

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 187/2024/DS-GĐT

Ngày: 30/7/2024

*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**

***Với thành phần Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm có:***

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Võ Văn Cường

Các Thẩm phán: bà Trần Thị Thu Thủy

bà Huỳnh Thanh Duyên

***Thư ký phiên tòa:*** ông Nguyễn Đức Thiện – Thư ký viên.

***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 30 tháng 7 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 “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

***1/ Nguyên đơn:*** ông Bùi Văn T, sinh năm 1952;

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1953;

Cùng địa chỉ: ấp CR, xã PH, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

***2/ Bị đơn:***

2.1/ Ông Bùi Văn H, sinh năm: 1964;

2.2/ Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Ấp CR, xã PH, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

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

3.1/ Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1953;

3.2/ Anh Bùi Văn V, sinh năm: 1986;

3.3/ Chị Đoàn Cẩm N, sinh năm 1992;

3.4/ Anh Tổng Minh P2, sinh năm 1991;

3.5/ Chị Bùi Thị B, sinh năm 1990;

3.6/ Anh Bùi Văn G, sinh năm 1994;

3.7/ Chị Đỗ Thị Mỹ L2, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: Ấp CR, xã PH, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Văn T trình bày:*

Phần đất nông nghiệp diện tích 23.220 m<sup>2</sup> thuộc các thửa số 391 và 456, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp CR, xã PH, huyện CN, tỉnh Cà Mau do ông đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2019, gia đình ông đo đạc lại đất thì phát hiện ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị P1 đã xây dựng nhà ở lấn chiếm qua phần đất của gia đình ông nhiều năm. Khi gia đình ông H, bà P1 muốn xây dựng lại ngôi nhà, vợ chồng ông yêu cầu ông H, bà P1 di dời nhà và tài sản trên đất để trả lại đúng hiện trạng đất cho vợ chồng ông. Gia đình ông H làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã PH giải quyết. Ủy ban nhân dân xã PH đã xác định gia đình ông H xây dựng nhà nằm toàn bộ trong phần đất của vợ chồng ông. Phần đất lấn chiếm có chiều ngang 39m, chiều dài 36m, tổng diện tích 1.404m<sup>2</sup>, vị trí: hướng Đông giáp đất của nguyên đơn, hướng Tây giáp đất ông Bùi Văn B, hướng Nam giáp đất của nguyên đơn, hướng Bắc giáp Kinh Thỏ.

Nay ông yêu cầu ông H, bà P1 tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà và tài sản, công trình trên đất, trả lại cho ông phần đất lấn chiếm có diện tích đo đạc thực tế là 1.501,6m<sup>2</sup>.

*Bị đơn ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị P1 trình bày:*

Phần đất ông bà đang ở có nguồn gốc là của cụ Bùi Văn C (là cha của ông Bùi Văn T và là ông nội của ông Bùi Văn H) cho ông H vào năm 1979. Gia đình ông bà đã cất nhà ở từ đó cho đến nay. Do đó, ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 27/3/2023, Tòa án nhân dân huyện CN, tỉnh Cà Mau quyết định:

*Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn T đối với ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị P1; buộc ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị P1 trả lại cho ông Bùi Văn T phần đất có diện tích là 1.501,6m<sup>2</sup>; đất có tứ cận phía Đông giáp Kinh Thỏ cạnh M11M15 dài 52,87m; phía Tây giáp phần đất còn lại*

*của ông Bùi Văn T cạnh M12M21 dài 38,99m; phía Nam giáp phần đất của ông Bùi Văn H cạnh M15M21 dài 35,8m; phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông Bùi Văn T cạnh M11M12 dài 31,91m; đất tọa lạc tại ấp CR, xã PH, huyện CN, tỉnh Cà Mau.*

*Buộc ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị P1 tháo dỡ 01 căn nhà và tất cả công trình kiến trúc trên đất, di dời cây trồng để trả lại đất cho ông Bùi Văn T.*

*Buộc anh Bùi Văn V và chị Đoàn Cẩm N tháo dỡ 01 căn nhà và công trình kiến trúc trên đất để trả lại đất cho ông Bùi Văn T.*

*Buộc chị Bùi Thị B và anh Tống Minh P2 tháo dỡ 01 căn nhà và công trình kiến trúc trên đất để trả lại đất cho ông Bùi Văn T.*

*Buộc ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị P1 trả cho nguyên đơn số tiền 36.070.000 đồng.*

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 02/8/2023, ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị P1 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 107/QĐ-VKS-DS ngày 10/4/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án sơ thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện CN, tỉnh Cà Mau xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Trước đây, khi còn sống cụ Bùi Văn C (là cha của ông Bùi Văn T và là ông nội của ông Bùi Văn H) có cho ông T và ông H mỗi người một phần đất giáp ranh với nhau. Ngày 10/01/1995, ông T được Ủy ban nhân dân huyện CN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 23.220m<sup>2</sup> thuộc các thửa số 391, 456, tờ bản đồ số 3 tại ấp CR, xã PH, huyện CN. Còn ông H được Ủy ban nhân dân huyện CN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/01/1996 với diện tích 7.800m<sup>2</sup> thuộc thửa số 930 tờ bản đồ số 3A.

[2] Phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.501,6m<sup>2</sup> mặc dù thuộc thửa số 456 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T,

nhưng gia đình ông H là người trực tiếp quản lý và sử dụng. Đến năm 2019 mới xảy ra tranh chấp.

[3] Tại biên bản hòa giải ngày 10/02/2020 do Hội đồng hòa giải xã PH tiến hành hòa giải, các bên cũng đã xác định gia đình ông H trực tiếp canh tác (phần đất tranh chấp) ổn định trên 30 năm và có trụ đá giáp ranh đất giữa hai bên. Mặc dù không đồng ý ký tên vào biên bản nhưng ông T đồng ý để ông H xây dựng nhà ở trên đất tranh chấp và đồng ý giữ nguyên hiện trạng giữa hai bên.

[4] Tại biên bản làm việc ngày 06/3/2023 (BL 155), lời khai của người làm chứng Bùi Văn B thể hiện nội dung: “...giữa ông Bùi Văn T với ông Bùi Văn H có cắm 03 cây trụ đá để phân chia ranh giới đất từ mí 03 cây trụ đá trở về phía nhà của ông H là đất của ông H...”. Lời khai này phù hợp với lời thừa nhận của ông Bùi Văn T tại biên bản làm việc ngày 06/3/2023 (BL 154a) thể hiện nội dung: “Đối với việc cắm trụ đá: ông xác định cách nay vài năm (không nhớ năm nào) khi đó ông cho con ông sử dụng phần đất này và xảy ra tranh chấp ranh với ông H, nên giữa ông, ông B và ông H cắm 03 cây trụ đá làm ranh, theo ông việc cắm trụ đá là để trong quá trình sử dụng không ai xâm phạm qua ai chứ không phải để xác định ranh đất với ông H”. Tại bản tự khai ngày 20/4/2020 (nộp kèm theo đơn khởi kiện) của ông T, bà L1 (BL 34) thể hiện ông T thừa nhận việc gia đình ông H sử dụng phần đất tranh chấp đã nhiều năm, nhưng ông không tranh chấp vì không biết phần đất tranh chấp thuộc vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông. Như vậy có thể thấy, các bên sử dụng đất theo đúng ranh thực tế từ trước đến nay, ranh mốc được xác định bằng 03 trụ đá do các bên thống nhất cắm ranh, không có tranh chấp.

[5] Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn T và ông Bùi Văn H của Ủy ban nhân dân huyện CN; tại Công văn số 1052/UBND ngày 17/3/2023, Ủy ban nhân dân huyện CN cũng thừa nhận nội dung: “...hệ thống bản đồ được thành lập vào năm 1993 (bản đồ không ảnh) theo Chỉ thị số 299/TTG ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ có độ chính xác không cao, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn T và ông Bùi Văn H không có đo đạc thực tế...”.

[6] Đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của đương sự, người làm chứng, xét thấy: trên thực tế người quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp là gia đình ông Bùi Văn H. Việc Ủy ban nhân dân huyện CN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp này là không chính xác, không đúng đối tượng.

Vì vậy, Quyết định kháng nghị số 107/QĐ-VKS-DS ngày 10/4/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 107/QĐ-VKS-DS ngày 10/4/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện CN, tỉnh Cà Mau về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Bùi Văn T với bị đơn là ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị P1; giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện CN, tỉnh Cà Mau giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

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

***Nơi nhận:***

- Đ/c Chánh án;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- Vụ PC&QLKH;
- TAND huyện CN;
- Chi cục THADS huyện CL;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, P. GDKT III, HS; THS (NĐT).

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

**Võ Văn Cường**