

**Quyết định Giám đốc thẩm**

Số: 96 /2022/DS-GĐT

Ngày: 05/4/2022

*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 Phạm Hồng Phong

Ông Tô Chánh Trung

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Giáp Mạnh Huy - Thẩm tra viên

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh  
tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hữu Hậu - Kiểm sát viên

Ngày 05 tháng 4 năm 2022, 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 các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1935; Bà Dương Thị B, sinh năm 1932; Cùng địa chỉ: Tổ 10, ấp Bắc 1, xã HL, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1955; Địa chỉ: Tổ 3, Khu phố 3, Phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

3.1. Ông Trần Thanh P, sinh năm 1969;

3.2. Ông Trần Phúc V, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: Tổ 10, ấp Bắc 1, xã HL, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.3 Bà Vũ Anh T, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Số 70, đường Hoàng Hoa Thám, Khu phố 5, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.4. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Tổ 3, Khu phố 3, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

3.5. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại Đơn khởi kiện ngày 12/6/2017, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/7/2017, Nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn Trần Văn T, Dương Thị B trình bày:***

Ông Trần Văn T, bà Dương Thị B sử dụng 1.200 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 242 và 50 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất 247 tờ bản đồ số 37 tại xã HL, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Nguồn gốc đất này là do cha mẹ bà B (cụ Dương Văn Trường, cụ Trần Thị Tiếp) khai khẩn trước năm 1954 và đến năm 1975 thì cho bà. Bà B đã đăng ký kê khai thửa 242/1200 m<sup>2</sup> do con trai là ông Trần Thanh P đăng ký trong sổ mục kê, thửa 247/50 bà B kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ*) chung với nhiều thửa khác vào năm 1992 (cùng với GCNQSDĐ số B541080 ngày 10/12/1992 với tổng diện tích 16.215 m<sup>2</sup>). Từ năm 2005 khi thay đổi địa giới hành chính từ xã HL và phường L thì đất tranh chấp thuộc phường L thay đổi thành thửa 11/1.122,5 m<sup>2</sup> và thửa 12/19 m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 06 đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn V.

Ngày 19/6/2019 bà Vũ Anh T nhận chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất trên từ vợ chồng ông Nguyễn Văn V là không đúng vì đất này không phải đất của ông V. Bà T còn tiến hành san lấp, chặt phá cây trồng trên đất do gia đình bà B trồng từ năm 2015 là hành vi vi phạm pháp luật.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 11 diện tích 1.122,5 m<sup>2</sup>, thửa 12 diện tích 19 m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 06 tại phường L, thành phố B (thửa cũ là thửa 242/1200 m<sup>2</sup> và thửa 247/ 50 m<sup>2</sup>) cho ông Trần Văn T, bà Dương Thị B; Hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 585158 do UBND thành phố B cấp ngày 28/01/2013 đứng tên ông Nguyễn Văn V; Hủy kết quả đăng ký quyền sử dụng đất sau khi chuyển nhượng cho bà Vũ Anh T.

***Quá trình cung cấp chứng cứ, bị đơn là ông Nguyễn Văn V và người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Trước năm 1975, gia đình ông Nguyễn Văn V cùng với một số hộ khác đi khai phá đất nông nghiệp thuộc xã HL (nay là phường L), thành phố B. Gia đình ông V khai phá diện tích đất là 1.145,5 m<sup>2</sup> gồm 02 thửa 11 và 12 tờ bản đồ số 06 thuộc phường L, thành phố B, tiến hành kê khai đăng ký, đóng thuế canh tác trồng lúa, rẫy cho đến năm 1989 thì chuyển sang trồng hoa màu. Năm 1992, cha ông V là ông Nguyễn Văn H chết để lại toàn bộ diện tích đất trên cho ông tiếp tục sử dụng. Năm 2013 ông V đăng ký kê khai và được cấp GCNQSDĐ. Năm 2016 do không còn nhu cầu sử dụng đất nên ông đã chuyển nhượng cho bà Vũ Anh T

hai thửa đất trên. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, kể cả yêu cầu hủy phần chính lý chuyển nhượng cho bà Vũ Anh T.

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

*Bà Vũ Anh T trình bày:* Ngày 19/9/2016, bà nhận chuyển nhượng 1.141,5 m<sup>2</sup> đất trồng lúa thuộc hai thửa 11 và 12 tại phường L, thành phố B của ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị A. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Bà Rịa, sau khi hoàn tất thủ tục bà đã được chỉnh lý sang tên ngày 06/10/2016. Ngày 15/11/2016 được UBND thành phố B cho phép chuyển toàn bộ 1.141,5 m<sup>2</sup> của hai thửa đất từ đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm. Ngày 13/4/2017 được chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở với diện tích 120 m<sup>2</sup>. Ngày 29/5/2017, bà làm đơn xin san lấp mặt bằng tại Phòng quản lý đô thị thì được chấp thuận. Khi tiến hành việc san lấp và sử dụng đất thì bị phía nguyên đơn ngăn cản và chính quyền địa phương yêu cầu tạm dừng do đất đang tranh chấp. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông V, bà A với bà ngày 19/9/2016; Công nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo GCNQSDĐ số BM 585158 do UBND thành phố B cấp ngày 28/01/2013 đã chỉnh lý sang tên cho bà là Vũ Anh T.

*Bà Nguyễn Thị A trình bày:* Bà là vợ ông V, bà đồng ý với lời trình bày của ông V. Đất tranh chấp thuộc các thửa 11 và 12 là tài sản riêng của ông V, nguồn gốc đất do bên chồng bà khai phá từ năm 1975, làm rẫy đến năm 1989 rồi chuyển sang hoa màu, đến năm 2013 được cấp GCNQSDĐ. Tháng 9/2016 chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất trên cho bà Vũ Anh T.

*Ông Trần Thanh P trình bày:* Thông nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Diện tích đang tranh chấp trong đó có thửa 242, ông Phong là người đứng tên đăng ký kê khai trong sổ mục kê tại xã HL thay cho cha mẹ mình chứ không phải là tài sản riêng của ông.

*Ông Trần Phúc V trình bày:* Thông nhất với trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất. Toàn bộ diện tích của các thửa 11, 12 do gia đình ông đăng ký kê khai và sử dụng ổn định, không tranh chấp. Trên đất có trồng tràm và bạch đàn từ năm 1990 đến năm 2015, đã khai thác hiện nay vẫn còn một số cây khoảng 27 năm tuổi. Bị đơn không sử dụng canh tác trên diện tích đất này mà kê khai gian dối để được cấp GCNQSDĐ.

*Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:* Căn cứ vào nguồn gốc và quá trình sử dụng, kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ diện tích 1.141,5 m<sup>2</sup> đất đối với hai thửa 11 và 12 tờ bản đồ số 06

tại phường L cho ông Nguyễn Văn V ngày 28/01/2013 là hoàn toàn có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Ngày 19/9/2016, vợ chồng ông Nguyễn Văn V chuyển nhượng toàn bộ 1.141,5 m<sup>2</sup> (đất trồng lúa) thuộc hai thửa 11 và 12 cho bà Vũ Anh T. Ngày 06/10/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã tiến hành chỉnh lý sang tên cho bà T. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và trình tự, thủ tục đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về đất đai. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các chứng cứ đã thu thập để giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 29/5/2020, Tòa án nhân dân (sau đây gọi tắt là TAND) thành phố B, tỉnh BV đã quyết định:

*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T, bà Dương Thị B khởi kiện ông Nguyễn Văn V về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với diện tích 1.122,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 11 và diện tích 19 m<sup>2</sup> thuộc thửa 12 tờ bản đồ số 06 tại phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.*

*Không chấp nhận yêu cầu ông Trần Văn T, bà Dương Thị B về việc yêu cầu hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 585158 do UBND thành phố B cấp ngày 28/01/2013 cho ông Nguyễn Văn V đối với tổng diện tích 1.141,5 m<sup>2</sup> thuộc hai thửa 11, 12 tờ bản đồ số 6 tại phường L, thành phố B, tỉnh BV và yêu cầu hủy kết quả đăng ký quyền sử dụng đất cho bà Vũ Anh T do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận ngày 06/10/2016 tại GGCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 585158 do UBND thành phố B cấp ngày 28/01/2013.*

*Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vũ Anh T, về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị A với bà Vũ Anh T đối với diện tích 1.122,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa 11 và diện tích 19 m<sup>2</sup> thuộc thửa 12 tờ bản đồ số 06 tại phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 10/6/2020, nguyên đơn Trần Văn T, Dương Thị B kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 25/9/2020, TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 21/2020/QĐ-PT đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự.

Tại Quyết định số 244/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 28/10/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng

ngợi giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 29/5/2020 của TAND thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án số 21/2020/QĐ-PT ngày 25/9/2020 của TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy bản án sơ thẩm và quyết định phúc thẩm nêu trên; Giao hồ sơ vụ án cho TAND thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu 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 giám đốc thẩm 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] *Về nguồn gốc thửa đất số 11 và thửa 12 có tổng diện tích 1.141,5 m<sup>2</sup> do ông Nguyễn Văn V đứng tên trong GCNQSDĐ số BM 585158 do UBND thành phố B cấp ngày 28/01/2013:*

[1.1] Tại Văn bản số 2691/UBND-VP ngày 30/8/2017 của UBND thành phố B gửi TAND thành phố B có nội dung: Giai đoạn trước 1994, thửa đất 11, 12 tờ bản đồ số 6 thuộc địa giới hành chính xã HL quản lý. Từ năm 1994 đến năm 2005 thuộc địa giới hành chính phường L. Từ tháng 7/2005 đến nay thuộc địa giới hành chính phường L quản lý (theo Nghị định 83/2005/NĐ-CP ngày 27/6/2005 của Chính phủ). Đối chiếu bản đồ địa chính xã HL năm 1992, 2002 với bản đồ địa chính phường L năm 1998, phường L năm 2004-2008 cho thấy: thửa đất số 11/1.122,5 m<sup>2</sup>, thửa 12/19 m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 6 phường L được xác định là thửa 242/1.200 m<sup>2</sup> tờ bản đồ 37 xã HL đo đạc 1992, sau đó là thửa 375/1.061,1 m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 44 xã Long Hòa đo đạc năm 2002.

Sổ mục kê xã HL năm 1992 ghi nhận thửa 242/1.200 m<sup>2</sup> do ông Trần Thanh P (con bà Dương Thị B) đăng ký kê khai. Sổ mục kê 1998 phường L ghi nhận thửa 11, 12 tờ bản đồ số 6 không có người đăng ký sử dụng. Sổ mục kê 2004-2008 phường L ghi nhận thửa 11, 12 mang tên Phạm Ngọc T (theo UBND phường L việc thể hiện tên Phạm Ngọc T là tên chung cho nhiều thửa đất khi chưa rõ chủ sử dụng đất ở địa phương).

[1.2] Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ thửa 11, 12 cho ông Nguyễn Văn V, UBND phường L xác nhận ngày 11/12/2012 “*Nguồn gốc do gia đình ông Nguyễn Văn V tự khai phá năm 1975, sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp (lúa), sử dụng ổn định liên tục từ đó đến nay, không tranh chấp, khiếu nại, thời điểm bắt đầu sử dụng đất năm 1975*”, kèm theo hồ sơ có phiếu lấy ý kiến khu dân cư

ngày 16/11/2012 gồm các ông bà Phạm Văn B, Nguyễn Thị T, Phạm Thị H và Vũ Văn L (không có sự tham gia của bà B), thông báo niêm yết hồ sơ... Từ cơ sở đó, UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn V và có văn bản trả lời Tòa án qua kiểm tra hồ sơ cấp GCNQSDĐ xác định việc sử dụng đất của ông V ổn định là có cơ sở và đúng trình tự, thủ tục quy định.

[2] *Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án có nhiều tài liệu, chứng cứ chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ để chứng minh tính hợp pháp của GCNQSDĐ đã cấp cho ông V cụ thể:*

[2.1] Tại Biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 16/11/2012 (bút lục 142) và Biên bản giao nhận mô tả thửa đất (Bút lục 143) trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông V có chữ ký “Bỉ” ghi tên “*Dương Thị B*” với tư cách những người có đất giáp ranh (hướng Đông). Tại Công văn số 2691/UBND-VP ngày 30/8/2017 của UBND thành phố B có nội dung: “*Theo ý kiến của UBND phường L thì quá trình giải quyết hồ sơ ban đầu trước khi xác nhận hồ sơ, thành viên gia đình bà B có biết việc nhà nước đang xem xét cấp giấy chứng nhận cho ông V, nhưng không có ý kiến và không có tranh chấp, khiếu nại và có ký tên vào biên bản xác minh nguồn gốc đất do UBND phường L lập ngày 16/11/2012*”. Tuy nhiên, ông T, bà B xác định năm 2016 mới biết đất đã được cấp GCNQSDĐ cho ông V vào năm 2013. Tại “*Văn bản ý kiến*” ngày 28/6/2018 ông T, bà B xác định chữ trong 02 Biên bản trên không phải chữ ký của bà B. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ tiến hành giám định chữ ký để làm rõ lời trình bày của ông T, bà B là có căn cứ hay không mà đã xác định gia đình bà B biết việc Nhà nước đang xem xét cấp quyền sử dụng đất cho ông V lại không có ý kiến tranh chấp hay khiếu nại gì và cùng ký tên vào Biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 16/11/2012 là không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án.

[2.2] Theo phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 16/11/2012 gồm các ông bà Phạm Văn B, Nguyễn Thị T, Phạm Thị H và Vũ Văn L xác định nguồn gốc đất như UBND phường L xác nhận ngày 11/12/2012 như mục [1.2] đã nêu. Tuy nhiên, lời khai của ông Phạm Văn B xác định diện tích đất tranh chấp sau năm 1975 ông không biết ai canh tác. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không lấy lời khai của bà Nguyễn Thị T, ông Vũ Văn L là những người tham gia ý kiến khu dân cư để làm rõ nguồn gốc đất là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[2.3] Năm 1992, ông Trần Thanh P (con trai bà B) đã kê khai đối với thửa đất số 242 tại xã HL; năm 2002 và năm 2005 bà B đã có đơn đề nghị, làm thủ tục đo đạc để được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 375 tại xã HL. UBND xã HL đã có giấy mời bà B và hướng dẫn đăng ký kê khai việc sử dụng đất và hoàn chỉnh hồ sơ cấp GCNQSDĐ.

Tuy nhiên, năm 2012 khi lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông V, UBND phường L, Văn phòng đăng ký đất đai, Phòng tài nguyên môi trường thành phố B không rà soát, kiểm tra, xác minh việc đăng ký, kê khai đất - giai đoạn đất thuộc địa giới hành chính do xã HL quản lý. Quá trình giải quyết vụ án, bà B không thừa nhận có ký tên vào “*Văn bản ý kiến*” ngày 28/6/2018 nên việc thực hiện việc thẩm tra về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai không đầy đủ theo quy định tại Điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Việc lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông V là chưa chặt chẽ, chưa đúng quy định của pháp luật về đất đai.

[3] Đối với hồ sơ nộp thuế nông nghiệp diện tích đất tranh chấp, ông V cho rằng cha ông là cụ Nguyễn Văn H đã kê khai, đăng ký thửa 11, 12 và đóng thuế:

Theo “*Sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp*” số 1227/TNN do UBND thị trấn Bà Rịa cấp ngày 01/6/1992 thể hiện cụ Nguyễn Văn H có kê khai diện tích nộp thuế nông nghiệp gồm: Đất thổ cư 300 m<sup>2</sup>, đất lúa (4.860 m<sup>2</sup> + 3.000 m<sup>2</sup>: xứ đồng Long Kiên; Đất màu 1.200 m<sup>2</sup>: xứ đồng Long Tâm. Tuy nhiên, thời điểm năm 1992 đất tranh chấp thuộc xã HL, huyện Châu Thành, còn xứ đồng Long Kiên, Long Tâm thuộc thị trấn Bà Rịa, huyện Châu Thành.

Đối với các Biên lai thu thuế, Thông báo nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp năm 1983, 1984 của UBND thị trấn Bà Rịa cũng như giấy xác nhận đã đăng ký kê khai sử dụng đất nông nghiệp ngày 21/8/1991 của cụ Nguyễn Văn H là người nộp thuế. Các Biên lai thu thuế sử dụng đất năm 1994 người nộp thuế là Phạm Thị Vẽ, 1995 người nộp thuế là Nguyễn Văn Vinh. Tuy nhiên, thời điểm năm 1983-1991 đất tranh chấp thuộc xã HL, huyện Châu Thành trong khi cơ quan thu thuế của cụ Hạnh lại là thị trấn Bà Rịa, huyện Châu Thành. Biên lai thu thuế của bà Vẽ và ông V không phải do xã HL thu.

Theo quy định của pháp luật, đất đai thuộc địa phương nào do địa phương đó thu thuế. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ những mâu thuẫn trong việc thu thuế đất nông nghiệp khác địa bàn của các cơ quan có thẩm quyền là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[4] Ông T, bà B xuất trình GCNQSDĐ cấp cho bà B đối với thửa đất số 247 vào năm 1992 và cho rằng thửa đất số 247 là một phần của phần đất hiện tại là thửa đất số 11, thửa đất số 12.

Tại Công văn số 2691/UBND-VP ngày 30/8/2017, UBND thành phố B nhận định: thửa đất số 11, thửa đất số 12 tờ bản đồ số 6 phường L được xác định là thửa 242 tờ bản đồ số 37 xã HL đo đạc năm 1992.

Tại Công văn số 259/UBND-VP ngày 20/10/2017, UBND xã HL xác định thửa 242 và thửa 247 là hai thửa riêng biệt

Tại Công văn số 248/UBND-VP ngày 19/12/2017, UBND phường L xác định không thực hiện việc lập biên bản xác minh, ranh giới mốc giới lập năm 2002 đối với thửa đất số 2002.

Đối chiếu Bản đồ địa chính xã HL, huyện Châu Thành (cũ) năm 1992, năm 2002 với Bản đồ địa chính xã L, thị xã Ba năm 1998; Bản đồ địa chính phường L, thành phố B năm 2004-2008 thấy rằng: Hình dạng phần đất hiện tại là thửa đất số 11 và thửa đất số 12 không tương đồng với hình dạng phần đất là thửa số 242 mà tương đồng với hình dạng phần đất bao gồm cả thửa đất số 242 và thửa đất số 247 như lời trình bày của bà B.

Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cần thiết phải thu thập chứng cứ để xác định: thửa đất số 11, số 12 đã cấp GCNQSDĐ cho ông V vào năm 2013 có bao gồm thửa đất số 247 đã được cấp GCNQSDĐ cho bà B năm 1992 hay không để giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

[5] Bà B cùng một số người làm chứng xác định gia đình bà B sử dụng đất để trồng hoa màu từ trước năm 1975 đến năm 1990 trồng cây bạch đàn để khai thác. Năm 2015, tiếp tục trồng cây bạch đàn, cây tràm bông vàng. Trên đất tranh chấp gia đình bà B có cất chòi lá để làm điểm nghỉ ngơi khi canh tác ruộng. Quá trình giải quyết tại Tòa án, ông V cho rằng gia đình ông khai phá đất và trồng lúa từ năm 1975 đến năm 1989 thì chuyển sang trồng màu, quá trình sử dụng đất năm 1990 có trồng bạch đàn để làm bóng mát, năm 2015 gia đình bà B trồng bạch đàn, tràm bông vàng thì ông V có báo với UBND phường L. Tại thời điểm giải quyết vụ án, trên đất chỉ có một số cây bạch đàn, cây tràm bông vàng. Tuy nhiên, lời khai của ông V ngày 03/7/2017 tại Cơ quan điều tra lại xác định thửa 11, 12 gia đình ông chỉ trồng lúa khô và cây hoa màu, ngoài ra không còn trồng gì khác.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ thực tế gia đình bà B có làm chòi lá hay không? Những cây cây Bạch đàn lâu năm đã trồng trên đất tranh chấp ai đã trồng để xác định người trực tiếp sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trong khi quy trình cấp GCNQSDĐ cho ông V còn chưa chặt chẽ, nhiều tài liệu, chứng cứ chưa được làm rõ như đã phân tích nêu trên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thời điểm ông V là người được cấp quyền sử dụng đất gia đình bà B không tranh chấp, cha ông V có đóng thuế và ông V trực tiếp canh tác sản xuất trên đất, quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà B; công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà T là chưa đủ căn cứ vững chắc.



[6] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn là ông Trần Văn T, bà Dương Thị B và người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Thanh Tường kháng cáo không đồng ý Bản án sơ thẩm. Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng người kháng cáo vẫn vắng mặt không rõ lý do, không thuộc trường hợp vắng mặt vì sự kiện bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan nên coi như từ bỏ việc kháng cáo. Tại Quyết định số 21/2020/QĐ-PT ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh BV đã đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Tuyết là có căn cứ, đúng quy định tại các Điều 289, 295 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Xét thấy việc thu thập chứng cứ và chứng minh của Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ, không đúng quy định của Chương VII về chứng minh và chứng cứ của Bộ luật Tố tụng dân sự; Kết luận trong bản án không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án nên chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại vụ án. Do quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án của Tòa án cấp phúc thẩm làm phát sinh hiệu lực của bản án sơ thẩm nên cần hủy quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án của Tòa án cấp phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 348 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;*

1. Chấp nhận kháng nghị số 244/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 25/10/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 29/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án số 21/2020/QĐ-PT ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Trần Văn T, bà Dương Thị B với bị đơn là ông Nguyễn Văn V (và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan).

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực kể từ ngày ra quyết định ./.

***Nơi nhận:***

- Chánh án TANDCC tại TP.HCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TAND TC
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GDKT II, HS; THS (GMH).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

***Bùi Đức Xuân***