TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 199/2023/DS-GĐT
Ngày: 13/9/2023
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ hàng rào và hủy một phần giấy chứng nhận 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 Nguyễn Xuân Thiện.

Các Thẩm phán: ông Tô Chánh Trung;

bà Trần Thị Thu Thủy.

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Ngọc Loan Chi, Thẩm tra viên 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 13 tháng 9 năm 2023, 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, yêu cầu tháo dỡ hàng rào và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Trương Hòa S, sinh năm 1943 (chết năm 2017);

Địa chỉ: 1 ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1.1. Bà Lê Thị B, sinh năm 1943;

1.2. Bà Trương Thị Thùy T, sinh năm 1969; người đại diện theo pháp luật: bà Lê Thị B, sinh năm 1943;

1.3. Ông Trương Hùng D, sinh năm 1967 (đã chết, không có vợ con);

1.4. Ông Trương Hòa Q, sinh năm 1976;

1.5. Ông Trương Hòa P, sinh năm 1978;

1.6. Bà Trương Thị Ngọc T1, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: 1 ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh;

1.7. Bà Trương Thị Hòa M, sinh năm 1965; địa chỉ: số A, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh;

1.8. Ông Trương Tuấn K, sinh năm 1972; địa chỉ: số A, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Văn C; sinh năm 1953 (chết năm 2020);

Địa chỉ: số A ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1976;

2.2. Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1978;

2.3. Bà Nguyễn Thị Ngọc M1, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: A ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1976;

3.2. Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1978;

3.3. Bà Nguyễn Thị Ngọc M1, sinh năm 1980;

3.4. Bà Nguyễn Thị Phương N, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: A ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Trương Hòa Q, sinh năm 1976; địa chỉ: 1 ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.6. Ông Trương Tuấn K, sinh năm 1972; địa chỉ: số A, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.7. Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: số A L, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Hòa S gồm các ông, bà Lê Thị B, Trương Hòa Q, Trương Hòa P, Trương Thị Ngọc T1, Trương Thị Hòa M, Trương Thị Thùy T (do bà Lê Thị B đại diện) trình bày:

Ngày 03/7/1959, bà Dương Thị T3 (mẹ của ông Trương Hòa S) nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn B1 phần đất có diện tích 11.960m^2 (không đo đạc thực tế) địa bộ số 549 thuộc Tân Thới Đông tờ B3 và Tân Hiệp tờ A, tọa lạc tại xã T, huyện H. Hai bên lập Tờ bán đứt đất ngày 03/7/1959, có xác nhận của Hội đồng xã T.

Năm 1967, bà T3 phân lô cho các con mỗi người một phần đất để trồng hoa màu (chỉ cho canh tác), trong đó bà T3 cho bà Trương Thị Y (mẹ của ông Nguyễn Văn C) một phần đất có vị trí ở giữa phần đất của ông S và bà Trương Thị T4. Phần đất trên ông S và bà Y sử dụng để trồng hoa màu, có chia ranh giới là giếng nước ở giữa hai phần đất. Năm 1976, ông S chuyển sang trồng cây bạch đàn. Đến năm 1980, bà Y xin bà T3 cho ông C cất căn nhà tôn, vách đất trong phần đất của bà Y và được bà T3 đồng ý. Vị trí căn nhà nằm phía trước căn nhà hiện nay của ông C, sát với phần đất của bà T4. Sau đó, ông C bắt đầu làm hủ tiếu và làm sàn nước, để cối xay bột lấn sang phần đất của ông S khoảng 04m

tính từ giếng nước. Lúc đó, hàng bạch đàn sát với sàn nước. Năm 1982, ông C tự ý đi đăng ký kê khai phần đất 1.712m^2. Năm 1987, ông C xây nhà tường gạch, mái ngói như hiện nay và dời lò hủ tiếu ra phía sau nhà ông C. Năm 1999, bà T3 họp gia đình để tương phân đất cho con cháu. Tại Tờ tương phân đất lập ngày 08/8/1999, bà T3 phân chia diện tích đất như sau: ông Trương Hiếu K1, ông Trương Hòa S, bà Trương Thị T4, ông Trương Duy L và ông Trương Văn H (các con của bà T3) mỗi người 2.000m²; ông Nguyễn Văn C, ông Trần Văn C1 và bà Trương Thị Hòa M (các cháu của bà T3) mỗi người 653m^2. Năm 2000, ông S rào lưới B40 làm ranh giới giữa phần đất của ông S và ông C. Khi ông S làm hàng rào, ông C và vợ là bà Nguyễn Thị B2 xin ông S 02m ngang tính từ giếng nước để làm đường đi xuống lò hủ tiếu phía sau và được ông S đồng ý. Năm 2003, gia đình ông S phát hiện ông C kê khai đăng ký phần đất ông S được bà T3 cho. Năm 2006, ông S xây dựng tường rào bằng gạch tại vị trí lưới B40 trước đây, ông C không có ý kiến phản đối. Mặc dù, ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này nhưng thực tế gia đình ông S sử dụng phần đất này để phơi hủ tiếu. Năm 2010, ông S đề nghị ông C cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để điều chỉnh lại phần đất bà T3 cho ông S nhưng ông C tìm nhiều lý do để né tránh. Ngày 21/01/1995, ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 274, tờ bản đồ số 8, diện tích 912m^2, tọa lạc xã T, huyện H. Tuy nhiên, phần đất này bà T3 đã cho ông Trương Hiếu K1 nhưng cấp nhầm cho ông S.

Ngày 01/4/1996, ông C được cấp giấy chứng nhận đối với thửa số 348, TBĐ số 8, diện tích 1.712m^2 tọa lạc xã T, huyện H. Tuy nhiên, phần đất ông C được bà T3 cho là 653m^2, cộng với phần đất ông C xin ông S làm lối đi ra phía sau, tổng cộng khoảng 1.000m^2 (phần đất có nhà của ông C), còn lại phần đất trống khoảng 700m^2 tính từ tường rào trở ra là đất của ông S được bà T3 cho nhưng cấp nhầm cho ông C. Theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 01/10/2015 của Trung tâm đo đạc thì phần đất của ông S cấp nhầm cho ông C diện tích đo đạc thực tế là 684,4m (vị trí số 8, 10, 13). Nay, bà B, bà T, bà M, ông K, bà T1, ông P, ông Q (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S) yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

Xác định ông S là chủ sử dụng phần diện tích 684,4m^2 (gồm vị trí số 8, 10, 13) thuộc một phần thửa 348, tờ bản đồ số 8 (nay là thửa 28, tờ bản đồ số 46) tọa lạc xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 013944, do UBND huyện H cấp cho ông Nguyễn Văn C đối với phần diện tích 684,4m^2.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C gồm ông Nguyễn Hữu T2, ông Nguyễn Hữu Đ, bà Nguyễn Thị Ngọc M1, trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 348, diện tích 1.712m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc xã T, huyện H (trong tổng diện tích 11.960m^2) là của bà Dương Thị T3 nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn B1 năm 1959.

Sau khi nhận chuyển nhượng của ông B1, bà T3 chia đất cho con cháu mỗi người một phần, trong đó ông C được bà T3 cho 2.000m^2. Từ năm 1982, ông C đã kê khai phần đất này và sử dụng liên tục từ đó cho đến nay. Trong đó, một phần ông C xây nhà để ở, phần còn lại làm lò hủ tiếu, đào giếng nước và làm chuồng nuôi heo. Sau này, ông C dời lò hủ tiếu và chuồng heo ra phía sau nhà, còn lại phần đất trống hiện nay đang tranh chấp. Khi làm thủ tục xin cấp giấy, ông C cùng với bà T3 tới Ủy ban nhân dân xã T kê khai. Đến ngày 01/4/1996, ông C được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận đối với thửa 348, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.712m^2. Trong quá trình giải quyết vụ án thì ông C chết. Nay, ông Đ, ông T2, bà M1 là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận ông S là chủ sử dụng phần đất có diện tích 684,4m^2 (vị trí số 8, 10, 13) thuộc một phần thửa 348 vì phần đất này ông C được bà T3 cho từ trước năm 1980, ông C đã trực tiếp quản lý, sử dụng, kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, các ông bà có yêu cầu phản tố buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S có nghĩa vụ tháo dỡ, đập bỏ tường rào bằng gạch xây dựng trên thửa 348.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hòa Q và ông Trương Tuấn K trình bày:

Các ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông S. Hiện nay, phần đất tranh chấp hiện trạng là đất trống, ông Q và ông K sử dụng để phơi hủ tiếu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T2, ông Nguyễn Hữu Đ, bà Nguyễn Thị Ngọc M1, bà Nguyễn Thị Phương N trình bày: các ông bà không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện H do bà Nguyễn Thị X đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 01/4/1996, ông Nguyễn Văn C được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích 1.712m^2, thuộc thửa 348, tờ bản đồ số 8 (TL 1989) xã T theo Quyết định số 140/QĐ-UB ngày 21/11/1995 của Ủy ban nhân dân huyện H. Theo Báo cáo số 586/UBND ngày 03/5/2017 của Ủy ban nhân dân xã T thì tình hình kê khai đăng ký đối với phần đất trên như sau:

Theo tài liệu năm 1989: đất thuộc thửa 348, tờ bản đồ số 8, xã T; ông Nguyễn Văn C kê khai trong sổ mục kê của Ủy ban nhân dân xã T.

Theo tài liệu năm 2004 (sổ dã ngoại): phần đất trên thuộc các thửa 28, 29, tờ bản đồ số 46, ông Trương Hòa S có tên kê khai trong sổ dã ngoại của Ủy ban nhân dân xã T. Hiện trạng phần đất đang tranh chấp là đất trống có ranh rào ổn định do ông Trương Hòa S sử dụng phơi bánh tráng. Việc cấp giấy chứng nhận

cho ông Nguyễn Văn C đối với thửa 348 tại thời điểm đó không đo vẽ hiện trạng thực tế, chỉ căn cứ tài liệu kê khai đăng ký nên có thể diện tích chưa chính xác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 02/3/2022, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hòa S (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S gồm các ông bà Lê Thị B, Trương Thị Thùy T, Trương Hòa Q, Trương Hòa P, Trương Thị Ngọc T1, Trương Thị Hòa M, Trương Tuấn K) về việc xác định ông Trương Hòa S là chủ sử dụng đối với phần đất 684,4m^2 (ký hiệu vị trí số 8, 2 10, 13) thuộc một phần thửa đất số 348, tờ bản đồ số 8, tọa lạc xã T, huyện H và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 013944 do UBND huyện H cấp cho ông Nguyễn Văn C ngày 01/4/1996 đối với phần diện tích 684,4m^2 nói trên.

(Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng 99165/CNHM-CC ngày 01/10/2015 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H).

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C gồm ông Nguyễn Hữu T2, Nguyễn Hữu Đ, bà Nguyễn Thị Ngọc M1 về việc yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Hòa S (gồm các ông bà Lê Thị B, Trương Thị Thùy T, Trương Hòa Q, Trương Hòa P, Trương Thị Ngọc T1, Trương Thị Hòa M, Trương Tuấn K) có nghĩa vụ tháo dỡ, đập bỏ tường rào bằng gạch có chiều dài 55,17m^2 trên thửa đất số 348, tờ bản đồ số 8, tọa lạc xã T, huyện H.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trương Hòa S gồm các ông bà Lê Thị B, Trương Thị Thùy T, Trương Hòa Q, Trương Hòa P, Trương Thị Ngọc T1, Trương Thị Hòa M và Trương Tuấn K có nghĩa vụ tháo dỡ, đập bỏ tường rào bằng gạch có chiều dài 55,17m^2 trên thửa đất số 348 nói trên.

(Theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số hợp đồng 99165/CN HM-CC ngày 01/10/2015 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hữu T2, ông Nguyễn Hữu Đ, bà Nguyễn Thị Ngọc M1 về việc trả lại giá trị tường rào với số tiền là 7.110.310 đồng cho các ông bà Lê Thị B, Trương Thị Thùy T, Trương Hòa Q, Trương Hòa P, Trương Thị Ngọc T1, Trương Thị Hòa M và Trương Tuấn K.

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

Ngày 10/3/2022, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Hòa S gồm các ông bà: Trương Thị Hòa M, Trương Tuấn K và Trương Hòa Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 568/2022/DS-PT ngày 09/9/2022 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Hòa S gồm các ông/bà: Trương Hòa Q, Trương Thị Hòa M, Trương Tuấn K. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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

Ngày 28/12/2022, bà Trương Thị Hòa M, ông Trương Tuấn K và ông Trương Hòa Q có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 185/QĐ-VKS-DS ngày 04/8/2023, 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 568/2022/DS-PT ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 02/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc 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 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế, có diện tích 684,4m^2 tại thửa đất số 348, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 013944 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Nguyễn Văn C vào ngày 01/4/1996. Ông Trương Hòa S khởi kiện cho rằng phần đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc của mẹ ông là cụ Dương Thị T3. Cụ T3 đã cho ông, gia đình ông đã sử dụng ổn định, nhưng ông C tự ý kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông S (nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S) yêu cầu Tòa án xác định phần đất tranh chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông S; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 013944, do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Nguyễn Văn C đối với phần diện tích đất tranh chấp. Ông C và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C cho rằng: phần đất tranh chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông C, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông C nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S; đồng thời, có yêu cầu phản tố buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S phải tháo dỡ, đập bỏ tường rào bằng gạch xây

dựng trên thửa đất số 348, trả lại nguyên hiện trạng phần đất tranh chấp cho gia đình ông C.

[2] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Tờ bán đứt đất lập ngày 03/7/1959, thể hiện nội dung cụ Dương Thị T3 nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn B1 phần đất có diện tích 11.960m^2, địa bộ số 549 thuộc Tân Thới Đông tờ B3 và Tân Hiệp tờ A, tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc chuyển nhượng có xác nhận của Hội đồng xã T. Quá trình tham gia tố tụng, các bên đương sự đều thống nhất và thừa nhận, phần đất tranh chấp nêu trên nằm trong diện tích đất mà cụ T3 đã nhận chuyển nhượng của ông B1. Do đó, xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Dương Thị T3.

[3] Về quá trình sử dụng đất: tại bản tự khai của bà Trương Thị T4, con gái cụ T3 (bút lục 229); bản tự khai của ông Trương Văn H, con trai cụ T3 (bút lục 231), đều khẳng định phần đất tranh chấp cụ T3 đã chia cho ông S. Ông S là người quản lý, sử dụng từ trước năm 1975 đến nay. Tại bản tự khai của bà Trương Thị T5, là hàng xóm sinh sống giáp phần đất tranh chấp, đã xác định: *"phần đất tranh chấp do ông S quản lý, sử dụng để phơi bánh tráng từ trước giải phóng đến nay, ông C không sử dụng"*. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn (bút lục B), xác định: *"Hiện trạng phần đất tranh chấp là đất trống hiện gia đình ông S đang sử dụng để phơi bánh tráng, ranh giới giữa phần đất tranh chấp với phần đất ông C đang sử dụng là tường rào do ông S xây dựng năm 2006"*. Như vậy, phần đất tranh chấp nêu trên do ông S là người sử dụng, quá trình sử dụng có xây tường bao làm ranh giới, ông C biết nhưng không phản đối. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định phần đất tranh chấp do ông C quản lý, sử dụng là không đúng.

[4] Về tính pháp lý của phần đất tranh chấp: ngày 01/4/1996, Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 013944 cho ông Nguyễn Văn C. Tuy nhiên, tại Tờ tương phân đất ngày 08/8/1999 (bút lục 212) thể hiện nội dung cụ T3 phân chia phần đất có diện tích 11.960m^2 nhận chuyển nhượng của ông B1 cho con, cháu, trong đó: ông Trương Hiếu K1, ông Trương Hòa S, bà Trương Thị T4, ông Trương Duy L và ông Trương Văn H (các con của cụ T3) mỗi người 2.000m^2; ông Nguyễn Văn C, ông Trần Văn C1 và bà Trương Thị Hòa M (các cháu của cụ T3) mỗi người 653m^2; trong khi đó, diện tích đất ông C được cấp tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên tới 1.712m^2. Quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, cơ quan có thẩm quyền không tiến hành xác minh hiện trạng đất, đối tượng sử dụng đất, dẫn đến việc cấp cho ông C cả phần đất ông S đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Điều này cũng đã được bà Nguyễn Thị X (đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H) xác nhận tại bản tự khai ngày 04/01/2018 như sau: *"Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C đối với phần đất thuộc thửa 348, tờ bản đồ số 8 (tài liệu 1989), xã T tại thời điểm đó không đo vẽ hiện trạng thực tế, chỉ căn cứ vào tài liệu kê*

khai đăng ký. Do vậy có thể diện tích là chưa chính xác". Như vậy, đã có đầy đủ căn cứ để xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C đối với phần đất tranh chấp nêu trên, là chưa đúng trình tự, thủ tục và không đúng đối tượng sử dụng đất, theo quy định tại khoản 1 Điều 2; khoản 1 Điều 3; Điều 20; Điều 73 Luật Đất đai năm 1993. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông C là chưa đủ cơ sở.

[5] Về lời khai của ông C trong quá trình tham gia tố tụng: tại bản tự khai ngày 15/4/2015 (bút lục 256), biên bản hòa giải ngày 12/4/2016 (bút lục 261), biên bản hòa giải ngày 19/01/2017 (bút lục 264), biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã T (bút lục 145, 144), ông C khai phần đất tranh chấp do ông C nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn T6. Tuy nhiên, tại bản tự khai ngày 19/01/2015 (bút lục 255), ông C lại khai phần đất tranh chấp được cụ T3 cho. Như vậy, lời khai của ông C mâu thuẫn, không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án (lời trình bày của những người làm chứng là con của cụ T3), không phù hợp với thực tế quá trình sử dụng đất và nội dung của Tờ tương phân đất ngày 08/8/1999. Những vấn đề này cũng cần phải được xác minh, làm rõ để làm cơ sở giải quyết vụ án đúng pháp luật.

[6] Từ những tình tiết, sự kiện đã được phân tích, chứng minh nêu trên, xác định: quyền sử dụng phần đất tranh chấp của ông C được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 013944 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 01/4/1996 là không hợp pháp; việc thu thập chứng cứ và chứng minh của Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm để giải quyết tranh chấp chưa được thực hiện đầy đủ; nhận định của các bản án sơ thẩm và phúc thẩm chưa phù hợp với những tình tiết khách quan có trong hồ sơ vụ án, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương Hòa S (nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Hòa S). Do vậy, kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 343; Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1/ Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 185/QĐ-VKS-DS ngày 04/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 568/2022/DS-PT ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 02/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (kèm theo quyết định sửa chữa, bổ sung bản án, số 11/QĐ-SCBSBA ngày 11/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành

phố Hồ Chí Minh). Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo 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 TANDCC tại TP. HCM (để b/c);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP. HCM (để biết);
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND huyện Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng GĐKTII, HSVA, THS(18).

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

Nguyễn Xuân Thiện