

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

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN**  
**Quyết định giám đốc thẩm**  
Số: **28/2021/DS-GĐT**  
Ngày 02/6/2021  
Về: “*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**

- **Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:**  
*Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Tự – Thẩm phán;  
*Các Thẩm phán:* Ông Lê Phước Thanh và ông Nguyễn Văn Tiến.
- **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 02 tháng 6 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 “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Cao Văn Q, sinh năm 1954 và bà Đinh Thị Ch, sinh năm 1956; địa chỉ: Thôn Q, xã H, huyện M, tỉnh Q Bình.

*Bị đơn:* Ông Cao T, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn Q, xã H, huyện M, tỉnh Q Bình.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân huyện M;

*Người đại diện theo pháp luật:* ông Nguyễn Bắc Việt - Chủ tịch UBND huyện M.

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông Đinh Minh T1 - Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường.

2. Ủy ban nhân dân xã H;

*Người đại diện theo pháp luật:* bà Nguyễn Thị Th - Chủ tịch UBND xã H.

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông Nguyễn Thanh T - Công chức địa chính xã.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- **Nguyên đơn ông Cao Văn Q trình bày:**

Gia đình ông được Nhà nước giao đất vào năm 2008 thửa đất số 27 tờ bản đồ số 38 tại khu Cây Đèn, thôn Q, xã H với diện tích 9.323m<sup>2</sup> mục đích sử dụng là đất rừng sản xuất, có 3113m<sup>2</sup> đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn giao thông. Sau khi được giao gia đình ông có trồng keo nhưng chưa hết diện tích đất, năm 2019 ông phát hiện các hộ gia đình ông Cao T, ông Cao Ngọc L, ông Đinh Xuân C đã lấn chiếm và sử dụng khoảng 6.000m<sup>2</sup> đất của ông. Cụ thể ông T lấn chiếm khoảng 1.500m<sup>2</sup>, ông yêu cầu ông T trả lại diện tích đất nhưng ông T không chấp nhận. UBND xã H đã hòa giải nhưng không đạt kết quả nên ông đã làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả lại 1.500m<sup>2</sup> đất để gia đình ông sử dụng.

**- Bị đơn ông Cao T trình bày:**

Ông có mảnh đất khai hoang từ năm 1990 đến nay đã 30 năm nhưng đến năm 2019, UBND xã H mời ông đến giải quyết, ông mới biết ông Cao Văn Q làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên mảnh đất của ông, nguồn gốc thửa đất số 27 tờ bản đồ số 38 gia đình ông đã sử dụng trồng keo 3 đợt và có nhiều người làm chứng, ông Cao Văn Q chỉ có 01 phần nhỏ, diện tích đất phần nhiều là hành lang đường bộ, dốc, đá nhiều nên gia đình ông T tận dụng trồng keo mà nhà nước lại giao cho ông Q, nên ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**- Đại diện UBND huyện M ông Đinh Minh T1 trình bày:** ông Q được cấp đổi diện tích tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 38, ngoài tiểu khu diện tích 9.323 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất trồng rừng thuộc khu vực Cây đèn và có 02 lô đất thuộc khu vực lèn Ông Ngòi. Việc cấp đất trồng rừng tại khu vực Cây đèn không trùng với khu vực vị trí được cấp lần đầu năm 2000. Việc UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Cao Văn Q là hồ sơ có đầy đủ các thủ tục quy định của pháp luật về đất đai.

Ngày 05/6/2020, Tòa án nhân dân huyện M đã thành lập Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất tranh chấp (thửa số 27, tờ bản đồ số 38). Hội đồng sử dụng máy định vị GPS để xác định các tọa độ vùng đất tranh chấp, kết quả theo các tọa độ như sau:

1: X = 495080; Y = 1976276

2: X = 495079; Y = 1976258

3: X = 495087; Y = 1976221

4: X = 495095; Y = 1976222

5: X = 495101; Y = 1976213

6: X = 495117; Y = 1976205

7: X = 495126; Y = 1976221

Có diện tích là 1.450 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 27 tờ bản đồ số 38 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Văn Q và bà Đinh Thị Ch.

**- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2020/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện M đã quyết định:**

Chấp nhận đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Cao Văn Q và bà Đinh Thị Ch đối với ông Cao T;

Căn cứ Điều 166, Điều 189 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 135, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013 buộc ông Cao T trả lại cho ông Cao Văn Q và bà Đinh Thị Ch số diện tích đất đã lấn chiếm trồng keo là 1.450 m<sup>2</sup> (trong đó có 564m<sup>2</sup> đất thuộc hành lang giao thông đường bộ), có sơ đồ kèm theo, tứ cận như sau:

- + Phía bắc giáp đường giao thông Từ điểm 1 đến điểm 7 dài 71,5m,
- + Phía nam giáp đất ông Cao Văn Q đang sử dụng có chiều dài từ điểm 3 đến điểm 4 dài 8,06m và từ điểm 4 đến điểm 5 dài 10,82m và từ điểm 5 đến điểm 6 dài 17,72m.
- + Phía đông giáp đất nông nghiệp từ điểm 6 đến điểm 7 dài 18,57m,
- + Phía tây giáp đất ông Cao Ngọc L đang sử dụng từ điểm 1 đến điểm 2 dài 17,72m và từ điểm 2 đến điểm 3 dài 38,1m.

Toàn bộ diện tích 1.450 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 27 tờ bản đồ số 38 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Văn Q và bà Đinh Thị Ch số AN 635977 cấp ngày 21/11/2008.

Về tài sản trên đất: Ông Cao Văn Q và bà Đinh Thị Ch được sở hữu số cây keo trên diện tích đất 1.450m<sup>2</sup> và có nghĩa vụ trả lại cho ông Cao T số tiền 4.253.000 đồng là giá trị cây keo đã định giá.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, định giá tài sản, án phí dân sự, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/9/2020, ông T gửi đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Cao Văn Q tại thửa đất số 27 tờ bản đồ số 38 để trả lại diện tích đất như ông đang sử dụng.

**- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 19/2020/DS-PT ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Q Bình đã quyết định:**

Không chấp nhận kháng cáo của ông Cao T; Giữ nguyên toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/DSST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện M.

Ngày 29/12/2020, nguyên đơn là ông Cao T 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 43/KNGĐT-VKS-DS ngày 26/3/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp Cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 19/2020/DS-PT ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Q Bình; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp Cao Tại Đà

Năng xét xử giám đốc thẩm, huỷ toàn bộ bản án phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2020/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện M, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Q Bình 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]. Ngày 09/9/2003, Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô 8, khoảnh 5, tiểu khu 78, tại thôn Q, xã H, huyện M, tỉnh Q Bình, diện tích 21.600m<sup>2</sup> đất rừng sản xuất cho ông Cao Văn Q. Năm 2008, ông Q được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành 3 thửa: Thửa đất số 27, diện tích 9.323m<sup>2</sup>, (thửa đất đang tranh chấp); thửa đất 99, diện tích 5.521m<sup>2</sup> và thửa đất 144 diện tích 10.807m<sup>2</sup>; cùng tờ bản đồ số 38, với tổng diện tích đất 25.651m<sup>2</sup>, tăng 4.051m<sup>2</sup>.

[2]. Tại Công văn số 21/TNMT ngày 19/3/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện M, xác định: "...*Có 02 thửa đất mà ông Q được cấp đổi năm 2008 (Thửa số 99 và 144 tờ bản đồ số 38, thuộc khoảnh 3, tiểu khu 78) có địa chỉ thửa đất "Lên ông Ngoi" và Tiểu khu 78 trùng với thửa đất được giao năm 2000; còn vị trí thửa đất đang tranh chấp (thửa đất số 27, tờ bản đồ số 38, thuộc khu vực NTK/1 thuộc khu Cây Đèn), không trùng với khu vực và tiểu khu thửa đất mà ông Q được giao năm 2000*" (Bl 52).

[3]. Ông Q cho rằng, sau khi được giao thửa đất số 27, tờ bản đồ số 38, diện tích 9.323 m<sup>2</sup>, Ông đã trồng keo nhưng chưa hết diện tích đất. Theo kết quả kiểm tra thực tế thể hiện thửa đất số 27, tờ bản đồ số 38, diện tích 9.323 m<sup>2</sup>, ông Q sử dụng diện tích 4.791m<sup>2</sup>; phần diện tích đất còn lại của giấy chứng nhận là 4.532m<sup>2</sup> (9.323 m<sup>2</sup>- 4.791m<sup>2</sup> = 4.532m<sup>2</sup>) thì ông Q không sử dụng mặc dù được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2008; hiện tại có 03 hộ đang sử dụng phần diện tích còn lại này, trong đó hộ ông Cao T sử dụng diện tích 1450m<sup>2</sup>. Ông Cao T cho rằng, Ông đã khai hoang, trồng keo trên thửa đất từ năm 1990 đến nay không có tranh chấp, đã trồng 03 lứa keo. Những người làm chứng gồm ông Cao Thanh Q, ông Đinh T, bà Cao Thị H, ông Cao T2 xác nhận lời khai của ông T là đúng; nhưng Tòa án hai cấp chưa tiến hành đối chất giữa các bên để làm rõ nội dung trên. Bởi vì, trường hợp ông T là người sử dụng diện tích đất tranh chấp từ năm 1990 cho đến nay thì có căn cứ xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T theo quy định của pháp luật.

[4]. Tại hồ sơ cấp đất cho ông Q không có xác nhận giới cận tiếp giáp của những người sử dụng đất liền kề; tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất chỉ có chữ ký xác nhận của ông Đinh Minh Ch mà không có chữ ký của những chủ

sử dụng đất tiếp giáp còn lại. Do đó, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q là không đúng quy định; nhưng Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm buộc ông T trả lại cho ông Q và bà Ch diện tích đất 1.450m<sup>2</sup> là chưa có căn cứ, ảnh hưởng đến quyền lợi của những người đang quản lý, sử dụng đất.

[5]. Quá trình giải quyết lại vụ án Tòa án cần xem xét, đánh giá nguồn gốc diện tích đất được cấp cho ông Q thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 38 nêu trên, cũng như quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp; thu thập tài liệu xác định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ai là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất; từ đó mới có căn cứ giải quyết vụ án đúng quy định.

[6]. Từ các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 43/KNGĐT-VKS-DS ngày 26/3/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

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;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 19/2020/DS-PT ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Q Bình và Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện M về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Cao Văn Q với bị đơn là ông Cao T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Q Bình để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

3. 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 Q Bình;
- Tòa án nhân dân huyện huyện M, tỉnh Q Bình(2 bản kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện huyện M, tỉnh Q Bình;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP (VP); Phòng GDKT về DS-KDTM-LĐ và hồ sơ vụ án.

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

**Lê Tự**