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: 47/2022/DS-GĐT
Ngày 09-9-2022
Về việc: "*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 tham gia xét xử gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Lê Tự.

Các Thẩm phán*:* ông Nguyễn Văn Bường, ông Lại Văn Trình, ông Phạm Tấn Hoàng, ông Nguyễn Văn Tiến, ông Vũ Thanh Liêm, ông Lê Phước Thanh, ông Đặng Kim Nhân, ông Trương Minh Tuấn, ông Nguyễn Cường, ông Nguyễn Văn Tào, Phạm Việt Cường.

- Thư ký phiên tòa: bà Hà Thị Mỹ Châu - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc:*"Tranh chấp quyền sử dụng đất",* giữa:

Nguyên đơn**:** bà Nguyễn Thị Lan Ph; địa chỉ: Buôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Siu L; địa chỉ: Buôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn**:** bà N H'Ni; địa chỉ: Buôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà N1 H'Blôch; địa chỉ: Buôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

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

Ông Siu L; địa chỉ: Buôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 07/8/2018, và quá trình giải quyết vụ án,

nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan Ph trình bày:

Vào năm 1982, gia đình bà Ph, ông L có mua của ông Cao Văn T (là cán bộ của hạt kiểm lâm xã E) 01 lô đất có diện tích 5.000 m^2 với giá 1000 đồng. Đất toạ lạc tại Buôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận: phía Đông giáp tỉnh lộ 15; phía Tây giáp rừng; phía Nam giáp đất ông Ksor Chứ; phía Bắc giáp đường mòn đi vào rẫy.

Hai bên có viết giấy tay bán nhà có xác nhận của UBND xã E, còn trên thực tế không biết có diện tích bao nhiêu. Sau khi mua nhà của ông T, vợ chồng bà Ph không sinh sống trên mảnh đất này đến năm 1983 gia đình ông L trồng cây Điều trên đất. Năm 1985 ông L có cho ông Đặng Ngọc Bôn người Quảng Trị ở nhờ trên căn nhà đó, trong thời gian ở nhờ ông B đã sửa nhà và được ông L đồng ý, sau đó ông B đã rời khỏi xã E vào thời gian nào và đã bán nhà cho ông Ksơr Br khi nào thì gia đình bà Ph không biết. Năm 1987 gia đình bà Ph, ông L có gặp ông Ksơr Br để hỏi thì ông Br nói mua nhà của ông Bôn, vợ chồng bà Ph, ông L vì nghĩ ông Ksơr Br không có nhà ở nên đồng ý để ông Ksơr Br ở trên ngôi nhà này và có nhờ ông Br ở đó thì chăm sóc cây Điều trên đất cho vợ chồng bà Ph.

Năm 1998 khi thấy ông Ksơr Br bán đất cho người khác nên gia đình bà Ph và ông L có đơn khiếu nại đến UBND xã E, lúc đó bà Ph và ông L mới biết được đất của gia đình bà Ph đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ksơr Br vào năm 1993. Việc giải quyết khiếu nại của ông L, bà Ph và ông Ksơr Br sau đó được UBND xã E đã chuyển đến Tòa án để giải quyết nhưng không đúng thẩm quyền, Tòa án đã chuyển hồ sơ cho UBND huyện E giải quyết UBND huyện không giải quyết hồ sơ khiếu nại của gia đình ông L và bà Ph. Năm 2002, ông Ksơr Br được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 7.192 m^2. Năm 2009, ông Ksơr Br chết, hiện nay bà N H'Ni đang sử dụng toàn bộ diện tích đất là 7.192 m^2, trong đó có 5000 m^2 đất ông Ksơr Br đã lấn chiếm của vợ chồng bà Ph.

Vì vậy, bà Ph yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N H'Ni phải trả lại cho vợ chồng bà Ph diện tích 5.000 m^2 đất theo giấy mua bán nhà giữa ông Siu Loa và ông T. Hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ksơr Br.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Ph có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ksơr Br. Chỉ yêu cầu bà N H'Ni phải trả lại diện tích 5.000 m^2 đất mà ông Ksơr Br và bà N H'Ni đã lấn chiếm của ông L và bà Ph theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp chọ ông KSơr Br thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 11, diện tích 7.192 m^2 tại Buôn H, xã E, huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn bà N H'Ni trình bày:

Bà N H'Ni và bà Nay H'BLôch không đồng ý về toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ph. Bởi vì, toàn bộ diện tích đất mà ông Ksơr Br đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông Ksơr Br khai hoang, làm nhà ở, trồng cây cà phê và sử dụng ổn định trong nhiều năm. Ông Ksơr Br đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về nguồn gốc đất: Năm 1985 ông Ksơr Bri có mua của ông Đặng Ngọc Bôn một ngôi nhà gỗ tại buôn H (ngôi nhà được dựng trên mảnh đất mà hiện nay hai bên đang tranh chấp), sau đó ông Ksơr Br lấy bà N H'Ni và ở trên ngôi nhà này. Khi đó, trên đất có mấy cây Điều, còn lại là rừng, ông Ksơr Br đã khai hoang đất xung quanh ngôi nhà và đến năm 1993 được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.630 m^2 thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 1, tại Buôn H, xã E, huyện Ea HTeo, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó, ông Ksơr Br khai hoang thêm hơn 05 sào nữa và đến năm 2002 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 7.192 m^2 thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 11, diện tích 7.192 m^2 tại Buôn H, xã E, huyện. Ea HTeo, tỉnh Đắk Lắk.

Việc ông L và bà Ph nói nhờ ông Br chăm sóc cây Điều là không đúng. Vì khi đó ông Br đang làm kế toán, không có thời gian và điều kiện chăm sóc cây Điều cho ông L. Vì vậy, bà N H'Ni không đồng ý trả 5000 m^2 đất cho bà Ph, ông L. Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Siu L trình bày:

Vào ngày 29/9/1982 ông Siu L có mua một căn nhà gỗ mái lợp tranh, gắn liền với 5.000 m^2 đất của ông Cao Văn T nguyên là cán bộ hạt kiểm lâm xã E, có xác nhận của UBND xã E vào ngày 09/10/1982. Vị trí thửa đất thuộc khu vực Buôn H, xã E, huyện Ea HTeo, tỉnh Đắk Lắk với tứ cận: phía Đông giáp tỉnh lộ 15, phía Tây giáp rẫy ông Vinh thôn 4 (chồng bà Bích); phía Nam giáp đất ông Ksơr Troan (chồng bà H'Gũ); phía Bắc giáp đường mòn đi vào rẫy. Năm 1983 ông L có trồng cây Điều trên đất. Năm 1985 có ông Đặng Ngọc Bôn là công nhân trại sản xuất và chăn nuôi của Công ty cao su huyện E (người Quảng Trị) xin ở nhờ trên căn nhà đó, ông B ở một thời gian rồi bán nhà cho ông Ksơr Bri lúc naò thì ông L không biết. Đến năm 1998, ông L

phát hiện Ông Ksơr Br cắt đất bán dần cho người khác, ông L ngăn cản không cho bán, ông L khiếu nại lên UBND xã E, UBND xã hòa giải không thành, ông L tự chuyển hồ sơ khiếu nại lên Tòa án huyện E nhưng Tòa án huyện trả lời không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, Tòa án chuyển hồ sơ sang UBND huyện E giải quyết nhưng từ thời gian đó đến nay không có giải quyết. Do vậy, ông Ksor Br đã khai man trên diện tích đất của ông L, bà Ph để được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông L đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lan Ph, yêu cầu bà N H'Ni phải trả lại cho ông L và bà Ph diện tích đất đã lấn chiếm là 5.000 m^2 tại Buôn Cham Hoai, xã E, huyện Ea H' Leo, tỉnh Đắk Lắk

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2020/DS-ST ngày 30/9/2020, Tòa án nhân dân huyện E đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 và khoản 7 Điều 176,196, 197, khoản 1 Điều 255 và Điều 690 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 2, khoản 1 Điều 3, Điều 24, 36, 38 và 73 Luật đất đai năm 1993;

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lan Ph về việc buộc bà N H'Ni phải trả lại diện tích đất là 5.000 m^2 đất theo giấy mua bán nhà năm 1982, mà Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Krơr Br vào năm 1993 và năm 2002.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lan Ph về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ksơr Br vào năm 1993 và năm 2002.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên phần án phí, chi phí thẩm định, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 08/10/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan Ph có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 104/2021/DS-PT ngày 09/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ph Lan, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 61/202Q/DS-ST ngày 30/9/2020 của Toà án nhân dân huyện EaH'Leo, tỉnh Đắk Lắk;

Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 244 Bộ luật Tố

tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 176, khoản 1 Điều 255 và Điều 690 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 38 và Điều 73 Luật đất đai năm 1993; điểm đ khoản 1 Điều 12;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lan Ph.

Buộc bà N H'Ni phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Ph Lan và ông Siu L 4.800 m^2 đất tại thửa đất 172 tờ bản đồ 11, nay là thửa đất số 07, từ bản đồ số 246 tọa lạc tại buôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: phía Đông giáp tỉnh lộ 15 dài 34m; giáp đất ông Ngọc dài 10m, phía Tây giáp đất bà N H'Ni dài 48 m; phía Bắc giáp đường đi dài 89 m, phía Nam giáp đất ông KSơr Troan dài 109 m; (Đã trừ lộ giới)

Buộc bà N H'Ni phải tháo dỡ, di dời 01 căn nhà sàn bằng gỗ có diện tích ngang 10,5m x dài 5,3m = 55,6 m^2 có mái Hiên (1,5m x 2)x dài 5,3m= 15,9m^2, tổng diện tích 71,55m^2 và toàn bộ đồ dùng sinh hoạt trong nhà để bàn giao đất cho bà Nguyễn Thị Ph Lan và ông Siu Loá.

Buộc bà N H'Ni phải di dời tài sản trên đất tranh chấp gồm: 01 cây mít đã chết; 01 cây điều đã chết; 14 trụ tiêu vừa có trụ vừa có dây tiêu và trụ không có dây tiêu; 01 nhà vệ sinh tạm bằng tôn; 01 nhà tắm tạm bằng tôn để bàn giao đất cho bà Nguyễn Thị Ph Lan và ông Siu Loá.

Bà Nguyễn Thị Ph Lan và ông Siu Loá được sử dụng 01 cây mận; 03 cây xoài, 03 cây điều bị đơn trồng trên đất tranh chấp, đồng thời bà Nguyễn Thị Ph Lan phải thanh toán cho bà N H'Ni giá trị cây trồng nói trên là 5.705.500 đồng.

Bà Nguyễn Thị Ph Lan phải thanh toán cho bà N H'Ni 100.000.000 đồng tiền công sức quản lý đối với diện tích đất tranh chấp.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lan Ph về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ksơr Br vào năm1993 và năm 2002

Kiến nghị UBND huyện E thu hồi, điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ksơr Br, tại thửa đất số 172 tờ bản đồ số 11, nay là thửa số 07, tờ bản đồ số 246 đo đạc năm 2010, theo quy định.

Bà Nguyễn Thị Ph Lan và ông Siu Loá có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 19/9/2021, bà Nay H'Nlốch là đại diện theo ủy quyền của bị đơn 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 35/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 09/5/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 104/2021/DS-PT ngày 09/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; 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 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk;

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:

[1] Năm 1982, vợ chồng bà Nguyễn Thị Lan Ph và ông Siu L nhận chuyển nhượng của ông Cao Văn T 01 lô đất có diện tích 5.000 m^2 với giá 1000 đồng theo Giấy bán nhà ngày 29/9/1982 có xác nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã với nội dung: "*....tôi làm giấy này xin Ủy ban nhân dân xã Ea Slo cho phép tôi bán cái nhà này lại cho anh Siu L hiện đang công tác tại trường bổ túc văn hóa xã Ea Slo và để lại số đất là 5 sào để anh được sử dụng với số tiền bán là 1000 đồng*" , sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên gia đình bà Ph cho ông Đặng Ngọc B ở nhờ, quá trình ông B ở nhờ có sửa chữa nhà, sau đó ông B đã bán nhà cho ông Ksor Br.

[2] Bà N H'Ni cho rằng nhà và đất bà đang quản lý sử dụng do ông KSơr Br nhận chuyển nhượng của ông Đặng Ngọc B vào năm 1885 trên đất có cây điều, còn lại là rừng, ông Ksơr Br đã khai hoang đất xung quanh ngôi nhà và đến năm 1993 được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.630 m^2 thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 1 tại Buôn H, xã E, huyện Ea HTeo, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó, ông Ksơr Br khai hoang thêm hơn 05 sào nữa và đến năm 2002 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 7.192 m^2 thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 11, diện tích 7.192 m^2 tại Buôn H, xã E, huyện Ea H'Teo, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, ông Cao Văn T thừa nhận có bán nhà, đất như nguyên đơn trình bày, như vậy theo trình bày của phía nguyên đơn việc ông L, bà Ph nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông T, rồi cho ông B mượn ở, sau đó ông B chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Br là có căn cứ.

Tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai 2013 quy định trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất: "*Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993"; Đối chiếu với quy định trên thấy rằng Giấy bán nhà giữa ông T với vợ chồng bà Ph là hợp pháp; ông B không có một giấy tờ gì về nhà và đất trên mà chuyển nhượng cho gia đình ông Br là không đúng theo quy định của pháp luật"*.

[4] Bà N H'Ni mua đất của ông B nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh, tại thời điểm năm 1998, khi phát hiện ông B bán nhà, đất cho gia đình bà N H'Ni, bà Ph đã có đơn khiếu nại nên đã xảy ra tranh chấp thể hiện tại Biên bản làm việc của Ủy ban nhân dân xã E ngày 11/8/1998, nhưng đến năm 1993 gia đình bà N H'Ni vẫn làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng.

Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại phần diện tích đất của nguyên đơn là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 35/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 09/5/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 104/2021/DS-PT ngày 09/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Bản án dân sự phúc thẩm số 104/2021/DS-PT ngày 09/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiếp tục được thi hành.

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

Nơi nhận:
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện E;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: LT; Phòng GĐKT II và HSVA.

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

Lê Tự