

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 26/2022/GĐT-DS

Ngày 21/4/2022

V/v: “*Tranh chấp về đòi lại quyền sử dụng đất do lấn chiếm*”

**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 11 (mười một) thành viên tham gia xét xử, do ông Phạm Tấn Hoàng – Phó Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng làm chủ tọa phiên tòa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Ninh Bình – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 21 tháng 4 năm 2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa tại trụ sở để xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm vụ án dân sự “*Tranh chấp về đòi lại quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm*” giữa:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1946; trú tại: Xóm 3, thôn Minh Mỹ, xã Tịnh B, huyện Sơn T, tỉnh Quảng Ngãi.

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn H, sinh năm 1954 và bà Huỳnh Thị K, sinh năm 1953; cùng trú tại Xóm 3, thôn Minh Mỹ, xã Tịnh B, huyện Sơn T, tỉnh Quảng Ngãi.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Thềm, sinh năm 1947, ủy quyền cho ông Nguyễn Văn L (văn bản ủy quyền ngày 06/01/2016);

3.2. Anh Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1980;

3.3. Chị Nguyễn Thị Bé V, sinh năm 1981;

3.4. Chị Nguyễn Thị Bé E, sinh 1984;

3.5. Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1991;

Cùng trú tại: Xóm 3, thôn Minh Mỹ, xã Tịnh B, huyện Sơn T, tỉnh Quảng Ngãi.

Hiện cư trú tại số nhà 07 đường Chu Văn An, phường 26, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 24/3/2013 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L trình bày: Ngày 19/12/1984 ông Trần Cao Ch bán cho Ông một ngôi nhà (có tứ cận: Nam giáp đường 5B, Tây giáp tiểu lộ, Bắc giáp đường ông Tôn Xẩn, Đông cách hè nhà phí Đông 1m, chạy thẳng vườn bà Huỳnh. Ông L được chọn quyền sử dụng hoa lợi sau khi vụ mía thu hoạch phía vụ mía trong tháng chạp năm 1984) bao gồm diện tích đất mà ông H thuê của ông Ch để trồng mía. Ông Ch và ông H thỏa thuận trả lại diện tích đất trên cho Ông sau khi ông H thu hoạch mía. Tuy nhiên, sau khi thu hoạch mía ông H không trả lại đất cho ông nên ông yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông H, bà K tháo dỡ tường rào, trả lại Ông phần đất theo đo đạc thực tế là 171m².

Bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn H, bà Huỳnh Thị K trình bày: Năm 1982, vợ chồng Ông Bà mua của ông Ch diện tích đất bao gồm phần đất tranh chấp. Vợ chồng Ông Bà đã sử dụng ổn định từ năm 1984 cho đến nay. Năm 1998, ông L đã xây dựng hàng rào trụ kéo lưới B40 xác định ranh giới đất và năm 2005, Ông Bà cũng xây hàng rào kiên cố ở vị trí này, ông L không khiếu nại, tranh chấp. Nay ông L khởi kiện Ông Bà yêu cầu trả diện tích đất 171m², Ông, Bà không đồng ý vì Ông Bà không lấn chiếm đất của ông L.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2015/DS-ST ngày 30/7/2015, Tòa án nhân dân huyện Sơn T, tỉnh Quảng Ngãi quyết định:

Áp dụng Điều 25, Điều 131, khoản 3 Điều 142, khoản 2 và khoản 4 Điều 79, điểm c khoản 1 Điều 80 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 và khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L. Buộc vợ chồng ông Nguyễn H, bà Huỳnh Thị K có nghĩa vụ giao 32,9 mét tường rào cho ông Nguyễn Văn L, tháo dỡ nhà vệ sinh và thu hoạch hoa màu trên phần đất phải sau nhà ông L (quán) trả lại cho ông Nguyễn Văn L, diện tích đất 142,4m² (phần diện tích ký hiệu C trong sơ đồ kèm theo bản án), tọa lại tại xóm 3, thôn Minh Mỹ, xã Tịnh B, huyện Sơn T, tỉnh Quảng Ngãi.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông L yêu cầu vợ chồng ông H, bà K trả lại 28,6m² trong thửa đất số 205, tờ bản đồ số 10 xã Tịnh B.

Giao 32,9 mét tường rào do vợ chồng ông H, bà K xây dựng cho ông Nguyễn Văn L quản lý, sử dụng. Ông Nguyễn Văn L có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông H, bà K số tiền 11.566.000 đồng.

Công nhận ông Nguyễn Văn L được quyền sử dụng diện tích đất 1.277,4m² tại thửa đất số 206, tờ bản số 10 xã Tịnh B (Bao gồm phần diện tích ký hiệu A+C trong sơ đồ kèm theo bản án). Ông Nguyễn Văn L có nghĩa vụ tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử đất theo quy định của Luật đất đai.

Công nhận vợ chồng ông Nguyễn H, bà Huỳnh Thị K được quyền sử dụng diện tích 678,6m² (phần diện tích ký hiệu B trong sơ đồ kèm theo bản án): ông H, bà K có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 678,6m² theo quy định của Luật đất đai.

Vợ chồng ông H, bà K có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L tiền chi phí định giá định giá 3.100.000 đồng

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và tuyên bố quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/8/2015, ông L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với nội dung: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông Nguyễn H, bà Huỳnh Thị K phải trả lại cho ông 171m² lần chiếm; tháo dỡ 32,9m tường rào và ông không phải trả cho ông H, bà K 11.566.000 đồng.

Ngày 05/8/2015, ông H, bà K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, không công nhận yêu cầu đòi đất của nguyên đơn.

Ngày 13/8/2015, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Sơn T kháng nghị Bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Sơn T xét xử lại theo thủ tục chung. Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi thay đổi một phần kháng nghị, đề nghị hủy một phần vụ án vì Tòa án sơ thẩm giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn (Công nhận vợ chồng ông Nguyễn H, bà Huỳnh Thị K được quyền sử dụng diện tích 678,6m² và Công nhận ông Nguyễn Văn L được quyền sử dụng diện tích đất 1.277,4m²).

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 29/2016/DS-PT ngày 26/02/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quyết định:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L. Buộc ông Nguyễn H và Huỳnh Thị K phải trả lại cho ông Nguyễn Văn L 142,4m² đất (phần diện tích ký hiệu C trong sơ đồ kèm theo bản án và đây là bộ phận không tách rời bản án). Ông Nguyễn Văn L tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn L yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn H, bà Huỳnh Thị K trả lại 28,6m² trong thửa đất số 205, tờ bản đồ số 10 xã Tịnh B, huyện Sơn T, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn H, bà Huỳnh Thị K có nghĩa vụ đập phá, tháo dỡ nhà vệ sinh do vợ chồng ông H, bà K xây dựng và chặt phá 02 cây Bơ; tháo dỡ, đập phá phần xây dựng tường rào phía sau lưng quán “Ánh Tuyết-Ba Gia” có chiều dài 4m ngang, thu hoạch hoa màu trên toàn bộ phần diện tích 142,4m² đất (phần diện tích ký hiệu C trong sơ đồ kèm theo bản án), tại xóm 3 thôn Minh Mỹ, xã Tịnh B, huyện Sơn T, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Giao cho ông Nguyễn Văn L được quyền quản lý sử dụng 32,9m tường rào mà ông H, bà K đã xây dựng.

5. Buộc ông Nguyễn Văn L phải thanh toán cho ông Nguyễn H, bà Huỳnh Thị K 11.566.000 đồng giá trị của 32,9m tường rào.

6. Hủy đình chỉ việc công nhận ông Nguyễn Văn L được quyền sử dụng diện tích 1.277,4m² tại thửa đất số 206, tờ bản đồ số 10 xã Tịnh B (Bao gồm phần diện tích ký hiệu A+C trong sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm).

7. Hủy đình chỉ việc công nhận vợ chồng ông Nguyễn H, bà Huỳnh Thị K được quyền sử dụng diện tích 678,6m² (phần ký hiệu B trong sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm).

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và các chi phí tố tụng khác.

- Ngày 12/5/2016, ông Nguyễn H, bà Huỳnh Thị K có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm bản án phúc thẩm nêu trên, với lý do: Diện tích đất đang tranh chấp là do vợ chồng Ông Bà mua của ông Ch vào năm 1982, gia đình Ông Bà đã ở ổn định từ đó cho đến nay. Quá trình quản lý, sử dụng gia đình ông L và gia đình Ông Bà xây tường rào ranh giới giữa hai nhà kiên cố, ông L không khiếu nại, tranh chấp và Ông Bà cũng đã đăng ký, kê khai thửa đất nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 57/2017/KN-DS ngày 01/8/2017, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 29/2016/DS-PT ngày 26/02/2016 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 phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2015/DS-ST ngày 30/7/2015 của Tòa án nhân dân huyện Sơn T, tỉnh Quảng Ngãi; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Sơn T, tỉnh Quảng Ngãi giải quyết sơ thẩm lại 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 chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

{1}. Tại “Giấy bán nhà” đề ngày 19/12/1984 (bl 68), thể hiện ông Trần Cao Ch bán cho ông Nguyễn Văn L một ngôi nhà, không ghi diện tích; có tứ cận: Nam

giáp đường 5B, Tây giáp tiểu lộ, Bắc giáp đường ông Tôn Xẩn, Đông cách hè nhà phía Đông 1m, chạy thẳng vườn bà Huỳnh. Ông L được trọn quyền sử dụng hoa lợi sau khi chủ mía thu hoạch mía trong tháng chạp năm 1984. Ông L và ông H, bà K đều thừa nhận phần hướng Đông gian nhà ông L mua của ông Ch nêu trên là đất của ông H, bà K có nguồn gốc cũng do mua nhà trên thửa đất của ông Ch từ năm 1982 (khi mua nhà cũng không xác định diện tích đất gắn liền nhà).

Tại đơn khởi kiện ngày 24/3/2013 và lời trình bày trong quá trình tố tụng, ông L cho rằng đất ông Ch bán cho Ông Bao gồm một phần do ông H thuê của ông Ch (phần đất phía sau và bên hông gian nhà Ông mua của ông Ch, diện tích khoảng 100m²) để trồng mía nên ông Ch và ông H thỏa thuận trả lại Ông sau khi ông H thu hoạch mía. Tuy nhiên, sau khi thu hoạch mía ông H không trả lại đất cho Ông nên Ông yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông H, bà K tháo dỡ tường rào, trả lại Ông phần đất qua đo đạc thực tế là 171m².

Còn ông H, bà K cho rằng đất mà Ông Bà mua của ông Ch bao gồm phần đất tranh chấp mà ông Ch đã giao cho Ông Bà từ năm 1982. Ông Bà đã sử dụng ổn định; ông L không có ý kiến; năm 1998 ông L đã làm hàng rào trụ kéo lưới B40 xác định ranh giới đất và năm 2005 Ông Bà cũng làm tường rào ở vị trí này. Do đó, Ông Bà xác định giữa hai gia đình đã có hàng rào ranh giới đất, Ông Bà không lấn chiếm đất của ông L.

{2}. Tại Báo cáo kết quả thẩm tra, xác minh đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn L số 238/BC-TTH ngày 30/8/2012 của Thanh tra huyện Sơn T kết luận: *“Nguồn gốc thửa đất 205/853m² (Do hộ ông Nguyễn H sử dụng) và thửa đất số 206/1.165m² (Do Nguyễn Văn L sử dụng), loại đất T, tờ bản đồ số 10, xã Tịnh B lập năm 1999, nguyên là đất vườn của ông Trần Cao Ch bán cho ông Nguyễn H (vào khoảng năm 1982-1983) và ông Nguyễn Văn L (vào tháng 12/1984). Nhưng chỉ có hộ ông L cung cấp được giấy tờ mua bán nhà đất. Nội dung “Giấy bán nhà” của ông Ch cũng chỉ ghi giới cận, chứ không ghi diện tích bán; Trong đó phần giới cận phía Đông tiếp giáp với diện tích đất ông Ch bán cho vợ chồng ông Nguyễn H (Hiện nay đang tranh chấp) có ghi: Đông cách hè nhà phía Đông 1 mét chạy thẳng vườn bà Huỳnh” (Nay là ông Tôn Nam Liên) và “Giấy bán nhà” này cũng đã được chính ông Nguyễn H - Chủ nhiệm HTXNN Xuân Mỹ và ông Huỳnh Văn Khâm - Phó chủ tịch UBND xã Tịnh B lúc đó xác nhận, chứng thực.*

Theo hồ sơ, bản đồ giải thửa thực hiện Chỉ thị 299/TTg xã Tịnh B năm 1986 thì thửa đất 205 và 206 nêu trên lúc đó được thể hiện chung thửa (thửa đất số 313/1.666m², loại đất T, tờ bản đồ số 01) do hộ ông Nguyễn Văn L và hộ ông Nguyễn H cùng đứng tên kê khai, đăng ký QSD đất trong sổ đăng ký ruộng đất (Theo mẫu số 5B, tại quyển số 01, trang số 54). Khi thực hiện Nghị định 64/CP thì thửa đất 313/1.666m² (Theo 299/TTg) được tách ra thành 02 thửa: Thửa đất số 205/853m² và thửa đất số 206/1.165m², loại đất T, tờ bản đồ số 10, xã Tịnh B lập

năm 1999; về hình thể đường ranh giới (Nam- Bắc) giữa thửa đất 205 và 206 được thể hiện trên tờ bản đồ 10 là một đường thẳng và điểm tiếp giáp (góc chéo) phía Bắc nằm thẳng hàng với ranh giới (Hàng rào) giữa thửa đất 193 (ông Tôn Nam Liên) và thửa đất 194 (ông Nguyễn Đức Nhân).

Nhưng theo sơ đồ kiểm tra, đo đạc hiện trạng ngày 26/6/2012 của Tổ công tác thì ranh giới thửa đất 205 và 206 là đường gấp khúc vuông góc (Tại vị trí góc quán của ông L, cách mép đường Quốc lộ 24B về phía Bắc 6,63m) và điểm tiếp giáp (góc chéo) phía Bắc nằm lệch cách đường ranh giới (Hàng rào) giữa thửa đất 193 và thửa đất 194 về phía Đông 02 mét. Điểm tiếp giáp này, theo ông L, bà K (hai bên tranh chấp) xác định là điểm góc chéo đã được hai bên gia đình sử dụng ổn định từ năm 1984 cho đến nay không có tranh chấp.

Đối chiếu với bản đồ địa chính lập năm 1999 với sơ đồ kiểm tra, đo đạc hiện trạng nêu trên hình thể ranh giới thửa đất 205 và 206 có sự sai lệch, thay đổi về vị trí và diện tích, cụ thể:

- + Có 10,3m² đất theo tờ bản đồ số 10 thì thuộc thửa đất số 205 do hộ ông Nguyễn H đứng tên trong sổ Mục kê, nhưng theo hồ sơ kiểm tra, đo đạc hiện trạng lại thuộc thửa đất 206 do vợ chồng ông Nguyễn Văn L sử dụng.

- + Có 46,8m² đất theo tờ bản đồ số 10 thì thuộc thửa đất số 206 do hộ ông Nguyễn Văn L đứng tên trong sổ Địa chính và đã được UBND huyện cấp GCNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Văn L vào năm 2000, nhưng theo sơ đồ kiểm tra, đo đạc hiện trạng lại thuộc thửa đất 205 do vợ chồng Nguyễn H sử dụng.

Như vậy, về hình thể, ranh mốc giới và diện tích thửa đất 205 và 206 được xác lập tại tờ bản đồ số 10, xã Tịnh B vào năm 1999 là không đúng với hình thể, ranh mốc giới và diện tích đất thực tế đang sử dụng của từng hộ tại thời điểm đo vẽ lập bản đồ địa chính năm 1999. Sai sót này trách nhiệm thuộc về Tổ đo đạc của xã.

Theo kết quả xác minh cho thấy hồ sơ xin cấp GCNQSD đất của ông L được thiết lập đầy đủ, nhưng trước khi xét duyệt Hội đồng đăng ký đất và UBND xã Tịnh B không tổ chức thẩm tra, xác minh hiện trạng thửa đất dẫn đến đề nghị cấp GCNQSD đất không đúng hình thể, ranh mốc giới và diện tích đất thực tế hộ ông L đang sử dụng tại thời điểm cấp GCNQSD đất cho ông L là không thực hiện đúng trình tự, thủ tục xét, đề nghị cấp GCNQSD đất được quy định tại điểm 1 và 2, khoản 1.2.4 Mục I, phần II, Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSD đất...”(b1 622-632).

Như vậy, có căn cứ xác định ông Ch chuyển nhượng cho ông H, bà K và chuyển nhượng cho ông L hai phần đất liền kề nhau nhưng giấy tờ chuyển nhượng không ghi rõ diện tích đất. Thực tế ông L cũng chưa sử dụng phần đất này và năm 1998 ông L xây dựng tường rào ranh giới đất với ông H, bà K. Khi ông H, bà K

làm nhà vệ sinh và năm 2005 xây tường rào bên ngoài tường rào nhà ông L và nằm ở phía đất ông H, bà K (nhưng nằm trên diện tích đất tranh chấp), ông L cũng không có ý kiến, tranh chấp. Do đó, chưa đủ căn cứ để xác định ông H, bà K đã có hành vi lấn chiếm đất của ông L. Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm đều chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, buộc ông H, bà K phải tháo dỡ tường rào, trả lại ông L đất là chưa có cơ sở.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 29/2016/DS-PT ngày 26/02/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2015/DS-ST ngày 30/7/2015 của Tòa án nhân dân huyện Sơn T, tỉnh Quảng Ngãi về vụ án dân sự “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm*” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L với bị đơn là ông Nguyễn H và bà Huỳnh Thị K.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Sơn T, tỉnh Quảng Ngãi xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Viện trưởng VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Vụ GDKT 2-TAND tối cao ;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi;
- Tòa án nhân dân huyện Sơn T, tỉnh Quảng Ngãi (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn T, tỉnh Quảng Ngãi ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ, Phòng giám đốc kiểm tra về DS-KDTM-LĐ và hồ sơ vụ án.

**T.M ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Tấn Hoàng