

**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: 39/2021/DS-GĐT

Ngày: 07/7/2021

Vụ án “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất  
(yêu cầu tháo dỡ công trình, vật kiến trúc,  
thu dọn hoa màu trả lại quyền sử dụng đất)  
và yêu cầu trả lại tài sản gắn liền với đất  
(một phần giếng nước)*”

**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 tại Đà Nẵng  
gồm có:**

Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự – Thẩm phán;

Các Thẩm phán: Ông Lại Văn Trình, bà Lê Thị Ngọc H, ông Nguyễn Văn Tiến, ông Vũ Thanh Liêm, ông Lê Phước Thanh, ông Đặng Kim Nhân, ông Trần Minh Tuấn, ông Trương Minh Tuấn, ông Phạm Việt Cường.

**- 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 Thanh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 07 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: “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất (yêu cầu tháo dỡ công trình, vật kiến trúc, thu dọn hoa màu trả lại quyền sử dụng đất) và yêu cầu trả lại tài sản gắn liền với đất (một phần giếng nước)*”, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Đ; cư trú: Thôn X, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Nguyễn H; cư trú: Thôn X, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản ủy quyền ngày 15/5/2018).

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Th (tên gọi khác là Nguyễn Văn Th); cư trú: Thôn X, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

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

- Bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn H; cùng cư trú: Thôn X, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Ông Nguyễn D; cư trú: Thôn K, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Nguyễn Thị D; cư trú: Thôn J, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Nguyễn Thị S; cư trú: Thôn P, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà M, bà T, bà H, ông D, bà D và bà S:* Ông Nguyễn H (theo văn bản ủy quyền ngày 15/5/2018).

- Bà Châu Thị H1, ông Nguyễn Văn Th1, ông Nguyễn Văn Th2, bà Nguyễn Thị Mai X, bà Nguyễn Thị Thu B, cháu Nguyễn Phương U, cháu Nguyễn Thanh H2, cháu Nguyễn Ngọc D2, cháu Nguyễn Thành Đ;

Cùng cư trú: Thôn X, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Châu Thị H1, ông Nguyễn Văn Th2, bà Nguyễn Thị Mai X, bà Nguyễn Thị Thu B:* Ông Nguyễn Th (theo văn bản ủy quyền ngày 15/5/2018).

*Người đại diện theo pháp luật của các cháu Nguyễn Thanh H2, Nguyễn Ngọc D2, Nguyễn Thành Đ:* Ông Nguyễn Văn Th1, bà Nguyễn Thị Thu B (cha, mẹ).

*Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Phương U:* Ông Nguyễn Văn Th2, bà Nguyễn Thị Mai X (cha, mẹ).

Cùng cư trú: Thôn X, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Ủy ban nhân dân xã N, thành phố Q.

Địa chỉ: Xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Cao Minh T, chức vụ: Công chức Địa chính - Xây dựng, UBND xã N (theo Giấy ủy quyền tham gia tố tụng ngày 14/02/2019).

- Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ: T Hùng Vương, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Anh K, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q (theo Quyết định về việc ủy quyền tham gia tố tụng số 9023/QĐ-UBND ngày 03/12/2018).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 39 (nay là thửa đất số 182), tờ bản đồ số 02, diện tích 1.040 m<sup>2</sup> và thửa đất số 40 (nay là thửa đất số 429), tờ bản đồ số 02, diện tích 432 m<sup>2</sup> có ranh giới liền kề, tọa lạc tại Thôn X, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi là di sản của cha mẹ chồng lưu lại cho vợ chồng Bà (chồng là ông Nguyễn R, chết ngày 16/02/2013). Năm 1982, vợ chồng Bà thỏa thuận miệng cho con là ông Nguyễn Th (Nguyễn Văn Th) một phần đất phía Tây Nam của thửa đất số 39 và một phần đất phía Tây Nam của thửa đất số 40, phần đất còn lại của thửa đất số 39 vợ chồng Bà sử dụng.

Quá trình sử dụng đất, đối với thửa đất số 39, ông Ri đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo Chỉ thị 299/TTg, Nghị định 64/CP; ngày 24/12/1999, Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 01389 QSDĐ/469/QĐ-UB cho hộ ông Nguyễn R; ngày 23/11/2010, UBND thành phố Q cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH 00844; năm 2013, chồng Bà chết, Bà nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đến ngày 16/5/2013, UBND thành phố Q cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH 01276 cho hộ bà Nguyễn Thị Đ đối với thửa đất số 182 (số cũ 39), tờ bản đồ số 02, diện tích 1.080 m<sup>2</sup> tại xã N, thành phố Q. Đối với thửa đất số 40, ông Th đăng ký, kê khai theo Chỉ thị 299/TTg, Nghị định 64/CP; ngày 24/12/1999, UBND thị xã Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 01425 QSDĐ/468/QĐ-UB cho hộ ông Nguyễn Th đối với thửa đất số 429 (số cũ 40), tờ bản đồ số 02, diện tích 432 m<sup>2</sup>. Tháng 11/2016, ông Th tự ý chôn trụ bê tông ở phía Nam và phía Bắc thửa đất số 429, dùng lưới B40 rào lại đất nên hộ ông Th sử dụng diện tích đất 672,7 m<sup>2</sup> (tăng 240,7 m<sup>2</sup>) so với diện tích đất được cấp 432 m<sup>2</sup>; còn hộ gia đình Bà sử dụng diện tích 862,2m<sup>2</sup> (thiếu 193,38 m<sup>2</sup>) so với diện tích đất được cấp theo Giấy chứng nhận 1.056m<sup>2</sup>.

Nay, Bà yêu cầu ông Nguyễn Th (Nguyễn Văn Th) và những người trong hộ ông Th thu dọn hoa màu, tháo dỡ tài sản gắn liền với đất, trả lại cho Bà diện tích đất 239,5 m<sup>2</sup> [trong đó gồm: diện tích đất 230,4 m<sup>2</sup> có tài sản khác gắn liền với đất và 9,1 m<sup>2</sup> đất, gắn liền với đất có một phần giếng nước, theo Bản đồ địa chính do Trung tâm Trắc địa và Quan trắc Môi trường Quảng Ngãi đo vẽ ngày 20/6/2018 có ký hiệu A (230,4 m<sup>2</sup>), ký hiệu B (9,1 m<sup>2</sup>)].

- Bị đơn là ông Nguyễn Th trình bày:

Nguồn gốc hai thửa đất số 39, 40 là của ông bà để lại. Năm 1982, Ông lập gia đình, cha mẹ Ông nói miệng, cho Ông thửa đất số 40 (nay là thửa 429) để làm nhà ở

và trồng hoa màu; cũng trong thời gian này, vợ chồng Ông xây dựng nhà ở. Năm 1984, Ông đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo Chỉ thị 299/TTg đối với thửa đất 40, diện tích 320 m<sup>2</sup>.

Thời gian đầu, gia đình Ông phải đi nhờ qua phần đất của cha mẹ nếu muốn đi ra hương lộ; năm 1984, Nhà nước mở đường ở phía Nam tiếp giáp với phần đất của gia đình Ông; sau khi có đường đi ở phía Nam, gia đình Ông phát dọn, khai hoang thêm ở thửa đất số 429 nên diện tích đất tăng thành 432 m<sup>2</sup>. Năm 1994, gia đình Ông tháo dỡ nhà cũ, xây dựng nhà mới nằm ở hướng Tây của thửa đất số 429 và một phần của thửa đất số 182. Tại thời điểm xây nhà, cha mẹ Ông đều đồng ý cho xây dựng trên một phần của thửa đất số 182 vì sau này sẽ giao luôn cho Ông phần đất này. Năm 1999, Ông đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP, ngày 24/12/1999, Ủy ban nhân dân thị xã Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 01425 QSDĐ/468/QĐ-UB, chứng nhận hộ gia đình Ông được quyền sử dụng thửa đất số 429, tờ bản đồ số 02, diện tích 432 m<sup>2</sup> (trong đó công nhận 300 m<sup>2</sup> đất ở và 132 m<sup>2</sup> đất vườn được cân đối giao theo Nghị định 64/CP). Năm 2012, gia đình Ông làm thêm nhà ở cho con trai là Nguyễn Văn Th1, cha mẹ Ông cũng không có ý kiến gì. Năm 2013, cha Ông chết thì em trai của Ông là ông Nguyễn H bảo mẹ Ông đi kiện.

Nay, bà Đ yêu cầu Ông trả 239,5 m<sup>2</sup> [trong đó có diện tích đất 230,4 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 429 và diện tích đất 9,1 m<sup>2</sup> (trên đất có một phần giếng nước tại thửa đất số 182)] thì Ông không đồng ý trả 230,4 m<sup>2</sup> đất; còn đối với diện tích 9,1 m<sup>2</sup> trên có một phần giếng nước, Ông đồng ý giao cho bà Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn H (*các con của ông Ri, bà Đ*) đều trình bày: thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Châu Thị H1 (*vợ ông Th*), ông Nguyễn Văn Th1, ông Nguyễn Văn Th2 (*các con của ông Th*) và bà Nguyễn Thị Mai X (*vợ ông Th2*) đều trình bày: thống nhất với ý kiến của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố Q trình bày:

Ngày 24/12/1999, Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn R đối với thửa đất số 182, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.056 m<sup>2</sup>; ngày 23/11/2010, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH 00844; ngày 16/5/2013, cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất có số vào sổ CH 01276 đối với thửa đất số 182, tờ bản đồ số 02 diện tích 1.080 m<sup>2</sup>. Ngày 24/12/1999, hộ ông Nguyễn Văn Th được UBND thị xã Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 01425 QSDĐ/468/QĐ-UB đối với thửa đất số 429, tờ bản đồ số 02, diện tích 432 m<sup>2</sup>. Diện tích đất tranh chấp 9,1 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 182, diện tích đất tranh chấp 230,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 429. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai hộ trên là đúng theo quy định của pháp luật.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã N trình bày:*

Cơ sở để UBND xã N đề nghị UBND thị xã Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 01425 QSDĐ/468/QĐ-UB ngày 24/12/1999 cho hộ ông Nguyễn Th đối với thửa đất số 429, tờ bản đồ 02, diện tích 432 m<sup>2</sup> là: Bản đồ năm 1983, Bản đồ năm 1993, Quyết định số 22/QĐ-UB ngày 16/8/1997 của UBND thị xã Quảng Ngãi về việc phê duyệt phương án giao quyền sử dụng đất nông nghiệp theo Nghị định 64/CP của UBND xã N và Phương án giao đất được lập cho từng hộ. Cơ sở để UBND xã N đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH 01276 ngày 16/5/2013 đối với thửa đất số 182, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.080 m<sup>2</sup> cho hộ bà Nguyễn Thị Đ là hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông Ri sang hộ bà Đ nên không đo đạc. Diện tích đất tranh chấp 9,1 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 182, còn diện tích đất tranh chấp 230,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 429. Trình tự, thủ tục xác nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Th, hộ bà Đ là đúng quy định pháp luật.

***- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2019/DS-ST ngày 16/7/2019, Tòa án nhân dân thành phố Q quyết định:***

*Căn cứ vào: Điều 192, Điều 255, Điều 256, Điều 261, Điều 265, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 2, Điều 34, Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; khoản 2 Điều 10, điểm b khoản 1 Điều 50, khoản 5, khoản 6 Điều 105 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 5 Điều 26, khoản 5 Điều 98, Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 9 Điều 26, Điều 35, khoản 1, khoản 5 Điều 147, Điều 156, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 164, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 235, Điều 244, Điều 267, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 1, khoản 4, khoản 9 Điều 26 của 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 tháng 12 năm 2016.*

*Tuyên xir: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ.*

*1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu tháo dỡ tài sản khác gắn liền với đất để trả lại 9,1 m<sup>2</sup> đất và trả lại tài sản gắn liền với đất 9,1 m<sup>2</sup> là 01 phần cái giếng nước có bán kính 0,68 m.*

*Buộc ông Nguyễn Th (Nguyễn Văn Th) và bà Châu Thị H1, ông Nguyễn Văn Th1, ông Nguyễn Văn Th2, bà Nguyễn Thị Mai X tháo dỡ tài sản gồm: 01 vòi nước, rào lưới B40 dài 14 m, cao 1,14 m; 07 trụ bê tông; mái tôn kèo sắt diện tích 7,1 m<sup>2</sup>, nền láng xi măng diện tích 8,2 m<sup>2</sup>, tấm tôn che bên hông dài 07 m, ngang 1,1 m; tấm tôn che phía sau cao 2,3 m, ngang 0,8 m (tổng diện tích tấm tôn che bên hông và che phía sau là 7,1 m<sup>2</sup>); 01 bồn nước Inox phía trên để trả lại diện tích đất 9,1 m<sup>2</sup>, có giới cận: Phía Bắc giáp với thửa đất số 182 dài 0,81 m. Phía Nam giáp với thửa đất 429. Phía Đông giáp thửa đất số 182 dài 14,40 m. Phía Tây giáp với thửa đất số 182 dài 14,5 m và trả lại tài sản gắn liền với diện tích đất 9,1 m<sup>2</sup> về phía Tây là một phần cái giếng nước có bán kính 0,68 m thuộc diện tích đất 9,1 m<sup>2</sup> cho bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị M (vị trí 9,1 m<sup>2</sup> ký hiệu B có tại Bản đồ địa chính khu đất của Trung tâm Trắc địa và Quan trắc Môi trường Quảng Ngãi ngày 20/6/2018 kèm theo bản án).*

*2/ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ về việc buộc ông Nguyễn Th (Nguyễn Văn Th) và bà Châu Thị H1, ông Nguyễn Văn Th1, ông Nguyễn Văn Th2, bà Nguyễn Thị Mai X thu dọn hoa màu, tháo dỡ tài sản khác gắn liền với diện tích đất 230,4m<sup>2</sup> gồm: Phía Nam rào lưới B40 dài 15,02 m, cao 1,14 m, 04 trụ bê tông vuông; phía Bắc rào lưới B40 dài 13,89 m, cao 1,14 m, 04 trụ bê tông vuông (tổng diện tích lưới B40 rào phía Nam, và phía Bắc là 32,95 m<sup>2</sup>) để trả lại diện tích đất chiếm là 230,4 m<sup>2</sup>, có giới cận: Phía Bắc giáp với thửa đất số 182 dài 13,89 m. Phía Nam giáp với đường đi dài 15,02 m. Phía Đông giáp với đất và nhà của ông Nguyễn Tấn dài 13,82 m. Phía Tây giáp với đất còn lại của thửa đất số 429 dài 14,5 m (vị trí 230,4 m<sup>2</sup> ký hiệu A có tại bản đồ địa chính khu đất của Trung tâm Trắc địa và Quan trắc Môi trường Quảng Ngãi ngày 20/6/2018 kèm theo bản án).*

*Ngoài ra, 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 quyền kháng cáo.*

*- Ngày 29/7/2019, ông Nguyễn H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị*

T, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị S kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

**- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 53/2019/DS-PT ngày 17/12/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 147, Điều 157, 165 và khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 164, 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thương vụ Quốc hội.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 48/2019/DS-ST ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Q.

2. Buộc ông Nguyễn Th và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn là các ông, bà Châu Thị H1, Nguyễn Văn Th1, Nguyễn Văn Th2, Nguyễn Thị Mai X, Nguyễn Thị Thu B phải trả cho bà Nguyễn Thị Đ và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn là các ông, bà Nguyễn Thị M, Nguyễn D, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị H, Nguyễn H, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị S phần đất về phía Đông thửa đất 429 có diện tích là 230,4 m<sup>2</sup>, trong phần đất này có phần của ông Nguyễn Th, có giới cận như sau:

- Phía Đông giáp nhà đất ông Nguyễn Tín có các đoạn là 2,48 m + 13,82 m + 0,94 m;

- Phía Nam giáp đường đi liên xóm có chiều dài là 15,02 m;

- Phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa 429 có chiều dài là 15 m,

- Phía Bắc giáp thửa 182 có chiều dài 13,89 m;

Ông Nguyễn Th và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn phải thu hoạch rau màu, tự tháo dỡ toàn bộ hàng rào B40 và các trụ bê tông đã chôn để trả đất theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Đ và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn.

(Việc trả đất có sơ đồ kèm theo bản án).

Các bên đến cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để phù hợp với hiện trạng sử dụng.

....

*6. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.*

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; quyền và nghĩa vụ thi hành án.

- Ngày 17/7/2020, bị đơn ông Nguyễn Th có đơn đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định số 15/2021/KN-DS ngày 14/4/2021, 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 53/2019/DS-PT ngày 17/12/2019 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 Bản án dân sự phúc thẩm số 53/2019/DS-PT ngày 17/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2019/DS-ST ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- 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, giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 53/2019/DS-PT ngày 17/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

- Đối với diện tích đất tranh chấp 230,4 m<sup>2</sup>:

[1] Các đương sự đều xác định nguồn gốc thửa đất số 182 (số cũ 39), tờ bản đồ số 02, diện tích đất 1.080 m<sup>2</sup> và thửa đất số 429 (số cũ 40), tờ bản đồ số 02, diện tích 432 m<sup>2</sup> tại xã N, thành phố Q là của cha mẹ ông Nguyễn R chết để lại cho ông Nguyễn R, bà Nguyễn Thị Đ. Vợ chồng ông Ri, bà Đ sử dụng từ trước năm 1975 đến năm 1982, thỏa thuận miệng cho con Nguyễn Th một phần đất, phần đất còn lại ông Ri, bà Đ sử dụng.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, bà Đ khai rằng vợ chồng Bà cho ông Th phần đất hướng Tây Nam của thửa đất số 429 (sau đây được ký hiệu là I) và một phần đất hướng Tây Nam của thửa đất số 182 (sau đây được ký hiệu là II); còn ông Th khai vợ chồng bà Đ cho Ông phần đất hướng Tây Nam của thửa đất 429 (I) và phần đất ở hướng Đông của thửa đất 429 (sau đây được ký hiệu là III) cho nên năm 1982, Ông có xây nhà trên phần đất III; đến năm 1994, Ông tháo dỡ căn nhà này và xây căn nhà khác trên hai phần đất I, II. Ông Ri, bà Đ đồng ý cho Ông xây nhà trên phần đất II.



[3] Tại Giấy tự khai về quyền sử dụng đất, Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất cùng ghi ngày 31/8/1999, ông Ri đăng ký kê khai thửa đất 182, diện tích 1.056 m<sup>2</sup> và được Ủy ban nhân dân thị xã Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 623342 ngày 24/12/1999 với diện tích 1.056 m<sup>2</sup>; năm 2010 cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần 1), đến năm 2013, UBND thành phố Q cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông Nguyễn R qua hộ bà Nguyễn Thị Đ (lần 2), diện tích 1.080 m<sup>2</sup>. Tại Giấy tự khai về quyền sử dụng đất, Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 31/8/1999, ông Nguyễn Th đăng ký kê khai thửa đất 429, diện tích 432 m<sup>2</sup>; ngày 24/12/1999, UBND thị xã Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn Th thửa đất số 429, tờ bản đồ số 2, diện tích 432 m<sup>2</sup>.

[4] Tại Công văn số 353/VP-ĐKQSDĐ ngày 18/4/2014, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Q xác định: thửa đất số 39, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.040 m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 182, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.051 m<sup>2</sup>) do ông Nguyễn R đăng ký kê khai theo Chỉ thị 299/TTg; thửa đất số 40, tờ bản đồ số 05, diện tích 320 m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 429, tờ bản đồ số 02, diện tích 432 m<sup>2</sup>) do ông Nguyễn Th đăng ký kê khai theo Chỉ thị 299/TTg.

[5] Như vậy, vợ chồng ông Ri, bà Đ không đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất đối với thửa đất 429 (số cũ 40) mà ông Th là người đăng ký, kê khai theo Chỉ thị 299/TTg, Nghị định 64/CP; hộ gia đình ông Th sử dụng từ năm 1982, không ai tranh chấp, việc sử dụng đất liên tục, công khai, ổn định và đã được Ủy ban nhân dân thị xã Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó công nhận 300m<sup>2</sup> đất ở và giao 132 m<sup>2</sup> đất vườn do cân đối theo Nghị định 64/CP). Vì vậy, hộ ông Nguyễn Văn Th có quyền sử dụng đối với thửa đất số 429, tờ bản đồ số 02, diện tích 432 m<sup>2</sup> tại thôn 6, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, mà trong thửa đất này có phần đất III nêu trên.

[6] Xét Giấy cam kết ngày 12/3/2014 của ông Nguyễn Th có nội dung: “... Quá trình kiểm tra hiện trạng và xác định ranh giới thì có sự nhầm lẫn về ranh giới thửa đất với mẹ tôi là bà Nguyễn Thị Đ, đã được UBND TP Quảng Ngãi cấp giấy CNQSD đất ngày 16/5/2013. Trong quá trình cấp giấy CNQSD đất đã cấp nhầm một phần diện tích đất của tôi đang quản lý sử dụng cho mẹ tôi là bà Nguyễn Thị Đ <sup>(a)</sup>. Vậy nay tôi xin cấp đổi lại giấy CNQSD đất tôi sẽ có trách nhiệm tách một diện tích của thửa đất có trong giấy GCNQSD đất của tôi để giao lại cho người em là: Nguyễn H, sinh năm 1966 ...<sup>(b)</sup>”; nhận thấy, đối với nội dung (a), thể hiện ông Th xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ là cấp nhầm qua một phần đất của Ông đang quản lý, sử dụng, cụ thể là phần đất mà cha mẹ Ông đã đồng ý cho Ông xây nhà trên đó vào năm 1994 như đã nêu ở phần trên, chứ không thể hiểu phần đất của Ông

được cấp giấy chứng nhận ở thửa 429 là của bà Đ mà cấp nhầm cho Ông; còn đối với nội dung (b), về việc cam kết cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th và tách một diện tích của thửa đất cho ông H thì không thể hiện cụ thể, rõ ràng vị trí, diện tích của thửa đất mà ông Th cam kết giao lại cho ông H.

[7] Mặt khác, ông Th trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/02/2017: “*Giấy cam kết ngày 12/3/2014 được lập trong trường hợp nếu phần đất của bà Đ giáp phần đất của ông theo chiều dọc của thửa đất, có chiều ngang từ nhà của ông kéo dài đến hết đất của bà Đ nhập được vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, thì ông sẽ cho ông Nguyễn H 1/2 phần đất có chiều ngang từ nhà của ông kéo dài đến hết đất của bà Đ, chiều dọc giáp đường giao thông xóm. Có sự thỏa thuận như vậy là do ông H đề nghị, nhưng các bên không nhập phần đất nói trên vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, nên ông không thực hiện theo nội dung đã thỏa thuận*”. Còn tại phiên hòa giải ngày 28/8/2014 (do UBND xã N tổ chức), ông Th thỏa thuận sẽ cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa Ông và bà Đ nhưng sau đó ông Th thay đổi ý kiến, không thống nhất cho nên phiên hòa giải không thành; các bên đương sự cũng chưa thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo xác nhận của UBND xã N tại Biên bản làm việc ngày 19/11/2019).

[8] Như vậy, Giấy cam kết nêu trên chưa đảm bảo căn cứ vững chắc để xác định ông Th đã đổi đất cho bà Đ đối với phần đất tranh chấp. Ngoài ra, nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông Th có thỏa thuận hoán đổi vị trí phần đất III tại thửa số 429 với vị trí phần đất II tại thửa đất số 182 nêu trên.

[9] Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/6/2018, xác định diện tích đất tranh chấp 230,4 m<sup>2</sup> (III) thuộc thửa đất số 429, hiện nay ông Th đang trồng rau cải, không có công trình vật kiến trúc gì khác; đồng thời, UBND xã N, UBND thành phố Q đều xác định phần diện tích đất tranh chấp 230,4 m<sup>2</sup> (III) thuộc thửa đất số 429 thuộc quyền sử dụng của ông Th. Ngoài ra, Ủy ban nhân dân xã N còn xác định lý do mà hộ bà Đ sử dụng diện tích đất bị thiếu 220,6 m<sup>2</sup>, còn hộ ông Th sử dụng diện tích đất tăng 239,5 m<sup>2</sup> là “*do diện tích xây dựng nhà của ông Th hiện nay đang sử dụng có một phần nằm trên thửa đất số 182, tờ bản đồ số 02 xã N*”, tức là do ông Th xây dựng nhà có một phần nhà nằm trên phần đất II, chứ không phải là phần đất tranh chấp (III) như nêu trên.

[10] Tòa án cấp phúc thẩm nhận định: “*Như vậy, có căn cứ là ông Nguyễn Th đã chấp nhận sẽ làm lại thủ tục cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hướng điều chỉnh phần đất ông đã làm nhà năm 1994 và làm nhà cho con năm 2012 cho hộ của ông, phần đất hiện nay đang tranh chấp sẽ giao cho bà Đ, việc chấp nhận thể hiện là ông tự thảo Giấy cam kết được UBND xã N xác nhận ngày*

12/3/2014...”, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ, buộc ông Th trả lại cho bà Đ 230,4 m<sup>2</sup> đất (III) của thửa đất số 429 là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Đ về việc buộc ông Nguyễn Th (Nguyễn Văn Th) trả diện tích đất 230,4 m<sup>2</sup> (phần đất III) thuộc thửa đất 429 là có căn cứ.

- Đối với diện tích đất tranh chấp 9,1 m<sup>2</sup>:

[11] Trên phần đất này có một phần của giếng nước do ông Ri, bà Đ xây, ông Th đồng ý trả phần đất này cho bà Đ; Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Đ, buộc ông Th tháo dỡ tài sản và trả lại tài sản gắn liền với diện tích đất 9,1 m<sup>2</sup> cho bà Đ (vị trí 9,1 m<sup>2</sup> ký hiệu B tại Bản đồ địa chính khu đất của Trung tâm Trắc địa và Quan trắc Môi trường Quảng Ngãi ngày 20/6/2018 kèm theo bản án) là đúng.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 337, khoản 2 Điều 343 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 15/2021/KN-DS ngày 14/4/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 53/2019/DS-PT ngày 17/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2019/DS-ST ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi về “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất (yêu cầu tháo dỡ công trình, vật kiến trúc, thu dọn hoa màu trả lại quyền sử dụng đất) và yêu cầu trả lại tài sản gắn liền với đất (một phần giếng nước)*” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Đ với bị đơn là ông Nguyễn Th (tên gọi khác là Nguyễn Văn Th) và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

#### **Nơi nhận:**

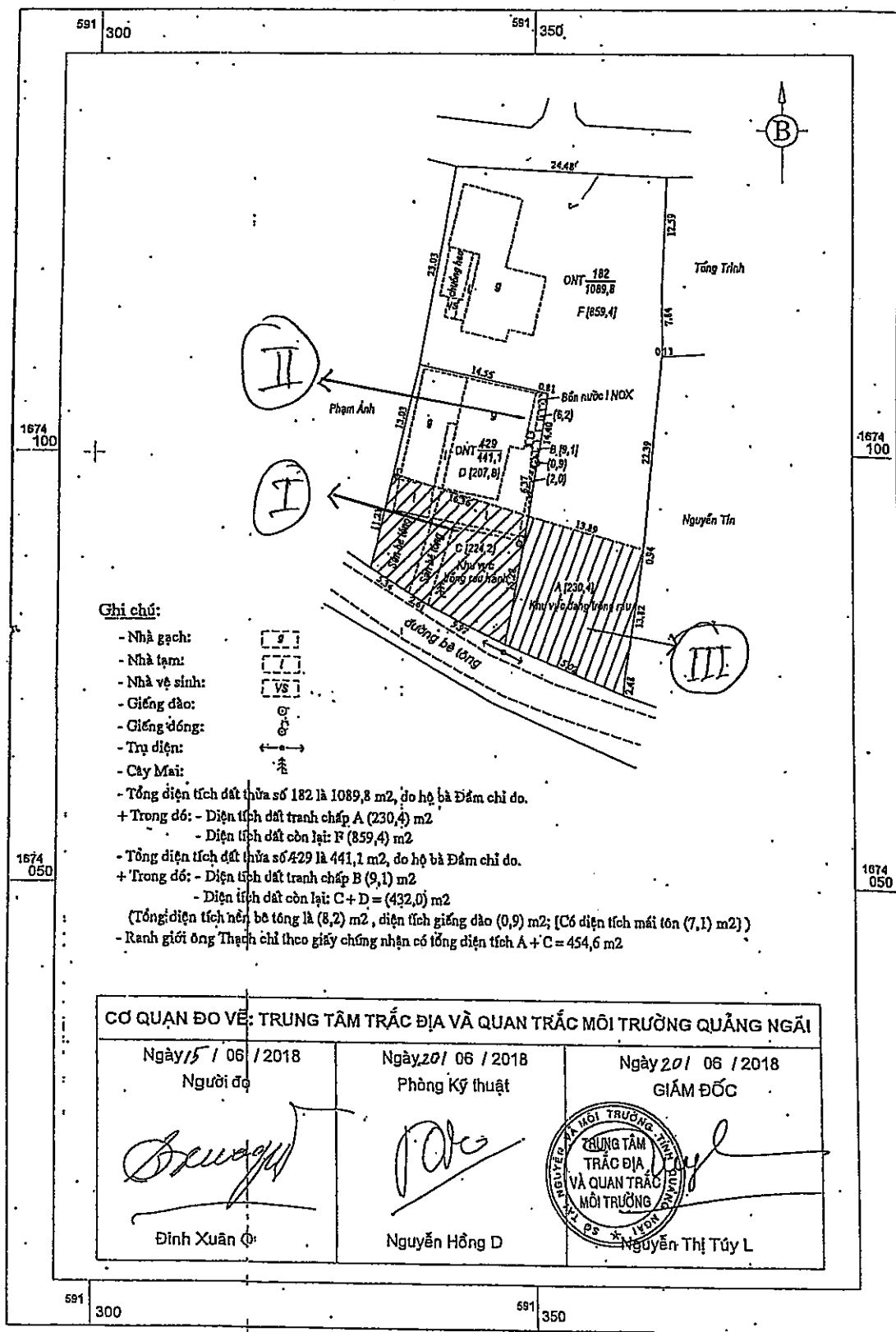
- Vụ GDKT II - TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng GDKT II và HSPA.

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

**Lê Tự**

# BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH KHU ĐẤT

Thuộc thửa đất số 182, 429 tờ bản đồ số 2 (Đo năm 1993) Xã Nghĩa Dũng  
V/v trích đo hiện trạng thửa đất của hộ bà Nguyễn Thị Đ với hộ ông Nguyễn Th  
Địa điểm: Xã Ng thành phố Q tỉnh Quảng Ngãi



TỈ LỆ 1:500

1 cm trên bản đồ bằng 5 m trên thực địa

