâm PQ tỉnh Bình Dương trình bày:

Theo Quyết định số 34**/QĐ-UBND ngày 15/11/2017 của Ủy ban nhân dân huyện BU, tỉnh Bình Dương về việc bồi thường hỗ trợ và tái định cư cho bà Đoàn Thị V1, thường trú tại phường DT, thành phố HB, tỉnh Đồng Nai để thực hiện giải phóng

mặt bằng công trình đường Thủ Biên - Đất Cuốc đoạn qua xã TT, huyện BU. Theo văn bản nêu trên thì bà V1 được nhận tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ số tiền là 457.156.080 đồng. Qua rà soát, kiểm tra hồ sơ bồi thường, hỗ trợ liên quan đến bà Đoàn Thị V1 thì hiện nay, bà Đoàn Thị V1 chưa nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 34**/QĐ-UBND ngày 15/11/2017 của Ủy ban nhân dân huyện BU, tỉnh Bình Dương và số tiền trên hiện đang được quản lý tại tài khoản của ban Quản lý dự án ĐGT tỉnh Bình Dương.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2023/DS-ST ngày 20/9/2023, Tòa án nhân dân huyện BU, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Phước B về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Đoàn Thị V1.

1.1. Buộc bà Đoàn Thị V1 có nghĩa vụ trả lại cho những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Đoàn Phước B (gồm: bà Trần Kim L, ông Trần Văn T, bà Trần Kim C, ông Trần Hữu V, ông Trần Hữu H, ông Trần Hữu T1 và bà Nguyễn Kim T2) quyền sử dụng đất có diện tích đất có đo đạc thực tế là 4.249,7m² (trong đó có: 3.830,3m² thuộc các thửa 393, 441, 442, 502, 505, 727, 566 tờ bản đồ 27; diện tích 234,7m² thuộc thửa 565; diện tích 2,1m² thuộc thửa 724; diện tích 20,7m² thuộc thửa 270, tờ bản đồ 28; diện tích 129m² (13,1m² + 15,2m² + 100,7m²) thuộc thửa 333; diện tích 32,9m² thuộc thửa 1 tờ bản đồ 27) tại xã TT, huyện BU, tỉnh Bình Dương và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất.

(Có bản vẽ kèm theo).

1.2. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh GCNQSDĐ số vào sổ H010** và GCNQSDĐ số vào sổ H01**4 do Ủy ban nhân dân huyện UT (nay là BU) cấp ngày 24/11/2008 cho bà Đoàn Thị V1 theo nội dung quyết định của Bản án này.

1.3. Bà Trần Kim L, ông Trần Văn T, bà Trần Kim C, ông Trần Hữu V, ông Trần Hữu H, ông Trần Hữu T1 và bà Nguyễn Kim T2 có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, đề nghị cấp GCNQSDĐ theo quyết định của Bản án và được nhận quyền lợi của người có đất bị thu hồi để làm công trình đường Thủ Biên - Đất Cuốc theo quy định của pháp luật.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đoàn Phước B về việc thanh toán lại cho ông Trần Văn B1 số tiền bồi thường cây trồng gắn liền với diện tích đất bị thu hồi là 11.650.000 đồng. Bà Trần Kim L, ông Trần Văn T, bà Trần Kim C, ông Trần Hữu V, ông Trần Hữu H, ông Trần Hữu T1 và bà Nguyễn Kim T2 có nghĩa vụ (trong phạm vi tài sản của bà Đoàn Phước B để lại) thanh toán cho ông Trần Văn B1 số tiền 11.650.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, giám định, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/9/2024, bị đơn bà Đoàn Thị V1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án phúc thẩm số 246/2024/DS-PT ngày 09/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Thị V1.

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm 26/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện BU, tỉnh Bình Dương và đình chỉ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Đoàn Phước B với bị đơn bà Đoàn Thị V1 đối với diện tích 234,7m² thuộc thửa 565; diện tích 2,1m² thuộc thửa 724; diện tích 20,7m² thuộc thửa 270, tờ bản đồ 28; diện tích 129m² thuộc thửa 333; diện tích 32,9m² thuộc thửa 1, tờ bản đồ 27 tại xã TT, huyện BU, tỉnh Bình Dương.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 26/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện BU, tỉnh Bình Dương như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Phước B (đã chết và được bà Trần Kim L, ông Trần Văn T, bà Trần Kim C, ông Trần Hữu V, ông Trần Hữu H, ông Trần Hữu T1 và bà Nguyễn Kim T2 kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Đoàn Thị V1 đối với các thửa đất: 393, 441, 442, 502, 505, 727 và 566 tờ bản đồ 27, xã TT, huyện BU, tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 03/7/2024, bà Trần Kim C là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Đoàn Phước B có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 16/QĐ-VKS-DS ngày 31/12/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 246/2024/DS-PT ngày 09/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm, để xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xác định phần tài sản tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/01/2018, nguyên đơn bà Đoàn Phước B yêu cầu bị đơn trả lại 4.349m² thuộc các thửa 393, 441, 442, 502, 505, 727 tờ bản đồ 27 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số vào sổ H 010** và thửa 566 tờ bản đồ 27, xã TT, huyện BU theo GCNQSDĐ số vào sổ H 01**4 do UBND huyện UT (nay là BU) cấp cho bà Đoàn Thị V1 ngày 25/12/2008. Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 64 - 2018 ngày 23/4/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện BU: 07 (bảy) thửa đất 393, 441, 442, 502, 505, 727, 566 có tổng diện tích 3.830,3m²; còn đối với các phần diện tích: 234,7m² thuộc thửa 565,

2,1m² thuộc thửa 724, 20,7m² thuộc thửa 270, 129m² thuộc thửa 333, 32,9m² thuộc thửa 01 nằm ngoài phạm vi khởi kiện ban đầu, và các thửa đất 565, 724, 270, 333 hiện đang thuộc quyền sử dụng của người khác, không phải của bà B hay của bà V1; việc Tòa án cấp phúc thẩm xác định và giải quyết tranh chấp đối với 07 (bảy) thửa đất tranh chấp có diện tích 3.830,3m² như thể hiện trong đơn khởi kiện ban đầu của bà B là đúng phạm vi khởi kiện.

[2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

[2.1] Nguyên đơn bà Đoàn Phước B cho rằng đất tranh chấp là một phần trong tổng diện tích đất 2,2 ha cha mẹ cho nguyên đơn ở khu vực “*Cây Cầy*”, gồm 24 thửa (trong đó có 07 thửa đất tranh chấp là 393, 441, 442, 502, 505, 566, 727), nhưng không có tài liệu hay chứng cứ chứng minh; các người làm chứng do nguyên đơn cung cấp cũng có lời trình bày về nguồn gốc đất là của nguyên đơn. Còn phía bị đơn bà Đoàn Thị V1 và những người làm chứng cho phía bị đơn thì ngược lại cho rằng đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Đoàn Văn Q khai hoang năm 1976, đến năm 1982 ông Q cho lại cha bà V1 là ông Đoàn Văn T5 (đã chết vào năm 2007) quản lý, sử dụng. Sau khi cha bà V1 chết, bà V1 tiến hành đăng ký biến động sang tên và được Ủy ban nhân dân huyện UT (nay là huyện BU) cấp GCNQSDĐ số H01**4 ngày 25/12/2008 và số H010** ngày 25/12/2008.

[2.2] Theo lời khai của ông Đoàn Văn Q (em ruột của ông T5 và bà B) và ông Đoàn Văn T3 thì các thửa đất tranh chấp giáp ranh với phần đất ruộng “*Bàu Lớn*” của ông T5 và cũng giáp ranh với ruộng “*Cây Cầy*” của bà B; đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Q khai hoang, sử dụng một thời gian rồi giao lại cho ông T5 tiếp tục sử dụng. Người thuê đất, ông Trần Văn B1 có trình bày phần đất tranh chấp trước đây là đất hoang hoá, do ông Q khai phá sử dụng, sau đó giao lại cho ông T5 sử dụng; còn đất bà B thì có bờ ranh rõ ràng; ông B1 còn xác nhận thuê đất của ông T5, bà V1 và việc thuê đất, trả tiền thuê có lập giấy tờ; tài sản trên đất hiện nay là các cây tràm do ông B1, người thuê đất trồng.

[2.3] Xét về nguồn gốc đất tranh chấp trước thời điểm được cấp GCNQSDĐ chỉ thể hiện qua lời trình bày của các bên đương sự (hoặc của người làm chứng) không có chứng cứ chứng minh một cách rõ ràng, không được thể hiện bằng các giấy tờ về đất đai (kể cả giấy tờ được xác lập trước ngày **/1975), hay thể hiện bằng tài sản gắn liền đất như cây lâu năm, vật kiến trúc; những lời trình bày mang tính chủ quan, có lợi cho một bên đương sự (hoặc bên này, hoặc bên kia). Quá trình sử dụng đất của các bên cũng chỉ thể hiện qua lời trình bày, không có văn bản hoặc chứng cứ nào khác để chứng minh; còn đối với tình tiết các thửa đất được đưa vào Tập đoàn sản xuất và được tập đoàn trả lại thì cũng chỉ có lời khai, không có tài liệu như sổ tập đoàn, hay quyết định... thể hiện.

[3] Quá trình đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

[3.1] Tại “*Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất*” ngày 09/3/1998 của bà Đoàn Phước B thể hiện bà B đăng ký các thửa 392, 437, 714, 440, 439, 438, 444, 443, 672, 500, 501, 724, 506, 507, 564, 565 tờ bản đồ 27 và thửa 20 tờ bản đồ 33.

Tại “Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất” ngày 21/4/1999 của ông Đoàn Văn T5 và bà Nguyễn Thị P thể hiện ông T5 đăng ký các thửa 333, 393, 441, 442, 502, 505, 566, 727 tờ bản đồ số 27 và các thửa số 1, 23, 24, 25, 26, 27, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 48 tờ bản đồ số 34; với nguồn gốc sử dụng khai hoang 1976, thừa kế từ năm 1976 đến nay.

[3.2] Tại Sổ địa chính được lập năm 1999 do Ủy ban nhân dân xã TT cung cấp thể hiện:

Bà Đoàn Phước B đăng ký sử dụng các thửa 392, 437, 714, 440, 439, 438, 444, 443, 672, 500, 501, 724, 506, 507, 564, 565 tờ bản đồ 27 và thửa 20 tờ bản đồ 33 được cấp GCNQSDĐ số vào sổ 00538 theo Quyết định số 719/QĐ-UB ngày 22/7/1999.

Ông Đoàn Văn T5 và bà Nguyễn Thị P đăng ký sử dụng thửa 249 tờ bản đồ số 28; các thửa 333, 393, 441, 442, 502, 505, 566, 727 tờ bản đồ số 27, thửa 65 tờ bản đồ số 33; các thửa số 1, 157, 23, 24, 25, 26, 27, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 48, 49 tờ bản đồ số 34 được cấp GCNQSDĐ số 00500 và 00638 theo Quyết định số 719/QĐ-UB.

[3.3] Căn cứ vào đơn đăng ký quyền sử dụng đất thể hiện thì bà B đã đăng ký trước ông T5 hơn một năm (ngày 09/3/1998 với ngày 21/4/1999), nhưng lại không đăng ký đối với 07 thửa đất tranh chấp (393, 441, 442, 502, 505, 727 và 566). Sổ địa chính do Ủy ban nhân dân xã TT lập cũng thể hiện bà B không đăng ký đối với 07 thửa đất nêu trên; phía bà B cùng ông T5 được cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đất đăng ký và cấp chung trong một quyết định (số 719/QĐ-UB ngày 22/7/1999).

Việc Ủy ban nhân dân huyện UT (nay là BU) cấp GCNQSDĐ cho bà B, vợ chồng ông T5 bà P là phù hợp với sổ địa chính, hồ sơ đăng ký đất đai và trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp GCNQSDĐ (theo Văn bản số 730/UBND-NC ngày 26/3/2020 và Văn bản 2427/UBND-NC ngày 21/9/2018 của Ủy ban nhân dân huyện BU).

[4] Bà Đoàn Phước B khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 07 thửa đất tranh chấp nêu trên nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh một cách rõ ràng về nguồn gốc đất, bà có quá trình quản lý sử dụng, hay có kê khai đăng ký, và bà B cũng không được cấp quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp nên Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là phù hợp tài liệu, chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án.

[4.1] Do đó, đối với các nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng, việc kê khai đăng ký và cấp GCNQSDĐ của các đương sự trong vụ án thì đã được phân tích, đánh giá và làm rõ như trên.

[4.2] Ngoài ra, trong Kháng nghị còn nội dung đánh giá đối với việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T5 với bà V1, cho rằng Kết luận giám định số 182/GĐ-PC54 ngày 28/6/2018 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bình Dương và lời khai của ông Trần Hữu T1 thì T1 đã giả chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của ông Đoàn Văn T5 trong “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng” đất để hỗ trợ bà V1 làm thủ tục

sang tên GCNQSDĐ, sau này bà V1 sẽ tách trả lại 07 thửa đất tranh chấp cho bà B. Hồ sơ thể hiện ông Trần Hữu T1 là con của nguyên đơn; lời trình bày của T1 không được phía bà V1 thừa nhận. Hơn nữa, cho dù Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã TT chứng thực ngày 24/11/2008 là không đúng quy định của pháp luật (do chữ ký, chữ viết không phải của ông T5), nhưng các thửa đất tranh chấp vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T5; hiện tại các thừa kế của ông T5 thống nhất giao tài sản này cho bà V1 và chưa có tranh chấp; khi những người thừa kế của ông T5 có tranh chấp với bà V1 sẽ được giải quyết tại vụ kiện dân sự khác.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 1 Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 16/QĐ-VKS-DS ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 246/2024/DS-PT ngày 09/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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 quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
- TAND tỉnh Bình Dương (để biết);
- TAND huyện BU (để biết);
- CTHADS huyện BU (để biết);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng GDKTII, HSVA, THS. (MT)

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

Bùi Đức Xuân