

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: **56/2021/DS-GĐT**

Ngày 07/9/2021

Về: “*Tranh chấp đất đai*”

**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 Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:***

*Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Minh Tuấn – Thẩm phán;

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Anh Tiến và ông Trần Minh Tuấn.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thoa – Thư ký Tòa án.

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

Ngày 07 tháng 9 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 về việc “*Tranh chấp đất đai*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đinh Thị Th, sinh năm 1965; địa chỉ: H, tổ V, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

2. Bị đơn: ông Đoàn L, sinh năm 1963 và bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1962; cùng địa chỉ: C, Tổ V, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đoàn L và bà Huỳnh Thị Đ là ông Ngô Đức N; địa chỉ: P, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Ngô Quang B, sinh năm 1961; địa chỉ: H, tổ V, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Nguyên đơn bà Đinh Thị Th trình bày:***

Năm 1989, ông Nguyễn Văn X được UBND tỉnh Gia Lai - Kon Tum cấp mảnh đất lẻ có diện tích 475m<sup>2</sup> theo Quyết định số 124/QĐ-UB ngày 09-9-1989. Vào năm

1990, vì điều kiện đi lại khó khăn, ông X không làm được nhà và chăm sóc cây cà phê trên mảnh đất được cấp, do vậy ông X sang nhượng cho vợ chồng bà Th (có giấy viết tay sang nhượng kèm theo Quyết định 124/QĐ-UB ngày 09-9-1989). Sau khi nhận chuyển nhượng, ngoài diện tích kể trên, vợ chồng bà Th còn khai phá thêm một phần diện tích đất nằm ngoài diện tích đã mua để canh tác. Vào thời điểm này, vì điều kiện đang còn khó khăn nên vợ chồng bà Th lập hàng rào bằng tre để rào lại toàn bộ khuôn viên đất.

Năm 1996, ông L xin gia đình bà Th trồng bắp trên phần diện tích đất (về phía Nam) giáp bà U và có xảy ra tranh chấp.

Năm 1997, ông L có đơn khiếu nại diện tích đất (về phía Nam) giáp bà U và UBND phường H đã tới giải quyết, công nhận diện tích gia đình bà Th mua của ông X theo Quyết định số 124 là đúng.

Năm 1999, nhằm ngăn chặn ý đồ chiếm đất của ông L (về phía Nam) giáp bà U, gia đình bà Th đã cất cho anh trai là ông Ngô Quang Tr 01 căn nhà nhỏ để sử dụng, phần diện tích đất giáp nhà ông Tr thì gia đình bà Th trồng 100 trụ tiêu và phần diện tích phía Bắc gia đình bà Th vẫn trồng chuối.

Năm 2003, để bảo vệ vườn tiêu, gia đình bà Th đã xây hàng rào ngăn cách giữa nhà ông Tr và hàng rào phần diện tích gia đình trồng chuối về phía Bắc. Phần diện tích đất phía Bắc gia đình sẽ làm 01 căn nhà nhỏ cho Bà nội ở, gia đình bà Th lập hàng rào phần diện tích đất này bằng dây thép gai và có cổng tạm bằng tre. Trong khoảng thời gian này, vì ông Ngô Quang B phải đi điều trị ở bệnh viện, anh trai đi làm xa, là hàng xóm với nhau nên ông L biết được và đã nhanh chóng xây nhà tạm khoảng 20m<sup>2</sup> trên diện tích đất của gia đình bà Th về phía Bắc, tổng diện tích đất ông L chiếm của gia đình bà Th là 238,4m<sup>2</sup>. Ngày 15-6-2010, gia đình bà Th chỉ mới được UBND thành phố P công nhận diện tích đất là 798,5m<sup>2</sup> trong đó: nhận chuyển nhượng từ ông X là 475m<sup>2</sup> và 323,5m<sup>2</sup> gia đình tự khai phá về phía Nam (giáp đất bà U) thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 44. Riêng phần diện tích đất về phía Bắc 238,4m<sup>2</sup> của vợ chồng bà Th thì đang tranh chấp, vị trí đất đang tranh chấp cụ thể như sau: Phía Tây giáp đường B, phía Nam giáp thửa đất của vợ chồng bà Th, phía Bắc giáp đường đi khu dân cư, phía Đông giáp nhà ông Long.

Mặc dù đã nói chuyện nhiều lần, nhưng gia đình ông L vẫn kiên quyết đó là phần đất của mình khai phá năm 1987, không đồng ý giao trả lại cho gia đình bà Th, khiến các bên xảy ra mâu thuẫn kéo dài.

Bà Th làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Đoàn L - bà Huỳnh Thị Đ phải trả lại toàn bộ diện tích đất chiếm đoạt là 238,4m<sup>2</sup> và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng nhà ở tạm trên đất ngay khi án có hiệu lực.

***Bị đơn ông Đoàn L và bà Huỳnh Thị Đ trình bày:***

Hiện nay ông Đoàn L và bà Đ đang sử dụng 01 mảnh đất ở đường B, thành phố P. Diện tích đất này do ông L tự khai phá từ năm 1987 theo chủ trương phủ xanh đất trống đồi núi trọc của phường. Khi đó mảnh đất này vẫn là đồi hoang chưa hề có ai trồng trọt gì cả. Lúc ông L khai phá mới bắt đầu trồng hoa màu, chuối, mì bắp, mọi người sinh sống lâu năm ở quanh đây đều biết và đã có một số anh em bộ đội cùng giúp ông L khai hoang mảnh đất; những hàng xóm sống lâu năm ở đây cũng ký đơn xác nhận làm chứng cho việc ông L khai hoang và canh tác đúng từ đó đến nay.

Năm 1989, tỉnh có thu hồi 475m<sup>2</sup> đất để cấp cho cán bộ công nhân viên là ông Nguyễn Văn X. Phần đất còn lại tôi vẫn tiếp tục canh tác và sử dụng cho đến hôm nay.

Năm 1990 ông Nguyễn Văn X chuyển nhượng lại phần đất của mình cho vợ chồng ông Ngô Quang B.

Năm 1997, vợ chồng ông L và vợ chồng ông B xảy ra tranh chấp xây dựng tường rào ranh giới đất giữa hai bên, vì lúc đó vợ chồng ông B đã có ý định muốn xây tường rào lấn sang đất của vợ chồng ông L. Khi đó, UBND phường H và Phòng nhà đất của Sở Xây dựng xuống đo đạc, giải quyết, hai bên đã ký thống nhất về ranh giới đất. Ông B cũng đã ký vào sơ đồ đất và hứa không tranh chấp nữa, nhưng sau đó vợ chồng ông B tiếp tục lấn sang đất của ông Liên 8m X 21m. Ông B và bà Th đã xây tường rào như hiện trạng, lúc đó vợ chồng ông L không muốn làm lớn chuyện, vì nghĩ tình làng nghĩa xóm còn lâu dài nên bỏ qua. Sau đó, vợ chồng ông L xây căn nhà cấp 4 trên phần đất của mình vào năm 2003. Đất này do vợ chồng ông L đóng thuế đầy đủ từ năm 1992 đến nay.

Hiện nay vợ chồng ông B muốn chiếm hết phần đất còn lại của vợ chồng ông L đã khai hoang từ năm 1987; vợ chồng ông B đã ký giáp ranh và hứa không tranh chấp nữa. Vụ việc được đưa ra UBND phường H giải quyết vào ngày 04/8/2017.

Ông L và bà Đ yêu cầu Tòa án giải quyết đúng với sự việc để trả lại sự thật cho gia đình Ông bà.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Quang B trình bày:***

Thống nhất cùng nội dung và yêu cầu như Đơn khởi kiện và bản tự khai của nguyên đơn là bà Đinh Thị Th.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 30/6/2020, Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai đã quyết định:***

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Đinh Thị Th về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Đoàn L và bà Huỳnh Thị Đ phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 320,9m<sup>2</sup> và tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất.

*Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo quy định.*

Ngày 02/7/2020 nguyên đơn bà Đinh Thị Th, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Quang B có đơn kháng cáo đều với nội dung kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử lại vụ án và hủy bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

***Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 44/2020/DS-PT ngày 06/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, quyết định:***

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Đinh Thị Th về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Đoàn L và bà Huỳnh Thị Đ phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 320,9m<sup>2</sup> và tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất.

Ngoài ra, Bản án phúc thẩm còn quyết định án phí, chi phí tố tụng.

Ngày 16/11/2020, nguyên đơn bà Đinh Thị Th có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 44/2020/DS-PT ngày 06/11/2020 của TAND tỉnh Gia Lai .

Tại Quyết định Kháng nghị giám đốc thẩm số 51/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 15/4/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 44/2020/DS-PT ngày 06/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai xét xử lại 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 Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Căn cứ lời khai của của ông Nguyễn Văn X (người được Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai - Kon Tum cấp thửa đất đang tranh chấp vào năm 1989), ông Nguyễn Đình Mãi, ông Nguyễn Vui, bà Đinh Thị Hoài Xinh, ông Nguyễn Thuận, ông Nguyễn Ngọc Quế (những người được Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai - Kon Tum cấp đất vào thời kỳ năm 1988, năm 1989 tại khu vực phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai nơi có thửa đất đang tranh chấp), thể hiện:

Trước năm 1988, Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai – Kon Tum có chủ trương thu hồi toàn bộ khu đất đồi làng Plei Ốp (gọi là làng Ốp), thuộc Khu phố 55, phường H, thị xã P (đất rẫy của đồng bào dân tộc) để cấp cho cán bộ, công nhân viên các cơ quan của tỉnh Gia Lai- Kon Tum. Năm 1988, Sở xây dựng tỉnh Gia Lai – Kon Tum tiến hành cấp đất cho cán bộ, công nhân viên.

Năm 1988, Công nhân Xí nghiệp in được cấp đất tại vị trí đường quy hoạch, (nay là hẻm 7 đường B). Khi cấp đất đến hộ ông Nguyễn Thuận thửa số 163 (BL 541), phía Tây tiếp giáp với thửa đất đang tranh chấp hiện nay thì Sở xây dựng không cấp nữa, vì thửa đất còn lại bị xéo, không vuông vức, có vị trí: Phía Bắc giáp đường quy hoạch, phía Tây giáp đường đất do người đồng bào đi vào làng Ốp (nay mở rộng thành đường B), phía Đông giáp thửa đất 163 đã cấp cho ông Nguyễn Thuận, phía Nam giáp thửa đất trống. Ngày 09/9/1989, Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai - Kon Tum ban hành Quyết định số 124/QĐ-UB cấp cho ông Nguyễn Văn X thửa đất này, diện tích ghi trong quyết định là 475m<sup>2</sup>.

Theo lời trình bày của ông X thì khi Ông nhận đất không đo đạc diện tích, đất còn bao nhiêu thì nhận bấy nhiêu; theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, mỗi hộ được cấp không quá 500m<sup>2</sup>. Vì vậy, Quyết định số 124/QĐ-UB ghi diện tích 475m<sup>2</sup> cho đúng quy định. Vị trí thửa đất: Phía Bắc giáp đường quy hoạch, phía Tây giáp đường đất do người đồng bào đi vào làng Ốp (nay mở rộng thành đường B), phía Đông giáp thửa 163 đã cấp cho ông Nguyễn Thuận, phía Nam Ông không nhớ. Sau khi nhận đất, Ông đã trồng 300 cây cà phê, nhưng do không có nước tưới nên cây chết dần, sau đó Ông chuyển nhượng lại cho ông B, bà Th.

Theo lời trình bày của ông Nguyễn Đình Mãi, ông Nguyễn Vui, bà Đinh Thị Hoài Xinh, ông Nguyễn Thuận và ông Nguyễn Ngọc Quế thì thửa đất cấp cho ông Nguyễn Văn X có vị trí phía Bắc giáp đường quy hoạch, phía Tây giáp đường đất do người đồng bào đi vào làng Ốp (nay mở rộng thành đường B), phía Đông giáp thửa đất 163 đã cấp cho ông Nguyễn Thuận. Không ai biết việc ông Đoàn L khai phá đất ở đây, vì đất này do Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi của người đồng bào để cấp cho cán bộ, công nhân viên các cơ quan của tỉnh Gia Lai - Kon Tum. Điều này phù hợp với sơ đồ cấp đất cho ông Nguyễn Văn X kèm theo Quyết định số 124 và sơ đồ bản vẽ trên giấy vờ ô ly có trong hồ sơ xin cấp đất của Sở Xây dựng do Chi cục Văn thư lưu trữ thuộc Sở Nội vụ tỉnh Gia Lai cung cấp. Trong khi đó, ông Đoàn L cho rằng diện tích đất này do ông L tự khai phá từ năm 1987 (*có lời khai của những đồng đội của ông là ông Hồ Minh Thuyền, ông Phan Hoàng, ông Hồ Chí Tường, ông Trương Thanh Ba, ông Lê Xuân Hoàn, ông Trương Văn Cẩm, ông Phạm Thu, ông Lê Đức Huỳnh xác nhận có giúp ông L khai phá*) theo chủ trương phủ xanh đất trống đồi núi trọc của phường.

Do đó, quá trình giải quyết nội dung vụ án, Tòa án hai cấp cần thiết phải thu thập tài liệu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai – Kon Tum (nay là UBND tỉnh Gia Lai) các chứng cứ liên quan đến chủ trương thu hồi và cấp đất cho cán bộ, công nhân viên của các cơ quan thuộc tỉnh Gia Lai – Kon Tum năm 1987, 1988 tại Khu phố 55, phường H, thị xã P (nay là thành phố P) và chủ trương phủ xanh đất trống đồi núi trọc vào năm 1987 như lời khai của ông Đoàn L từ đó làm căn cứ xem xét, đánh giá về lời khai của các bên.

[2]. Tại Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 15/11/1997 (BL 70) tên chủ sử dụng đất được để trống, nhưng tại Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 15/11/1997 (BL 61) bản photocopy tên người sử dụng đã ghi “ĐOÀN L”. Do đó, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cần tiến hành thu thập, sao lục các tài liệu theo đúng quy định của pháp luật, tại cơ quan có thẩm quyền.

[3]. Do biến động về quá trình sử dụng đất (*quy hoạch đường B*) nên hiện trạng thực tế tại thời điểm cấp đất và hiện trạng các bên đang sử dụng có sự chênh lệch nhau, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cần yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đối chiếu các bản đồ tại thời điểm cấp đất và hiện trạng các bên đang sử dụng để xác định nguồn gốc hình thành phần diện tích đất tranh chấp, từ đó mới có căn cứ giải quyết nội dung vụ án.

[4]. Về án phí: Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: *“Trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch”*. Trong vụ án này, bà Th khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất, chứ không yêu cầu xác định giá trị quyền sử dụng đất nhưng Tòa án buộc bà Đinh Thị Th phải chịu 66.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là không đúng.

[5]. Từ các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định Kháng nghị giám đốc thẩm số 51/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 15/4/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

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.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 51/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 15/4/202 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 44/2020/DS-PT ngày 06/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai và Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố P về vụ án “*Tranh chấp đất đai*”, giữa nguyên đơn là bà Đinh Thị Th với bị đơn là ông Đoàn L và bà Huỳnh Thị Đ.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai để giải quyết lại theo theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

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

**Nơi nhận:**

- Vụ giám đốc kiểm tra II - TANDTC;
- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP (VP); Phòng GDKT về DS-DS-LĐ và hồ sơ vụ án.

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

**Trương Minh Tuấn**