

**Quyết định tái thẩm**

Số: 238/2020/DS-TT

Ngày: 03/11/2020

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:* 9/12 (chín trên mười hai) thành viên tham gia xét xử, do ông Bùi Đức Xuân – Phó Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh được Chánh án ủy nhiệm làm Chủ tọa phiên tòa.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Sỹ Nguyên – Thẩm tra viên.

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

Ngày 03 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm để xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Lâm Thị C, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Tổ 7, ấp SV, xã TP, huyện TN, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**2. Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1935.

Địa chỉ: Tổ 7, ấp SV, xã TP, huyện TN, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

3.1. Bà Lâm Thị Ng, sinh năm 1956; địa chỉ: Tổ 7, khu phố 3, phường M, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Lâm Văn Ngh, sinh năm 1957; địa chỉ: 2/5 Tăng Bạt Hổ, Phường N, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Lâm Văn Hng, sinh năm 1962; địa chỉ: 209 đường 3/2, Mỹ Cẩm A, thị trấn CN, huyện CN, tỉnh TV.

3.4. Ông Lâm Văn Mnh, sinh năm 1964; địa chỉ: 34 Tổ 7, khu phố 3, phường M, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Lâm Văn Th, sinh năm 1966; địa chỉ: 89/21, Tổ 7, khu phố 3, phường M, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn là bà Lâm Thị C trình bày:* Bà Lê Thị H là mẹ của bà C có mua của người khác 5.000m<sup>2</sup> đất từ năm 1979. Đất tọa lạc tại ấp SV, xã TP, huyện TN, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Năm 1986, bà H cho bà Phạm Ánh Tuyết mượn đất để trồng khoai lang. Năm 1989, bà H có quen bà Nh, biết bà Nh có hoàn cảnh khó khăn nên cho bà Nh mượn phần đất này để canh tác, sử dụng, việc cho mượn chỉ nói miệng, không làm giấy tờ. Năm 1993, bà H bị bệnh nặng đã nói có mặt bà Nh, bà C và bà Trần Thị Ngc là đất bà H cho bà Nh mượn, khi nào bà C cần lấy lại thì bà Nh trả cho bà C và bà Nh cũng đã đồng ý trả. Năm 1993, cha mẹ của bà C qua đời, nhưng bà C vẫn để cho bà Nh mượn đất. Năm 1999, bà C lấy lại đất thì bà Nh không đồng ý, lại đưa ra một tờ giấy viết tay với nội dung bà H sang nhượng đất cho bà Nh từ năm 1985. Qua xem xét tờ giấy này thì bà C thấy không đúng sự thật vì bà H không biết chữ, chữ ký và chữ viết không phải của bà H. Hơn nữa, năm 1992, bà H vẫn đóng thuế cho Nhà nước thì không thể có chuyện mua bán đất với bà Nh. Do vậy, bà C yêu cầu bà Nh phải tháo dỡ các vật trên đất và trả lại đất cho bà.

*Bị đơn là bà Nguyễn Thị Nh trình bày:* Phần đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc là của bà H, bà đã mua lại từ năm 1985 với giá 60.000 đồng để xây chùa. Từ năm 1985, bà đã quản lý, sử dụng đất và xây chùa mang tên Tịnh xá NS. Năm 1992, bà đã đi đăng ký, kê khai và nộp thuế. Vì đã bán đất nên khi bà H còn sống không có ý kiến khiếu nại, tranh chấp gì với bà Nh dù bà vẫn ở trên đất từ năm 1985 đến nay. Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà C.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lâm Thị Ng, ông Lâm Văn Ngh, ông Lâm Văn Hng, ông Lâm Văn Th và ông Lâm Văn Mnh trình bày:* Các ông, bà là anh em ruột của bà C. Phần đất tranh chấp nêu trên có nguồn của bà H để lại. Tất cả đồng ý để cho bà C được toàn quyền quyết định và xin vắng mặt. Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2009/DS-ST ngày 26/3/2009, Tòa án nhân dân huyện TN, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định:

*Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Lâm Thị C.*

*Các ông, bà Lâm Thị C, Lâm Thị Ng, Lâm Văn Ngh, Lâm Văn Hng, Lâm Văn Mnh, Lâm Văn Th được quyền sử dụng diện tích 3.264m<sup>2</sup> thuộc thửa 136a1 và một căn nhà cấp 4A5 có diện tích sử dụng 12m<sup>2</sup> trên đất tại thửa 136 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp SV, xã TP, huyện TN, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có xác định tứ cận).*

*Bà Nguyễn Thị Nh được quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 1.736m<sup>2</sup>, trong đó 1.431m<sup>2</sup> thuộc thửa 136b và một ngõ đi rộng 5m, dài 63m có diện tích 305m<sup>2</sup> thuộc thửa 136a2 có diện tích 201m<sup>2</sup>, thửa 136a3 có diện tích 104m<sup>2</sup> tại thửa 136 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp SV, xã TP, huyện TN, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và toàn bộ công trình xây dựng trên đất (có xác định tứ cận).*

*Bà Lâm Thị C có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Nh số tiền là 6.782.400 đồng.*

*Các ông, bà Lâm Thị C, Lâm Thị Ng, Lâm Văn Ngh, Lâm Văn Hng, Lâm Văn Mnh, Lâm Văn Th và Nguyễn Thị Nh đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá, giám định, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/4/2009, bà Nguyễn Thị Nh có kháng cáo.

Ngày 09/4/2009, bà Lâm Thị C có kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 63/2009/DS-PT ngày 18/6/2009, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định:

*Không chấp nhận kháng cáo của bà Lâm Thị C. Chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Nh. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên như sau:*

*Không chấp nhận yêu cầu của bà Lâm Thị C về việc đòi bà Nguyễn Thị Nh trả lại quyền sử dụng 5.000m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 136 tờ bản đồ số 02, xã TP, huyện TN, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo sơ đồ vị trí thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện TN đo vẽ ngày 11/12/2008 đính kèm.*

*Tạm giao cho bà Nguyễn Thị Nh sử dụng 5.000m<sup>2</sup> đất thuộc một phần của thửa 136 tờ bản đồ số 02 tại xã TP, huyện TN, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo sơ đồ vị trí thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện TN đo vẽ ngày 11/12/2008 đính kèm; bà Nguyễn Thị Nh có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chức năng của huyện TN để làm thủ tục xin công nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.*

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, thẩm định giá và án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Lâm Thị C có đơn đề nghị Tòa án xem xét bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục tái thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 23/QĐKNTT-VKS-DS ngày 22/10/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục tái thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên nội dung kháng nghị và đề nghị hội đồng xét xử tái 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] Bà Lâm Thị C đề nghị Tòa án xem xét bản án phúc thẩm theo thủ tục tái thẩm, đồng thời cung cấp Giấy cho mượn đất (bản chính) đề ngày 10/02/1990, có nội dung: Bà Lê Thị H có hơn 5 công đất tại khu 1 SV, đồng ý cho bà Nguyễn Thị Nh mượn trồng hoa màu vì hoàn cảnh khó khăn, không có chỗ ở, mượn để làm rẫy sinh sống, chỉ ở không được quyền bán. Sau này con gái út tên Lâm Thị C khôn lớn trả lại cho bà C được quyền định đoạt. Giấy cho mượn đất có chữ ký của người làm chứng là bà Hồ Thị B và bà Nguyễn Thị S.

Trên cơ sở Giấy cho mượn đất nêu trên, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xác minh, lấy lời khai của bà Hồ Thị B và bà Nguyễn Thị S ngụ tại ấp SV, xã TP, huyện TN, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, kết quả xác minh bà B, bà S khẳng định chữ viết và chữ ký với tư cách là người làm chứng trên Giấy cho mượn đất là của các bà. Năm 1990, bà Nh là ni cô gặp khó khăn, không có chỗ ở nên bà H mới cho bà Nh mượn đất với điều kiện bà Nh không được quyền bán, sau này con gái bà H là bà Lâm Thị C khôn lớn, bà Nh phải có nghĩa vụ trả lại đất cho bà C để bà C được quyền quyết định; lý do bà H cho bà Nh mượn đất xuất phát từ tình thương người, tương thân, tương ái, thấy bà Nh không có chỗ ở và là người đi tu nên bà H tin tưởng cho bà Nh mượn đất để xây dựng tu viện. Khi đó bà H đang bị bệnh ung thư, con gái là bà C còn nhỏ nên cho bà Nh mượn đất, quản lý, sử dụng, sau này bà H lớn, bà Nh phải có nghĩa vụ trả lại đất cho con gái bà H. Diện tích đất cho mượn là 05 công, lý do biết được sự việc do các bà là hàng xóm, có quen biết nhau nên khi lập Giấy cho mượn đất, bà H có nhờ các bà ký tên với tư cách là người làm chứng, việc cho mượn đất là đúng sự thật.

[2] Ngày 03/5/2018, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành làm việc với ông Nguyễn Ngọc Tn (ông Tn con của bà Nguyễn Thị Nh và là người đại diện theo ủy quyền của bà Nh tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm): Ông Tn khai Giấy sang nhượng đất giữa bà Lê Thị H và bà Nguyễn Thị Nh lập ngày 21/4/1985 là hoàn toàn giả mạo vì giữa bà H và bà Nh không có thỏa thuận sang nhượng đất, giấy này do bà Nh nhờ ông Phan Tấn Hoanh viết hộ để cung cấp cho Tòa án giải quyết tranh chấp, hai người làm chứng là bà Lê Thị Nho và bà Nguyễn Thị Hạnh cũng do bà Nh nhờ ký tên làm chứng nhưng hoàn toàn không biết việc chuyển nhượng này, ông Hoanh viết Giấy sang nhượng đất vào năm 2005, không phải ngày 21/4/1985.

Ngày 07/9/2018, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành làm việc với ông Phan Tấn Hoanh tại Ủy ban nhân dân xã TP, huyện TN (nay là phường TP, thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Hoanh khai khoảng năm 2004 – 2005, ông Tn (con bà Nh) có đến nhà nhờ ông viết hộ Giấy sang nhượng đất, nội dung là do ông Tn đọc cho ông viết, thể hiện việc bà Lê Thị H chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Nh. Sau khi viết xong thì ông giao lại cho ông Tn, còn việc ký tên giữa bên bán, bên mua và những người làm chứng thì ông không biết. Ông không biết có việc sang nhượng đất này mà viết theo yêu cầu của ông Tn, sau này thì ông

mới biết ông Tn sử dụng Giấy sang nhượng đất này để cung cấp cho Tòa án giải quyết việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà C và bà Nh.

[3] Như vậy, mặc dù tài liệu là Giấy cho mượn đất ngày 10/02/1990 do bà C cung cấp, chưa được phía bà Nh thừa nhận, chưa được cơ quan tiến hành tố tụng trung cầu giám định nên chưa được xem là chứng cứ để xác định sự thật khách quan của vụ án, nhưng đây là tình tiết mới được phát hiện có thể làm thay đổi cơ bản nội dung của vụ án mà Tòa án không biết được khi ra bản án.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 337, khoản 2 Điều 356, Điều 357 và Điều 349 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Kháng nghị số 23/QĐKNTT-VKS-DS ngày 22/10/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 63/2009/DS-PT ngày 18/6/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2009/DS-ST ngày 26/3/2009 của Tòa án nhân dân huyện TN, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Lâm Thị C với bị đơn là bà Nguyễn Thị Nh; và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được nêu tại trang 1, 2 của quyết định; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện TN, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định tái thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định./.

#### **Nơi nhận:**

- Chánh án TANDCC tại Tp.HCM (để b/c);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- TAND huyện TN (kèm hs);
- Chi cục THADS huyện TN;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS; THS (LSN).

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

**Bùi Đức Xuân**

