

118001 ngày 19/4/2002 cho hộ Đào Xuân Y.

Do không có nhân lực để chăm sóc vườn cây nên cha tôi cho người quen ở nhờ quản lý, sử dụng một thời gian đến trước năm 2009 thì họ về quê, không ai chăm sóc vườn cây. Đến đầu năm 2017, cha tôi cho người dân địa phương trông mi để giữ đất, đến năm 2018 cha tôi vào thăm lô đất thì phát hiện bờ rào giáp ranh hộ ông Nguyễn Trần Anh D đã bị thay đổi, ông D đã lấn chiếm sang phần đất của gia đình tôi. Ba mặt của lô đất giáp với đường đi vẫn tồn tại, không có sự thay đổi, trong khi diện tích thực tế sử dụng của hộ ông D lớn hơn diện tích được cấp. Tôi không xác định được thời điểm nhận chuyển nhượng thì diện tích đất tranh chấp có hàng rào là hàng chè tàu hay không, tôi chỉ xác định là có ranh giới giữa đất của 2 gia đình.

Do Ủy ban nhân dân xã A không hòa giải được nên cha tôi đã làm đơn khởi kiện ông D. Trong quá trình giải quyết vụ án tôi có yêu cầu và Tòa án đã tiến hành đo đạc bằng máy diện tích đất của hai bên, kết quả tôi biết được diện tích đất gia đình tôi bị hộ ông D lấn chiếm là 593m².

Tuy nhiên, đến ngày 17/10/2018 thì gia đình tôi đã tặng cho tôi quyền sử dụng thửa đất số 100 (mới 73), tờ bản đồ số 33 (mới 101) tại xã A, thành phố G, tỉnh Đắk Lắk nên cha tôi đã rút đơn khởi kiện và Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Nay tôi là chủ sử dụng thửa đất trên, để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Trần Anh D chấm dứt hành vi lấn chiếm, trả phần diện tích đất đã lấn chiếm là 593m² cho tôi. Vị trí diện tích đất tranh chấp là 593 m² thuộc thửa đất số 100 (mới 73), tờ bản đồ số 33 (mới 101) tại xã A, thành phố G, tỉnh Đắk Lắk có tứ cận cụ thể như sau: Phía Tây nằm trong thửa đất số 100 cạnh dài 69,87m; Phía Đông giáp thửa đất số 101 cạnh dài 70m; Phía Nam không lấn chiếm; Phía Bắc nằm trong thửa đất số 100 cạnh dài 16,91m.

- Bị đơn ông Nguyễn Trần Anh D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích T (vợ ông D) do ông Nguyễn Đức T đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Nguyễn Trần Anh D là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 33, tại xã A, thành phố G, tỉnh Đắk Lắk.

Nguồn gốc lô đất do cha mẹ ông D là cụ Nguyễn N và cụ Trần Thị H khai hoang từ năm 1964 và một phần mua thêm của hộ lân cận từ trước năm 1975. Từ đó đến nay, gia đình ông D đã canh tác trồng cà phê cùng một số cây ăn trái trên đất và sử dụng ổn định trên diện tích đất này, không tranh chấp với ai. Trong quá trình quản lý, sử dụng, để tiện cho việc canh tác và giữ đất thì khoảng năm 1985, 1986 cha mẹ ông D đã trồng cây chè tàu xen cây muồng xung quanh lô đất để làm bờ rào cũng như xác định ranh giới thửa đất với các hộ xung quanh. Bờ ranh này đã được duy trì từ đó đến nay chưa bao giờ thay đổi hiện trạng.

Đến khoảng năm 1996, cha mẹ ông D đã làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên đứng tên hộ Nguyễn N. Đến năm 2010, cụ Nguyễn N đã sang tên cho ông D và được UBND thành phố G

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 645155 đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 33, diện tích 2.450 m² tại xã A, thành phố G cho ông Nguyễn Trần Anh D.

Năm 2018, cụ Đào Xuân Y là chủ đất liền kề lô đất của gia đình ông D cho rằng gia đình ông D lấn chiếm đất của gia đình cụ Y với diện tích 576 m² nên đã yêu cầu A giải quyết. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, tại Biên bản kiểm tra hiện, trạng ngày 10/7/2018 của UBND xã A thì ông Huỳnh Văn G là buôn trưởng Buôn Đ xác định Ông đã sinh sống và quản lý Tổ liên gia này từ rất lâu, biết rõ khu vực này từ năm 1997 và công nhận hiện trạng này không thay đổi (từ năm 1997). Các hộ dân sinh sống và canh tác tại khu vực này từ trước năm 1983 cũng đã xác nhận gia đình ông D quản lý, sử dụng lô đất này và có hàng rào ổn định từ năm 1986 đến nay không thay đổi.

Cũng tại buổi làm việc thì ông Hồ Thiên B là cán bộ địa chính xã xác định từ năm 1996 đến nay trên địa bàn xã có rất nhiều giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp không đúng hiện trạng nên đã được cấp lại theo đúng hiện trạng và ông Bắc nhận định có thể việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D và cụ Y là không đúng theo hiện trạng.

Tiếp đó, tháng 11/2019 cụ Đào Xuân Y đã khởi kiện ông Nguyễn Trần Anh D tại Tòa án nhân dân thành phố G về việc tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng sau đó cụ Y đã rút đơn khởi kiện.

Nay bà Đào Thị Minh Ph khởi kiện ông D và yêu cầu ông D trả lại cho bà P diện tích đất 593m² thì ông D không đồng ý. Bởi vì diện tích đất của ông D có nguồn gốc khai hoang từ năm 1964 và nhận chuyển nhượng từ trước năm 1975, gia đình ông D đã trực tiếp quản lý lô đất này từ đó đến nay, trong quá trình sử dụng đất thì gia đình ông D cũng đã trồng cây chè tàu và cây muồng để làm bờ rào giữ đất và gia đình ông D cũng chưa bao giờ thay đổi hiện trạng của bờ rào này. Gia đình bà P bị thiếu đất so với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể do sai sót trong quá trình kê khai, đo đạc không đúng với hiện trạng hoặc do mở đường. Trên phần đất đang tranh chấp hiện nay, gia đình ông D có 03 ngôi mộ của người thân đã được chôn cất từ năm 1997 và năm 2013. Việc diện tích đất trên thực tế của gia đình ông D đang sử dụng lớn hơn diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do gia đình ông D chưa kê khai hết diện tích đất mình đang quản lý sử dụng chứ không phải do lấn chiếm của gia đình cụ Y như bà P trình bày.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2021/DS-ST ngày 13/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 197, 199 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12; Điều 166; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị Minh P về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Trần Anh D phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 593m².

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 21/7/2021, nguyên đơn bà Đào Thị Minh P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 201/2021/DS-PT ngày 18/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định: *Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thị Minh P, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2021/DS-ST ngày 13/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Lắk.*

Bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí.

- Ngày 10/12/2021, nguyên đơn bà Đào Thị Minh P 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 kháng nghị giám đốc thẩm số 16/2022/KN-DS ngày 01/8/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2021/DS-ST ngày 13/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

- 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 Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

+ Đối với thửa đất số 100 (mới 73), tờ bản đồ số 33 (mới 101) diện tích 3.340m² tại xã A, thành phố G, tỉnh Đắk Lắk đã được Ủy ban nhân dân thành phố G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 118001 ngày 19/4/2002 cho hộ Đào Xuân Y (là cha của bà P) có nguồn gốc nhận chuyển nhượng. Ngày 05/12/2018, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G đã chỉnh lý biến động từ hộ cụ Y cho bà Đào Thị Minh P (bl 14).

Quá trình kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đều thể hiện cụ Y xin đăng ký thửa đất số 100, tờ bản đồ số 33 có diện tích 3.340 m² tại Đơn xin đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/9/1995, Tờ khai lệ phí trước bạ của cụ Đào Xuân Y, Tờ khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất ngày 03/4/2002 của bà N; Tờ trình đề nghị cấp giấy chứng nhận số 148/TT-ĐC ngày 16/4/2002 (bl 88) của Phòng QL-ĐT nhà đất thành phố G. Ngày **19/4/2002** hộ Đào Xuân Y được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.340 m², sau đó cụ Y tặng cho bà P thửa đất này. Tuy nhiên, kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 30/3/2019 và ngày

04/02/2021 (bl 43, 117) đều thể hiện diện tích thửa đất là 2787.9 m². Như vậy, hiện trạng thực tế hiện nay thửa đất của bà P đang sử dụng thiếu (3.340m² – 2787.9 m²) = 552,1 m² so với diện tích đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 33, diện tích 2.450 m² tại xã A, thành phố G, tỉnh Đắk Lắk đã được Ủy ban nhân dân thành phố G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 645155 ngày **24/9/2010** cho ông Nguyễn Trần Anh D có nguồn gốc được tặng cho từ hộ từ Hộ Nguyễn N (thửa đất số 101, tờ bản đồ số 33, diện tích 2.450 m² tại xã A được Ủy ban nhân dân thành phố G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/12/1996 cho Hộ: Nguyễn N - bl 144, 146).

Tại Đơn xin đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/9/1995 của cụ Nguyễn N thể hiện cụ N xin đăng ký thửa đất số 101, tờ bản đồ số 33, diện tích **2.450 m²**, ngày **14/12/1996** hộ Nguyễn N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.450 m²; tại các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/11/2009 giữa cụ Nguyễn N với ông D, Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân cho cụ N ngày 16/12/2009, Tờ khai lệ phí trước bạ của cụ N thể hiện diện tích đất là 2.450 m². Ngày 10/8/2010 ông D có Đơn đề nghị cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D ngày 24/9/2010 cũng đều thể hiện diện tích thửa đất là 2.450 m². Tuy nhiên, kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 20/3/2019 (bl 48) thể hiện thửa đất hiện nay có diện tích 3627.2 m². Như vậy, hiện trạng thực tế hiện nay thửa đất của ông D đang sử dụng thừa (3627.2 m² - 2.450 m²) = 1.177,2m² so với diện tích đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Về ranh giới giữa các thửa đất: Quá trình tố tụng bị đơn ông D khai ranh giới giữa hai thửa đất là hàng rào cây muồng và cây chè tàu đã duy trì từ xưa đến nay chưa bao giờ thay đổi hiện trạng. Gia đình ông D không lấn chiếm đất của bà P; còn nguyên đơn bà P khai: *trước đây chưa có hàng chè tàu và hàng muồng, ranh giới là hàng rào làm bằng tôn nhưng bị gia đình ông D di dời, lấn chiếm; cụ Nguyễn N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước năm 1997 (ngày 14/12/1996), năm 2002 (ngày 19/4/2002) gia đình tôi mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông G đã chứng kiến năm 2009 ông D xây chuồng gà đã lấn sang đất nhà tôi, thời điểm đó hàng chè tàu không hiện hữu. Khi chúng tôi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trên đất không có hàng chè tàu* (bl 179, 238).

Khi xét xử vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm căn cứ lời trình bày của ông Huỳnh Văn G (là *Buôn trưởng Buôn Đ xác định Ông đã sinh sống và quản lý Tổ liên gia này từ rất lâu, biết rõ khu vực này từ năm 1997 và công nhận hiện trạng này không thay đổi từ năm 1997*) và ông Hồ Thiên B (là *cán bộ địa chính xã, xác định từ năm 1996 đến nay trên địa bàn xã có rất nhiều giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp không đúng hiện trạng, ông B nhận định có thể việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D và cụ Y là không đúng theo hiện trạng*) để giải quyết vụ án là chưa đủ cơ sở, cần xác minh tại Cơ quan Nhà nước có thẩm

quyền quản lý đất đai của địa phương về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự, giải thích vì sao có sự chênh lệch diện tích nêu trên.

Ngày 04/7/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã có Công văn số 46/CV-TA gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G, tỉnh Đắk Lắk yêu cầu trả lời các nội dung liên quan nêu trên. Tuy nhiên, tại Văn bản số 2254/CNBMT-TTLT ngày 18/7/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G chỉ cung cấp các tài liệu liên quan chứ không có ý kiến gì về hiện tại sử dụng thừa, thiếu đất của bà P, ông D.

Ngoài ra, bà P còn khai *bị đơn di chuyển hàng tôn làm hàng rào của nguyên đơn vào sát nhà nguyên đơn để lấn chiếm đất của nguyên đơn, nguyên đơn thấy 03 ụ đất giống mộ chứ không biết có phải mộ không*.

Do đó, cần chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 16/2022/KN-DS ngày 01/8/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm bà bản án phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án phải xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ để làm rõ các nội dung nêu trên thì mới có cơ sở giải quyết vụ án chính xác, đúng pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 16/2022/KN-DS ngày 01/8/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 201/2021/DS-PT ngày 18/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2021/DS-ST ngày 13/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Lắk về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Đào Thị Minh P với bị đơn ông Nguyễn Trần Anh D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích T.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND thành phố G, tỉnh Đắk Lắk (kèm theo hồ sơ vụ án);
- Vụ PC và Quản lý khoa học - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS thành phố G, tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);

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

- Lưu: Phòng Lưu trữ; Phòng GDKT về DS-LĐ-
KDTM và hồ sơ vụ án.

Nguyễn Cường