TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
số: 16/2022/DS-GĐT
Ngày 28-4-2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

***- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có*:**

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Du - Thẩm phán, Phó Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thuân;
Ông Lê Văn Minh;
Ông Trần Hồng Hà;
Bà Đào Thị Minh Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thu Hải Yến - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Vương Văn Bép - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 28 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Hà Thị S, sinh năm 1965; cư trú tại: Tổ 4, Thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn*: Ông Vũ Trọng H, sinh năm 1976; cư trú tại: B19/33, Ấp 2, xã B, huyện B', Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Trọng H: Ông Vũ Trung N, sinh năm 1960; cư trú tại: Tổ 4, Thôn 8, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (Văn bản ủy quyền ngày 03/09/2015).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước; địa chỉ: Khu phố Đức L, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/10/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Hà Thị S trình bày:

Diện tích đất tranh chấp 7.084,5m^2, tọa lạc tại Thôn 8, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước là một phần trong tổng diện tích đất 42.170m^2 thuộc thửa đất số 48, tờ

bản đồ số 96510, có nguồn gốc do bà khai phá và trồng lúa, cây điều từ khoảng năm 1990 - 1992. Năm 1994, sau khi ông Vòng A L phát dọn đốt rẫy liền kề làm cháy cây điều, chỉ còn một số cây sót lại. Sau khi bị cháy, bà không trồng lại điều mà để cây lồ ô mọc. Đến năm 1997, trên địa bàn xã Đ có chủ trương đo đạc chính quy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà tiến hành đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L118705, số vào sổ 156/QSD ngày 01/01/1998. Năm 1999, bà tiến hành phát lại rẫy để trồng điều, đến năm 2004 thì chuyển nhượng 6.615m^2 cho bà Nguyễn Thị K nên diện tích đất còn lại 35.555m^2. Năm 2011, bà tiến hành đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 464513, số vào sổ CH 00486 ngày 28/6/2011.

Ông Vũ Trọng H có thửa đất liền kề với thửa đất số 48 của gia đình bà. Năm 2000, ông H lấn chiếm một phần đất nên bà đã làm đơn khiếu nại gửi cho ông B trưởng thôn nhưng không được giải quyết. Năm 2001, ông H thuê người vào đo đạc để làm thủ tục đăng ký, kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01, diện tích 23.453m^2, trong đó có cả diện tích đất 7.084,5m^2 đang tranh chấp. Năm 2005, bà khiếu nại hành vi lấn chiếm đất của hộ ông H nhưng Ủy ban nhân dân xã Đ không giải quyết. Năm 2010, bà tiếp tục khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã Đ nhưng không giải quyết được nên bà có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà cho rằng, nguồn gốc diện tích 7.084,5m^2 nêu trên là do bà khai phá, trồng điều và đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông H tự ý lấn chiếm đất và đăng ký, kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cả phần diện tích đất nêu trên là trái pháp luật, việc đo đạc cũng không được bà ký giáp ranh. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án buộc hộ ông H trả lại diện tích đất lấn chiếm, đồng thời hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 372275, số vào sổ 65/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/6/2001 cho hộ ông H đối với diện tích đất 7.084,5m^2.

Bị đơn là ông Vũ Trọng H trình bày:

Diện tích đất 23.453m^2, trong đó có cả diện tích đất 7.084,5m^2 các bên đang tranh chấp, thuộc thửa đất số 01, tọa lạc tại Thôn 8, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc do gia đình ông (gồm có ông, ông Vũ Trung N và ông Vũ Đình P) khai phá từ năm 1992. Sau khi khai phá, hộ ông N tiến hành trồng điều, cao su và đến năm 1995 thì giao lại cho ông quản lý, sử dụng. Thời điểm khai phá thì bà Hà Thị S cũng khai phá thửa đất liền kề để trồng lúa và điều, ranh giới đất giữa gia đình ông với gia đình bà S từ khi khai phá cho đến nay vẫn ổn định, không thay đổi hiện trạng. Năm 2000, ông thuê địa chính xã Đ vào đo đạc có các hộ liền kề ký giáp ranh, sau đó ông tiến hành kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/6/2001 đối với diện tích đất 23.453m^2.

Ông cho rằng, diện tích đất tranh chấp 7.084,5m^2 có nguồn gốc do gia đình ông khai phá từ năm 1992, trên đất có trồng điều và gia đình ông trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay, được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất hợp pháp nên ông không đồng ý yêu cầu trả lại diện tích đất 7.084,5m^2 của bà S; đồng thời ông yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 464513, số vào sổ 00486 ngày 28/6/2011, do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà S đối với phần diện tích đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:

Diện tích đất 7.084,5m^2 tọa lạc tại Thôn 8, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 08/4/2016 là một phần trong tổng diện tích đất 42.170m^2 thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 96510, đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L118705, số vào sổ 156/QSD ngày 01/01/1998 đứng tên bà Hà Thị S.

Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 118705 cấp cho bà S, đã được đo đạc chính quy vào năm 1997 và được bà S tiến hành đăng ký kê khai; hồ sơ đăng ký đã được Hội đồng xét duyệt đất đai xã Đ xác nhận và Phòng Nông nghiệp - Địa chính huyện B thẩm tra, do việc cấp đất theo số liệu đo đạc chính quy, đồng loạt nên không kiểm tra thực địa hiện trạng sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, về mặt pháp lý, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà S là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 372275 cấp cho hộ ông H: Ngày 20/5/2001, hộ ông H có làm đơn xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 23.453m^2, việc đăng ký đo đạc được thực hiện độc lập bằng phương pháp thủ công (đo bằng thước dây), thời điểm đăng ký, khu vực này đã được đo đạc chính quy bằng bản đồ hoàn thiện năm 1997. Sau khi đo đạc, địa chính xã Đ không xác định vị trí thửa đất, Phòng Nông nghiệp - Địa chính huyện B không kiểm tra, xác minh lý do đo đạc. Do đó, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H là chưa đúng quy định pháp luật. Vì vậy, Ủy ban nhân dân huyện B đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật, Ủy ban nhân dân huyện B sẽ thực hiện theo bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 16/8/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị S về việc yêu cầu ông Vũ Trọng H trả lại diện tích đất 7.084,5m^2, tọa lạc tại Thôn 8, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (có trích đo bản đồ địa chính ngày 08/4/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị S về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 372275, số vào sổ 65/QSDĐ ngày 31/6/2001 cấp cho hộ ông Vũ Trọng H.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Trọng H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 464513, số vào sổ CH 00486, ngày 28/6/2011 cấp cho bà Hà Thị S.

Các đương sự được quyền đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định; Ủy ban nhân dân huyện B có trách nhiệm cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà S đúng theo diện tích đất thực tế sử dụng của các bên theo Trích đo bản đồ địa chính ngày 08/4/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B.

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

Ngày 28/8/2018, nguyên đơn là bà Hà Thị S kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 156/2019/DS-PT ngày 10/5/2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Hà Thị S.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị S về việc yêu cầu ông Vũ Trọng H trả lại diện tích đất 7.084,5m^2, tọa lạc tại Thôn 8, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 372275, số vào sổ 65/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/6/2001 cho hộ ông Vũ Trọng H.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Trọng H. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 464513, số vào sổ CH 00486 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 28/6/2011 cho bà Hà Thị S đối với diện tích đất thuộc thửa số 48, tờ bản đồ số 96510 xã Đ, huyện B thuộc quyền sử dụng của hộ ông Vũ Trọng H (Theo trích đo bản đồ địa chính ngày 08/4/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B lập).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

Ngày 28/4/2020, bà Hà Thị S 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 08/2002/KN-DS ngày 15/3/2022, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 156/2019/DS-PT ngày 10/5/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 156/2019/DS-PT ngày 10/5/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước; giao hồ

sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào Công văn số 955/UBND-KT ngày 26/9/2016 và Công văn số 1361/UBND-KT ngày 15/12/2016 của Ủy ban nhân dân huyện B thì: Diện tích 7.084,5m^2 đất đang tranh chấp, Ủy ban nhân dân huyện B không xác định được thuộc thửa đất của bà S hay của ông H và có bị chồng lấn hay không. Về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L118705 cấp cho bà S, đã được đo đạc chính quy vào năm 1997 và được bà S kê khai, đăng ký; hồ sơ đăng ký đã được Hội đồng xét duyệt đất đai xã Đ xác nhận và Phòng Nông nghiệp - Địa chính huyện B thẩm tra, do việc cấp đất theo số liệu đo đạc chính quy, đồng loạt nên không kiểm tra thực địa hiện trạng sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về mặt pháp lý, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà S là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 372275 cấp cho hộ ông H thì: Ngày 20/5/2001, hộ ông H có làm đơn xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 23.453m^2, việc đo đạc được thực hiện độc lập bằng phương pháp thủ công (thực hiện bằng thước dây và la bàn), thời điểm đăng ký khu vực này đã được đo đạc chính quy bằng bản đồ hoàn thiện năm 1997. Sau khi đo đạc, địa chính xã Đ không xác định vị trí thửa đất, Phòng Nông nghiệp - Địa chính huyện B không kiểm tra, xác minh lý do đo đạc. Do đó, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H là chưa đúng quy định pháp luật, cần được thu hồi để cấp theo số liệu đo đạc chính quy. Việc xác minh nguồn gốc, hiện trạng sử dụng, ranh giới với các hộ liền kề là do Ủy ban nhân dân xã Đ xác định.

[2] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không căn cứ vào ý kiến của cơ quan quản lý đất đai ở địa phương là Ủy ban nhân dân huyện B về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H chưa đúng quy định của pháp luật cần được thu hồi để giải quyết tranh chấp đất giữa bà S với ông H. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/4/2016 mà các đương sự xác định tuổi cây điều để nhận định ông H là người quản lý sử dụng phần đất tranh chấp là chưa đủ căn cứ. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Đ để làm rõ hiện trạng sử dụng và ranh giới phần đất với các hộ liền kề, làm rõ đất bà S được cấp trước có tứ cận như thế nào? đất ông H được cấp sau có chồng lấn lên đất của bà S hay không, để từ đó

giải quyết tranh chấp đất giữa bà S với ông H mới đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 08/2002/KN-DS ngày 15/3/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 156/2019/DS-PT ngày 10/5/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước về vụ án "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn là bà Hà Thị S với bị đơn là ông Vũ Trọng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bình Phước (kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THADS tỉnh Bình Phước;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Vụ GĐKT II TANDTC (02 bản), TKTP, Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Du