

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 07/2025/DS-GĐT

Ngày 06-3-2025

V/v “*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 tại Đà Nẵng gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Huy Đức.

Các Thẩm phán: ông Vũ Thanh Liêm và ông Đặng Kim Nhân.

- Thư ký phiên tòa: bà Trịnh Thị Hằng - Thẩm tra viên chính.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Trần Thị Xuân Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Lương T, sinh năm: 1968; địa chỉ: thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đ.

2. *Bị đơn:* ông Nguyễn Lương C, sinh năm: 1969; địa chỉ: thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đ.

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

3.1. Bà Phạm Thị Bích P, sinh năm: 1966;

3.2. Anh Nguyễn Lương V, sinh năm: 1989;

3.3. Anh Nguyễn Lương Tuấn A, sinh năm: 1993;

3.4. Anh Nguyễn Lương M, sinh năm: 1999;

3.5. Chị Nguyễn Bích Như Ý, sinh năm: 2009;

Người giám hộ cho chị Ý là ông Nguyễn Lương T và bà Phạm Thị Bích P.

Cùng địa chỉ; thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đ.

3.6. Bà Lê Thị H, sinh năm: 1972; địa chỉ: thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

3.7. Chị Võ Thị Thảo T1, sinh năm: 1997; địa chỉ: thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn, ông Nguyễn Lương T trình bày:

Ngày 13-4-1996, gia đình Ông được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 205616, thửa đất số 142, tờ bản đồ 29, loại đất 01 lúa, diện tích 950m² đất, thời hạn sử dụng đến tháng 7-2065 tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Nguồn gốc đất là do cha mẹ để lại cho gia đình Ông. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng em trai, em dâu Ông là ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị H đã đổ đất, bê tông, xây dựng một phần nhà trên thửa đất nêu trên để kinh doanh. Ông đã nhiều lần yêu cầu ông C, bà H tháo dỡ các công trình trả lại diện tích đất trên cho Ông nhưng ông C, bà H không trả. Nay Ông yêu cầu Tòa án buộc ông C, bà H tháo dỡ vật kiến trúc trên đất trả lại diện tích đất cho gia đình Ông.

- Bị đơn, ông Nguyễn Lương C trình bày:

Diện tích đất nêu trên có nguồn gốc của gia đình Ông khai hoang vào năm 1990 để trồng lúa, do trồng lúa không hiệu quả nên Ông làm đơn xin Ủy ban nhân dân xã H cải tạo, nâng nền để trồng trọt và kinh doanh. Đến năm 2018, Ông mới biết diện tích đất nêu trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T vào năm 1996. Quá trình Ông cải tạo, đổ đất, ông T không có ý kiến, tranh chấp gì. Nay ông T khởi kiện yêu cầu Ông trả lại diện tích đất nêu trên, Ông không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Phạm Thị Bích P, anh Nguyễn Lương V, anh Nguyễn Lương Tuấn A, anh Nguyễn Lương M, chị Nguyễn Bích Như Ý (vợ và con trai, con gái ông T) thống nhất với nội dung trình bày của ông Nguyễn Lương T.

+ Bà Lê Thị H (vợ ông C) thống nhất với nội dung trình bày của ông Nguyễn Lương C.

+ Chị Võ Thị Thảo T1 trình bày:

Chị thuê thửa đất số 137, 138 và thửa 330 tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng của ông C, bà H để kinh doanh nhà hàng, từ khi ông T và ông C tranh chấp thửa đất số 142, tờ bản đồ 29, nhà hàng của Chị không kinh doanh được. Do đó, Chị yêu cầu Tòa án sớm giải quyết dứt điểm vụ án để Chị ổn định kinh doanh.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 31-7-2023, Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lương T về việc ‘Tranh chấp quyền sử dụng đất’ đối với ông Nguyễn Lương C.

Xử;

1. Buộc ông Nguyễn Lương C, bà Lê Thị H chấm dứt hành vi cản trở và trả lại diện tích đất 950m² đã được UBND huyện H cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 205616, số cấp giấy chứng nhận 01002/QSĐĐ/148QĐUB ngày 13-4-1996, thửa đất số 142, tờ bản đồ số 29, loại đất 01 lúa thời hạn sử dụng đến tháng 7/2065 tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng cho hộ ông Nguyễn Lương T.

2. Buộc ông Nguyễn Lương C, bà Lê Thị H phải tháo dỡ, di dời toàn bộ phần tài sản là phần đất đổ 1.710,2m³, nền bê tông dày trung bình khoảng 15cm và công trình ông Nguyễn Lương C, bà Lê Thị H xây dựng trái phép trên thửa đất 142, tờ bản đồ số 29 [(bao gồm: Một phần nhà tiền chế có kết cấu: móng đá, trụ sắt, mái tôn, xà gồ sắt, nền gạch men diện tích 1,7m², một phần nhà mái tôn, một phần có tường xây gạch trát vữa, sơn vôi vôi diện tích 58,2m² (tổng diện tích nhà tiền chế và phần mái tôn là 59,9m²); chuồng gà (heo) có kết cấu: trụ gạch, nền đất, mái lợp tôn diện tích 35m²)] trả lại nguyên trạng thửa đất số 142, tờ bản đồ số 29, diện tích 950m², mục đích đất 01 lúa cho hộ ông Nguyễn Lương T quản lý, sử dụng. Ông T không phải bồi trả giá trị công trình trên đất cho ông C, bà H.

3. Hộ ông Nguyễn Lương T được quyền quản lý, sử dụng diện tích 950m², thửa đất số 142, tờ bản đồ số 29 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 205616, số cấp giấy chứng nhận 01002/QSĐĐ/148QĐUB ngày 13-4-1996, loại đất 01 lúa, thời hạn sử dụng đến tháng 7-2065 tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đ, có tứ cận như sau:

Đông giáp thửa đất 23, 30, 34, dài 39,15m (theo sơ đồ 64/CP là thửa đất 143, đất trống). Tây giáp 30, 34, dài 23,37m (theo sơ đồ 64/CP là thửa đất 137). Nam giáp thửa 34, chia làm hai đoạn, đoạn dài 23,99m và đoạn dài 8,76m (theo sơ đồ 64/CP là thửa đất 180, đất trống). Bắc giáp 23, dài 32,56m (theo sơ đồ 64/CP là thửa đất 138, 141).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự được giao quyền quản lý, sử dụng đất theo quyết định của bản án có quyền đến Cơ quan có thẩm quyền để đăng ký và cập nhật Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (Có sơ đồ đất và tài sản trên đất kèm theo bản án).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 03/2023/QĐ-SCBSBA ngày 15-8-2023, Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang quyết định:

Sửa chữa bổ sung, Bản án số 40/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng như sau:

Tại các dòng thứ 01 và 02 từ dưới lên trang 08 (phần Quyết Định) của bản án đã ghi: “khoản 1 Điều 163, Điều 164, khoản 1 Điều 166, Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015”.

*Nay sửa chữa, bổ sung như sau: “khoản 1 Điều 163, Điều 164, khoản 1 Điều 166, Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015; **Điều 147, khoản 2 Điều 227, các Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự**”.*

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 91/2024/DS-PT ngày 22-4-2024, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

I. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Lương C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H.

II. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

1. Giao thửa đất số thửa đất số 142, tờ bản đồ số 29, diện tích đất 950m² và các tài sản gắn liền với đất, địa chỉ: thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 205616, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 01002/QSĐĐ/148QĐUB ngày 13-4-1996 cho ông Nguyễn Lương C, bà Lê Thị H quản lý (Có sơ đồ vị trí thửa đất kèm theo).

2. Ông Nguyễn Lương C, bà Lê Thị H có nghĩa vụ thời trả giá trị thửa đất số 142, tờ bản đồ số 29 tương ứng với số tiền 991.933.950 đồng cho hộ ông Nguyễn Lương T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Sau khi thời trả, ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sở hữu đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 29 tại thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng nêu trên theo quy định của pháp luật và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đối với Nhà nước (nếu có).

4. Đồng thời, buộc ông Nguyễn Lương T liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh biên động: Hủy phần quyền sở hữu đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 29, loại đất lúa, diện tích 950m², địa chỉ: thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 205616,

số vào sổ cấp giấy chứng nhận 01002/QSDD/148QĐUB được UBND huyện H cấp ngày 13-4-1996 cho hộ ông Nguyễn Lương T.

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

Ngày 21-6-2024, ông C, bà H có đơn đề nghị kháng nghị 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 08/QĐ-VKS-DS ngày 20-01-2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 91/2024/DS-PT ngày 22-4-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 31-7-2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

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]. Thửa đất số 142, tờ bản đồ số 29, diện tích 950m² đất, loại đất 01 lúa tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng do Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 205616 ngày 13-4-1996 đứng tên hộ ông Nguyễn Lương T; thời hạn sử dụng đất đến tháng 7-2015. Ngày 31-5-2018, được gia hạn sử dụng đến tháng 7-2065 (bút lục 09).

[2]. Quá trình giải quyết vụ án, ông C và bà H cho rằng thửa đất nêu trên là do Ông, Bà tự khai hoang để trồng lúa nước nhưng không hiệu quả nên đầu năm 2004, Ông, Bà làm đơn xin Ủy ban nhân dân xã H cải tạo nâng cao mặt bằng để trồng trọt, kinh doanh cải thiện kinh tế gia đình. Sau khi được Ủy ban nhân dân xã H đồng ý, Ông, Bà đổ 1.710,2m³ đất, bê tông dày khoảng 15cm và xây dựng một số công trình trên đất trong khoảng thời gian gần 02 năm, gia đình ông Nguyễn Lương T ở đối diện nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì.

[3]. Phía hộ ông Nguyễn Lương T được Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng từ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, gia đình ông T không quản lý, sử dụng mà gia đình ông C là người chiếm hữu, trực tiếp khai thác sử dụng đất.

[4]. Theo Điều 247 của Bộ luật Dân sự năm 2005 về xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu quy định: “*Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn 10 năm đối với động sản, 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu*”.

Như vậy, đối chiếu với quy định trên thì thấy, mặc dù ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị H chiếm hữu thừa đất 142, tờ bản đồ số 29, diện tích 950m² đất không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục; tuy nhiên, thời hạn chiếm hữu được tính từ năm 2004 đến năm 2017 là thời điểm các bên có tranh chấp là 13 năm, hay tính từ thời điểm ông T không quản lý đến ngày các bên có tranh chấp (tức từ năm 1996-2017) là 21 năm vẫn chưa đủ điều kiện để xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu cho ông Nguyễn Lương C, bà Lê Thị H. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào thực tế sử dụng đất của ông C, bà H, giao thừa đất nêu trên cho ông C, bà H tiếp tục quản lý, sử dụng và buộc ông C, bà H phải có nghĩa vụ bồi trả giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả tại Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T2 tại thời điểm xét xử với số tiền 991.933.950 đồng cho hộ ông T là có cơ sở, phù hợp với thực tế sử dụng đất. Vì hiện nay, thửa đất nêu trên đã được ông C đổ đất, đổ bê tông, phủ toàn bộ lớp bề mặt được bao bọc xung quanh là các thửa đất thổ cư số 137, 138, 139, 330 của ông C, bà H. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông C, bà H phải tháo dỡ, di dời toàn bộ phần đất đã đổ 1.710,2m³, nền bê tông và toàn bộ công trình ông C, bà H xây dựng để giao trả lại nguyên trạng đất cho ông T là chưa xem xét, đánh giá trong quá trình sử dụng đất thực tế của ông C, bà H và gây khó khăn cho thi hành án.

[5]. Tại Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T2, thể hiện: tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 1.455.866.750 đồng; trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 991.933.950 đồng, tài sản gắn liền với đất là 463.932.800 đồng (bút lục 301-312). Như vậy, giá trị quyền sử dụng đất là 991.933.950 đồng, tài sản gắn liền với đất là 463.932.800 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ buộc ông C, bà H phải có nghĩa vụ bồi trả giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả của Chứng thư thẩm định giá tại thời điểm xét xử với số tiền 991.933.950 đồng cho hộ ông T là có căn cứ. Do đó, việc Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng Tòa án cấp phúc thẩm không tính công sức đóng góp làm tăng giá trị đất của ông C, bà H là không có cơ sở.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy Bản án dân sự phúc thẩm số 91/2024/DS-PT ngày 22-4-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã xét xử vụ án có căn cứ, đúng pháp luật; Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 08/QĐ-VKS-DS ngày 20-01-2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 1 Điều 343, Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 08/QĐ-VKS-DS ngày 20-01-2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 91/2024/DS-PT ngày 22-4-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

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

Nơi nhận:

- TANDTC - Vụ II;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- TAND huyện Hòa Vang;
- Chi cục THADS huyện Hòa Vang (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ; Vụ GĐT-TT và hồ sơ vụ án.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Huy Đức