

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 33/2020/GĐT-DS

Ngày 10/6/2020

Vụ án “*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 ĐÀ NẴNG**

***Với Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Phước Thanh;

*Các Thẩm phán:* Ông Lại Văn Trình và ông Đặng Kim Nhân.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên  
tòa:* Ông Phạm Tấn Ánh - Kiểm sát viên cao cấp.

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Bùi Thị Hồng Phượng – Thư  
ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Ngày 10 tháng 6 năm 2020, 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*”; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn T, sinh năm 1978 và bà Mai Phương C, sinh  
năm 1978; cùng cư trú: Tổ dân phố X, thị trấn P, huyện K, tỉnh Gia Lai.

2. *Bị đơn:* Ông Phan Văn Ng, sinh năm 1966 và bà Kiều Thị Ng, sinh năm  
1966; cùng cư trú: Tổ dân phố Y, thị trấn P, huyện K, tỉnh Gia Lai.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Đăng H, sinh  
năm 1979 và bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1976; cùng cư trú: Tổ dân phố X, thị  
trấn P, huyện K, tỉnh Gia Lai.

**NHẬN THẤY:**

Theo Đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Lê  
Văn T và bà Mai Phương C yêu cầu bị đơn là ông Phan Văn Ng, bà Kiều Thị  
Ng tháo dỡ hàng rào và trả lại diện tích đất lấn chiếm là 13,2m<sup>2</sup>, có tứ cận (*phía  
Nam giáp đường Ph dài 0,35m; phía Bắc giáp hẻm Q dài 0,3m và chiều dài  
theo lô đất là 41m*).

Phía bị đơn là ông Phan Văn Ng và bà Kiều Thị Ng cho rằng diện tích  
đất mà Ông, Bà đang sử dụng có nguồn gốc là năm 2006 nhận chuyển nhượng  
225m<sup>2</sup> từ ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị X (*trong đó chiều rộng là  
5,5m, dài là 41m*). Đến năm 2008 Ông, Bà được cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất và xây dựng nhà ở, khi xây dựng đã được cấp phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền và đo đạc đúng diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không lấn chiếm sang hộ liền kề. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/11/2015 thì xác định diện tích đất gia đình Ông, Bà đang sử dụng đúng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông T, bà C là không có căn cứ nên Ông, Bà không chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đăng H, bà Nguyễn Thị Ph xác định vào năm 2006 vợ chồng Ông, Bà có nhận chuyển nhượng của bà Hoàng Thị V diện tích đất 245m<sup>2</sup> (rộng 6m, dài 41m). Vì Ông, Bà là người cuối cùng nhận chuyển nhượng nên đất còn bao nhiêu bà V giao hết; sau đó, Ông, Bà được cán bộ Phòng tài nguyên môi trường huyện đến đo đạc số liệu cụ thể và đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó ghi chiều rộng 6,35m và dài 58,5m. Năm 2006 Ông, Bà xây nhà trên đúng diện tích nhận chuyển nhượng nên không có ý kiến trong vụ án này.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DSST ngày 23/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai quyết định:*

- Áp dụng Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015;
- Áp dụng các Điều 255, 256, 298 của Bộ luật Dân sự 2005;
- Áp dụng Điều 169, 170, 202, và Điều 203 của Luật Đất đai;
- Căn cứ các Điều 4, 5, 6, 26, Khoản 1 Điều 35, Điều 39, 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là ông Lê Văn T, bà Mai Phương C.

Buộc bị đơn ông Phan Văn Ng, bà Kiều Thị Ng phải có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Mai Phương C phần đất đã lấn chiếm tại tổ dân phố 6, thị trấn P, huyện K, tỉnh Gia Lai ở vị trí giáp ranh hai thửa đất số 114 tờ bản đồ số 20C thuộc quyền sử dụng đất của ông Lê Văn T, bà Mai Phương C và thửa đất số 115 tờ bản đồ số 20C thuộc quyền sử dụng đất của ông Phan Văn Ng, bà Kiều Thị Ng, đất phải trả có diện tích là 13,2m<sup>2</sup>; trên đất có một hàng rào xây thẳng của ông Phan Văn Ng, bà Kiều Thị Ng. Hiện trạng diện tích đất có giới cận và đặc điểm như sau:

- + Phía Đông giáp đất ông Phan Văn Ng, bà Kiều Thị Ng có chiều dài 41m.
- + Phía Tây giáp đất ông Lê Văn T có chiều dài 41m.
- + Phía Nam giáp đường Ph có chiều dài 0,35m.
- + Phía Bắc giáp đường hẻm Q có chiều dài 0,3 m.

Buộc bị đơn ông Phan Văn Ng, bà Kiều Thị Ng phải tháo dỡ 01 hàng rào có chiều dài 45,3m (trong đó có 4,3m thuộc hành lang đường Ph) nằm thẳng trên diện tích đất đã lấn chiếm có đặc điểm: tính từ tim đường Ph vào đến mép

thứ 5,7 là 01 trụ cổng xây gạch tô trát hoàn thiện, chân ốp đá, móng xây đá hộc kích thước 40cm x 40cm x 300cm (*thuộc hành lang đường*); nối tiếp là một hàng rào song sắt thoáng, móng xây đá hộc, tường cao 55 cm, dày 10cm, dài 02m (*thuộc hành lang đường*); nối tiếp là hàng rào tường xây gạch, tô trát hoàn thiện, móng đá hộc cao 02 m, dài 11,5m (*có 1,9 m thuộc hành lang đường*) và tiếp nối là hàng rào lưới B40, móng xây đá hộc, tường xây gạch cao 55cm, dày 10cm, tô trát hoàn thiện, cột bê tông cốt thép, dài 31,4 m (*nằm trong quyền sử dụng đất*) để trả lại diện tích đất nêu trên cho ông Lê Văn T, bà Mai Phương C.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí định giá và nghĩa vụ chịu khoản lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, quyền kháng cáo của các đương sự.

*Ngày 24/01/2017, bị đơn ông Phan Văn Ng và bà Kiều Thị Ng có đơn kháng cáo với nội dung: Không đồng ý với các quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DSST ngày 23/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai về phần trả diện tích 13,2m<sup>2</sup>, tháo dỡ hàng rào , hoàn trả tiền chi phí định giá và nộp án phí dân sự sơ thẩm.*

*Tại bản án dân sự phúc thẩm số 20/2017/DSPT ngày 25/4/ 2017 của Tòa án nhân tỉnh Gia Lai quyết định:*

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2017/DSST ngày 23/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Mai Phương C với bị đơn ông Phan Văn Ng, bà Kiều Thị Ng.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

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

*Ngày 06/02/2018, ông Lê Văn T và bà Mai Phương C có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm trên.*

*Tại Quyết định kháng nghị số 09/2020/KN-DS ngày 31/3/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2017/DS-PT ngày 25/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2017/DS-PT ngày 25/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DSST ngày 23/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai.*

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 chấp nhận kháng nghị, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2017/DS-PT ngày

25/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DSST ngày 23/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên thửa đất của bà Hoàng Thị V được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 591985 ngày 26/11/2003, với tổng diện tích là  $1.288\text{m}^2$ , có tứ cận chiều rộng giáp đường Ph là 31,5m, Chiều dài (*sâu*) là 41m. Quá trình quản lý, sử dụng bà Hoàng Thị V lần lượt chuyển nhượng như sau:

+ Năm 2003 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Phú Hoàn  $409\text{m}^2$  (*kích thước rộng 10m x dài 41m*). Quá trình sử dụng, vợ chồng ông Nguyễn Phú Hoàn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích  $409\text{m}^2$ , đã làm nhà ở vào năm 2003 và sử dụng đúng diện tích, không có ai tranh chấp.

+ Năm 2003 chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Mai Phương C  $409\text{m}^2$  (*kích thước rộng 10m x dài 41m*). Vợ chồng ông T, bà Ph được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 967878 ngày 12/4/2004, diện tích  $409\text{m}^2$  (*kích thước rộng 10m x dài 41m*).

+ Năm 2006 chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Mạnh H  $225\text{m}^2$  (*kích thước rộng 5,5m x dài 41m*). Đến năm 2008, bà Xuân, ông H chuyển nhượng lại phần diện tích đất này cho vợ chồng bị đơn ông Phan Văn Ng, bà Kiều Thị Ng. Vợ chồng ông Phan Văn Ng, bà Kiều Thị Ng được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 595042 ngày 28/9/2008, diện tích  $225\text{m}^2$  (*kích thước rộng 5,5m dài 41m*) năm 2008 và đã làm nhà ở vào năm 2008.

+ Phần đất còn lại cuối cùng, bà V đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Đăng H, bà Nguyễn Thị Ph  $245\text{m}^2$  (*kích thước chiều rộng 6 m, dài 41 m*) vào năm 2006. Vợ chồng ông Nguyễn Đăng H, bà Nguyễn Thị Ph được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 690854 ngày 01/7/2006, diện tích  $371,5\text{m}^2$  (*kích thước chiều rộng 6,35m, dài 58,5m*).

Như vậy, thửa đất của bà Hoàng Thị V được UBND huyện K, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 591985 ngày 26/11/2003 đã được bà V thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích mà bà V đã được cấp Giấy chứng nhận diện tích là  $1.288\text{m}^2$  và đúng với chiều rộng (31,5m), chiều sâu (41m) của thửa đất được cấp. Tuy nhiên, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông H, bà Ph được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số AD 690854 ngày 01/7/2006) có kích thước chiều rộng mặt đường Ph 6,35m là không đúng với thỏa thuận chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 591985 ngày 26/11/2003 mà Ủy ban nhân dân huyện

K, tỉnh Gia Lai đã cấp cho bà Hoàng Thị V.

[2] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/11/2015 thể hiện:

- Ông Nguyễn Phú Hoàn thực tế sử dụng diện tích 409m<sup>2</sup>; có kích thước rộng 10m x dài 41m là đúng vị trí, diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ông Lê Văn T diện tích thực tế sử dụng 395,8 m<sup>2</sup> (*kích thước chiều rộng giáp đường Ph 9,65m, chiều rộng giáp đường hẻm Q 9,7m*), thiếu so với diện tích thỏa thuận nhận chuyển nhượng và so Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 13,2m<sup>2</sup> (*thiếu chiều rộng giáp đường Ph 0,35m, chiều rộng hẻm Q thiếu 0,3m*);

- Ông Phan Văn Ng sử dụng diện tích 225m<sup>2</sup> (*kích thước chiều rộng mặt đường Ph và hẻm Q đều 5,5m*); là đúng về diện tích (225m<sup>2</sup>), về kích thước chiều rộng (5,5m) và về kích thước chiều dài (41m) theo thỏa thuận nhận chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ng.

- Ông Nguyễn Đăng H thực tế sử dụng 268,6m<sup>2</sup> là lớn hơn diện tích nhận chuyển nhượng của bà V là 23,6m<sup>2</sup>; chiều rộng giáp đường Ph 6,35m, lớn hơn chiều rộng nhận chuyển nhượng của bà V 0,35m và chiều rộng giáp hẻm Q 6,9m<sup>2</sup> là lớn hơn chiều rộng nhận chuyển nhượng của bà V 0,55m.

Vì vậy, có căn cứ xác định phần diện tích 13,2m<sup>2</sup> còn thiếu mà nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Mai Phương C khởi kiện nằm trong diện tích vợ chồng ông Nguyễn Đăng H thực tế sử dụng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 690854 ngày 01/7/2006. Cho nên, bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DSST ngày 23/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện K xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 690854 ngày 01/7/2006 và việc sử dụng đất của vợ chồng ông H, bà Ph không chính xác đã dẫn đến việc bị đơn ông Ng, bà Ng căn cứ vào vị trí ranh giới đất của ông H, bà Ph để tính chiều rộng giáp đường Ph của mình là 5,5m, đã lấn chiếm sang phần diện tích đất của ông T, bà C và từ đó buộc vợ chồng ông Ng, bà Ng phải tháo dỡ tường rào trả lại phần diện tích 13,2 m<sup>2</sup> cho ông T, bà C là phù hợp và đúng pháp luật.

[3] Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2017/DSPT ngày 25/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện K với nhận định cho rằng ông Ng, bà Ng sử dụng đúng với diện tích, tứ cận và kích thước; Phòng tài nguyên môi trường huyện K khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ng, bà Ng là đúng trình tự, thủ tục; diện tích đất của ông T, bà C bị thiếu không phải do lỗi của ông Ng, bà Ng và Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa hộ ông Nguyễn Đăng H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan “*nhưng khi quyết định không đề cập đến quyền và nghĩa vụ của hộ ông Nguyễn Đăng H là thiếu sót, không giải quyết triệt*

để vụ án” là không chính xác và không đúng pháp luật. Bởi vì, nguyên đơn ông Lê Văn T và bà Mai Phương C chỉ khởi kiện yêu cầu ông Phan Văn Ng, bà Kiều Thị Ng trả lại 13,2m<sup>2</sup> đất và tháo dỡ bờ rào xây dựng trên đất và như đã nhận định tại phần [2], ông Ng, bà Ng lấn chiếm sang phần diện tích đất của ông T, bà C và phần đất lấn chiếm, ông Ng, bà Ng xây dựng tường rào nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Ng, bà Ng và tháo dỡ tường rào là đúng với yêu cầu khởi kiện. Việc đất của ông Ng, bà Ng bị thiếu sau khi thi hành bản án sơ thẩm và việc xem xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Đăng H, bà Nguyễn Thị Ph chỉ được xem xét, giải quyết khi ông Ng, bà Ng có yêu cầu khởi kiện; Tòa án cấp sơ thẩm không thể buộc ông H, bà Ph (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trả đất cho ông T, bà C (là bị đơn) trong vụ án này.

[4] Từ các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2017/DSPT ngày 25/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DSST ngày 23/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 2 Điều 343 và Điều 344 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 09/2020/KN-DS ngày 31/3/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2017/DS-PT ngày 25/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DSST ngày 23/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai.

3. Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DSST ngày 23/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai có hiệu lực pháp luật thi hành;

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

#### **Nơi nhận:**

- Vụ GDKT II-Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, Gia Lai.
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Lê Phước Thanh**

