

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 53/2021/DS-GĐT

Ngày 09/7/2021

Vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và 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 ĐÀ NẴNG**

- Thành phần tham gia xét xử giám đốc thẩm gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân – Thẩm phán

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Tuấn và ông Trương Minh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: bà Hà Thị Mỹ Châu - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 09 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Đỗ Tr;

1.2. Bà Nguyễn Thị Tr (vợ ông Tr);

Cùng địa chỉ: xóm Đ, thôn D, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi;

2. Bị đơn:

2.1. Bà Đỗ Thị M; địa chỉ: xóm Đ, thôn D, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi;

2.2. Ông Nguyễn B (chồng bà M, chết ngày 15/12/2013), người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B gồm bà M và các con là:

2.3. Anh Nguyễn Minh Tr1; cư trú: xóm Đ, thôn H, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

2.4. Anh Nguyễn Q; cư trú: xóm K, thôn M, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

2.5. Anh Nguyễn S, anh Nguyễn S; cùng cư trú: xóm Đ, thôn D, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

2.6. Chị Nguyễn Thị Bích C; cư trú: cư xá T, Phường X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.7. Chị Nguyễn Thị Ng; cư trú: Tỉnh lộ K, Khu phố K, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Chị Đỗ Thị Kim Ch; cư trú: Thôn K, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3.2. Chị Đỗ Thị D; cư trú: Thôn K, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3.3. Chị Đỗ Thị Ch1; cư trú: số L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Anh Đỗ Tấn C, ông Phạm S; cùng cư trú: xóm Đ, thôn D, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3.5. Ủy ban nhân dân thành phố Q;

3.6. Ủy ban nhân dân xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện đề ngày 21/01/2013 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là vợ chồng ông Đỗ Tr, bà Nguyễn Thị Tr trình bày:

Nguồn gốc thửa số 277, tờ bản đồ 26, diện tích 940m², tại xã T, huyện S là của ông bà nội để lại cho cha mẹ ông Tr. Từ năm 1975, cha mẹ ông Tr làm nhà ở, chết để lại cho vợ chồng ông Tr. Ngày 12/11/2001, Ủy ban nhân dân huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số vào sổ cấp GCN: 00135/QSDĐ/800 QĐ-UB (H) công nhận “hộ ông Đỗ Tr” được quyền sử dụng thửa số 277, tờ bản đồ số 26, diện tích 940m², tại xã T, huyện S (nay là thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi.

Vợ chồng ông Nguyễn B, bà Đỗ Thị M sử dụng thửa đất số 276, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.164 m², liền kề thửa đất số 277 của Ông, Bà. Từ năm 1975 đến khi Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai gia đình, không có tranh chấp và hai bên đã thống nhất đóng trụ bê tông làm ranh giới, trụ bê tông do ông B dựng năm 1992. Ranh giới đất giữa hai gia đình từ trước đến nay là đường cong, nhưng năm 2008, ông Thanh vào tỉnh Đắk Nông làm ăn, tháng 12/2011 ông Tr trở về thấy mất 03 trụ bê tông, ông Tr hỏi thì ông B trả lời ông B nhờ nên ông Tr yêu cầu chôn lại thì ông B đồng ý nhưng không thực hiện. Tháng 5/2012, ông Tr chôn lại cột bê tông theo ranh giới đất được Ủy ban nhân dân huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay, vợ chồng ông Tr khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông B chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất của gia đình ông Tr; yêu cầu gia đình ông B chặt cây, tháo dỡ phần mái ngói chuồng bò làm lấn qua đất của vợ chồng ông Tr để trả lại 238,8m² đất cho vợ chồng ông Tr.

- Bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn B (khi ông B còn sống) và bà Đỗ Thị M trình bày: Diện tích đất mà vợ chồng ông Tr đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg là 640m², bao gồm cả đất mồ mả. Khi thực hiện Nghị định 64-CP thì vợ chồng ông Tr đăng ký sử dụng 940m² đất là lấn qua đất của vợ chồng Ông Bà, đồng thời vợ chồng ông Tr còn kê khai đất mồ mả thành 1 thửa riêng diện tích 50m². Đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg thì ranh đất giữa hai gia đình là đường thẳng, trên thực địa ranh đất lúc đó là cây mọc tự nhiên và cây Thiết mộc lan do vợ chồng ông B trồng bên phía đất của vợ chồng ông B. Do ông Tr lấn đất của Ông Bà chiều rộng gần 2m (lấn hơn 300m² đất) nên tháng 7/2012, ông Tr đổ trụ bê tông thì Ông Bà ngăn cản không cho làm, còn số trụ bê tông hiện có trên đất thì Ông Bà không biết ai dựng, dựng khi nào, còn các cây chùm biên, cây ô ma trên đất là cây mọc tự nhiên.

Nay, Ông Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Tr, đồng thời Ông Bà yêu cầu vợ chồng ông Tr chặt 01 bờ tre 45 cây, 01 cây dương liễu và dỡ chuồng bò diện tích 13,2m², một phần ngôi nhà diện tích 7,7m², 07 cây ô ma, 01 cây chùm biên, 01 cây mít, 05 trụ bê tông để trả lại 300m² đất lấn chiếm cho

Ông Bà và yêu cầu Tòa án hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* (số vào sổ cấp GCN: 00135/QSDĐ/800 QĐ-UB (H) mà UBND huyện S cấp cho hộ ông Đỗ Tr ngày 12/11/2001.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn B là vợ (bà Đỗ Thị M) và các con thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà M.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (các con của vợ chồng ông Tr, bà Tr) thống nhất với trình bày và đề nghị của ông Tr, bà Tr.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm S trình bày: Ông và ông B là hai anh em ruột, Ông sử dụng thửa đất số 305, tờ bản đồ số 26, diện tích khoảng 600m², không có tranh chấp với ông Tr, ông B.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố Q trình bày: Thửa đất số 351, tờ bản đồ số 01, diện tích 640m² lập theo Chỉ thị 299/TTg tương ứng là thửa đất số 277, tờ bản đồ số 26, diện tích 940m² và thửa đất số 988, diện tích 50m² (đất nghĩa địa) lập theo Nghị định 64/CP là có cùng vị trí. Thửa đất số 367, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.640m² lập theo Chỉ thị 299/TTg biến động thành 03 thửa gồm: thửa số 276 tờ bản đồ số 26, diện tích 1.164m²; thửa số 305 diện tích 600m² và thửa số 951 diện tích 200m² (đất nghĩa địa), lập theo Nghị định 64/CP là có cùng vị trí. Lý do diện tích các thửa đất số 351, số 367 biến động do sai lệch trong quá trình đo, vẽ lập bản đồ địa chính. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 26 cho hộ ông Đỗ Tr; thửa đất số 276, tờ bản đồ số 26 cho hộ ông Nguyễn B là cấp đúng vị trí, số thửa, diện tích theo tờ bản đồ đo vẽ năm 1996; do đó, việc vợ chồng ông B yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Đỗ Tr là không có cơ sở.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã T trình bày: Ông Đỗ Tr đăng ký kê khai theo Chỉ thị 299/TTg thửa đất số 351, diện tích 640m², khi thực hiện Nghị Định 64-CP thì thửa đất 351 của ông Tr tách thành 2 thửa là thửa 277 diện tích 940m² và thửa 988 diện tích 50m² (đất nghĩa địa), tổng diện tích 2 thửa là 1.020m². Cụ Nguyễn Đường (cha ông Nguyễn B) đăng ký kê khai theo Chỉ thị 299/TTg thửa đất số 367 diện tích 1.640m², khi thực hiện Nghị định 64-CP thì thửa 367 tách thành 03 thửa là thửa 276 diện tích 1.164m² do ông Nguyễn B quản lý, thửa số 305 diện tích 600m² do ông Phạm Đốc quản lý và thửa số 951 diện tích 200m² đất nghĩa địa do UBND xã quản lý, tổng diện tích 3 thửa là 1.964 m². Thửa đất 277 tờ bản đồ 26 diện tích 940m² gia đình ông Đỗ Tr sử dụng được UBND huyện S cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* (số vào sổ 00135 QSD Đ/800/QĐ-UB (H) ngày 12/11/2001. Thửa đất số 276 tờ bản đồ 26 diện tích 1.164m² gia đình ông Nguyễn B sử dụng được UBND huyện S cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* (số vào sổ H 05069) ngày 06/12/2005. Lý do hình thể thửa đất của hộ ông Tr đang sử dụng không đúng với hình thể thửa đất kèm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do trước đây ranh đất giữa hộ ông Tr và hộ ông B là hàng rào cây xanh, đến khi ông Tr dựng trụ quay lưới B40 thì xảy ra tranh chấp.*

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 03/8/2018, Tòa án nhân dân thành phố Q quyết định:*

Căn cứ vào: Điều 192, Điều 255, Điều 259, Điều 261, Điều 265, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 2, Điều 34, Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; Điểm b khoản 1 Điều 50, khoản 5, khoản 6 Điều 105 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 34, Điều 35, khoản 1,

khoản 2, khoản 3 Điều 144, khoản 1, khoản 5 Điều 147, Điều 156, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 164, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 235, Điều 244, Điều 267, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm a, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 1, khoản 2, khoản 4, khoản 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Tr, bà Nguyễn Thị Tr về yêu cầu áp dụng các biện pháp bảo vệ quyền sở hữu.

+ Buộc bà Đỗ Thị M và ông Nguyễn B (chết), người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của ông Nguyễn B gồm: ông Nguyễn Minh Tr1, ông Nguyễn Q, ông Nguyễn S, ông Nguyễn S, bà Nguyễn Thị Bích C, bà Nguyễn Thị Ng, bà Đỗ Thị M phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật về quyền sử dụng đất của ông Đỗ Tr, bà Nguyễn Thị Tr tại thửa đất số 277, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Xóm Đ, thôn D, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, để ông Đỗ Tr, bà Nguyễn Thị Tr làm hàng rào, rào lại ranh giới vườn và buộc bà Đỗ Thị M, ông Nguyễn B (chết), người kế thừa quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng của ông Nguyễn B gồm: ông Nguyễn Minh Tr1, ông Nguyễn Q, ông Nguyễn S, ông Nguyễn S, bà Nguyễn Thị Bích C, bà Nguyễn Thị Ng, bà Đỗ Thị Tr chặt phá những cây tre nhỏ, cây chìa vôi, cây thân tài, 10 cây thuyết mộc lan, cây ô ma, 01 cây chùm biền, tháo dỡ một phần mái ngói chuồng bò của ông Nguyễn B, bà Đỗ Thị M theo chiều thẳng đứng từ dưới lên đã làm qua phần đất của ông Đỗ Tr để ông Đỗ Tr, bà Nguyễn Thị Tr làm hàng rào theo ranh mốc giới từ sát cột bê tông chuồng bò mà ông Đỗ Tr với ông Nguyễn B đã đồng ý trước đây và kéo thẳng hàng rào sát các trụ bê tông còn lại và theo bờ ranh cây xanh hiện có từ trước ra sau đến hết vườn bao gồm cả bụi tre ở phía sau vườn (bụi tre phía sau vườn do ông Đỗ Tr trồng) đi đến điểm cuối cùng đứng với kích thước cạnh phía Tây là 21,56 m theo cạnh trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị M, ông Nguyễn B (chết), người kế thừa quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng của ông Nguyễn B gồm: ông Nguyễn Minh Tr1, ông Nguyễn Q, ông Nguyễn S, ông Nguyễn S, bà Nguyễn Thị Bích C, bà Nguyễn Thị Ng, bà Đỗ Thị M, về việc buộc ông Đỗ Tr, bà Nguyễn Thị Tr phải xây dựng đúng ranh mốc đất mà ông Đỗ Tr, bà Nguyễn Thị Tr đã có là 640 m² (theo bản đồ chỉ thị 299/TTg) và buộc ông Đỗ Tr, bà Nguyễn Thị Tr phải chặt bỏ 01 bờ tre 45 cây, 01 cây dương liễu và tháo gỡ chuồng bò diện tích 13,2 m², một phần ngôi nhà có diện tích 7,7 m², 07 cây ô ma, 01 cây bờ lời, 01 cây chùm biền, 01 cây mít, 05 trụ bê tông kích thước (0,1 x 0,1) x 0,8 m để trả lại diện tích đất lấn chiếm là 238,8 m², có giới cận cạnh Đông dài khoảng 1,97 m, cạnh phía Tây dài 5,5 m, cạnh phía Nam dài 49,36 m, cạnh phía Bắc dài 50,2 m.

3/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị M, ông Nguyễn B (chết), người kế thừa quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng của ông Nguyễn B gồm: ông Nguyễn Minh Tr1, ông Nguyễn Q, ông Nguyễn S, ông Nguyễn S, bà Nguyễn Thị Bích C, bà Nguyễn Thị Ng, bà Đỗ Thị M, về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00135/QSDĐ/800/QĐ- UB (H) do UBND huyện S (nay là thành phố Q) cấp cho hộ ông Đỗ Tr vào ngày 12/11/2001, diện tích 940 m² thuộc thửa đất số 277, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; quyền, nghĩa vụ thi hành án và tuyên bố quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 13/8/2018, bị đơn là bà Đỗ Thị M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn B kháng cáo.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 78/2018/DS-PT ngày 31/10/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ngày 26/11/2018, bà Đỗ Thị M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn B có Đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định số 18/2021/KN-DS ngày 5/5/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 78/2018/DS-PT ngày 31/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 78/2018/DS-PT ngày 31/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 03/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Q; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng không chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Khi kê khai sử dụng đất theo Chỉ thị 299/TTg thì **Trích lục** từ tờ *Bản đồ địa chính số 1 bản đồ 299 tỷ lệ 1/2000* (bút lục 34) thể hiện Hộ ông Đỗ Tr kê khai sử dụng thửa đất số 351, diện tích 640m² đất “*Thổ*” với cạnh Đông giáp đường đất (nay là đường bê tông) dài 21m, cạnh Tây dài 18m, cạnh Bắc dài 47m, cạnh Nam giáp với thửa đất số 367 của ông Nguyễn B dài 45m và là đường thẳng. Khi kê khai theo Nghị Định 64-CP thì **Trích lục** từ tờ *Bản đồ địa chính số 26 tỷ lệ 1/2000* (bút lục 35) thể hiện hộ ông Đỗ Tr kê tách thửa đất 351 thành 2 thửa đất với tổng diện tích 990m² (gồm thửa 277 diện tích 940m², ngày 12/11/2001 UBND huyện S cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* và thửa 988 diện tích 50m² đất nghĩa địa) với cạnh Đông giáp đường bê tông dài 19,91m, cạnh Tây dài 21,56m, cạnh Bắc dài 44,51m, cạnh Nam giáp thửa đất số 276 của hộ ông Nguyễn B dài 50,19m và không còn là đường thẳng mà cong lồi về phía thửa đất của hộ ông Nguyễn B. *Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ* kèm *Trích đo bản đồ địa chính khu đất* do Tòa án nhân dân thành phố Q chủ trì lập ngày 10/6/2014 (bl 266 - 270) thể hiện tổng diện tích đất 2 thửa đất mà hộ ông Đỗ Tr đang quản lý, sử dụng là 789,3m² (717,5m² + 7,6m² + 64,2m²) và nếu cộng thêm 238,8m² đất đang tranh chấp cho hộ ông Đỗ Tr thì kết quả là 1.028,1m² và cạnh Đông dài 18,37m, cạnh Tây dài 21,77m, cạnh Bắc dài 46,17m, cạnh Nam giáp thửa đất số 276 của hộ ông Nguyễn B dài 50,19m và cong lồi hướng về phía thửa đất của hộ ông Nguyễn B; nếu so với diện tích đất hộ ông Đỗ Tr kê khai theo Nghị định 64-CP thì diện tích đất hiện nay của hộ ông Tr

(nếu cộng thêm 238,8m² đất tranh chấp) là thừa 38,1m² đất (nếu so với diện tích đất hộ ông Đỗ Tr kê khai theo Chỉ thị 299/TTg là thừa 388,1m²).

[2] Khi kê khai sử dụng đất theo Chỉ thị 299/TTg thì **Trích lục** từ tờ *Bản đồ địa chính số 1 bản đồ 299 tỷ lệ 1/2000* (bút lục 34) thể hiện hộ cụ Nguyễn Đường (cha ông Nguyễn B) kê khai sử dụng thửa đất số 367 diện tích 1.640m² đất “*Thổ*” với cạnh Bắc giáp thửa đất của hộ ông Đỗ Tr dài 45m và là đường thẳng. Khi kê khai theo Nghị Định 64-CP thì **Trích lục** từ tờ *Bản đồ địa chính số 26 tỷ lệ 1/2000* (bút lục 35) thể hiện thửa đất số 367 kê tách thành 03 thửa đất với tổng diện tích 1.964m² (thửa số 276 diện tích 1.164m² và ngày 06/12/2005 UBND huyện S cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* cho hộ ông Nguyễn B; thửa 305 diện tích 600m² do ông Phạm Đốc, sau này con ông Đốc là Phạm S quản lý; thửa 951 diện tích 200m² đất nghĩa địa do UBND xã quản lý). *Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ* kèm *Trích đo bản đồ địa chính khu đất* do Tòa án nhân dân thành phố Q chủ trì lập ngày 10/6/2014 (bl 266, 267) thể hiện tổng diện tích đất có nguồn gốc từ thửa đất số 367 là 1.815,2m² (229,3m² + 959,4m² + 626,5m²); như vậy, so với diện tích đất kê khai theo Nghị định 64-CP thì thửa đất số 276 của hộ ông Nguyễn B thiếu 204,6m² (1.164m² - 959,4m²), còn tổng 3 thửa đất có nguồn gốc từ thửa 367 của cụ Nguyễn Đường để lại thiếu 148,8m² (1.964m² - 1.815,2m²).

[3] Từ [1] và [2] nêu trên, Hội đồng xét xử cấp giám đốc thẩm xét thấy: [3.1] Khi kê khai theo Chỉ thị 299/TTg thì thửa đất của hộ ông Đỗ Tr có cạnh Nam giáp thửa đất số 367 của cụ Nguyễn Đường (cha ông Nguyễn B) dài 45m và là đường thẳng, nhưng khi kê khai theo Nghị Định 64-CP (và hộ ông Đỗ Tr đã được UBND huyện S cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* ngày 12/11/2001) thì cạnh Nam thửa đất của hộ ông Tr dài 47,99m và không còn là đường thẳng mà cong lồi về phía thửa đất của hộ ông B và kết quả đo vẽ ngày 10/6/2014 cho thấy cạnh Nam dài 50,2m và cong lồi hướng về phía thửa đất 276 của hộ ông Nguyễn B và hiện nay diện tích đất của hộ ông Tr (nếu cộng thêm 238,8m² đất tranh chấp) thì hộ ông Tr thừa 388,1m² đất so với diện tích đất ông Tr kê khai theo Chỉ thị 299/TTg và thừa 38,1m² đất so với diện tích đất ông Tr kê khai theo Nghị định 64-CP; trong khi đó, diện tích đất hiện nay tại thửa 276 mà hộ ông Nguyễn B đang sử dụng so với kê khai theo Nghị định 64-CP là thiếu 204,6m², còn diện tích 3 thửa đất có nguồn gốc từ thửa 367 của cụ Nguyễn Đường để lại so với kê khai theo Nghị định 64-CP là thiếu 148,8m²; [3.2]. Xét, UBND huyện S cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* cho hộ ông Đỗ Tr ngày 12/11/2001, sau đó ngày 06/12/2005 cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* cho hộ ông Nguyễn B. Tại *Biên bản làm việc* với Tòa án nhân dân thành phố Q ngày 27/8/2014 (bl 115) Ủy ban nhân dân thành phố Q xác định: “*Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất 276, tờ bản đồ số 26 tại xã T của vợ chồng ông Nguyễn B, bà Đỗ Thị M, hồ sơ bàn giao không đầy đủ chỉ có Đơn xin đăng ký, bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể xác định trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông B, bà M đúng hay sai ... Ủy ban nhân dân thành phố Q không có nhận bàn giao hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất thửa 277, tờ bản đồ số 26 tại xã T của hộ ông Đỗ Tr nên không thể xác định trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đỗ Tr đúng hay sai...*”; như vậy, chưa đủ cơ sở kết luận *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* cấp cho hộ ông Nguyễn B là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, do đó Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm

căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện S cấp cho hộ ông Đỗ Tr ngày 12/11/2001 để công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đỗ Tr (buộc gia đình ông Nguyễn B chặt cây, phá dỡ một phần chuồng bò trả lại đất cho hộ ông Đỗ Trang) là chưa đủ cơ sở.

[4] *Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ* ngày 10/6/2014 (bl 266, 267) xác định diện tích đất tranh chấp là 238,8m², trên đất có 07 cây ôma, 01 cây bờ lờ, 02 bụi tre, 2 cây dương liễu, 01 cây mít, 01 chuồng bò. *Biên bản định giá tài sản* ngày 12/12/2017 (bl 469) cũng xác định trên diện tích 238,8m² đất tranh chấp có 01 chuồng bò diện tích 13,2m², 01 phần ngôi nhà của ông Tr diện tích 7,7m², 07 cây ôma, 02 bụi tre, 01 cây bờ lờ, 01 cây dương liễu, 01 cây chùm biên, 01 cây mít. Xét thấy: [4.1]. Tại Đơn đề ngày 20/6/2014, ông Đỗ Tr trình bày “1 cây ôma trên ranh rào là tự mọc hai bên thống nhất để làm ranh rào trước năm 1982, cây chùm biên trên ranh rào do tự mọc trước năm 1992 hai bên thống nhất để làm ranh rào, những cây thiết mộc lan trên ranh rào do ông Nguyễn B trồng vào năm 2009 để làm ranh rào, các trụ bê tông trên ranh rào là của ông Nguyễn B, ông Nguyễn B chôn vào năm 1992 được sự thống nhất của ông để làm ranh rào giữa hai bên” (bl 161). Như vậy, ông Đỗ Tr thừa nhận 1 cây ôma và cây chùm biên là cây tự mọc và hai bên đã thống nhất lấy làm ranh rào trước năm 1992 (là trước khi ông Đỗ Tr được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001), còn các cây thiết mộc lan do ông Nguyễn B trồng năm 2009 (là sau khi ông Đỗ Tr được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001) và hai bên không có tranh chấp. Khởi đầu tranh chấp vào năm 2012 ông Đỗ Tr chỉ yêu cầu gia đình ông B chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất chứ không yêu cầu gia đình ông B chặt bỏ các cây hiện là ranh đất để trả đất cho gia đình nguyên đơn; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm buộc gia đình ông Nguyễn B chặt 01 cây ôma, 1 cây chùm biên, 10 cây thiết mộc lan, tháo dỡ một phần mái chuồng bò...vv để trả đất cho gia đình ông Đỗ Tr là không đúng; [4.2]. Người làm chứng là ông Nguyễn Vinh Dự xác định “... chuồng bò của ông Nguyễn B tôi có tham gia làm lại trên nền cũ vào khoảng thời gian năm 1995, làm bằng cột bê tông xây tường và lợp ngói, lúc đó giữa hai bên không có gì tranh chấp” (bl 864), người làm chứng là ông Đỗ Tiên xác định: “...vào thời gian năm 1995 ông B có biểu tôi làm chuồng bò một ngày cho ông B. Chuồng bò làm bằng trụ bê tông và lợp ngói cho đến bây giờ, lúc đó giữa hai bên không có gì xảy ra tranh chấp” (bl 812). Như vậy, khi ông Nguyễn B làm lại chuồng bò vào năm 1995 thì ông Đỗ Tr không tranh chấp nên việc năm 2001 UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Đỗ Tr trù lên một phần chuồng bò của ông Nguyễn B là không đúng và khởi đầu tranh chấp vào năm 2012 ông Đỗ Tr chỉ yêu cầu gia đình ông B chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Đỗ Tr, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đỗ Tr được cấp năm 2001 để buộc gia đình ông Nguyễn B tháo dỡ một phần mái chuồng bò trả phần đất này cho gia đình ông Đỗ Tr là không có cơ sở.

[6] Từ các tài liệu, chứng cứ được dẫn chứng, phân tích tại các luận điểm nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 18/2021/KN-DS ngày 05/5/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy toàn bộ Bản án phúc thẩm và Bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại. Khi giải quyết sơ thẩm lại, Tòa án cần giải thích cho các đương

sự hiểu để tự hòa giải, nếu không hòa giải được thì cần giải quyết trên cơ sở: (a). Xác định ranh đất giữa hai bên là một đường thẳng như kê khai của hai bên lúc đầu theo Chỉ thị 299/TTg; (b). Xác định mốc giới đất hướng Đông và hướng Tây trên cơ sở tỷ lệ đất mỗi bên thiếu, cụ thể: diện tích đất hộ ông Đỗ Tr đang sử dụng (nếu chưa cộng $238,8\text{m}^2$ đất đang tranh chấp) là thiếu $200,7\text{m}^2$ so với diện tích kê khai theo Nghị định 64-CP (nếu cộng thêm $238,8\text{m}^2$ là thừa $38,1\text{m}^2$), còn tổng diện tích 3 thửa đất có nguồn gốc từ thửa 367 do cụ Nguyễn Đường để lại là thiếu $148,8\text{m}^2$ so với diện tích kê khai theo Nghị định 64-CP, từ đó chia $238,8\text{m}^2$ đất tranh chấp theo tỷ lệ đất thiếu: chia cho hộ ông Đỗ Tr $137,1\text{m}^2$ [$238,8\text{m}^2 \times 200,7\text{m}^2 / (200,7\text{m}^2 + 148,8\text{m}^2)$]; chia cho hộ ông Nguyễn B $101,7\text{m}^2$ [$238,8\text{m}^2 \times 148,8\text{m}^2 / (200,7\text{m}^2 + 148,8\text{m}^2)$];

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, Khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 :

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 78/2018/DS-PT ngày 31/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 03/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi (kèm hồ sơ vụ án để giải quyết sơ thẩm lại);
- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân TP Quảng Ngãi (để biết);
- Cục THADS TP Quảng Ngãi (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân