

Năm 1995 gia đình ông, bà có làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân phường Hội Phú xác nhận ngày 10/12/1995. Vào các ngày 24/4/1997, 13/12/1995 gia đình ông, bà có làm biên bản xác nhận không tranh chấp với các hộ lân cận có ông Trần Xuân Nguyên ở phía Bắc ký; phía Nam có ông Tuấn ký xác nhận, có tường xây và hàng rào ván gỗ kẽm gai dài 125m; việc xây dựng không có tranh chấp; phía Đông có ông Võ Tấn Mai xác nhận. Sau đó Ủy ban nhân dân phường Hội Phú nói không làm bì được. Đến năm 1996 gia đình ông, bà có làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường xin xác nhận quyền sở hữu nhà đất, Ủy ban nhân dân phường đã họp dân để xác nhận.

Năm 1997 sau khi đo đạc toàn phường, gia đình ông, bà đã nhường 30cm phần tấm đan cho nhà bà Thu, tất cả các gia đình đều thống nhất ký xác nhận kết quả đo; theo đó gia đình ông có 8,71m phía trước, 7,96m phía sau. Sau đó gia đình bà Thu làm nhà lấn sang trụ giếng, đến khi bà Thu làm chuồng heo lại lấn tiếp 15cm, gia đình ông đã nhường nhin. Trong năm 1997, ông Tuấn thông báo dỡ hàng rào để làm chuồng heo, gia đình ông đã lập biên bản x1c nhận không tranh chấp của các hộ lân cận, ông Tuấn ký và ghi vào biên bản nội dung: “việc xây dựng của gia đình tôi và gia đình ông Giang không có tranh chấp”, ký xong gia đình ông, bà làm hồ sơ nộp về phường thì ông Tuấn lại tranh chấp dẫn đến không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng sử dụng đất nhà ông, bà hiện nay, ranh giới giữa nhà ông, bà với nhà ông Tuấn, bà Thu có tường xây dài khoảng 30m, phía dưới cuối vườn là trụ bê tông cọc sắt.

Khi mua đất của ông Lưu sát ranh giới đất nhà bà Thu có giếng, có bể, nhà tắm, nền chuồng bò. Quá trình sử dụng gia đình ông, bà đã xây dựng chuồng heo trên nền chuồng bò cũ tại vị trí tranh chấp 0,8m như xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2022. Phía gia đình bà Thu đã xây dựng tường nhà ở ổn định từ trước đến góc tường. Nhà ông, bà cũng sử dụng đất ở ổn định cho đến năm 2003 mới phát sinh tranh chấp cho đến nay. Từ vị trí góc tường nhà bà Thu đến trụ sắt cuối đất trước đây có hàng rào do ông Khang xây dựng nhưng do quá trình sử dụng đã lâu nên hiện nay không còn cũng như không có gì để làm ranh giới đất của hai bên. Cuối đất có trụ sắt là do ông Khang đóng trùng với hàng rào do ông Khang xây dựng.

Ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp đất đai với ông Tuấn, bà Thu diện tích đất 38,7m² như số liệu đo của Phòng Tài nguyên và Môi trường: buộc ông Tuấn, bà Thu chấm dứt hành vi cản trở để ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất tranh chấp 40,7m², vì vậy ông, bà thay đổi yêu cầu khởi kiện thành 40,7m². Ông, bà rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Tuấn, bà Thu

chấm dứt hành vi cản trở để ông, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*** Bị đơn ông Nguyễn Minh Tuấn, bà Nguyễn Thị Thu trình bày:**

Ngày 18/3/1992 gia đình ông, bà có mua 01 lô đất của ông Nguyễn Trọng Khang có chiều ngang phía trước 8,7m, chiều ngang phía sau 8,5m, chiều dài 125m. Thửa đất do ông Phạm Lưu bán cho ông Khang, ông Khang bán lại cho ông, bà. Khi mua đất giữa ông, bà và ông Khang có lập giấy viết tay mua bán, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Hội Phú và ông Phạm Lưu ký xác nhận. Phần đất của ông có trồng cây cà phê và 1/3 giếng nước bên phía nhà ông Lưu, có bệ và ván bìa che để tắm, trên giếng có kềm gai nằm khoảng 1/3 giếng để xác định ranh giới đất của gia đình ông và ông Lưu. Các bên chỉ ranh giới chứ không có mốc ngăn cách giữa hai thửa. Gia đình ông, bà và gia đình ông Lưu dùng chung giếng từ năm 1992. Đến năm 1993, ông Lưu bán nhà, đất cho ông Giang, bà Nga thì gia đình ông, bà vẫn sử dụng chung giếng. Cho đến vài tháng sau, ông không nhớ rõ thời gian cụ thể thì gia đình ông Giang xây dựng chuồng heo và không cho gia đình ông sử dụng giếng nước. Khi ông Giang, bà Nga mua đất của ông Lưu thì không xác định ranh giới với gia đình ông. Sau đó ông Giang, bà Nga xây dựng chuồng heo qua phần đất của ông, bà thì ông bà không đồng ý nên tranh chấp từ năm 1993 đến nay. Khi mua đất, gia đình ông, bà xây dựng nhà cấp 4 để ở, chiều dài không rõ nhưng chưa đến vị trí giếng. Sau đó, các bên tranh chấp thời gian kéo dài mà gia đình ông, bà cần nhà để ở và chăn nuôi nên xây dựng nhà kéo dài như hiện nay có đoạn 8,3m; 7,9m; 8,2m. Trước đó gia đình ông Giang cũng có tranh chấp với gia đình ông, bà và gia đình ông Trần Xuân Nguyên. Đến năm 2013 gia đình ông Giang thỏa thuận với gia đình ông Nguyên đập chuồng heo và bờ rào có từ trước xê dịch về phía đất của ông Nguyên khoảng 01m để xây dựng lại (theo ông được biết hiện tại chỗ bờ rào ông Giang mới xây đất bên phía nhà ông Nguyên dư khoảng 17cm) còn phần đất nhà ông, bà ông Giang không trả lại mà giữ nguyên hiện trạng.

Theo sơ đồ kỹ thuật thửa đất năm 1997, ông, bà chỉ thống nhất số liệu đo chiều ngang phía trước, còn phía sau không thống nhất vì phía sau ông, bà không chỉ dẫn đo đạc, không biết phương căn cứ vào giấy tờ nào để xác định ranh giới. Ông chỉ ký vào biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 10/6/1997; khi ông thấy sơ đồ mốc giới thửa đất giữa nhà ông, bà và nhà ông Giang là đường thẳng, không phải đường cong như ông Giang, bà Nga chỉ như hiện nay.

Ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Giang, bà Nga vì đất của ông, bà mua của ông Khang có giấy tờ ghi kích thước rõ ràng, khi mua có ông Lưu ký xác nhận giáp ranh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 09/01/2024, Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Giang và bà Dương Thị Tố Nga, cụ thể:

Ông Trần Văn Giang và bà Dương Thị Tố Nga được sử dụng phần đất diện tích $19,88m^2$ có kích thước: Phía Đông giáp đất ông Giang, ông Tuấn có chiều dài $0,36m$; phía Tây giáp đường Nguyễn Viết Xuân có chiều dài $0,21m$; phía Nam giáp đất ông Tuấn, bà Thu có chiều dài $9,42m + 3,07m + 22,6m + 0,18m$; phía Bắc giáp đất ông Giang, bà Nga có chiều dài $35,04m$.

Ông Trần Văn Giang và bà Dương Thị Tố Nga được sử dụng phần đất diện tích $10,41m^2$ có kích thước phía Đông giáp đường đất có chiều dài $0,1m$; phía Tây giáp đất ông Giang có chiều dài $0,18m$; phía Nam giáp đất ông Tuấn, bà Thu có chiều dài $77,46m$; phía Bắc giáp ông Giang, bà Nga có chiều dài $77,45m$.

Ông Nguyễn Minh Tuấn và bà Nguyễn Thị Thu được sử dụng phần đất diện tích $10,41m^2$ có kích thước phía Đông giáp đường đất có chiều dài $0,1m$; phía Tây giáp đất ông Giang có chiều dài $0,18m$; phía Nam giáp ông Tuấn, bà Thu có chiều dài $77,47m$; phía Bắc giáp ông Giang, bà Nga có chiều dài $77,46m$.

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

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 95/2024/DS-PT ngày 12/9/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Minh Tuấn và bà Nguyễn Thị Thu. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 09/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Ông Trần Văn Giang và bà Dương Thị Tố Nga được sử dụng phần đất diện tích $20,35m^2$ có kích thước: phía Đông giáp đường đất có chiều dài $0,1m$; phía Tây giáp đường Nguyễn Viết Xuân dài $0,1m$; phía Nam giáp đất ông Tuấn, bà Thu dài lần lượt $9,42m + 3,07m + 22,6m + 77,47m$; phía Bắc giáp đất ông Giang, bà Nga dài $35,04m + 77,45m$.

Ông Nguyễn Minh Tuấn và bà Nguyễn Thị Thu được sử dụng phần đất diện tích $20,35m^2$ có kích thước: phía Đông giáp đường đất có chiều dài $0,1m$; phía Tây giáp đường Nguyễn Viết Xuân dài $0,1m$; phía Nam giáp đất ông Tuấn, bà Thu dài $9,42m + 3,07m + 77,47m$; phía Bắc giáp đất ông Giang, bà Nga dài $77,46m$.

Ông Trần Văn Giang và bà Dương Thị Tố Nga phải tháo dỡ một phần chuồng heo có diện tích $1,2m^2$ và một phần bể nước có diện tích $0,5m^2$ để trả lại một phần diện tích đất cho ông Nguyễn Minh Tuấn và bà Nguyễn Thị Thu.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, thi hành án và hiệu lực pháp luật.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 29/QĐ-VKS-DS ngày 16/4/2025, Viện trưởng 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 xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

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]. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định thửa đất của ông Giang, bà Nga và thửa đất của ông Tuấn, bà Thu có nguồn gốc là của ông Phạm Lưu. Cụ thể như sau:

Tại Giấy sang nhượng đất ngày 02/4/1991 ông Lưu chuyển nhượng cho ông Khang, bà Cần một phần thửa đất kích thước: chiều rộng mặt trước 8,7m; chiều rộng mặt sau 8,5m, chiều dài 125m. Các bên đều ký vào giấy sang nhượng đất và có ông Đào Kim Tiến làm chứng ký xác nhận. Tại Giấy sang nhượng đất trên thể hiện đầy đủ tứ cận và có ghi nội dung: “Giếng cho sử dụng 3 năm kể từ ngày bán”. Đến ngày 18/3/1992, ông Khang chuyển nhượng lại thửa đất nói trên cho ông Tuấn, bà Thu theo Giấy sang nhượng đất (có hoa màu), có chữ ký hai bên và ông Bùi Anh Tuấn làm chứng, được Ủy ban nhân dân phường Hội Phú xác nhận ngày 19/3/1992. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng thì ông Tuấn, bà Thu và ông Lưu vẫn sử dụng chung giếng nước. Sau đó, ngày 28/3/1993 ông Lưu chuyển nhượng phần đất còn lại cho ông Giang, bà Nga tại “Văn bản bán nhà đất vườn, hai bên ký vào văn bản, có xác nhận của Tổ trưởng tổ dân phố và Ủy ban nhân dân phường Hội Phú. Thời điểm chuyển nhượng trên đất có nhà cấp 4, giếng nước và cây cà phê. Tại giấy mua bán đất thể hiện diện tích là 1.080m², có giếng, nhà tắm, bể nước và bếp; đất rộng 9m, dài 120m.

[2]. Căn cứ vào lời khai ngày 09/11/2023 của ông Đào Kim Tiến có cơ sở xác định ông Lưu bán cho ông Khang lô đất có kích thước như đã nêu ở trên và được sử dụng giếng nước 03 năm. Đồng thời tại Biên bản làm việc ngày 04/3/2013 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Pleiku cũng thể hiện ông Lưu đồng ý cho ông Khang sử dụng giếng nước trong 03 năm. Như vậy, có cơ sở xác định ông Lưu không chuyển nhượng phần diện tích có giếng nước cho ông Khang mà chỉ cho sử dụng 03 năm. Đến năm 1993 ông Lưu chuyển nhượng chuyển nhượng đất cho ông Giang, bà Nga trên đất có giếng nước.

[3]. Xét quá trình sử dụng đất thì thấy: khi ông Giang xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995, ông Tuấn có ký xác nhận không tranh chấp và thể hiện ranh giới đất giữa hai gia đình là tường xây và hàng rào bằng gỗ. Hai bên phát sinh tranh chấp khi ông Giang xây dựng tường rào và được Ủy ban nhân dân phường Hội Phú hòa giải. Theo đó, ông Giang đồng ý phần đất có trụ giếng là của ông Tuấn và xây dựng tường rào sát trụ giếng, sau đó gia đình ông Tuấn đã xây dựng nhà ở sát bức tường này.

[4]. Căn cứ Bản đồ địa chính năm 1997, thửa đất ông Giang, bà Nga có kích thước: chiều rộng mặt trước 8,71m; mặt sau là 7,96m. Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới ngày 10/6/1997 thể hiện: thửa đất ông Tuấn, bà Thu có chiều rộng mặt trước 8,7m, mặt sau 8,27m; ranh giới sử dụng đất là đường cong gồm 03 đoạn thẳng. Cũng vào năm 1997, hộ ông Tuấn đã tháo dỡ hàng rào gỗ là ranh giới trước đây giữa hai bên để tiến hành xây tường gạch; ông Tuấn đã viết nội dung: “Việc xây dựng giữa gia đình tôi và gia đình ông Giang không tranh chấp”. Mặt khác, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích đất thực tế của ông Giang, bà Nga và ông Tuấn, bà Thu đều thiếu so với diện tích đất được ghi tại các giấy chuyển nhượng.

[5]. Như vậy, có cơ sở để xác định phần đất tranh chấp có giếng nước là do ông Lưu chuyển nhượng cho ông Giang, bà Nga; thực tế, ông Giang và Nga và ông Tuấn, bà Thu đều xây dựng nhà ở ổn định đến nay nên Tòa án cấp sơ thẩm giao cho ông Giang, bà Nga sử dụng diện tích đất 19,88 m² (diện tích đất từ mép đường đến góc tường của ông Tuấn, bà Thu có giếng nước) là đúng. Còn phần diện tích từ góc tường đến cuối thửa đất mỗi bên được sử dụng một nửa, tương ứng 10,41m² là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm lại chia đôi toàn bộ diện tích đất tranh chấp (bao gồm cả phần đất có giếng nước), mỗi bên được sử dụng 20,35m², đồng thời buộc ông Giang, bà Nga tháo dỡ một phần chuồng heo diện tích 1,2m² và một phần bể nước diện tích 0,5m² để trả lại cho ông Tuấn, bà Thu là không đúng quy định pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Giang, bà Nga.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 2 Điều 343, Điều 344 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 29/QĐ-VKS-DS ngày 16/4/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 95/2024/DS-PT ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 09/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai

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

Nơi nhận:

- Vụ PC và Quản lý khoa học - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- TAND TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ GĐT-TT; Phòng LT và hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long

