

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 26 /2022/DS-GĐT

Ngày 23-8-2022

V/v tranh chấp 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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Ngọc Trâm.

Các Thẩm phán: Ông Ngô Hồng Phúc;

Ông Ngô Tiến Hùng;

Ông Trần Hồng Hà;

Ông Nguyễn Văn Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Hùng - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 23 tháng 8 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*”, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thị D, sinh năm 1966; cư trú tại: Thôn 10, xã NB, huyện ĐS, tỉnh Đắk Nông.

- Bị đơn: Ông Lâm Văn T, sinh năm 1964; cư trú tại: Thôn 11, xã NB, huyện ĐS, tỉnh Đắk Nông.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Mai Văn V, sinh năm 1962; cư trú tại: Thôn 10, xã NB, huyện ĐS, tỉnh Đắk Nông.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968; cư trú tại: Thôn 11, xã NB, huyện ĐS, tỉnh Đắk Nông.

3. Ông Nguyễn Xuân B, cư trú tại: Khối 11, thị trấn ĐM, huyện ĐM, tỉnh Đắk Nông.

4. Ông Nguyễn Xuân M, sinh năm 1975; cư trú tại: Xóm CT, xã NT, NL, tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 08/10/2014 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Đặng Thị D trình bày:

Ngày 24/12/2003, gia đình bà nhận chuyển nhượng một thửa đất rẫy của ông Nguyễn Xuân B, hai bên có làm giấy viết tay, diện tích là 1.400 cây cà phê và 09 sào đất trống, đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 16.290m² ngày 25/12/2002 mang tên ông Nguyễn Xuân M (em trai của ông B). Khi chuyển nhượng, các bên không tiến hành giao đất trên thực địa và ký giáp ranh với các hộ liền kề. Sau khi đặt cọc, gia đình bà vào nhận chăm sóc rẫy cà phê thì ông Lâm Văn T chỉ mốc và nói đất của gia đình bà đến vị trí mốc ông T chỉ. Do không xác định được mốc ranh giới nên bà làm theo mốc ông T chỉ và đợi khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ xác định lại ranh giới. Năm 2013, gia đình bà trả đủ tiền, ông B và gia đình bà làm thủ tục sang tên, sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình bà phát hiện ông T đã lấn chiếm khoảng 40m mặt đường, chiều dài xuống hết rẫy. Thời điểm nhận chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp là đất trống; năm 2003, ông T cho người khác mượn trồng rau, hiện tại ông T cho con gái mượn trồng khoai, còn phần phía dưới ông T trồng tiêu và cà phê. Khoảng 04 năm trước, ông T trồng hàng sao vào mốc ranh giới mà ông T chỉ cho gia đình bà trước đây; khoảng 03 năm trước, do ông T phun thuốc diệt cỏ sợ ảnh hưởng đến cây trồng nên gia đình bà có trồng hàng rào dâm bụt xen giữa hàng sao ông T trồng trước đây nhưng không phải là ranh giới giữa hai nhà. Bà yêu cầu ông T trả lại diện tích khoảng 5.000m² đất do ông T lấn chiếm. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà D yêu cầu ông T trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ.

Bị đơn là ông Lâm Văn T trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp do gia đình ông khai phá từ năm 1996. Năm 2002, gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đối với diện tích đất tranh chấp thì gia đình ông chưa được cấp giấy, ông có báo địa chính xã về diện tích đất bị thiếu nhưng đến nay chưa được giải quyết. Diện tích đất này ông sử dụng ổn định vừa trồng hoa màu, vừa trồng tiêu từ năm 1996 đến nay. Khi bà D nhận chuyển nhượng của ông B không mời những người có đất liền kề làm chứng và nhận ranh giới nhưng khi bà D đến làm thì ông có chỉ mô mốc giáp đường, còn ở phía đuôi đất thì đã có ranh sẵn là 03 cây xoài và 01 hàng sao. Hàng sao làm ranh giới do ông trồng, ông không nhớ rõ thời gian nhưng từ trước khi ông B chuyển nhượng cho vợ chồng bà D; khi đến canh tác gia đình bà D còn trồng hàng dâm bụt vào giữa hàng sao làm ranh giới, quá trình canh tác hơn 10 năm không xảy ra tranh chấp. Ông không đồng ý với yêu cầu của bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Mai Văn V trình bày: Ông thống nhất với lời khai của bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà thống nhất với lời khai của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Xuân B trình bày:

Ông thống nhất với trình bày của bà D về quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có ý kiến thêm: Thửa đất ông chuyển nhượng cho bà D là của ông cho em trai là ông M đứng tên, ông là người trực tiếp kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chính xác, còn diện tích đó phù hợp với hiện trạng sử dụng đất hay không thì ông không biết vì ông không trực tiếp canh tác sử dụng. Tại thời điểm chuyển nhượng thì giữa đất của ông và đất của ông T, không có hàng rào hay hàng rào dây thép gai. Ranh giới giữa đất của ông với đất của ông T từ dưới đi lên đến đường nội thôn là đường thẳng, không bị gấp khúc. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Xuân M trình bày:

Thửa đất đang tranh chấp ông được Ủy ban nhân dân huyện ĐS cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/2002 là do ông khai hoang phục hóa. Ông canh tác từ năm 1997 đến năm 2000, sau đó ông về quê và nhờ anh trai là ông Nguyễn Xuân B trông coi. Năm 2003, ông nhờ ông B chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, sau đó ông B chuyển nhượng cho ông Mai Văn V. Thửa đất của ông có hiện trạng như sau: Từ đường đi giáp ông Lê Văn Đ đến giáp đất của ông T là 44-45 hàng cà phê, từ dưới lên từ hàng mít là 35 đến 37 hàng cà phê và đất trống ở trên cùng. Tính từ hàng mít đầu và 03 cây xoài đi thẳng lên đường nội thôn là đường thẳng hàng, còn phần đất của ông thì ông đã trồng hết cà phê phần dưới, còn phần đất trống và đường đi là của ông T, không phải đất của ông. Theo đường nội thôn lúc đó có chiều dài 150m đến 160m. Nay giữa bà D và ông T xảy ra tranh chấp, ông không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 31/3/2017, Tòa án nhân dân huyện ĐS, tỉnh Đắk Nông quyết định:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị D về việc buộc ông Lâm Văn T phải trả lại khoảng 5000m² đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho bà D, ông V số BL 946430 ngày 22/7/2013.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá tài sản, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 04/4/2017, bà Đặng Thị D có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 46/2017/DS-PT ngày 22/9/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị D. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 31/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện ĐS, tỉnh Đắk Nông.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Đặng Thị D và ông Mai Văn V có đơn đề nghị xem xét Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 58/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 04/5/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 46/2017/DS-PT ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 31/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện ĐS, tỉnh Đắk Nông; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện ĐS xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 170/2019/DS-GĐT ngày 04/7/2019, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận kháng nghị số 58/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 04/5/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 46/2017/DS-PT ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Ngày 12/02/2020, bà Đặng Thị D, ông Mai Văn V có đơn đề nghị xem xét Quyết định giám đốc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 27/2022/KN-DS ngày 01/7/2022, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị đối với Quyết định giám đốc thẩm số 170/2019/DS-GĐT ngày 04/7/2019 của Ủy ban Thẩm phán 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 theo hướng hủy Quyết định giám đốc thẩm nêu trên, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 46/2017/DS-PT ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 31/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện ĐS; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện ĐS, tỉnh Đắk Nông 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 tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất đang tranh chấp theo đo đạc thực tế 3.589m² hiện nay ông Lâm Văn T đang quản lý, sử dụng thuộc một phần thửa đất số 1, tờ bản đồ số 59 có tổng diện tích 16.290m² tại Thôn 11, xã NB, huyện ĐS, tỉnh Đắk Nông là của vợ chồng ông Mai Văn V, bà Đặng Thị D được Ủy ban nhân dân huyện ĐS, tỉnh Đắk Nông cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/7/2013.

[2] Bà Đặng Thị D trình bày nguồn gốc diện tích đất nêu trên gia đình bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân B từ năm 2003 (đất đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐS cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/12/2002, diện tích 16.290m² mang tên ông Nguyễn Xuân M, em trai của ông B). Đến năm 2013, sau khi trả hết số tiền nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà mới phát hiện ông T đã lấn chiếm sang phần đất của bà nên bà yêu cầu ông T trả lại diện tích đất lấn chiếm. Ông T cho rằng diện tích đất tranh chấp do ông khai hoang từ năm 1996 và sử dụng ổn định từ đó đến nay, đất của gia đình ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng riêng diện tích đất tranh chấp thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông không đồng ý với yêu cầu của bà D.

[3] Tại “Giấy chuyển nhượng rẫy cà phê” ngày 24/12/2003 có nội dung: Sau khi xem rẫy thực tế và đã thỏa thuận hai bên đi đến thống nhất, ông Nguyễn Xuân B chuyển nhượng cho ông Mai Văn V 01 rẫy cà phê diện tích gồm 1.400 cây cà phê và 09 sào đất trống, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Xuân M (hợp đồng không có công chứng, chứng thực). Ngày 01/4/2013, vợ chồng ông M và vợ chồng ông V, bà D lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo đó vợ chồng ông M chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà D quyền sử dụng đất của vợ chồng ông M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V140230 do Ủy ban nhân dân huyện Đắk Song cấp ngày 26/12/2002 đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 59, diện tích 16.290m² (hợp đồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã NB ngày 05/4/2013).

[4] Ngày 01/4/2013, ông V, bà D có Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tại Biên bản kiểm tra ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 27/4/2011 thể hiện tứ cận của thửa đất như sau: Phía Đông giáp đất ông Lê Trung Đ dài 68m, phía Tây giáp đất ông Lâm Văn T dài 120m, phía Bắc giáp đường B dài 220m, phía Nam giáp ông Lâm Văn T dài 193,5m, tổng diện tích 16.290m². Phần chủ sử dụng đất liền kề có ông Lâm Văn T và ông Lê Trung Đ ký tên. Ông T cho rằng ông không biết cán bộ địa chính có đến đo đạc diện tích chuyển nhượng hay không nhưng có một buổi tối năm 2012 ông V đến nhờ ông ký giáp ranh nên ông ký chứ ông không biết đất thực tế đo là bao nhiêu. Ngày 22/7/2013, Ủy ban nhân dân huyện ĐS có Quyết định số 931/QĐ-UBND, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M ngày 26/12/2002 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà D diện tích 16.290m². Ngày 22/7/2013, ông V, bà D được Ủy ban nhân dân huyện ĐS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên.

[5] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/4/2016 thì diện tích đất thực tế vợ chồng ông V, bà D đang sử dụng là 13.530m², diện tích đất tranh chấp là 3.589m². Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất thực tế của ông V, bà D đang sử dụng và diện tích đất

tranh chấp (hiện do gia đình ông T đang sử dụng) mà không xác minh, đo đạc diện tích đất thực tế gia đình ông T đang sử dụng để xem xét xác định gia đình ông T sử dụng diện tích đất thừa hay thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và có lấn chiếm sang phần đất của ông V, bà D hay không, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà D là chưa đủ căn cứ. Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 46/2017/DS-PT ngày 22/9/2017 là không đúng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 27/2022/KN-DS ngày 01/7/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 170/2019/DS-GĐT ngày 04/7/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 46/2017/DS-PT ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 31/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện ĐS, tỉnh Đắk Nông về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Đặng Thị D với bị đơn là ông Lâm Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện ĐS, tỉnh Đắk Nông giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện ĐS, tỉnh Đắk Nông (kèm Hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS huyện ĐS, tỉnh Đắk Nông;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ II (2b), VP TANDTC, HS, TP chủ tọa.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lương Ngọc Trâm

