

**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: 93/2021/DS-GĐT

Ngày: 18/3/2021

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng  
đất, yêu cầu hủy 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**

*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: Ông Bùi Đức Xuân

Ông Phan Thanh Tùng

*Thư ký phiên tòa:* Bà Đỗ Vũ Phương, Thẩm Tra viên.

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

Ngày 18 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Số 32, tổ 13, khu phố 4, phường L, quận T, Thành phố H

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Số 1/83, khu phố B, phường N, thị xã T, tỉnh B

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

3.1. Ông Hồ Trí D, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Số 32, tổ 13, khu phố 4, phường L, quận T, Thành phố H.

3.2. Bà Nguyễn Thị Thu G, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số 1/83, khu phố B, phường N, thị xã T, tỉnh B.

3.3. Ông Hồ Minh T, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Số 32, tổ 13, khu phố 4, phường L, quận T, Thành phố H.

3.4. Bà Hồ Thị Bích N, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Số 32, tổ 13, khu phố 4, phường L, quận T, Thành phố H.

3.5. Bà Nguyễn Thụy Minh C, sinh năm 1978;

3.6. Bà Nguyễn Thụy Minh A, sinh năm 1980;

3.7. Ông Nguyễn Minh B, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: số 1/83A, khu phố B, phường N, thị xã T, tỉnh B.

3.8. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1952;

Địa chỉ: số 1/83A, khu phố B, phường N, thị xã T, tỉnh B.

3.9. Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1982;

3.10. Ông Nguyễn Minh S, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: 14/9H, Thống Nhất, Phường 16, quận Gp, Thành phố H.

3.11. Bà Nguyễn Thị Thu T (Nguyễn Thị T), sinh năm 1972;

Địa chỉ: 1206 TUFFIT LN AUSTIN TX 78753 USA

3.12. Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh B.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Cụ Lê Thị B (chết ngày 25/01/1995) là bà ngoại của bà Nguyễn Thị H và là mẹ của ông Nguyễn Văn M, cụ B có 06 người con là:

- Ông Nguyễn Văn Đ.
- Bà Nguyễn Thị Ô.
- Bà Nguyễn Thị U.
- Bà Nguyễn Thị TH (mẹ đẻ bà Nguyễn Thị H).
- Ông Nguyễn Văn A.
- Ông Nguyễn Văn M.

Khoảng năm 1982, cụ B dẫn các con ra đất chỉ ranh đất hai dòng dài từ nương bông ra đến đường lỏi đi vào xóm là chia cho bà TH (do bà H đại diện nhận lãnh). Khoảng năm 1990-1991, ông Nguyễn Văn M cùng cụ B dời căn nhà cũ ở Vàm Cây Me ra sát đường vào xóm (nay là đường Bình Nhâm 01). Ngày 03/8/1993, cụ B lập tờ phân chia nhà đất, các thành viên trong gia đình có ký tên xác nhận, nhưng không có sơ đồ bản vẽ khu đất được phân chia.

Năm 1996, ông M và bà H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông Nguyễn Văn M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 26/QSĐĐ/CQ ngày 17/01/1997 với diện tích 2.064m<sup>2</sup>, hộ bà Nguyễn Thị H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 65/QSĐĐ/CQ-BN ngày 20/02/1997 với diện tích 586m<sup>2</sup>.

Bà H xác định ngày 03/8/1993, cụ B lập giấy chia đất xác định phần đất cụ B chia cho bà TH nhưng để bà H nhận lãnh là 800m<sup>2</sup> từ nhà đang ở đến nương bông hiện nay thuộc thửa 495 và thửa 486. Thửa 495, bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa 486 do ông M làm thủ tục cấp đất cho ông M.

Bà H khởi kiện yêu cầu ông M trả lại phần đất thuộc thửa đất số 486, tờ bản đồ B1 tại ấp B, xã N, huyện T (nay là khu phố B, phường N, thị xã T), tỉnh B, theo đo đạc thực tế là 341,9m<sup>2</sup> và yêu cầu hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông M và hộ bà H. Yêu cầu ông M tháo dỡ toàn bộ nhà ở và công trình xây dựng trên đất và không bồi thường giá trị.

Bà H thống nhất kết quả đo đạc và định giá trước đây, không yêu cầu đo đạc và định giá lại.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn M trình bày :*

Ông M thống nhất với trình bày của bà H về quan hệ huyết thống và thống nhất một phần với trình bày của bà H về diện tích đất bà H được chia là khoảng 800m<sup>2</sup>, vị trí đất được chia cho bà H thuộc thửa đất 495, ông không biết việc cụ B chỉ đất chia cho bà TH.

Đối với thửa đất số 486, ông không đồng ý với bà H, ông cho rằng phần đất bà H được chia là toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 495 và một phần thửa đất số 529 đúng như mô tả tại tờ phân chia nhà đất do cụ B lập ngày 03/8/1993.

Ngày 03/8/1993, cụ B lập tờ phân chia nhà đất, các con có mặt đều ký xác nhận nội dung. Theo Tờ phân chia thì phần đất bà TH (mẹ bà H) được chia tính từ vị trí nhà ông M và cụ B đang ở đến nương bông 01 dòng dài đến cây thị nhà cũ.

Năm 1996, ông kê khai đăng ký đất và đã được cấp giấy chứng nhận số 26/QSDD/CQ ngày 17/01/1997 diện tích 2.065m<sup>2</sup> gồm thửa 486 diện tích 422,4m<sup>2</sup> và thửa 529 diện tích 1.640m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ B1, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện T (nay là khu phố B, phường N, thị xã T), tỉnh B.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông phát hiện một phần đất của bà H “một dòng dài từ nương bông đến cây thị nhà cũ” bị cấp nhầm cho hộ ông M, nên ông đã yêu cầu bà H đi điều chỉnh lại, nhưng bà H không đi làm thủ tục. Năm 2004, ông sửa chữa xây lại nhà kiên cố thì bà H cũng không có ý kiến gì. Năm 2007, bà H khiếu nại yêu cầu ông trả lại diện tích đất khoảng 300m<sup>2</sup> còn thiếu cho bà H, ông đồng ý. Tuy nhiên, bà H không thống nhất vị trí đất mà ông giao trả.

Ông xác định diện tích đất bà H được đại diện nhận lãnh là khoảng 800m<sup>2</sup>, bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất 495 diện tích 586m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 587,3m<sup>2</sup>), thì phần đất mà bà H còn thiếu là khoảng 214m<sup>2</sup> là một

dòng dài đến cây thị nhà cũ theo bản phân chia. Do đó, ông đồng ý trả lại cho bà H phần đất còn thiếu là một dòng dài đến cây thị nhà cũ theo bản phân chia diện tích khoảng  $214m^2$ . Không đồng ý trả thừa đất 486 cho bà H vì bà H không được chia vị trí này.

Ông thống nhất kết quả đo đạc và định giá trước đây, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

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

Ông Hồ Trí D: Thống nhất với nội dung trình bày của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Bà Nguyễn Thị Thu G, Nguyễn Thụy Minh C, Nguyễn Thị Minh A, Nguyễn Minh B, Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị Thu T (Nguyễn Thị T): Thống nhất với nội dung trình bày của bị đơn, không có yêu cầu độc lập trong vụ án, yêu cầu Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt.

Ông Hồ Minh T trình bày: Thống nhất với nội dung trình bày của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Bà Hồ Thị Bích N, ông Nguyễn Minh H và Nguyễn Minh S trình bày: Thống nhất với nội dung trình bày của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Đại diện Ủy ban nhân dân thị xã T trình bày: các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông, bà Nguyễn Văn M và Nguyễn Thị H là đúng trình tự, thủ tục luật định. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2018/DS-ST ngày 30/10/2018, Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương quyết định:

*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

*Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn M về việc giao trả cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất  $214m^2$  thuộc thửa đất số 529 tờ bản đồ số B1 tọa lạc tại khu phố B, phường N, thị xã T, tỉnh B và hoán đổi diện tích đất là  $149,86m^2$  thuộc một phần thửa đất số 529 của ông M và  $149,86m^2$  thuộc một phần thửa đất số 495 của bà H.*

*Giao cho bà Nguyễn Thị H  $800m^2$  thuộc một phần thửa đất số 495 và một phần thửa đất số 529, tờ bản đồ B1 tọa lạc tại khu phố B, phường N, thị xã T, tỉnh B (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).*

*Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã T thu hồi hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 26/QSDĐ/CQ ngày 17/01/1997 và số 36/QSDĐ/CQ ngày 20/02/1997 đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn M, hộ bà Nguyễn Thị H để điều chỉnh phù hợp.*

Ngoài ra, Tòa án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/11/2018, bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 274/2019/DS-PT ngày 26/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

*Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.*

Sửa bản án sơ thẩm, xác định rõ loại đất hoán đổi giữa ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị H là đất trồng cây lâu năm, giữ nguyên các phần khác của bản án sơ thẩm.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí.

Ngày 18/5/2020, bà Nguyễn Thị H có đơn đề nghị xem xét bản án phúc thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 313/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 27/11/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 274/2019/DS-PT ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương để xét xử phúc thẩm lại.

Tại phiên tòa hôm nay, 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] Ngày 03/8/1993, cụ Lê Thị B lập “Tờ phân chia nhà đất đai”, phân chia tài sản là quyền sử dụng đất cho các con. Tuy tờ phân chia nhà đất này không xác định cụ thể thửa đất chia cho từng người nhưng có mô tả vị trí phần đất từng người được chia và thể hiện cụ thể “Phần bà Nguyễn Thị TH (do bà H nhận lãnh) 800m<sup>2</sup> từ nhà đang ở đến nương bông, 01 dòng dài đến cây thị nhà cũ”, nội dung mô tả vị trí và sơ đồ phần đất từng người được chia đã được các bên thừa nhận.

Ngày 05/12/1994, ông Sang, ông M và bà H đã ra xã B xác nhận “Tờ phân chia nhà đất đai” lập ngày 03/8/1993 có nội dung “từ nhà đang ở đến nương bông, 01 dòng dài đến cây Thị nhà cũ”. Bà H thừa nhận chữ ký trên “tờ phân chia nhà đất đai” là của bà, khi nhận tờ phân chia đất đai có sơ đồ chia đất thì bà H cũng không khiếu nại gì và thực tế bà H còn dùng tài liệu này để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Năm 1997, bà H chỉ kê khai, đăng ký đối với thửa 495, không đăng ký đối với thửa 486, khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H cũng không có khiếu nại. Mặt khác, bà H cho rằng bà được chia hai thửa 486 và 495, thì tổng diện

tích bà được chia là 1.010m<sup>2</sup>, không phù hợp với “Tờ phân chia nhà đất đai” ngày 03/8/1993.

Với các phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận ý kiến của bà H cho rằng phần mô tả vị trí và sơ đồ đất do ông M tự lập sau khi có “tờ phân chia nhà đất đai”; Có cơ sở xác định bà H không được chia thửa 486, mà chỉ được chia thửa 495 và một phần thửa 529. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào nội dung “Tờ phân chia nhà đất đai” lập ngày 03/8/1993 đã được chính quyền địa phương xác nhận để xác định vị trí thửa đất nguyên đơn, bị đơn được chia. Buộc ông M trả lại diện tích 214m<sup>2</sup> đất, một phần thửa 529 là có căn cứ. Tuy nhiên, phần đất ông M tự nguyện trả cho bà H nằm giữa khuôn viên đất của ông M, không có lối ra đường công cộng nên Tòa án ghi nhận sự tự nguyện hoán đổi đất có cùng diện tích, cùng mục đích sử dụng và giá trị tương đương là giải quyết triệt để vụ án, đảm bảo lợi ích cho các bên, tăng giá trị sử dụng đất cũng như thuận tiện cho việc đi lại của bà H.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông M thừa nhận việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M và bà H có sự nhầm lẫn, chênh lệch diện tích đối với phần đất “một dòng dài từ nương bông đến cây thị nhà cũ”, trên phần đất này còn có mộ của bà Nguyễn Thị TH (mẹ bà H) và ông đồng ý trả lại diện tích 214m<sup>2</sup> đất này. Ông M không thừa nhận có sự nhầm lẫn đối với thửa đất số 486. Vì vậy, kháng nghị cho rằng chứng cứ không cần phải chứng minh *“là lời thừa nhận của ông M khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M và bà H có sự nhầm lẫn chênh lệch”*, từ đó nhận định việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại là không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

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. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 313/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 27/11/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 274/2019/DS-PT ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H với bị đơn ông Nguyễn Văn M.

2. 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;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS TX. Thuận An;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng GDKT III,  
HS; THS (ĐVP).

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN**  
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
**(đã ký)**  
**Võ Văn Cường**