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

**Quyết định giám đốc thẩm**
Số: 103/2024/DS-GĐT
Ngày: 25 - 4 - 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 Bùi Đức Xuân

Ông Phan Thanh Tùng

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân 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 Lê Công Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 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 việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1964;

Địa chỉ: đường L, tổ 7, khu 12, xã L1, huyện L2, tỉnh, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1957;

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

Người đại diện hợp pháp của bà Th: ông Huỳnh Văn Đ (Văn bản ủy quyền ngày 09/11/2017).

*Bị đơn:*

1. Ông Trần Văn D, sinh năm 1970;

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

2. Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1977;

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

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

1. Ủy ban nhân dân huyện N;

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Trần Văn Q, sinh năm 1953;

Địa chỉ: khu phố 2, phường C, thành phố Th, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Trương Hồng L, sinh năm 1985;

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

4. Ông Nguyễn Xuân Ph, sinh năm 1943;

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

5. Ông Khổng Văn T, sinh năm 1954;

Địa chỉ thường trú: khu phố 1, phường Th1, thành phố Th, thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên lạc: đường số 7, khu phố 1, phường Th1, thành phố Th, thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Trần Hoàng C, sinh năm 1973;

7. Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: chung cư The P - Cn5, phường T, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà C, ông L: Ông Nguyễn Xuân Ph, sinh năm 1982 (văn bản ủy quyền ngày 21/9/2020).

Địa chỉ: Công ty TNHH đầu tư và phát triển quốc tế L - C7, khu thương mại chợ Đ, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

8. Ông Trần Phước L1, sinh năm 1975;

Địa chỉ: G 3, khu phố 3, phường T, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

9. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1951;

Địa chỉ thường trú: khu phố 2, phường C, thành phố Th, thành phố Hồ Chí Minh,

Địa chỉ liên lạc: ấp Phước Lý, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo án sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th, ông Huỳnh Văn Đ trình bày:*

Năm 2007, ông Đ và bà Th hùn tiền nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Q diện tích đất 10.068m$^2$ gồm thửa 518, tờ bản đồ 05 và thửa 05, 20, 35, 84, 85 cùng tờ bản đồ 11, xã Đ, huyện N. Hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện xong, ông Q đã giao đất cho ông Đ và bà Th quản lý từ năm 2007, đất do bà Th đại diện đứng tên sổ đỏ. Khi giao đất, ông Q trực tiếp chỉ ranh, ông Đ, bà

Th nhận đất và cắm trụ bê tông để phân ranh giới. Thời điểm đó đất còn trống, không có công trình, cây cối gì. Đến ngày 15/8/2017, khi bà Th thuê nhân công đến xây hàng rào thì ông H, ông D ngăn cản. Ông D đã cất 01 chòi tole trên một phần thửa 84 tờ bản đồ 11, lấn chiếm khoảng 200m$^2$ đất của ông Đ, bà Th. Qua đo đạc, chồng ghép bản đồ địa chính cũ mới, xác định phần đất ông D lấn chiếm có thửa mới số thửa 91 tờ bản đồ 18 xã Đ, diện tích đất 200m$^2$.

Do đó, ông Đ, bà Th khởi kiện yêu cầu ông D tháo dỡ công trình, trả lại tại 200m$^2$ thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 18 (thửa cũ số 84, tờ bản đồ số 11) xã Đ. Nguyên đơn không đồng ý thanh toán giá trị nhà trên đất cho ông D, vì ông D cố tình xây dựng trong thời gian đất có tranh chấp.

Ông Đ, bà Th rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Xuân H, vì đất tranh chấp do một mình ông D lấn chiếm, sử dụng, không liên quan đến ông H.

Đối với phản tố của ông D yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319318 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Trần Văn Q, chỉnh lý trang 4 tên bà Nguyễn Thị Th, yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với bà Th và yêu cầu công nhận diện tích đất 200m$^2$ thửa 91 tờ bản đồ 18 xã Đ cho ông D, thì nguyên đơn không đồng ý.

*Bị đơn ông Trần Văn D và người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà Nguyễn Thị A trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất 200m$^2$ tại thửa số 91 tờ bản đồ 18, xã Đ (cắt thửa cũ số 84 tờ bản đồ 11) là của cha mẹ ông Nguyễn Văn A. Trước năm 1975 do có nhu cầu dẫn nước trồng lúa, nên bà Nguyễn Xuân A (bà nội ông D, đồng thời là cô ruột ông A) nhận chuyển nhượng lại phần đất này của cha mẹ ông A để làm mương dẫn nước. Do là anh em, nên việc mua bán không lập giấy. Từ năm 1984 gia đình ông D giao lại cho ông D sử dụng đất đến nay. Năm 1997, ông Nguyễn Xuân Ph kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp luôn cả phần đất này vào thửa 84 (cũ) của ông Ph, nhưng ông Ph và ông D đều không Ph hiện vì giáp ranh với nhau và đất của ông D quá nhỏ so với đất của ông Ph. Năm 2001, ông Ph chuyển nhượng đất cho ông Q trong đó có thửa đất 84 tờ bản đồ 11 xã Đ, các bên cũng không Ph hiện vì ông Q không sử dụng đất mà chỉ mua theo diện tích trên sổ đỏ. Ông Ph chỉ dẫn ranh đất đã bán không có phần đất này.

Đến năm 2007, ông Q chuyển nhượng cho bà Th trọn sổ đỏ, nên bà Th được chỉnh lý đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng từ khi mua đất cho đến nay bà Th cũng không nhận đất và không biết ranh đất đến đâu. Bà Th chỉ sử dụng phần đất đã mua theo ranh chỉ dẫn của ông Q, nên ông D cũng không biết phần đất của mình (thửa mới số 91) thuộc một phần thửa đất 84 (cũ) đã cấp giấy cho bà Th.

Ông D đi đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng và được Ủy ban nhân dân xã Đ xác nhận nguồn gốc đất, nhưng sau đó phát sinh tranh chấp, nên chưa được cấp giấy chứng nhận.

Nay bà Th, ông Đ khởi kiện yêu cầu ông tháo dỡ công trình xây dựng để trả diện tích đất 200m$^2$ thuộc thửa 91, tờ bản đồ số 18 (một phần thửa 84 cũ), thì ông D không đồng ý.

Ông D phản tố yêu cầu hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và ông Q đối với diện tích đất 200m$^2$ thuộc một phần thửa 84 tờ bản đồ 11, xã Đ (thửa mới số 91 tờ bản đồ 18); hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319318 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Trần Văn Q, chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị Th và công nhận cho ông D được quyền sử dụng 200m$^2$ đất thuộc 01 phần thửa 84, tờ bản đồ 11 (thửa mới 91 tờ bản đồ 18) xã Đ. Diện tích đất tranh chấp là của riêng ông D, không liên quan đến bà Trương Hồng L (vợ ông D).

Ông D không tranh chấp gì với ông Nguyễn Xuân Ph, ông Trần Văn Q và những người liên quan khác trong vụ án này, ông D không yêu cầu bà Th và ông Đ bồi thường giá trị nhà và đất đã san lấp.

*Bị đơn ông Nguyễn Xuân H trình bày:*

Nguồn gốc đất mà bà Th nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn Q là do cha ông (Nguyễn Xuân Ph) chuyển nhượng cho ông Q. Khi ông Ph bán đất cho ông Q chỉ bán 01 đám lá và 01 cái đập (hiện nay vẫn còn), riêng phần đất mà ông Đ và bà Th đang tranh chấp là của gia đình ông D, không liên quan gì đến đất của ông Ph.

Nay ông H không tranh chấp gì với nguyên đơn, bị đơn và những liên quan khác, nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Q trình bày:*

Diện tích đất 10.068m$^2$ tại các thửa đất số 518 tờ bản đồ 05 và thửa 05, 20, 35, 84, 85 cùng tờ bản đồ 11, xã Đ có nguồn gốc của ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Xuân Ph khoảng năm 1999. Khi nhận chuyển nhượng, ông Ph đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 05/11/2001, ông được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tổng diện tích nêu trên.

Khi chuyển nhượng, hiện trạng là đất ruộng, lá dừa nước và đập nuôi tôm, hai bên không đo đạc đất, mà ông Ph dẫn ông ra để chỉ ranh giới, cụ thể: hướng tây giáp gò mả; 01 hướng giáp bà Năm M; 01 hướng giáp phần đất còn lại của ông Ph; đất ông nhận chuyển nhượng của ông Ph không giáp ranh với đất ông Trần Văn D.

Đến ngày 18/4/2007, ông chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Th trọn sổ đỏ với diện tích đất 10.068m$^2$. Khi chuyển nhượng đất cho bà Th, hai bên cũng không đo đạc lại, không xác định lại ranh giới, ông giao trọn sổ cho bà Th. Thực tế thì ông Huỳnh Văn Đ là người trực tiếp giao dịch với ông, có bà Th cùng đi. Ông đã nhận đủ tiền từ bà Th và đã ký sang tên chuyển quyền xong, đã giao đất cho bà Th quản lý.

Nay ông Đ, bà Th khởi kiện buộc ông D trả lại 200m$^2$ thuộc một phần thửa 84 tờ bản đồ 11 xã Đ, ông có ý kiến: nếu đó là đất của ông D thì đề nghị trả lại cho ông D; còn nếu thiếu đất thì ông sẽ đề nghị ông Ph giao đủ đất cho bà Th.

Việc ông D phản tố yêu cầu hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 200m$^2$ thuộc một phần thửa 84 tờ bản đồ 11 xã Đ giữa ông với bà Th, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện N cấp ngày 05/11/2001 cho ông chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị Th, ông đồng ý. Ông không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Xuân Ph, không tranh chấp với ông Đ, bà Th, cũng không tranh chấp gì với ông Trần Văn D, ông Nguyễn Xuân H và những đương sự khác trong vụ án này. Do sức khỏe không đảm bảo, ông cũng không tranh chấp gì, nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân Ph trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất tại thửa 518 tờ bản đồ 05 và các thửa 05, 20, 35, 84, 85 cùng tờ bản đồ 11 xã Đ là của gia đình ông khai phá. Ông đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích trên 17.000m$^2$ vào khoảng năm 1997. Đến năm 1999, ông chuyển nhượng cho ông Trần Văn Q 10.068m$^2$ (tính từ gò má hướng tây bắc trở lên), cụ thể: Đông giáp Đào Văn M, Tây giáp Trần Thị N, hiện trạng có 01 phần đập, lá dừa và đất ruộng. Ông xác định chỉ bán cho ông Q 10.068m$^2$, ranh kéo đến ngay mí tường nhà hiện hữu của anh H - trước đây vị trí này là gò.

Ông đã ký thủ tục chuyển quyền sang tên xong và đã giao đất cho ông Q quản lý, sử dụng. Sau đó ông Q bán toàn bộ diện tích đất hay bán bao nhiêu thửa đất cho bà Th thì ông không biết. Đối với phần đất đã bán cho ông Q, nay ông không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Phần diện tích đất khoảng 200m$^2$ thuộc 01 phần thửa 84 tờ bản đồ 11 xã Đ (hiện nay có 01 căn nhà tạm của ông Trần Văn D) là của ông A, không phải đất của ông và ông cũng không bán phần đất này cho ông Q.

Do ông đã lớn tuổi, đang bị bệnh, đi lại khó khăn, nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Hồng L trình bày:* Bà là vợ ông Trần Văn D, diện tích đất tranh chấp là của riêng ông D, không có liên quan gì đến quyền lợi của bà nên bà không có ý kiến, cũng không có yêu cầu gì khác. Do bận công việc, bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày*: Bà là vợ của ông Trần Văn Q. Năm 2001 ông Q có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân Ph thửa đất số 84, tờ bản đồ 11 xã Đ, huyện N. Ngày 05/11/2001, UBND huyện cấp cho ông Trần Văn Q giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319318 đối với thửa đất này. Đến năm 2007 ông Q ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 84 tờ bản đồ 11 cho bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Th trọn sổ. Khi chuyển nhượng bà còn sống chung với ông Q, nên về thủ tục phải có chữ ký của bà nên bà ký tên giấy tờ chứ bà không biết gì về thửa đất này, cũng

không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì đối với thửa đất đang tranh chấp. Bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Khổng Văn T trình bày:*

Vào năm 2008, ông nhận chuyển nhượng 03 thửa đất số 36, 82, 83 tờ bản đồ 11 xã Đ. Sau đó, ông làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất trồng cây lâu năm và đã làm thủ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi tiến hành thủ tục cấp đổi, kiểm tra và đo hiện trạng thì 03 thửa đất 36, 82, 83 tờ bản đồ 11 của ông tương ứng thửa 91b (thửa mới 338), tờ bản đồ 18 xã Đ. Sau đó, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 388 tờ bản đồ 18 diện tích 2.126m$^2$ năm 2011.

Đến năm 2011, ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tại thửa 388 nêu trên cho ông Trần Phước L1, ông Nguyễn Thanh L, bà Trần Hoàng C. Ông và các ông bà trên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, giao đất cho người nhận chuyển nhượng từ năm 2011. Nay ông không còn liên quan gì đến thửa đất 388 và ông không tranh chấp gì.

Việc ông Đ, bà Th tranh chấp quyền sử dụng đất với ông D một phần thửa 84 tờ bản đồ 11 (thửa 91 tờ bản đồ 18) thì ông không liên quan gì, vì khi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông chỉ được cấp đổi thửa 91b là 2.126m$^2$ (tương ứng thửa 36, 82, 83 cũ) còn phần đất 198m$^2$ tại thửa 91a (thuộc thửa 84 cũ) ông không được cấp giấy vì đất này không phải của ông. Ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Phước L1 trình bày:* Nguồn gốc đất tại thửa 496 tờ bản đồ 18, xã Đ là của ông nhận chuyển nhượng từ ông Khổng Văn T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Đ ký chứng thực ngày 29/7/2011. Ông nhận chuyển nhượng của ông T diện tích 662m$^2$ tách thửa 388 tờ bản đồ 18, xã Đ. Khi nhận chuyển nhượng đất có ranh giới rõ ràng, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì với các chủ đất liền kề về ranh giới.

Sau khi được cấp giấy, ông tách ra thành các thửa nhỏ. Theo "sơ đồ chồng ghép giữa bản đồ địa chính thành lập năm 1996 và bản đồ địa chính thành lập năm 2008" mà Tòa án cung cấp thì vị trí đất của ông tương ứng các thửa đất 555, 556, 557, 558 và 523 tờ bản đồ 18 xã Đ. Như vậy, phần đất của ông không liên quan gì đến diện tích 200m$^2$ tại thửa 91 tờ bản đồ 18, xã Đ mà ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th đang tranh chấp với ông Trần Văn D. Ông xác định không tranh chấp gì với ông Đ, bà Th, ông D, ông T và những người khác trong vụ án này và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Hoàng C, ông Nguyễn Thanh L có người đại diện hợp pháp ông Nguyễn Xuân Ph (sinh năm 1982) trình bày:*

Ông Nguyễn Thanh L và bà Trần Hoàng C là vợ chồng. Nguồn gốc đất tại thửa 495 tờ bản đồ 18, xã Đ là của bà Trần Hoàng C nhận chuyển nhượng từ

ông Khổng Văn T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Đ ký chứng thực ngày 29/7/2011. Diện tích nhận chuyển nhượng là 868m$^2$ đất, thuộc một phần thửa 388 tờ bản đồ 18, xã Đ. Đất nhận chuyển nhượng có ranh giới rõ ràng, bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì với các chủ đất liền kề về ranh giới.

Còn nguồn gốc diện tích đất tại thửa 494 tờ bản đồ 18, xã Đ là của ông Nguyễn Thanh L nhận chuyển nhượng từ ông Khổng Văn T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Đ ký chứng thực ngày 29/7/2011. Diện tích nhận chuyển nhượng là 596m$^2$ tách thửa 388 tờ bản đồ 18, xã Đ. Đất nhận chuyển nhượng có ranh giới rõ ràng, ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì với các chủ đất liền kề về ranh giới.

Sau khi được cấp giấy, ông L và bà C đã tách đất ra thành từng thửa nhỏ, vị trí đất của ông L tương ứng các thửa 545, 544, 589, 590, 517 tờ bản đồ 18, xã Đ, vị trí đất của bà C tương ứng các thửa 592 và 593 tờ bản đồ 18, xã Đ. Như vậy, phần đất của ông L, bà C không liên quan gì đến diện tích 200m$^2$ tại thửa 91 tờ bản đồ 18, xã Đ mà ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th đang tranh chấp với ông Trần Văn D.

Nay ông đại diện cho ông L, bà C không tranh chấp gì với ông Đ, bà Th, ông D, ông T và những người khác trong vụ án này, nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện N trình bày:*

Ngày 30/7/1997, UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 466505 cho ông Nguyễn Xuân Ph gồm các thửa: 05, 20, 35, 84, 85, 459 tờ bản đồ số 08, 11 xã Đ. Sau đó, ông Nguyễn Xuân Ph chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Q thửa đất số 518 diện tích 1.161m$^2$ (tách từ thửa 459 bản đồ số 8), thửa 05, 20, 35, 84, 85 tờ bản đồ số 8, 11, xã Đ, hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã Đ xác nhận ngày 13/8/2001. Ngày 05/11/2001, ông Trần Văn Q được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319318.

Ông Trần Văn Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Th thửa đất số 518, thửa 05, 20, 35, 84, 85 tờ bản đồ số 8, 11, xã Đ, hợp đồng được UBND xã Đ chứng thực ngày 18/7/2007. Ngày 26/6/2007, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã xác nhận trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua rà soát hồ sơ, nhận thấy UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Q đúng theo hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Xuân Ph với ông Trần Văn Q và đúng theo trình tự thủ tục quy định.

***Tại Bản án số 21/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai (Bản án sơ thẩm), đã quyết định***:

*1. Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th, ông Huỳnh Văn Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Xuân H.*

*2. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th, ông Huỳnh Văn Đ với bị đơn ông Trần Văn D về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất".*

*Xử: Buộc ông Trần Văn D tự tháo dỡ căn nhà (Nhà: có diện tích 37,73m$^2$ cấu trúc: chân cột bê tông, cột thép ống, bỏ nền xây gạch dày 200mm...) để trả lại cho ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th diện tích đất 200m$^2$ thửa 91 tờ bản đồ 18 xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.*

*Tứ cận đất: Đông giáp thửa 557, 558, 559, 545, 589, 590; Nam giáp thửa 542; Tây giáp thửa 124 (01 phần thửa cũ 84); Bắc giáp: thửa 556 (theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 779/2020 ngày 27/02/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh N).*

*3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn D về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319318 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Trần Văn Q (ngày 22/6/2007 chỉnh lý trên trang 04 ông Q chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Th theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 87 ngày 18/7/2007).*

*4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn D về việc hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị Th.*

*Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn D về việc công nhận quyền sử dụng đất diện tích 200m$^2$ thuộc thửa 91 tờ bản đồ số 18 xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.*

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

Ngày 02/8/2022, bị đơn ông Trần Văn D có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông.

***Tại Bản án số 74/2023/DS-PT ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (Bản án phúc thẩm), đã quyết định:***

*1. Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th, ông Huỳnh Văn Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Xuân H.*

*2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn D về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319318 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Trần Văn Q ngày 05/11/2002, chỉnh lý trang 4 sang trên bà Nguyễn Thị Th ngày 22/6/2007.*

*3. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th, ông Huỳnh Văn Đ với bị đơn ông Trần Văn D về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất".*

*Buộc ông Trần Văn D trả lại cho ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th diện tích đất 200m$^2$ thuộc thửa đất số 91 (cắt thửa cũ số 84), tờ bản đồ số 18 xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.*

*Ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản (công trình xây dựng có trên đất) cho ông Trần Văn D với số tiền 69.395.000 đồng.*

*Ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th được sở hữu tài sản trên đất gồm: Căn nhà diện tích 37,73m$^2$, cấu trúc: chân cột bê tông, cột thép ống, bỏ nền xây gạch dày,...*

*4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn D về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Q với bà Nguyễn Thị Th, đối với diện tích đất 200m$^2$ thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 18, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.*

*5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn D về việc công nhận quyền sử dụng đất diện tích 200m$^2$ thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 18, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.*

Ngoài ra, Bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí, thi hành án và hiệu lực thi hành.

Ngày 01/6/2023, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn của bị đơn ông Trần Văn D đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm.

Tại Quyết định số 49/QĐ-VKS-DS ngày 02/02/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án nêu trên. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử hủy toàn bộ Bản án số 72/2023/DS-PT ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và Bản án số 21/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện N; giao hồ sơ Tòa án nhân dân huyện N giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa, 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, hủy bản án sơ thẩm và phúc thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về xác định vị trí đất tranh chấp:

Theo Sơ đồ chồng ghép số 779 ngày 27/02/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh N thì Thửa đất số 91, tờ bản đồ số 18 thành lập năm 2008 thuộc một phần thửa đất cũ số 84, tờ bản đồ số 11 thành lập năm 1996.

Tuy nhiên, tại Công văn số 2065/VPĐK.NT-TTLT ngày 06/8/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh N (BL 352) thể hiện: Qua chồng ghép bản đồ địa chính cũ (năm 1996) và mới (năm 2008) thì Thửa đất cũ số 84 tờ bản đồ số 11 tương ứng với thửa đất số 124, 91, một phần thửa đất số 123 tờ bản đồ số 18;

Thửa đất số 124, 123 tờ bản đồ số 18 hiện tại chưa có tên hộ gia đình hay cá nhân nào; Thửa đất 91 tờ bản đồ số 18 tách thành thửa đất số 388 (đã cấp GCNQSD đất cho ông Khổng Văn T); sau đó, thửa số 388 được tách thành thửa đất số 495 (đã cấp GCNQSD đất cho bà Hoàng Thị C), thửa đất số 496 (đã cấp GCNQSD đất cho ông Trần Phước L1), thửa đất số 494 (đã cấp GCNQSD đất cho ông Nguyễn Thanh L). Trong khi đó, hồ sơ cấp GCNQSD đất của ông T và trình bày của ông T thì ông T nhận chuyển nhượng 03 thửa đất số 36, 82, 83 tờ bản đồ số 11, không có thửa đất số 84.

Tòa án hai cấp chưa làm rõ vì sao cùng cơ quan quản lý đất đai tại địa phương là Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh N nhưng công văn cung cấp thông tin và bản đồ đo vẽ lại thể hiện vị trí đất tranh chấp khác nhau. Việc xác định vị trí phần đất tranh chấp thuộc Thửa đất số 84 (cũ) hay thuộc Thửa đất số 91 đã tách thành thửa đất số 388 (thuộc quyền sử dụng của ông T) là cần thiết. Bởi vì, nếu phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 388 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lưu, ông L và bà C thì bà Th không có quyền khởi kiện vụ án.

[2] Trong trường hợp Tòa án thu thập chứng cứ xác định được phần đất tranh chấp thuộc Thửa đất số 91 thì xét thấy:

[2.1] Năm 2001, ông Ph chuyển nhượng diện tích 10.068m$^2$ thuộc thửa đất số 20, 35, 84, 85 tờ bản đồ số 11 cho ông Q, ông Q đã được cấp GCNQSD đất; đến năm 2007, ông Q chuyển nhượng diện tích 10.068m$^2$ thuộc thửa đất số 20, 35, 84, 85 tờ bản đồ số 11 cho bà Th, bà Th đã được cập nhật trên GCNQSD đất. Ông Ph trình bày thống nhất xuyên suốt quá trình giải quyết vụ án là đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông D, không phải đất của ông Ph, ông Ph không chuyển nhượng cho ông Q; ông Q cũng có trình bày phù hợp với ông Ph, không chuyển nhượng đất tranh chấp cho bà Th. Ngoài ra, ông Ph trình bày trường hợp ông chuyển nhượng đất cho ông Q bị thiếu diện tích dẫn đến ông Q chuyển nhượng đất cho bà Th bị thiếu thì ông Ph tự nguyện giao thêm diện tích đất còn thiếu. Ông H (con trai ông Ph), ông Q người nhận chuyển nhượng đất từ ông Ph và chuyển nhượng đất cho bà Th, ông Đ cũng đồng ý.

Do đó, cần phải đo đạc thực tế tổng diện tích của thửa đất số 05, 20, 35, 84, 85, 459 tờ bản đồ số 8, 11 (chưa bao gồm đất tranh chấp) để xác định ông Ph đã giao đủ diện tích 10.068m$^2$ đất đã chuyển nhượng cho ông Q chưa, ông Q đã giao đủ diện tích đất cho bà Th chưa.

Ngoài ra, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/10/2019 (BL 280) thể hiện: Hiện trạng diện tích thửa 05 tờ bản đồ số 08, thửa đất số 20, 35, 84, 85 tờ bản đồ số 11 giữa diện tích đất có 01 con đường đã đi ngang. Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 779/2020 ngày 27/02/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh N thì con đường đi ngang có một phần diện tích thuộc Thửa đất 05 và Thửa đất số 20; cụ thể: Thửa đất số 80 (mới) có diện tích 2.195m$^2$, tương ứng với thửa đất cũ 05 có diện tích 2.939m$^2$, chênh lệch là 744m$^2$; thửa đất số 655 (mới) có diện tích 3.343m$^2$, tương ứng với thửa đất số 20 có diện tích 4.393m$^2$, chênh lệch là 1.050m$^2$; tổng chênh lệch là 1.794m$^2$.

Tại đơn ngày 13/9/2019 của bà Nguyễn Thị A - đại diện theo ủy quyền của ông D đề nghị Tòa án tiến hành đo đạc lại toàn bộ thửa đất số 05, 20, 35, 84, 85, 459 tờ bản đồ số 8,11 có diện tích 10.068m$^2$, ông D đã tạm ứng chi phí đo đạc, thẩm định đúng thời hạn theo quy định. Tuy nhiên, Tòa án chỉ xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các thửa đất trên mà không đo đạc diện tích thực tế. Hơn nữa, quá trình giải quyết vụ án, ông Ph, ông Q đều xác định vào thời điểm ông Ph chuyển nhượng đất cho ông Q thì hai bên không tiến hành đo đạc, ông Q chuyển nhượng cho bà Th cũng không đo đạc.

Như vậy, Tòa án hai cấp không đo đạc diện tích thực tế của thửa đất số 05, 20, 35, 84, 85, 459 tờ bản đồ số 8, 11 mà đã nhận định ông D lấn chiếm đất của bà Th và buộc ông D trả lại đất tranh chấp cho bà Th là chưa đủ cơ sở, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông D.

[2.2] Về quá trình quản lý, sử dụng đất: ông Ph (chủ đất cũ), ông H (con trai ông Ph), ông Q (chủ đất chuyển nhượng cho bà Th) xác định đất tranh chấp của ông D; đồng thời, ông Nguyễn Văn A (người lớn tuổi sống tại địa phương biết việc) cũng xác định đất tranh chấp là của gia đình ông D và ông D đã quản lý, sử dụng đất từ năm 1985. Tòa án hai cấp chưa yêu cầu cơ quan quản lý đất đai tại địa phương cung cấp thông tin về người trực tiếp quản lý, sử dụng đất tranh chấp; chưa thu thập lời khai của những người sống lâu năm tại địa phương, các hộ dân liền kề với đất tranh chấp để xác định ông D có quản lý, sử dụng đất từ năm 1985 hay không. Trong trường hợp đủ cơ sở xác định ông D quản lý, sử dụng đất ngay tình, liên tục công khai từ năm 1985 đến khi phát sinh tranh chấp (năm 2017) là hơn 30 năm, được các chủ đất cũ xác định là đất của ông D thì căn cứ Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015, ông D được trở thành chủ sở hữu quyền sử dụng đất tranh chấp kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu (năm 1985).

[3] Như vậy, Tòa án hai cấp không đo đạc diện tích thực tế của thửa đất số 05, 20, 35, 84, 85, 459 tờ bản đồ số 8, 11 là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông D. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao đề nghị hủy bản án sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại là có căn cứ, đúng pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 49/QĐ-VKS-DS ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án phúc thẩm số 72/2023/DS-PT ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và Bản án sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện N về vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" giữa

nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Th, ông Huỳnh Văn Đ và bị đơn ông Trần Văn D, ông Nguyễn Xuân H.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai giải quyết sơ thẩm lại theo quy định 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 quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
- TAND tỉnh Đồng Nai (để biết);
- TAND huyện N (để biết);
- CTHADS huyện N (để biết);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng GĐKTII, HSVA, THS. (MT)

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

**Trần Thị Thu Thủy**