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 21/2024/DS-GĐT
Ngày 10/01/2024
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: Ông Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tùng

Bà Trần Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Kỳ, Thẩm tra viên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đăng Ry, Kiểm sát viên.

Ngày 10/01/2024, 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 "tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Dương Văn M, sinh năm 1940

1.2. Ông Dương Văn N (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N gồm:

+ Bà Trần Thị Ả, sinh năm 1938

+ Bà Dương Thị G, sinh năm 1967

+ Ông Dương Minh S, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: ấp G, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Ông Võ Văn T, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Bà Trần Thị Ánh T1, sinh năm 1969

3.2. Bà Võ Thị Yến L, sinh năm 1985

3.3. Ông Võ Khánh D, sinh năm 1998

Cùng địa chỉ: ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3.4. Bà Dương Thị Phương T2, sinh năm 1968

3.5. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1933

3.6. Ông Dương Minh T3, sinh năm 1961

3.7. Ông Dương Thế P (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P:

+ Bà Đoàn Thị C, sinh năm 1959

+ Bà Dương Thị Hạ N1, sinh năm 1981

3.8. Ông Dương Thành Đ1, sinh năm 1966 (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1:

+ Bà Diệp Thúy V, sinh năm 1970

+ Ông Dương Bảo L1, sinh năm 2002

Cùng địa chỉ: số I N, phường A (phường C cũ), thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.9. Bà Dương Thị Thu T4, sinh năm 1955; địa chỉ: ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Bà Dương Thị Thu H, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.11. Bà Dương Thị Mỹ D1, sinh năm 1963; địa chỉ: số A, ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3.12. Ông Dương Văn T5, sinh năm 1949; địa chỉ: ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3.13. Ông Dương Hoài D2, sinh năm 1967

3.14. Bà Bùi Thị C1, sinh năm 1934

Cùng địa chỉ: A L, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.15. Ông Võ Văn Đ2, sinh năm 1940; địa chỉ: ấp F, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3.16. Ông Võ Văn T6, sinh năm 1951; địa chỉ: ấp E, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3.17. Bà Võ Thị R, sinh năm 1939

3.18. Bà Võ Thị P1, sinh năm 1942

Cùng địa chỉ: ấp B , xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Dương Văn M và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Dương Văn N trình bày: thửa đất 153, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.386,5m^2 (đo đạc thực tế là 1.334m^2 thuộc thửa l/153a), tại ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre, do ông Võ Văn T quản lý, sử dụng có nguồn gốc của cha mẹ nguyên đơn là cụ Dương Văn T7 và cụ Lê Thị N2 (cả hai đã chết) quản lý, sử dụng từ năm 1962. Quá trình sử dụng đất, hai cụ đã cất nhà ở tạm trên đất. Sau khi cụ T7 chết, cụ N2 chuyển về xã B sinh sống, còn ông M thì đi cách mạng, ông N đi nơi khác sống để trốn lính, phần đất này gửi lại cho ông Dương Văn C2 (đã chết) là anh chú bác với ông M và ông N trong coi. Năm 1969, ông Võ Văn T8 (cha ông Tới) đến xin ông C2 ở nhờ trên đất, được ông C2 đồng ý. Việc cho ở nhờ không có làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận bằng miệng khi nào chiến tranh kết thúc sẽ trả lại đất. Cũng trong năm 1969, khi ông M phát hiện ông T8 cất nhà ở nhờ trên phần đất này thì ông M ngăn cản và yêu cầu ông T8 di dời nhà trả lại đất; ông T8 hứa ở đến hết đời sẽ trả lại đất cho ông M. Tuy nhiên, sau khi ông T8 chết thì con ông T8 là ông T tiếp tục ở, ông M tiếp tục đòi đất nhưng ông T không trả. Hiện nay, phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Trên đất đang tồn tại hai ngôi mộ của họ tộc nguyên đơn là mộ cụ Dương Văn K và cụ Dương Thị L2.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu gia đình ông Võ Văn T phải di dời nhà trả lại diện tích đất đo đạc thực tế là 1.334m^2 cho nguyên đơn.

Bị đơn là bị đơn ông Võ Văn T (có phản tố) trình bày: năm 1965, chính quyền chế độ cũ di dân từ ấp B, xã B về ấp D, xã B, huyện G. Cha ông là ông Võ Văn T8 hỏi mượn ông Dương Văn T9 (đã chết) một phần đất giồng có diện tích khoảng 1.500m^2 để cất nhà ở. Năm 1994, chính quyền địa phương thông báo về việc đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, ông T8 đã đăng ký kê khai và đứng tên trong sổ mục kê ruộng đất với diện tích 1.375m^2 (trong đó có 300m^2 đất ở và 1.075m^2 đất CDK). Sau khi ông T8 chết, ông tiếp tục quản lý, sử dụng và cất nhà kiên cố ở trên đất không có ai tranh chấp. Phần đất này, gia đình ông đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1965 cho đến nay, nên không đồng ý trả lại đất và yêu cầu Tòa án công nhận phần đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Dương Thị Phương T2, bà

Nguyễn Thị Đ, ông Dương Minh T3, bà Đoàn Thị C, bà Dương Thị Hạ N1, bà Diệp Thúy V, ông Dương Bảo L1, bà Dương Thị Thu T4, bà Dương Thị Thu H, bà Dương Thị Mỹ D1 do bà Dương Thị Phương T2 làm đại diện theo ủy quyền (có yêu cầu độc lập) trình bày: phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Dương Trung C3 là cụ cố của bà. Cụ C3 chết để lại cho ông nội bà là ông Dương Văn T10 quản lý, sử dụng gồm phần đất giồng và đất thổ mộ có diện tích tổng cộng khoảng 9.950m^2 theo bằng khoáng số 124, sổ địa bộ 217, tọa lạc tại làng B, huyện G. Năm 1953, ông T10 chết để lại cho ông Dương Văn T11 (cha của bà) và ông Dương Văn T9 (chú của bà). Khi ông T10 còn sống cho ông Dương Văn T7 (cha ông M và ông N) mượn diện tích khoảng 1.500m^2 liền kề với phần đất thổ mộ của gia tộc để cất nhà ở nhờ cho đến hết đời. Năm 1962, ông T7 chết, đất được giao trả cho ông T9. Năm 1965, ông T9 cho ông T8 (cha ông T) mượn đất cất nhà ở. Năm 1975, ông T11, ông T3 và bà trở về ấp D, xã B nhận lại phần đất giồng canh tác. Riêng phần đất thổ mộ cho ông T8 ở nhờ vẫn để cho ông T8 và ông T quản lý, canh tác. Sau khi ông T8 chết, ông T tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến nay. Từ năm 1975 - 1987, ông T11 bệnh nên bà cùng ông T11, ông T3 trở về phường C, thị xã B (nay là thành phố B) sinh sống, phần đất này tạm giao lại cho ông Dương Văn T9 (em ruột ông T11) quản lý, sử dụng. Khi ông T11 chết được chôn cất tại phần đất này. Năm 2004, ông T9 làm văn bản ủy quyền cho ông Dương Văn T5 (cháu bà con với ông T9) quản lý, trong coi mồ mã ông bà. Năm 2011, ông T9 chết để đất lại cho vợ là bà Bùi Thị C1 và con ông Dương Hoài D2 quản lý, sử dụng. Năm 2012, bà C1 và ông D2 giao đất lại cho mẹ bà là bà Nguyễn Thị Đ. Riêng phần đất của ông T đang quản lý, sử dụng thì gia đình bà vẫn để cho ông T tiếp tục ở trên đất, vì ông T đã có công cải tạo và gìn giữ đất cho gia đình bà. Nay, gia đình bà có nhu cầu sử dụng, bà yêu cầu gia đình ông T trả lại đất cho gia đình bà.

Tại Bản án sơ thẩm số 50/2021/DS-ST ngày 08/10/2021, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn M và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Dương Văn N (gồm bà Trần Thị Ẩ, bà Dương Thị G, ông Dương Minh S, ông Dương Nhựt T12) và yêu cầu độc lập của bà Dương Thị Phương T2, bà Nguyễn Thị Đ, ông Dương Minh T3, bà Đoàn Thị C, bà Dương Thị Hạ N1, bà Diệp Thúy V, ông Dương Bảo L1, bà Dương Thị Thu T4, bà Dương Thị Thu H, bà Dương Thị Mỹ D1 về việc yêu cầu ông Võ Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan di dời nhà trả lại phần đất có diện tích 1.334m^2 thuộc thửa đất số 1/153a, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Võ Văn T về việc yêu cầu công nhận phần đất thửa 1/153a, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.334m^2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T.

Ông Võ Văn T được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.334m^2, thuộc thửa 1/153a, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (có hồ sơ đo đạc thửa đất kèm theo).

Ông Võ Văn T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ghi nhận ông T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Ánh T1, bà Võ Thị Yến L, ông Võ Khánh D đồng ý để cho gia đình các nguyên đơn được đến trong coi, quản lý hai ngôi mộ có trên đất.

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

Ngày 24/10/2021, bà Dương Thị Phương T2 kháng cáo.

Tại Bản án phúc thẩm số 207/2022/DS-PT ngày 25/8/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Dương Thị Phương T2.

Sửa bản án sơ thẩm như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn M và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Dương Văn N (gồm bà Trần Thị Ẩ, bà Dương Thị G, ông Dương Minh S, ông Dương Nhựt T12) về việc yêu cầu ông Võ Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan di dời nhà trả lại phần đất có diện tích 1.334m^2 thuộc thửa đất số 1/153a, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Dương Thị Phương T2, bà Nguyễn Thị Đ, ông Dương Minh T3, bà Đoàn Thị C, bà Dương Thị Hạ N1, bà Diệp Thúy V, ông Dương Bảo L1, bà Dương Thị Thu T4, bà Dương Thị Thu H, bà Dương Thị Mỹ D1.

Buộc ông Võ Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Ánh T1, bà Võ Thị Yến L, ông Võ Khánh D có nghĩa vụ giao trả cho bà Dương Thị Phương T2, bà Nguyễn Thị Đ, ông Dương Minh T3, bà Đoàn Thị C, bà Dương Thị Hạ N1, bà Diệp Thúy V, ông Dương Bảo L1, bà Dương Thị Thu T4, bà Dương Thị Thu H, bà Dương Thị Mỹ D1 phần đất có diện tích 521,5m^2, thuộc một phần thửa 153, ký hiệu thửa 153a, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre và toàn bộ tài sản trên đất (có họa đồ kèm theo).

3. Buộc bà Dương Thị Phương T2, bà Nguyễn Thị Đ, ông Dương Minh T3, bà Đoàn Thị C, bà Dương Thị Hạ N1, bà Diệp Thúy V, ông Dương Bảo L1, bà Dương Thị Thu T4, bà Dương Thị Thu H, bà Dương Thi Mỹ D3 hoàn trả cho ông Võ Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Ánh T1, bà Võ Thị Yến L, ông Võ Khánh D giá trị cây trồng trên thửa đất ký hiệu thửa 153a, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre là 23.900.000 đồng.

4. Ông Võ Văn T và những người có quyền lợi nghĩa, vụ liên quan là bà Trần Thị Ánh T1, bà Võ Thị Yến L, ông Võ Khánh D được tiếp tục sử dụng phần còn lại của thửa 153, ký hiệu 153b và 153c, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

5. Các đương sự có trách nhiệm tạo điều kiện và không được ngăn cản những người thân khác vào khu thổ mộ để thăm nom, chăm sóc mộ khi cần thiết.

6. Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 28/10/2022, bà Dương Thị Phương T2 có đơn đề nghị giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 272/QĐ-VKS-DS ngày 1710/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm số 207/2022/DS-PT ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre. Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy một phần bản án phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp phúc thẩm để xét xử phúc thẩm lại.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy một phần bản án phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp phúc thẩm để xét xử phúc thẩm lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế là 1.334m^2 (theo trích lục bản đồ địa chính là 1.386,5m^2) thuộc thửa đất số 153, ký hiệu 1/153a, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có nguồn gốc là của cụ Dương Trung C3 (theo bằng khoáng số 124). Sau khi cụ C3 chết để lại cho con là ông Dương Văn T10; ông T10 chết để lại cho con là ông Dương Văn T9 và ông Dương Văn T11 (cha của bà Dương Thị

Phương T2). Ngày 25/02/2004, ông Dương Văn T9 lập văn bản ủy quyền cho ông Dương Văn T5 quản lý đất đai, có nội dung: *"ông Dương Văn T5 được quyền quản lý đất hương quả của ông nội ông T9 là ông Dương Trung C3 và cha ông là Dương Văn T10 để lại cho ông theo bằng khoán số 124, diện tích 9.950m², trong đó có 1.040m² đã nhượng cho Dương Văn L3, phần còn lại 8.910m² gồm có đất giồng, thổ mộ. Đất hiện nay các hộ tự đến chiếm dụng cất nhà ở, trong đó có hộ ông Võ Văn T8. Các hộ này chỉ được ở chứ không được xây dựng nhà kiên cố và trồng cây lâu năm, không được sang nhượng với bất cứ hình thức nào. Các hộ nêu trên khi có chỗ ở cố định phải hoàn trả lại cho ông T5 quản lý để sau này con cháu trong gia đình ông T9 về đất cất nhà làm ăn sinh sống thì ông T5 chấp nhận nhường lại"*. Vợ của ông T9 là bà Bùi Thị C1 và con của ông T9 là ông Dương Hoài D2 đều thống nhất giao đất cho bà Nguyễn Thị Đ (vợ ông Dương Văn T11) và các con của ông T11 quản lý. Bị đơn ông Võ Văn T thừa nhận cha ông là ông Võ Văn T8 có mượn ông Dương Văn T9 phần đất này để cất nhà ở cho đến hết đời. Nguyên đơn ông Dương Văn M1 cho rằng đất tranh chấp có nguồn gốc là ông Dương Văn T7 và bà Lê Thị N2 (cha mẹ của ông), gia đình ông cho ông Võ Văn T8 mượn đất cất nhà ở, nhưng không có chứng cứ chứng minh. Từ những phân tích trên, Tòa án cấp phúc thẩm xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Dương Văn T11 (cha của bà Dương Thị Phương T2) là có căn cứ.

[2] Theo sơ đo đạc ngày 27/5/2022 thì phần đất tranh chấp có ký hiệu thửa 153a, diện tích 521,5m², trên đất có mộ của gia tộc bà T2; ký hiệu thửa 153c, diện tích 461,7m²; ký hiệu thửa 153b, diện tích 324,9m². Tại điểm d khoản 1 Điều 5 Quyết định số 47/2022QĐ-UBND ngày 28/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định: *"diện tích tối thiểu cho phép để tách thửa phải là 500m²"*. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử buộc gia đình ông Võ Văn T giao trả cho bà T2, bà Đ, ông T3, bà C, bà N1, bà V, ông L1, bà T4, bà H, bà D3 thửa 153a, diện tích 521,5m² (trên đất có mộ của gia tộc bà T2) và toàn bộ tài sản trên đất, buộc những người này trả lại giá trị cây trồng trên đất cho gia đình ông Võ Văn T với số tiền 23.900.000 đồng là phù hợp với quy định pháp luật. Đối với thửa 153c (diện tích 461,7m²) và thửa 153b (diện tích 324,9m²) liền kề nhau, Tòa án cấp phúc thẩm công nhận cho gia đình ông Võ Văn T tiếp tục sử dụng phần đất này, nhưng không buộc gia đình ông Võ Văn T trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà T2, bà Đ, ông T3, bà C, bà N1, bà V, ông L1, bà T4, bà H, bà D3 là không đúng, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sử dụng đất.

[3] Vì vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy một phần bản án phúc thẩm để xét xử phúc

thẩm lại là có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325, điểm b khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 349 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 272/QĐ-VKS-DS ngày 17/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Hủy một phần Bản án phúc thẩm số 207/2022/DS-PT ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre đã giải quyết đối với thửa 153c (diện tích 461,7m^2) và thửa 153b (diện tích 324,9m^2); giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre để xét xử phúc thẩm lại theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Vụ PC và QLKH - TANDTC
- VKSNDCC tại TPHCM (02 bản);
- TAND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: VP, Phòng GĐKT 2, HS vụ án, THS.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Khoa