TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----------	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 59/2020/DS-GĐT
Ngày 26/9/2020
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 Minh Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tiến và ông Phạm Việt Cường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Hưởng - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Nam Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 26/9/2020, 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:

1. Nguyên đơn: ông Võ Thành L, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1964; cùng cư trú: thôn K, xã H1, huyện H, tỉnh Bình Định.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1970 và bà Võ Thị V, sinh năm 1968; cùng cư trú: thôn K, xã H1, huyện H, tỉnh Bình Định.

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

- Anh Võ Thành L1, sinh năm 1983;
- Chị Võ Thị A, sinh năm 1985;
- Chị Võ Thị Anh Q, sinh năm 1992.

Cùng cư trú: thôn K, xã H1, huyện H, tỉnh Bình Định.

- Chị Võ Thị Việt T, sinh năm 1990; cư trú: Phụng Du 1, xã H1, huyện H, tỉnh Bình Định.
- Chị Nguyễn Thị V1, sinh năm 1992;
- Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1995;
- Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1994;
- Anh Nguyễn C, sinh năm 1998;
- Anh Nguyễn D, sinh năm 1998;

- Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 2002.

Cùng cư trú: thôn K, xã H1, huyện H, tỉnh Bình Định.

- Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Định; địa chỉ: X đường Y thị trấn B, huyện H, tỉnh Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Thành L và bà Nguyễn Thị Ph trình bày: ngày 22/10/1996, Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 02, diện tích 504m^2, tọa lạc tại thôn K, xã H1, huyện H, tỉnh Bình Định cho hộ ông Võ Thành L (bút lục 143). Sau đó, thực hiện chủ trương cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tiêu chuẩn quốc gia bản đồ VN-2000, thửa đất này được đo đạc, chỉnh lý thành thửa số 38, tờ bản đồ số 23, có diện tích 531,0m^2. Ngày 12/9/2012, ông Võ Thành L có đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 11/10/2012, Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH00317 cho hộ ông Võ Thành L và bà Nguyễn Thị Ph đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 23, diện tích 531,0m^2 tại xã H1 (bút lục 140). Liền kề phía Bắc là thửa đất của hộ ông Nguyễn Hồng Q, bà Võ Thị V. Khoảng năm 2014, ông Q, bà V xây lại nhà, đã tự ý mở một lối đi trên thửa đất của hộ gia đình Ông, Bà (trước đây vợ chồng ông Q, bà V đi bằng lối khác ra đường lớn) nên ông L, bà Ph khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Q, bà V phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho Ông, Bà theo đúng như hiện trạng đất mà hộ gia đình Ông, Bà đã được Nhà nước giao quyền sử dụng.

- Bị đơn ông Nguyễn Hồng Q và bà Võ Thị V xác định: ngôi nhà gắn liền với thửa đất số 329, tờ bản đồ số 02, diện tích 528m^2 (trong đó có 200m^2 đất ở và 328m^2 đất vườn) có nguồn gốc là của ông Lê Trung An tạo lập và để lại cho con trai là ông Lê Thanh T . Đến năm 1994, ông T bán lại cho vợ chồng bà Trần Thị Tàu. Sau đó, cũng trong năm 1994, vợ chồng bà Tàu bán lại cho vợ chồng Ông, Bà và được Nhà nước cân đối theo Nghị định 64/CP. Đến ngày 10/8/2008, thực hiện việc cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số liệu VN 2000, thửa đất này đổi thành thửa số 37, tờ bản đồ số 23, diện tích 631,9m^2 đứng tên hộ ông Nguyễn Hồng Q, bà Võ Thị V. Năm 2014, Ông, Bà xây dựng lại nhà ở và mở một con đường đi chiều khoảng dài 7m, chiều rộng khoảng 2m trên phần đất thuộc quyền sử dụng của Ông, Bà đã mua, phần diện tích đất này tuy chưa được Nhà nước giao quyền sử dụng đất nhưng Ông, Bà đã sử dụng từ trước đến nay, không ai tranh chấp. Nay ông L, bà Ph khởi kiện buộc Ông, Bà trả lại đất thì Ông, Bà không đồng ý vì Ông, Bà không lấn chiếm đất của ông L, bà Ph. Một phần thửa đất Nhà nước giao quyền sử dụng cho hộ gia đình ông L, bà Ph là của gia đình Ông, Bà, lúc cán bộ địa chính đến đo đạc cấp đất không có mặt Ông, Bà ở nhà nên Ông, Bà không thừa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nhà nước cấp cho hộ gia đình ông L.

Ngày 04/6/2018, Ông, Bà có đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cấp cho vợ chồng ông L, bà Ph và Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu phản tố. Sau đó, Ông, Bà rút yêu cầu trên; Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định đình chỉ yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Nguyễn Hồng Q và bà Võ Thị V.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Võ Thành L1, chị Võ Thị Ánh, chị Võ Thị Anh Q và chị Võ Thị Việt T: thống nhất với ý kiến của ông L, bà Ph.

Chị Nguyễn Thị V1, chị Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn C, anh Nguyễn D và anh Nguyễn Văn L: thống nhất với ý kiến của ông Q, bà Vân.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Định là ông Phan Văn Q trình bày: việc cấp đất cho hộ ông Võ Thành L và bà Nguyễn Thị Ph tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 23 (VN 2000) là đúng theo trình tự pháp luật. Nay bà V yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện H đã cấp cho ông L, bà Ph, thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2019/DS-ST ngày 16/5/2019, Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Định quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Võ Thành L và bà Nguyễn Thị Ph. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hồng Q, bà Võ Thị V phải hoàn trả lại phần đất có kích thước giới cận như sau: Đông giáp đất ông L dài 14,21m; Tây giáp đất Ủy ban quản lý dài 11,68m; Nam giáp đường đi dài 12,46m; Bắc giáp nhà bà V dài 11,28m; diện tích 152,3m^2, thuộc thửa đất có số hiệu 38, tờ bản đồ số 23 (VN 2000) tại thôn K, xã H1, huyện H cho hộ ông Nguyễn Thành L, bà Nguyễn Thị Ph.

Buộc vợ chồng ông Q, bà V chấm dứt hành vi lấn chiếm phần đất trên để làm lối đi. Vợ chồng ông Q, bà V có nghĩa vụ tự dọn dỡ phần lối đi tạm bằng xi măng trên thửa đất.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Nguyễn Hồng Q và bà Võ Thị V.

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

Ngày 28/5/2019, bị đơn bà Võ Thị V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 75/2019/DS-PT ngày 06/11/2019, Toà án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị V. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2019/DS-ST ngày 16/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Định.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

- Ngày 03/12/2019, bị đơn bà Võ Thị V có đơn đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xem xét lại Bản án phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 27/2020/KN-DS ngày 09/9/2020, Chánh án Tòa án 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 toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 75/2019/DS-PT ngày 06/11/2019 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Định và Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2019/DS-ST ngày 16/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Định; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, 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 Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Võ Thành L, bà Nguyễn Thị Ph với ông Nguyễn Hồng Q, bà Võ Thị V qua đo đạc thực tế là 152,3m^2, tọa lạc tại thôn K, xã H1, huyện H, tỉnh Bình Định. Theo hồ sơ địa chính năm 1997, thì diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 240, tờ bản đồ số 02, có diện tích 153m^2, là thửa đất hoang (được ký hiệu Hg - bút lục 146). Liền kề với thửa đất hoang này là thửa đất số 239, tờ bản đồ số 02, có diện tích 528m^2 của hộ gia đình ông Q, bà V và thửa đất số 241, tờ bản đồ số 02, có diện tích 504m^2 của hộ gia đình ông L, bà Ph. Năm 2012, Ủy ban nhân dân huyện H thực hiện việc cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) cho hộ ông Võ Thành L từ thửa 241, tờ bản đồ số 02, diện tích 504m^2 sang thửa số 38, tờ bản đồ số 23, diện tích 531m^2. Tuy diện tích của thửa đất số 38, tờ bản đồ số 23 chỉ tăng thêm 27m^2 so với thửa đất cũ (thửa 241, tờ bản đồ số 02) nhưng theo hình thể của sơ đồ thửa đất trên GCN ngày 11/10/2012 (bút lục số 10) và Trích lục bản đồ (bút lục 100, 125) thì toàn bộ diện tích của thửa đất hoang có số hiệu 240, tờ bản đồ số 02 nằm hoàn toàn trong thửa đất số 38 được cấp lại cho hộ ông L, bà Ph. Do đó, có cơ sở xác định khi tiến hành cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông L thì Ủy ban nhân dân huyện H đã nhập thửa đất hoang có số thửa 240, tờ bản đồ số 02 nêu trên vào thửa đất số 38, tờ bản đồ số 23 để cấp cho hộ ông L, dẫn đến phát sinh tranh chấp. Do đó trường hợp này, lẽ ra Tòa án hai cấp phải xác minh tại các cơ quan có thẩm quyền, thu thập tài liệu, chứng cứ để đánh giá, làm rõ quá trình cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông L vào năm 2012 có đảm bảo đúng trình tự, thủ tục và có căn cứ theo quy định của pháp luật về đất đai không, từ đó làm cơ sở xem xét yêu cầu của các bên đương sự.

Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều cho rằng mình là người quản lý, sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp trên (bút lục 184-185); một số người làm chứng xác định từ trước đến nay vợ chồng ông Q là người quản lý, sử dụng liên tục đối với diện tích đất tranh chấp (bút lục 52-56); người chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng ông Q, bà V là ông Lê Thanh T khẳng định khi ông chuyển nhượng nhà, đất cho bà V thì không có diện tích đất mà hiện nay các bên đang tranh chấp. Diện tích đất này cũng không phải đất của ông L hay của

bà V nhưng ông L là người trồng bầu bí để ăn. Như vậy, lời khai của các bên đương sự và những người làm chứng có sự mâu thuẫn nhau; lẽ ra, Toà án hai cấp phải làm rõ sự mâu thuẫn này; đồng thời, cần phải xác minh tại địa phương từ trước đến nay những ai là người quản lý, chiếm hữu, sử dụng diện tích tranh chấp trên. Ngoài ra, Theo Biên bản định giá ngày 27/4/2018 xác định: *"... trên diện tích đất tranh chấp có 03 cây dừa cho quả bình thường"* (bút lục 127), tuy nhiên Tòa án hai cấp chưa làm rõ 03 cây dừa này thuộc quyền sở hữu của ai.

Trên cơ sở làm rõ các vấn đề nêu trên, mới có căn cứ xác định diện tích đất mà hiện nay các bên đang tranh chấp do ai quản lý, chiếm hữu, sử dụng và việc Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông L đúng hay sai. Tòa án hai cấp chưa làm rõ các vấn đề trên nhưng đã xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông L; buộc ông Q, bà V phải trả lại diện tích đất tranh chấp 152,3m^2 cho hộ gia đình ông L là chưa đủ cơ sở.

Từ phân tích trên, cần chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, phúc thẩm nêu trên để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định pháp luật.

Do vụ án có tính chất phức tạp; mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, có xem xét quyết định cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện H, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án cho nên cần giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định để giải quyết sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Khi thụ lý lại vụ án, Tòa án cần lưu ý, đối chiếu quy định mới tại khoản 1 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: "Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết", cho thấy việc xem xét hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức không phụ thuộc vào việc đương sự có yêu cầu hay không yêu cầu; từ đó, không đặt ra vấn đề thụ lý hay không thụ lý, cũng như việc đương sự rút hay không rút nội dung này mà do Tòa án xem xét, quyết định khi giải quyết vụ việc.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 343 và Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 75/2019/DS-PT ngày 06/11/2019 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Định và Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2019/DS-ST ngày 16/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Định, về vụ án *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn ông Võ Thành L, bà Nguyễn Thị Ph với bị đơn là ông Nguyễn Hồng Q, bà Võ Thị V và những người

có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Võ Thành L1, chị Võ Thị A, chị Võ Thị Anh Q, chị Võ Thị Việt T, chị Nguyễn Thị V1, chị Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn C, anh Nguyễn D, anh Nguyễn Văn L và Ủy ban nhân huyện H, tỉnh Bình Định.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định để giải quyết 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:
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định (02 bản kèm theo hồ sơ vụ án);
- Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Định (để biết);
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Chi cục THADS huyện H, tỉnh Bình Định (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ; Phòng GĐKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

Trần Minh Tuấn