

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 17/2019/DS - GĐT

Ngày 06/3/2019

Về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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** 12 (mười hai) thành viên tham gia xét xử, do ông Nguyễn Văn Bường – Phó chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng làm Chủ tọa phiên tòa.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Nga - 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.

- Ngày 06/3/2018, 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 và tài sản gắn liền với đất*”, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn X , sinh năm 1972;

Địa chỉ: Thôn C 2, xã T , TP Q , tỉnh Quảng Ngãi.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh L , sinh năm 1952

Địa chỉ: Thôn C 2, xã T , TP Q , tỉnh Quảng Ngãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Thanh L , sinh năm 1943;

- Bà Nguyễn Thị Thanh D , sinh năm 1951;

Cùng địa chỉ: Thôn C 2, xã T , thành phố Q , tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Nguyễn Thị Thùy H , sinh năm 1962;

Địa chỉ: Thôn H , xã T1 , huyện S , tỉnh Quảng Ngãi.

- Chị Nguyễn Thị Thùy G , sinh năm 1985;

- Chị Nguyễn Thị Thùy V , sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: Thôn C 2, xã T , thành phố Q , tỉnh Quảng Ngãi.

- Chị Nguyễn Thị Thanh Nh, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Khu dân cư số 2, thôn H, xã T1 , huyện S , tỉnh Quảng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn X trình bày :

Ngày 16/12/2000, ông Nguyễn Thanh Q (cha của bà Nguyễn Thị Thanh L , ông Nguyễn Thanh L , bà Nguyễn Thị Thanh D , bà Nguyễn Thị Thùy H) có

lập hợp đồng chuyển nhượng cho Ông diện tích đất 45m^2 , có giới cận: Phía Đông giáp đất ông Bùi B (thực tế là giáp đường đi nhỏ rồi mới đến đất của ông Bình); phía Tây giáp nương thủy lợi; phía Nam giáp đường tỉnh lộ 623; phía Bắc giáp nương thủy lợi, với số tiền 3.000.000 đồng (giá chuyển nhượng thực tế là 5.000.000 đồng). Diện tích đất ông Q chuyển nhượng cho Ông là một phần của thửa đất số 612, tờ bản đồ số 10, xã T đo vẽ theo Chỉ thị 299/TTg diện tích 5.067m^2 , do ông Nguyễn Thanh Q đăng ký kê khai theo Chỉ thị 299/TTg; theo bản đồ đo vẽ năm 2002 thuộc thửa đất số 984, tờ bản đồ số 10 (theo bản đồ đo vẽ năm 2012 thuộc thửa số 83, tờ bản đồ số 10) xã T, diện tích $95,1\text{m}^2$.

Sau khi nhận chuyển nhượng, Ông tiến hành đổ đất và xây dựng quán hót tóc diện tích khoảng 40m^2 , phần đất phía sau Ông trồng một số cây chuối và 04 cây bông tây (chết 03 cây, còn 01 cây) làm ranh giới để quản lý, sử dụng. Năm 2013, Nhà nước mở rộng đường tỉnh lộ 623, nên thu hồi và bồi thường giá trị cho Ông diện tích đất $23,8\text{m}^2$, diện tích đất còn lại Ông tiếp tục quản lý sử dụng. Năm 2014, ông làm thủ tục đăng ký, kê khai xin cấp chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Nguyễn Thị Thanh L tranh chấp với Ông. Bà L cho rằng, ông Nguyễn Thanh Q chỉ chuyển nhượng cho Ông diện tích 45m^2 , diện tích đất còn lại là của ông Q; ông Q chết thì các chị, em Bà L được quyền quản lý sử dụng, không cho Ông sử dụng và làm thủ tục cấp chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay Ông yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh L và các anh, chị em của Bà L trả lại cho Ông diện tích đất theo đo đạc thực tế là $36,9\text{m}^2$, có giới cận: Phía Đông giáp đường đất; phía Tây giáp nương thủy lợi; phía Nam giáp quán hót tóc của Ông; phía Bắc giáp nương thủy lợi, trên đất có 13 cây chuối và 01 cây bông tây.

- Bị đơn - bà Nguyễn Thị Thanh L trình bày:

Diện tích đất hiện nay ông Nguyễn Tấn X đang tranh chấp với Bà và các anh, chị em của Bà nguyên là của ông Nguyễn Thanh Q (cha của Bà, chết năm 2011) chuyển nhượng cho ông X. Diện tích đất trên nằm chung trong thửa đất số 612, tờ bản đồ số 10, xã T, lập theo Chỉ thị 299/TTg, do ông Q đăng ký, kê khai. Khoảng năm 1979-1980, Nhà nước làm nương thủy lợi chia cắt thửa đất của ông Q làm hai phần, một phần phía Tây nương và một phần phía Đông nương; phần đất phía đông nương thủy lợi có diện tích khoảng 100m^2 , gia đình Bà trồng chuối và hoa màu trên đất để quản lý sử dụng. Đến năm 2000, ông Q lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông X diện tích 45m^2 để xây dựng quán hót tóc với số tiền là 5.000.000 đồng. Phần diện tích đất còn lại theo đo đạc thực tế là $36,9\text{m}^2$, gia đình Bà vẫn tiếp tục trồng chuối và quản lý sử dụng. Năm 2013, Nhà nước mở rộng đường tỉnh lộ 623 thu hồi $23,8\text{m}^2$ và bồi thường cho gia đình ông X. Diện tích đất gia đình ông X còn lại là $21,2\text{m}^2$, nay đo đạc theo thực tế diện tích đất ông X xây dựng quán hót tóc là $39,9\text{m}^2$. Như vậy ông X đã lấn đất của gia đình Bà là $18,7\text{m}^2$. Nay ông X khởi kiện yêu cầu Bà và các anh chị em

của Bà phải trả lại diện tích 36,9 m², trên đất có 13 cây chuối và 01 cây bông tây Bà không đồng ý, vì ông Q chỉ chuyển nhượng cho ông X có 45 m². Đối với phần đất ông X xây dựng quán hót tóc lần chiếm Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2017/DS-ST ngày 29/9/2017, Tòa án nhân dân thành phố Q quyết định:*

Căn cứ vào các Điều 26, 144, 147, 157, 235, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 255 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 50, 105 Luật đất đai năm 2003; Điều 27 pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn X về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh L và các đồng thừa kế con của ông Nguyễn Thanh Q trả lại diện tích đất 36,9m² và 13 cây chuối, 01 cây bông tây trên đất, tại thửa đất số 984, tờ bản đồ số 10, đo vẽ năm 2002 (thửa số 83, tờ bản đồ số 10, đo vẽ năm 2012), có giới cận: phía Đông giáp đường đi, phía Tây và phía Bắc giáp nương thủy lợi, phía Nam giáp nhà ông X.

Ngoài ra Bản án còn quyết định về án phí, chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ.

Ngày 09/10/2017, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn X kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

- *Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 47/2018/DS-PT ngày 21/5/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quyết định:*

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 157, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 255, 256, Điều 258 bộ luật dân sự năm 2005; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn X.

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm.

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh L và bà Nguyễn Thị Thanh D phải trả lại cho ông Nguyễn Tấn X diện tích đất 36,9 m² và 13 cây chuối, 01 cây bông tây trên đất, tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 02, đo vẽ năm 2012, có giới cận như sau: phía Đông giáp đường đất nội bộ có chiều dài lần lượt là 9.07 m + 9,55m; phía Tây giáp nương bê tông có chiều dài 18,48 m; phía Nam giáp quán cắt tóc của ông Nguyễn Tấn X có chiều dài lần lượt là 3,57 m + 0,26 m; phía Bắc chỉ giáp một điểm là nương bê tông (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra Bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

- Ngày 16/8/2018, bà Nguyễn Thị Thanh L 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 số 117/2018/QĐKNGBĐT-VKS-DS 16/10/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm

số 47/2018/DS-PT ngày 21/5/2018 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 nêu trên và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2017/DSST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Q , tỉnh Quảng Ngãi; với nhận định:

+ Ngày 16/12/2000, ông Nguyễn Thanh Q lập Giấy chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn X diện tích đất 45m². Theo kết quả đo đạc thực tế ngày 12/01/2017 của Trung tâm Trắc địa và Quan trắc Môi trường tỉnh Quảng Ngãi thể hiện: Diện tích đất ông X đang sử dụng có quán hót tóc là 39,9m² (năm 2013 do làm đường tỉnh lộ 623 ông X được bồi thường 23,85m²), phần diện tích đất trồng chuối và bông tây là 36,9m². Ông X cho rằng, diện tích chuyển nhượng không phải là 45m² mà ông Q chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất ở phía Đông mương nước theo giới cận ông Q ghi trong Giấy chuyển nhượng; tuy nhiên, giới cận diện tích đất ghi trong Giấy chuyển nhượng không cụ thể, phía Đông ghi giáp Bùn B , nhưng thực tế là giáp đường đi, nên không thể căn cứ vào giới cận để xác định ông Q chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất phía Đông mương nước cho ông X . Ông Nguyễn Tấn X không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện Ông có nhận chuyển nhượng thêm diện tích đất của ông Nguyễn Thanh Q ngoài diện tích 45m² nhận chuyển nhượng ngày 16/10/2000.

+ Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Q không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn X là có căn cứ, đúng pháp luật. Bản án dân sự phúc thẩm số 47/2018/DSPT ngày 21/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, sửa bản án sơ thẩm buộc bà Nguyễn Thị Thanh L và bà Nguyễn Thị Thanh D phải trả lại diện tích đất 36,9m² và 13 cây chuối, 01 cây bông tây trên đất cho ông Nguyễn Tấn X là không có căn cứ, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

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, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Q , tỉnh Quảng Ngãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

{1} Về nguồn gốc đất tranh chấp và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 36,9 m² là một phần của thửa đất 612, tờ bản đồ số 10 xã T , lập theo Chỉ thị 299/TTg, diện tích 5.067 m², loại đất T (thổ cư) do ông Nguyễn Thanh Q Đăng ký kê khai theo Chỉ thị 299/TTg. Khoảng năm 1987, Hợp tác xã nông nghiệp T xây dựng mương tưới nước đi qua nên thửa

đất của ông Q chia làm 2 phần, một phần phía Tây mương nước và một phần phía Đông mương nước có bụi tre. Khi thực hiện Nghị định 64/CP thì phần đất phía Đông bị chia cắt ông Q không đăng ký kê khai nên không có sổ thửa. Năm 2000 ông Q phát quang bụi tre, phần đất phía Đông mương nước (nay là thửa số 83, tờ bản đồ số 02, đo vẽ năm 2012) chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn X diện tích 45 m².

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh Q và ông Nguyễn Tấn X ghi diện tích chuyển nhượng là 45 m² (giới cận Đông giáp Bùi B ; Tây giáp mương thủy lợi; Nam giáp tỉnh lộ 5 B; Bắc giáp mương thủy lợi).

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 5/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi thì phần đất tranh chấp có giới cận: Phía Nam giáp quán hớt tóc của ông X ; Phía Tây giáp mương nước; Phía Bắc giáp một điểm là mương nước; Phía Đông giáp đường đất nội bộ rồi đến nhà đất ông Bùi B .

So sánh giới cận trong Hợp đồng chuyển nhượng thì giới cận hiện nay ở phía Đông được mô tả cụ thể hơn là có con đường đất nội bộ nhưng về bản chất thì không có gì mâu thuẫn (theo hợp đồng chuyển nhượng là giáp Bùi B nhưng thực tế là giáp đường đất nội bộ rồi đến đất Bùi B). Bởi lẽ, tại tờ bản đồ đo vẽ theo Nghị định 64/CP của Chính phủ năm 1996 thể hiện đã có đường đi ở phía Đông thửa đất tranh chấp, phù hợp với mô tả tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/2/2018. Trong Hợp đồng chuyển nhượng ghi phía Đông giáp Bùi B là giới cận không thay đổi, các giới cận còn lại trước đây và hiện tại đều mô tả giống nhau. Nếu ông Q chỉ chuyển nhượng một phần thửa đất số 83 thì trong Hợp đồng chuyển nhượng phải ghi giới cận phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông Q (*hợp đồng ghi phía Bắc giáp mương thủy lợi là đúng với hiện trạng sử dụng từ trước đến nay*), điều đó chứng tỏ ông Q chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Tấn X .

Tại Công văn số 1094/UBND ngày 17/4/2015 của UBND thành phố Q về việc trả lời đơn của công dân đã chấp nhận và hướng dẫn cho ông X nộp hồ sơ tại UBND xã T hoặc tại bộ phận một cửa UBND thành phố Q để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Như vậy, có cơ sở khẳng định ông Q chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 83, tờ bản đồ số 02 cho ông X . Tại thời điểm chuyển nhượng các bên không đo đạc thực tế nên việc ghi diện tích 45 m² là không chính xác mà cần phải công nhận diện tích đất chuyển nhượng theo giới cận hiện tại, phù hợp với giới cận khi chuyển nhượng, đồng thời phù hợp với một thực tế là sau khi xây dựng mương nước đi qua ông Q không đăng ký kê khai phần diện tích đất nêu trên (phần đất phía Đông mương nước có bụi tre).

{2} **Đối với cây trồng trên đất:** Gồm có 13 cây Chuối và 01 cây Bòng tây, theo bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày do ông Q trồng từ trước khi chuyển nhượng. Tuy nhiên, theo Báo cáo số 140/BC-UBND ngày

04/11/2013 của UBND xã T và Thông báo kết luận của Phó chủ tịch UBND huyện S thì khi Hợp tác xã nông nghiệp T xây dựng mương nước đi qua, thửa đất của ông Q chia làm hai phần, phần phía Đông mương nước có bụi tre, sau này ông Q phát quang bụi tre bán phần diện tích này cho ông X . Tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/12/2000 cũng thể hiện tài sản trên đất: Không.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào diện tích chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 45 m² để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn X là chưa xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ trong vụ án. Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị hủy Bản án dân sự phúc thẩm, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm **b** khoản 1 Điều 337; Khoản 1 Điều 343, Điều 348 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 117/2018/QĐKNGĐT-VKS-DS 16/10/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 47/2018/DS-PT ngày 21/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học-TANDTC;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi;
- Tòa án nhân dân thành phố Q , tỉnh Quảng Ngãi (để biết);
- Chi cục THADS thành phố Q , tỉnh Quảng Ngãi (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng GDKT -II.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Bường