

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 46/2019/DS-GĐT

Ngày 05/9/2019

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 gồm:

Thẩm phán Lại Văn Trình: Phó chánh án làm chủ tọa phiên tòa

Thẩm phán Lê Tự -Thành viên

Thẩm phán Trương Minh Tuấn- Thành viên

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 05/9/2019 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:

- *Nguyên đơn:* Ông Dương Minh Kh, sinh năm 1959; bà Vũ Thị L, sinh năm 1966; cùng cư trú: Thôn E, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Kh, bà L: ông Nguyễn Thái Th, sinh năm 1978; cư trú: C, phường F, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Võ Th, sinh năm 1952, bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1956 ; cùng cư trú: Thôn E, xã C, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Th, bà T: ông Nguyễn Đại Ng, sinh năm 1980 và bà Võ Thị Bích Th, sinh năm 1985; cùng cư trú: F, đường N, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Trọng Ph, sinh năm 1956; bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1960; ông Trần Ngọc L, sinh năm 1959; cùng cư trú: Thôn E, xã ET, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện ghi ngày 18/10/2017 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Dương Minh Kh, bà Vũ Thị L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Thái Th trình bày:*

Năm 2015, ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trọng Th, bà Nguyễn Thị Mai Th thửa đất có diện tích đất 12.305m². Sau khi hoàn tất thủ tục, ông bà tiến hành bàn giao thực địa có sự chứng kiến của ông Võ Th, bà Nguyễn Thị T và ông Th, bà Th. Các bên lập biên bản thỏa thuận phân định ranh giới, đồng thời trừ ra một phần diện tích đất để làm lối đi chung. Tuy nhiên đến năm 2016, gia đình ông Th rào luôn phần diện tích ông bà đã bỏ ra nên ông bà khởi kiện yêu cầu ông Th, bà T trả lại diện tích đất lấn chiếm là 1.320m² và tháo dỡ hàng rào.

- *Bị đơn là ông Võ Th, bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Đại Ng và bà Võ Thị Bích Th trình bày:*

Thửa đất ông Th, bà T giáp ranh với thửa đất của ông Nguyễn Trọng Th, bà Nguyễn Thị Mai Th. Các bên sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì. Năm 2015, ông Th, bà Th chuyển nhượng lại cho ông Dương Minh Kh và bà Vũ Thị L. Các bên tiến hành bàn giao thực địa và thống nhất lấy hàng gốc cây mít, cây dẻ kéo dọc theo hai hàng cà của hai thửa đất để làm giáp ranh. Đến nay, các gốc cây mít, cây dẻ vẫn còn và để bảo vệ tài sản của gia đình nên ông bà rào lại để canh tác. Ông bà chỉ rào phần đất của mình, chứ không rào phần đất của ông Kh, bà L. Do đó ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Kh, bà L mà đề nghị Tòa án căn cứ vào biên bản thỏa thuận và căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giải quyết vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Nguyễn Trọng Ph trình bày: Ông có thửa đất giáp ranh với thửa đất ông Kh, bà L. Việc tranh chấp đất đai giữa gia đình ông Kh với gia đình ông Th như thế nào ông không biết, không liên quan, vì vậy ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Bà Nguyễn Thị V trình bày: Năm 2016, bà và ông Trần Ngọc L (chồng bà) nhận chuyển nhượng của ông Th, bà T thửa đất có diện tích 10.244,6m². Trước khi chuyển nhượng, giáp ranh thửa đất ông Kh, bà L với thửa đất ông Th, bà T có con đường đi. Đến nay, tranh chấp thì mỗi bên nên bỏ ra một ít để đi chung vì các bên đã có văn bản thỏa thuận.

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 02/7/2018, Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Minh Kh, bà Vũ Thị L. Buộc ông Võ Th, bà Nguyễn Thị T trả cho ông Dương Minh Kh, bà Vũ Thị L diện tích đất là 1.320m². Từ cận: Đông giáp đường đi, kích thước 3m; tây giáp đất ông Kh, bà L kích thước 2,5m, nam giáp đất ông Th, bà T, kích thước 480m; Bắc giáp đất ông Kh, bà L, kích thước 480m và phá bỏ tài sản gắn liền với phần diện tích đất nói trên.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định tại chỗ, quyền kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 161/2018/DS-PT ngày 19/11/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Th và bà Nguyễn Thị T:

Tuyên xử: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 02/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Bác đơn khởi kiện của ông Dương Minh Kh và bà Vũ Thị L về việc buộc ông Võ Th, bà Nguyễn Thị T trả lại diện tích đất 1.320m².

Các bên có quyền khởi kiện tranh chấp lối đi chung thành một vụ kiện riêng.

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

Ngày 05/12/2018, ông Dương Minh Kh và bà Vũ Thị L có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 54/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 27/5/2019, Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị giám đốc thẩm bản án phúc thẩm nêu trên; đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 02/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk 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 cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại Thôn Ea Chấm, xã Đliê Ya (nay là xã Ea Tân) huyện K, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/2000 cho hộ ông Võ Th với diện tích 19.520m², mục đích sử dụng trồng cà phê; thửa đất số 28a, tờ bản đồ số 54 (tiếp giáp với thửa đất số 57 nêu trên) được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/3/2016 cho ông Dương Minh Kh, bà Vũ Thị L, diện tích 12.305,0m², mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm.

Ngày 22/11/ 2015, giữa ông Kh và ông Th có lập “Giấy xác nhận bờ lô”, thể hiện ông Kh và ông Th đã xác định ranh giới hai thửa đất (thửa đất số 57, tờ bản đồ số 54 của hộ ông Th và thửa đất số 28a, tờ bản đồ số 54 của ông Kh, bà L), đồng thời hai bên thống nhất không trồng cây gì ở phần giáp ranh giữa hai thửa đất trên để tạo lối đi chung (bút lục 42). Tuy nhiên, theo ông Kh, bà L thì năm 2016, ông Th đã rào cả phần đất mà ông bà đã trừ ra làm lối đi chung nên ngày 26/10/2017, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Th, bà T tháo dỡ hàng rào và trả diện tích đất lấn chiếm 1.320m² cho ông bà.

Xét thấy:

[1] Nguồn gốc đất của hộ ông Võ Th là nhận chuyển nhượng từ năm 1995 của một người dân tộc Thái không rõ lai lịch và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục 77, 106-107). Ngày 25/12/2000, hộ ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 57, tờ bản đồ số 54, tại thôn Ea Chấm, xã Đliê Ya (nay là xã Ea Tân), huyện K, tỉnh Đắk Lắk với diện tích là 19.520m². Năm 2017, ông Th chuyển nhượng 10.244,6m² cho vợ chồng ông Trần Ngọc L, bà Nguyễn Thị V (phần tiếp giáp với phần đất ông Khoa, hiện nay thuộc thửa 108); thửa đất của ông Dương Minh Kh, bà Vũ Thị L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trọng Th, bà Nguyễn Thị Mai Th vào ngày 22/11/2015 với diện tích 12.305m² (ông Th, bà Th được ông Nguyễn Trọng Ph tặng cho phần diện tích đất này vào năm 2005 (bút lục 141-147). Ngày 17/3/2016, ông Kh, bà L được cấp giấy đổi chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất số 28a, tờ bản đồ số 54, tại xã Ea Tân, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, thửa đất của hộ ông Võ Th và thửa đất của ông Kh, bà L đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất cấp cho hộ ông Võ Th được cấp lần đầu, còn thửa đất cấp cho ông Kh, bà L là cấp đổi do được tách từ thửa đất số 28, tờ bản đồ số 54 của ông Nguyễn Trọng Ph. Để có căn cứ giải quyết vụ án, lẽ ra Tòa án hai cấp phải xác minh, thu thập tài liệu từ hồ sơ cấp đất lần đầu đối với cả hai thửa đất tranh chấp để xác định các tọa độ, mốc giới của các thửa đất khi được cấp, từ đó mới có căn cứ trung cầu cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc các thửa đất liên quan theo các tọa độ, mốc giới được xác định. Trên cơ sở đó, mới xác định được nguyên nhân của việc thừa, thiếu đất giữa hai thửa đất nêu trên, làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án hai cấp chỉ thu thập tài liệu từ hồ sơ cấp đổi và hồ sơ tách thửa đối với các thửa đất tranh chấp mà không tiến hành thu thập tài liệu từ hồ sơ cấp đất lần đầu như nêu trên là thiếu sót, dẫn đến khi trung cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn Đo đạc – Tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk đo đạc các thửa đất thì Công ty chỉ căn cứ vào “*ranh giới đo đạc theo chủ sử dụng thửa đất chỉ dẫn*”(bút lục 197) là không đảm bảo tính khách quan.

[2] Ngoài ra, ngày 22/11/2015, giữa các bên gồm ông Nguyễn Trọng Th, ông Kh và ông Th đã lập “*Giấy xác nhận bờ lô*”. Nội dung thể hiện: “... *đường biên phân giới giữa hai lô và đã xác định phân giới từ dưới đập lên đỉnh cà phê đó là hàng cây mít (chỉ còn gốc mít) là đường lô ranh giới đến hết hàng mít. Từ cây mít cuối cùng phóng thẳng lên cây dừa. Tức là trên gốc mít cuối cùng giữa hai hàng cà phê là đường ranh giới giữa hai bên. Hai bên thống nhất 2 bên không trồng bất cứ cây gì để đường lô đi chung. Chúng tôi cùng thống nhất các thỏa thuận và tiến hành chịu trách nhiệm trước cam kết của mình*” (bút lục 42); như vậy, mặc dù trên sơ đồ thửa đất thì phần giáp ranh giữa thửa đất số 57 của ông Th với thửa đất số 28a của ông Kh nêu trên không có lối đi chung, nhưng ông Th và ông Kh đã thỏa thuận và tự nguyện trừ một phần đất trong diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình để làm lối đi chung. Theo ông Kh, bà L thì năm 2016, ông Th đã tự ý rào lối đi chung lại, trong đó có cả phần diện tích đất mà ông bà đã trừ ra; do vậy khi giải quyết lại

vụ án, thì cần căn cứ vào nội dung thỏa thuận nêu trên của ông Th và ông Kh để làm cơ sở giải quyết tranh chấp giữa các bên đương sự.

[3] Ông Kh, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Võ Th, bà Trần Thị Tụ trả lại diện tích đất mà ông bà trừ ra làm con đường đi chung nhưng bị ông Th, bà T lấn chiếm. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý với quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” và giải quyết vụ án theo thủ tục chung, tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng đây là tranh chấp lối đi chung chứ không phải tranh chấp quyền sử dụng đất, từ đó bác yêu cầu khởi kiện của ông Kh để khởi kiện thành vụ kiện tranh chấp lối đi chung là không thích đáng, vì bản chất của vụ việc này là tranh chấp quyền sử dụng đất, nếu Tòa án cấp phúc thẩm xác định đây là quan hệ tranh chấp lối đi chung thì có thể thay đổi tên quan hệ tranh chấp và tiếp tục giải quyết vụ án vì sự thay đổi quan hệ này không làm thay đổi phạm vi giải quyết tranh chấp của vụ án.

[4] Thừa đất số 57, tờ bản đồ số 54 được cấp cho *hộ gia đình* ông Võ Th nhưng quá trình giải quyết vụ án, Tòa án hai cấp không xác minh làm rõ, vì theo quy định tại Điều 108 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì đất được cấp cho *hộ gia đình* thuộc quyền sử dụng chung của tất cả mọi thành viên trong hộ. Do đó trong trường hợp này, lẽ ra Tòa án hai cấp phải xác minh, làm rõ những thành viên nào trong hộ ông Th, có quyền lợi, nghĩa vụ đối với thửa đất trên để đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Việc Tòa án hai cấp không xác minh làm rõ để đưa các thành viên trong hộ gia đình ông Th vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử 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 và bản bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 343 và Điều 345, Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 161/2018/DS-PT ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST số 02/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Dương Minh Kh, bà Vũ Thị L với bị đơn là ông Võ Th, bà Trần Thị Tụ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trọng Ph, ông Trần Ngọc L và bà Nguyễn Thị V.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Chánh án TAND cấp cao tại Đà Nẵng (để báo cáo);
- Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk (02 bản kèm hồ sơ vụ án để xét xử lại);
- TAND tỉnh Đắk Lắk (để biết);
- Chi cục THA dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- VKSNDCC tại Đà Nẵng (để biết);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lại Văn Trình