

ỦY BAN THẨM PHÁN
Quyết định giám đốc thẩm
Số: 40/2019/DS-GĐT
Ngày 05/7/2019
Về: “*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 có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân – Thẩm phán;

Các Thẩm phán: Ông Lại Văn Trình và ông Nguyễn Thanh Long.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Phong – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
ông Thái Văn Đoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Thanh H và bà Dương Thị X ; cùng trú tại: thôn S, xã E , huyện M , tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn L và bà Dương Thị N ; cùng trú tại: thôn S, xã E , huyện M , tỉnh Đắk Lắk,

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện* đề ngày 30/3/2009 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là vợ chồng ông Đỗ Thanh H , bà Dương Thị X trình bày:

Năm 1989, Ông Bà nhận chuyển nhượng của bà H một thửa đất diện tích khoảng 10.000m², tại thôn S, xã E , huyện M ; việc chuyển nhượng chỉ lập giấy viết tay và hiện nay giấy này đã thất lạc. Ngày 04/12/1998, Ông Bà được UBND huyện M cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số 376030 công nhận có quyền sử dụng 6.090m² đất gồm 02 thửa (thửa số 309 diện tích 3.360m² và thửa số 310 diện tích 2.730m²). Ngày 14/8/2000, UBND huyện M ban hành Quyết định số 384/QĐ-UB giao cho Ông Bà thêm 3.745m² đất, thửa số 204 liền kề hai thửa đất số 309, 310 mà Ông Bà đã được cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* nên tổng diện tích đất Ông Bà có quyền sử dụng là 9.835m². Vì thửa đất số 204 và thửa đất số 310 của Ông Bà giáp ranh với thửa đất số 203 của vợ chồng ông Phạm Văn L , bà Dương Thị N nên năm 2002 khi đo đạc lại đất thì Ông Bà phát hiện vợ chồng ông L , bà N đã đào móng xây tường rào và các công trình khác lấn sang thửa 204 của Ông Bà khoảng 1.000m² đất. Ngày 06/02/2009, Ông Bà đã khiếu nại việc vợ chồng ông L , bà N lấn đất, UBND xã EaPil hòa giải nhưng không thành nên ngày 30/3/2009 Ông Bà khởi

kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện M giải quyết; nhưng do vụ án giải quyết kéo dài nên ngày 09/5/2014 vợ chồng ông L , bà N tiếp tục lần thêm của Ông Bà 236,8m² đất tại thửa 204. Vì các lẽ trên, Ông Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông L tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất trả lại Ông Bà 1.236,8m² đất; tuy nhiên, quá trình tố tụng sau đó, vợ chồng ông H , bà X rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu vợ chồng ông L , bà N trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 250m² (đồng ý theo kết quả đo đạc thẩm định là 141,1m²).

- Bị đơn là vợ chồng ông L , bà N thì cho rằng: Năm 1998, Ông Bà nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn N và ông Vũ Văn C một thửa đất có chiều dài 130m x chiều rộng 13m = 1.690m². Ngày 14/5/2002, Ông Bà được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 258776 công nhận có quyền sử dụng thửa đất số 203, tờ bản đồ số 5, diện tích 730m²; tiếp đó ngày 04/7/2012, UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 430129 công nhận Ông Bà có quyền sử dụng thửa đất số 203A, tờ bản đồ số 5, diện tích 580m². Như vậy, tổng diện tích đất Ông Bà được cấp Giấy chứng nhận là 1.310m² và thửa đất số 203A của Ông Bà giáp ranh với thửa đất của vợ chồng ông H , bà Xoan. Năm 2002, Ông Bà xây tường rào và các công trình ở thửa đất giáp ranh đất của vợ chồng ông H thì vợ chồng ông H cho rằng Ông Bà lấn đất nên chính quyền địa phương đến lập Biên bản, yêu cầu Ông Bà tạm dừng thi công để đo đạc xác minh. Năm 2014, Ông Bà tiếp tục xây dựng thì vợ chồng ông H khởi kiện yêu cầu Ông Bà trả đất thì Ông Bà không đồng ý vì Ông Bà không lấn chiếm đất của vợ chồng ông H .

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2015/DS-ST ngày 25/9/2015, Tòa án nhân dân huyện M , tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Áp dụng Điều 25, khoản 2 Điều 59, Điều 131, Điều 218, Điều 195, Điều 238, Điều 243 và Điều 245 Bộ luật tố tụng Dân sự; Áp dụng Điều 6, 12, 166, 170 Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Áp dụng Điều 5 và Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Đỗ Thanh H , bà Dương Thị X đối với diện tích đất 108,3m² trong thửa đất số 204, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn S, xã E , huyện M , tỉnh Đắk Lắk mà ông H , bà X buộc ông L , bà N phải trả.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Đỗ Thanh H , bà Dương Thị X : Vợ chồng ông Đỗ Thanh H , bà Dương Thị X được quyền sử dụng 3.745m² đất tại thửa số 204, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn S, xã E , huyện M , tỉnh Đắk Lắk theo quyết định giao đất số 384/QĐ-UB ngày 14/8/2000 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Buộc vợ chồng ông Phạm Văn L , bà Dương Thị N phải trả lại quyền sử dụng diện tích 141,4m² đất đã lấn chiếm trong diện tích 3.745m² thửa đất số 204, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn S, xã E , huyện M , tỉnh Đắk Lắk cho vợ chồng ông Đỗ Thanh H , bà Dương Thị X , đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông H dài 51m (đã trừ mốc lộ giới 25m).*
- Hướng Tây giáp đất ông L , bà N dài 50m (đã trừ mốc lộ giới 25).*
- Hướng Nam giáp đất ông H dài 4,6m.*
- Hướng Bắc giáp đường quốc lộ 26 dài 01m (lấy tim mương thoát nước nằm song song và kề bên hướng Tây của thửa đất số 205 tờ bản đồ số 5 làm chuẩn thì đo*

từ tìm đường thoát nước về hướng Tây đến tường rào vợ chồng bà N đã xây là 106m, đã trừ mốc lộ giới).

Buộc vợ chồng ông Phạm Văn L , bà Dương Thị N phải đập và tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên diện tích đất đã lấn chiếm để trả lại đất cho vợ chồng ông Đỗ Thanh H , bà Dương Thị X .

Đề nghị Ủy ban nhân dân xã E , huyện M phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền giải quyết, xử lý đối với các công trình vợ chồng ông L , bà N đã xây dựng xâm phạm vào hành lang an toàn đường bộ.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 06/10/2015, vợ chồng ông L , bà N kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 40/2016/DS-PT ngày 16/3/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn L , bà Dương Thị N . Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2015/DSST ngày 25/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện M .

Áp dụng Điều 25, Điều 131, Điều 132, Điều 263, Điều 279 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015; Áp dụng Điều 6, Điều 12, Điều 166, Điều 170, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2003; Áp dụng Điều 5, Điều 27, Điều 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Đỗ Thanh H , bà Dương Thị X đối với diện tích đất 108,3m² trong thửa đất số 204, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn S, xã E , huyện M , tỉnh Đắk Lắk mà ông H , bà X buộc ông L , bà N phải trả.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Đỗ Thanh H , bà Dương Thị X : Vợ chồng ông Đỗ Thanh H , bà Dương Thị X được quyền sử dụng 3.745m² đất tại thửa số 204, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn S, xã E , huyện M , tỉnh Đắk Lắk theo quyết định giao đất số 384/QĐ-UB ngày 14/8/2000 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Buộc vợ chồng ông Phạm Văn L , bà Dương Thị N phải trả lại quyền sử dụng diện tích 141,4m² đất đã lấn chiếm trong diện tích 3.745m² thửa đất số 204, tờ bản đồ số 5 tại thôn S, xã E , huyện M , tỉnh Đắk Lắk cho vợ chồng ông Đỗ Thanh H , bà Dương Thị X , đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Đỗ Thanh H , bà Dương Thị X dài 51m (đã trừ mốc lộ giới 25m).

- Hướng Tây giáp đất ông Phạm Văn L , bà Dương Thị N dài 50m (đã trừ mốc lộ giới 25).

- Hướng Nam giáp đất ông Đỗ Thanh H , bà Dương Thị X dài 4,6m.

- Hướng Bắc giáp đường quốc lộ 26 dài 01m.

Buộc vợ chồng ông Phạm Văn L , bà Dương Thị N phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên diện tích đất 141,4m² đất lấn chiếm để trả lại đất cho vợ chồng ông Đỗ Thanh H , bà Dương Thị X .

Đề nghị Ủy ban nhân dân xã E , huyện M phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền huyện M giải quyết, xử lý đối với các công trình vợ chồng ông Phạm Văn L , bà Dương Thị N đã xây dựng xâm phạm vào hành lang an toàn đường bộ.

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

- Ngày 08/7/2016 và ngày 01/11/2016 vợ chồng ông L , bà N có Đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

- Ngày 29/12/2017, Ủy ban nhân dân huyện M , tỉnh Đắk Lắk có Công văn số 1093/UBND-VP, kiến nghị Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

- Ngày 02/4/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận được Công văn số 286/CV-CCTHADS ngày 04/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự M , tỉnh Đắk Lắk kiến nghị kháng nghị 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 06/2019/KN-DS ngày 14/3/2019, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; 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 số 40/2016/DS-PT ngày 16/3/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2015/DS-ST ngày 25/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện M ; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện M , tỉnh Đắk Lắk giải quyết 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 Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Tại ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*** số sêri 376030 (số vào sổ cấp CCNQSD: 00245) ngày 04/12/1998 (bút lục 11,12) Ủy ban nhân dân huyện M công nhận "*Hộ Dương Thị X* " có quyền sử dụng 6.090m² đất (tại 02 thửa gồm thửa 309 diện tích 3.360m² và thửa số 310 diện tích 2.730m²) và tại ***Quyết định*** số 384/QĐ-UB ngày 14/8/2000, UBND huyện M giao cho vợ chồng ông H thửa đất số 204, tờ bản đồ số 5, diện tích 3.745m² đất; như vậy, tổng diện tích đất vợ chồng ông H , bà X có quyền sử dụng là 9.835m². Tại ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*** số sêri U 258776 (số vào sổ cấp GCNQSD: 285466) ngày 14/5/2002, UBND huyện M công nhận "*Hộ: Dương Thị N* " có quyền sử dụng thửa đất số 203, tờ bản đồ số 5, diện tích 730m² và tại ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*** số sêri BA 430129 (số vào sổ cấp GCN: CH00276) ngày 04/7/2012, UBND huyện M công nhận vợ chồng ông L , bà N có quyền sử dụng thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 5, diện tích 580m²; như vậy, tổng diện tích đất vợ chồng ông L , bà N có quyền sử dụng là 1.310m².

[2]. Tại ***Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của hộ ông Phạm Văn L và hộ ông Đỗ Thanh H*** do Tổ kiểm tra (thành lập theo Quyết định số 3045/QĐ-UBND ngày 13/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện M) lập ngày 14/12/2017 và diễn giải

của UBND huyện M'Đrăk tại Văn bản số 1093/UBND-VP ngày 29/12/2017, trang 2 như sau:

Đối với hộ ông Phạm Văn L, bà Dương Thị N: Hộ ông L, bà Ngọc được cấp GCN diện tích 1.310m^2 , chiều rộng 12m, chiều dài 109m; Hiện trạng diện tích đang sử dụng $628,2\text{m}^2$ (có chiều rộng 12m, chiều dài 53,2m) tại các thửa 203, 203a, 204 tờ bản đồ số 5 xã EaPil, trong đó:

+ Thửa 203, 203a có tổng diện tích $509,9\text{m}^2$ (chiều rộng 12m và 7,3m; chiều dài 50,91m và 60,63m) còn lại phía sau hộ ông H, bà X đang sử dụng làm bờ ao diện tích $217,7\text{m}^2$, hộ ông H sử dụng diện tích $530,9\text{m}^2$, hộ ông M sử dụng diện tích $51,5\text{m}^2$

+ Sử dụng sang phần đất của hộ ông Đỗ Thanh H diện tích $128,3\text{m}^2$ tại thửa 204 (chiều rộng phía sau 3,74m, chiều rộng phía trước nhọn, chiều dài phía đông 50,92m, chiều dài phía Tây 50,91m).

Như vậy, tổng diện tích của hộ ông Phạm Văn L được cấp GCN 1.310m^2 ; thực tế đang sử dụng $638,2\text{m}^2$ (có chiều rộng 12m, chiều dài 53,2m) giảm so với diện tích được cấp là $671,8\text{m}^2$.

Đối với hộ ông Đỗ Thanh H và bà Dương Thị X: Hộ ông H được giao đất diện tích 3.745m^2 tại thửa 204, tờ bản đồ số 5, chiều rộng mặt đường Quốc lộ 26 khoảng 47,11m. Hiện trạng đang sử dụng tổng diện tích $10.281,4\text{m}^2$ tại thửa số 204, 310, 309, 203a, 311, 308, 396, 305a, tờ bản đồ số 5, xã Ea, trong đó: thửa số 204, diện tích $3.488,7\text{m}^2$; thửa số 310, diện tích 2.687m^2 ; thửa số 309, diện tích 3.360m^2 ; thửa số 203a, diện tích $217,7\text{m}^2$; thửa số 311, diện tích 51m^2 ; thửa số 308, diện tích 33m^2 ; thửa số 306, diện tích 87m^2 ; thửa số 305a, diện tích 357m^2 . Như vậy: Tổng diện tích được cấp Giấy chứng nhận 9.835m^2 ; diện tích đang sử dụng $10.281,4\text{m}^2$; tăng so với diện tích được cấp giấy $446,4\text{m}^2$.

“Riêng thửa số 204 mà hộ ông H đang sử dụng thì hiện trạng có 1 cống, chiều rộng khoảng 0,6m đi ngang qua đường nhựa QL 26; sang đến phần đất đã có quyết định giao đất cho ông H tại thửa số 204, tờ bản đồ số 5; hiện tại ông H đã làm cống bị ngàm từ QL26 đi giáp mép quán dẫn nước qua phía sau quán (chiều dài 28m; trong đó có 19m nằm trong hành lang giao thông, 9m nằm trong Quyết định giao đất cho hộ Hoa Xoan. Đường kính ống cống khoảng 0,6m) rồi để nước chảy tràn trên mặt đất trống, ao phía sau nhà”.

[3]. Căn cứ số thửa, diện tích đất mà hộ ông H, hộ ông L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như nêu ở mục [1], căn cứ hiện trạng sử dụng đất của hộ ông H, hộ ông L như nêu ở mục [2] thì Hội đồng xét xử giám đốc thẩm thấy rằng: Hộ ông L được cấp quyền sử dụng thửa số 203, 203a (không được cấp quyền sử dụng thửa 204) với tổng diện tích hai thửa là 1.310m^2 , nhưng hiện sử dụng $638,2\text{m}^2$ gồm: (i). $128,3\text{m}^2$ đất lấn của thửa số 204, là thửa hộ ông H được cấp GCN; (ii). $509,9\text{m}^2$ đất thuộc thửa số 203 và số 203a (bị hộ ông H lấn $217,7\text{m}^2$ làm bờ ao, hộ ông H lấn $530,9\text{m}^2$, hộ ông M lấn $51,5\text{m}^2$); như vậy, có cơ sở khởi đầu xác định đối trừ diện tích đất Hộ ông H lấn sang thửa 203, 203a được cấp GCN cho hộ ông L với diện tích đất hộ ông L lấn sang thửa 204 được cấp GCN cho hộ ông H thì hộ ông H lấn của hộ ông L $89,4\text{m}^2$. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm khi giải quyết vụ án căn cứ **Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ** lập các ngày 26/8/2015, 19/01/2016 xác định hộ ông L lấn của hộ ông H $141,4\text{m}^2$ đất là không

chính xác; tuy nhiên, ***Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của hộ ông Phạm Văn L và hộ ông Đỗ Thanh H*** do Tổ kiểm tra lập ngày 14/12/2017 {với kỹ thuật đo đạc bằng máy hiện đại có sự tham gia của đại diện Cơ quan chuyên ngành về quản lý đất đai tại địa phương như Phòng Tài nguyên - Môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M ; trong khi ***Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ*** lập vào các ngày 26/8/2015, 19/01/2016 chỉ do cán bộ địa chính xã thực hiện bằng kỹ thuật đo thủ công} là sau khi vụ án đã được xét xử phúc thẩm nên việc Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ ***Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ*** lập vào các ngày 26/8/2015, 19/01/2016 để giải quyết vụ án là không có lỗi.

[4]. Với các tài liệu, chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/2019/KN-DS ngày 14/3/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm, giao hồ sơ về Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 40/2016/DS-PT ngày 16/3/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2015/DS-ST ngày 25/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện M , tỉnh Đắk Lắk đã giải quyết vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn là vợ chồng ông Đỗ Thanh H , bà Dương Thị X với bị đơn là vợ chồng ông Phạm Thế Lợi, bà Dương Thị N ;

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện M , tỉnh Đắk Lắk để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

- Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân huyện M , tỉnh Đắk Lắk (02 bản kèm hồ sơ để giải quyết sơ thẩm lại);
- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng (để biết);
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk (để biết);
- Chi cục Thi hành án dân sự , huyện M tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ (VP); Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-KDTM-LĐ và hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân