

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 68/2024/DS-GĐT

Ngày: 11/3/2024

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Đức Xuân

Ông Nguyễn Xuân Thiện

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Luông, Thẩm tra viên.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:** Ông Trần Đăng Ry, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1989; địa chỉ: Khu phố G, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1982; địa chỉ: Khu phố G, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

2. **Bị đơn:** bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1952; địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Hoàng Văn Q, sinh năm 1998; địa chỉ: ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1982; địa chỉ: Khu phố G, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước;

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo pháp luật: bà Võ Thị Thanh N1 – Chi cục trưởng;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Ngô Hữu Đ – Chấp hành viên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Cẩm N2 có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Năm 2014, bà Nguyễn Thị Kim N là vợ ông có mua trúng đấu giá của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X 01 căn nhà cấp 4 gắn liền với diện tích 295m² đất, thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại Thôn B, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Ngày 10/4/2014, Chi cục Thi hành án dân sự huyện X tiến hành đo đạc, cắm mốc tứ cận và bàn giao đất cho bà N. Đến ngày 26/3/2014 bà N được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 844804. Thửa đất được cấp giấy chứng nhận gồm có tứ cận: phía Đông giáp suối, phía Tây giáp đường liên xã, phía Bắc giáp đất bà H1, phía Nam giáp đất bà Huỳnh Thị M. Do vợ chồng ông không sinh sống trên đất nên quá trình sử dụng đất bị bà Huỳnh Thị M có đất giáp ranh lấn chiếm đất có chiều ngang 4,8m, chiều dài 20m, tổng cộng khoảng 86m², vị trí lấn chiếm là phía sau của thửa đất. Sau khi phát hiện lấn chiếm đất vợ chồng ông đã làm đơn gửi chính quyền địa phương can thiệp. Ủy ban nhân dân xã có tiến hòa giải nhưng không thành. Nay vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Huỳnh Thị M phải có nghĩa vụ trả lại phần đất lấn chiếm cho vợ chồng ông theo số liệu đo đạc thực tế diện tích là 100,1m².

- *Bị đơn, bà Huỳnh Thị M có người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Văn Q trình bày*

Vào năm 2012, bà M có nhận chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang mặt tiền đường liên thôn 08m dài tới suối và chiều ngang mặt suối cũng là 08m, một ranh thì giáp bà H2 là ranh thẳng chạy xuống đến suối và ranh giáp phần đất của ông N3. Sau này Chi cục Thi hành án dân sự huyện X bán đấu giá cho bà N là ranh thẳng chạy xuống đến suối, khi lập hợp đồng chuyển nhượng cán bộ địa chính xã và huyện B (nay là huyện P) đo đạc và cấp sổ đứng tên bà M, nhưng khi nhận đất thì chỉ có sử dụng phía trên, còn phía sau giáp suối thì hàng năm đều bị lũ không trồng cây được nên để đất trống, trước đây có đóng cọc cắm mốc ranh nhưng lũ hàng năm làm mất ranh giữa nhà bà M và nhà ông N3. Cùng năm 2012, ông N3 bị bệnh bà V là vợ ông N3 bán tiếp cho bà M phần đất lưu không giáp phần cuối diện tích đất với bà H2 (theo số liệu đo đạc thực tế là 70m²), số tiền là 20 triệu đồng, phần đất này hiện bà M đang quản lý sử dụng chưa được nhập vào sổ đất của bà M. Nay bà N cho rằng bà M lấn đất là không đúng vì thửa đất bà M mua của ông N3 là mua trước bà N và giữa hai phần đất là ranh thẳng tới suối chứ không phải ranh cong như bà N trình bày, do đó bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện X trình bày:*

Theo bản án dân sự sơ thẩm số 24/2012/DSST ngày 30/8/2012 của Tòa án nhân dân huyện X thì, vợ chồng ông N3, bà V phải thi hành án trả số tiền 245.000.000 đồng cho bà Lê Thị S. Nhưng vợ chồng ông N3 không tự nguyện Thi hành án nên Chi cục thi hành án dân sự huyện X tiến hành cưỡng chế kê biên bán đấu giá tài sản đối với diện tích đất 295m² thuộc thửa đất số 63, tờ bản

đồ số 30 của vợ chồng ông N3. Quá trình bán đấu giá tài sản Chi cục thi hành án dân sự huyện X đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Đến ngày 07/3/2014, bà Nguyễn Thị Kim N mua trúng đấu giá thửa đất trên nên Chi cục thi hành án dân sự huyện X đã giao diện tích đất bán đấu giá trên thực địa cho bà N, do bán nguyên thửa đất nên giao đất không có đo đạc lại mà chỉ mốc ranh đất cho bà N, sau đó bà N đi làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi bán đấu giá và giao đất cho bà N đến nay Chi cục thi hành án dân sự huyện X không nhận được đơn khiếu nại hoặc phản đối việc bán đấu giá nêu trên. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà N Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Gia M1 đề nghị các bên kết hợp với phòng địa chính huyện xem xét nếu có sai lệch diện tích đất thì điều chỉnh lại theo đúng thực tế. Chi cục thi hành án huyện X không có ý kiến gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2021/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2021, Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N.

Buộc bị đơn bà Huỳnh Thị M có nghĩa vụ trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 100,1m² nằm trong tổng diện tích đất 295m² (đo đạc thực tế 306,5m²) thuộc thửa đất số 63 (nay là thửa đất số 84, tờ bản đồ số 60), tờ bản đồ số 30 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00483/CN ngày 26/5/2014 đứng tên bà Nguyễn Thị Kim N, tọa lạc tại Thôn B, xã B, huyện P cho bà Nguyễn Thị Kim N (Có sơ đồ đo vẽ ngày 08/10/2020 do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện P thực hiện kèm theo), về vị trí, ranh giới tứ cận của diện tích đất tranh chấp được thể hiện chi tiết trong sơ đồ đo vẽ kèm theo bản án.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai.

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 08 tháng 12 năm 2021, bị đơn bà Huỳnh Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 114/2022/DS-PT ngày 30 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị M. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 01/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước. Cụ thể:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N về yêu cầu buộc bị đơn bà Huỳnh Thị M có nghĩa vụ trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 100,1m² nằm trong tổng diện tích đất 295m² (đo đạc thực tế 306,5m²) thuộc thửa đất số 63 (nay là thửa đất số 84, tờ bản đồ số 60), tờ bản đồ số 30 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số CH 00483/CN ngày 26/5/2014 đứng tên bà Nguyễn Thị Kim N, tọa lạc thôn B, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Các đương sự được tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để điều chỉnh biến động cho đúng với thực tế sử dụng.

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

Ngày 14/12/2022, bà Nguyễn Thị Minh N4 có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 06/12/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số: 114/2022/DS-PT ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguồn gốc diện tích 914m² đất thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thôn B, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước là của gia đình ông Đinh Văn N5 và bà Trần Thị V1. Năm 2007, vợ chồng ông N5 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H3, bà Lê Thị S diện tích 114m² (sau đó ông H3, bà S chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Huỳnh Công T, bà Lê Thị N6 như hiện nay), và chuyển nhượng cho vợ chồng ông Cao Minh N7, bà Lê Thị Ú diện tích 177m² (sau đó vợ chồng ông N7, bà Ú chuyển nhượng lại cho bà Huỳnh Thị Ngọc H4). Năm 2012, vợ chồng ông N5 tiếp tục chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị M diện tích 328m². Phần diện tích đất còn lại 295m² (đo đạc thực tế là 306,5m²) được Chi cục Thi hành án dân sự huyện X cưỡng chế bán đấu giá do vợ chồng ông N5, bà V1 phải thi hành án trả số tiền 245.000.000 đồng cho bà Lê Thị S theo bản án dân sự sơ thẩm số 24/2012/DSST ngày 30/8/2012 của Tòa án nhân dân huyện X.

Bà N4 là người mua trúng đấu giá tài sản nêu trên, bà cho rằng do ranh giới thửa đất bà M với thửa đất bà H4 là ranh cong, nên ranh giới thửa đất bà M với thửa đất của bà N4 tiếp theo cũng phải là ranh cong. Nhưng hiện bà M sử dụng đất giáp ranh với đất của bà theo ranh đường thẳng là lấn chiếm phần đất của bà có diện tích đo thực tế là 100,1m². Do đó, bà yêu cầu bà M trả lại đất cho bà. Bà M xác định bà sử dụng đúng ranh giới sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, không lấn chiếm đất của bà N4 nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà N4.

[2] Xét thấy, theo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N5, bà V1 với bà M thể hiện: chiều ngang mặt tiền đường 08m, mặt giáp suối là 08m, 02 cạnh còn lại (một bên giáp đất bà H4, một bên giáp đất của bà N4 hiện nay) là hai đường ranh thẳng, phần đất còn lại ở phần giáp suối và giáp ranh với đất bà H4 và bà M là đất của ông N5 và bà V1, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, cùng thời điểm năm 2012, bà V1 tiếp tục chuyển nhượng cho bà M phần đất lưu không diện tích đo đạc thực tế là 70m² với giá 20.000.000 đồng, bà V1 xác định bà M đang sử dụng đất là đúng với hiện trạng, ranh giới đất theo diện tích bà chuyển nhượng cho bà M.

[3] Nguyên đơn, bà N4 cho rằng ranh giới thửa đất số 18 của bà H4, với thửa đất số 84 của bà M và thửa đất số 84 của bà thuộc tờ bản đồ số 60 theo bản đồ chính quy là ranh cong, khi bà M và bà N4 được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không theo bản đồ chính quy. Tuy nhiên, tại văn bản phúc đáp số 345/UBND-NC ngày 01/4/2021 của UBND huyện P xác định: việc cấp sổ cho các hộ bà M, bà N4 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật và *“hình thể, diện tích đất thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ là do sự thống nhất ranh giới giữa các bên tại thời điểm cấp sổ”*.

[4] Hơn nữa, ngày 10/4/2014 Chi cục Thi hành án dân sự huyện X khi giao đất trúng đấu giá cho bà N4 là giao trên thực địa thể hiện ranh đất giữa bà N4 với bà M là một đường thẳng. Sau đó, bà N4 kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT844804 ngày 26/5/2014, sơ đồ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng thể hiện ranh đất của bà N4 tại thửa đất số 63 với ranh đất của bà M tại thửa 209 là một đường thẳng.

Như vậy, qua các tài liệu chứng cứ phân tích trên, Tòa án cấp phúc thẩm xác định bà M không lấn chiếm đất của bà N4 nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N4 đối với bà M là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 342; Điều 343 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1/. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 06/12/2023 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 114/2022/DS-PT ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử vụ án *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”* giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N4 với bị đơn là bà Huỳnh Thị M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự huyện X và ông Nguyễn Thanh H5.

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

Nơi nhận:

- Chánh án TAND cấp cao (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và Quản lý khoa học xét xử;
- VKSNDCC;
- TAND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện Phú Riềng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (LML).

**TM.ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Thu Thủy