

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 01/2025/DS-GĐT

Ngày: 06/3/2025

*V/v: Công nhận QSD đất và đòi
lại QSD đất do bị lấn chiếm*

**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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Quốc Cường**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Cường** và ông **Nguyễn Tấn Long**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Võ Thị Nhị Tứ** - 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 **Đỗ Xuân Ân** - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 06/3/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Công nhận quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm*”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Quốc K** và bà **Hồ Thị G**; địa chỉ cư trú: Thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên.

2. *Bị đơn:* Ông **Phạm Hữu T**, địa chỉ cư trú: Thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên.

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

- Ông **Trần Văn H** và bà **Lê Thị H1**; địa chỉ cư trú: Thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên.

- Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Phú Yên.

- Ủy ban nhân dân xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên.

- Bà **Châu Thị H2**, địa chỉ cư trú: Thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc K, bà Hồ Thị G trình bày:

Ngày 20/10/1999, vợ chồng ông K, bà G nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn H thửa đất số 68, tờ bản đồ số 33, diện tích 400m² đất ở và 0,2 ha đất rừng liền kề đất ở. Đối với diện tích đất ở vợ chồng ông K, bà G đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không khởi kiện. Đối với diện tích đất lâm nghiệp 0,2ha, sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng Ông B sử dụng ổn định, có công trình phụ như trại nuôi heo, 02 hầm biogas xây dựng năm 2010, một số cây trồng, quá trình sử dụng không ai tranh chấp. Khoảng tháng 3/2020, ông Phạm Hữu T tự ý xây dựng hàng rào, lấn chiếm khoảng 240m² đất lâm nghiệp. Ông K, bà G yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất lâm nghiệp đã nhận chuyển nhượng và buộc ông T phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho Ông, Bà.

Bị đơn ông Phạm Hữu T trình bày:

Ông T có xây dựng hàng rào lấn ra ngoài phạm vi đất do ông T quản lý sử dụng. Tuy nhiên, đây là diện tích đất ông T mua của vợ chồng ông Trần Văn H. Khi nào ông H yêu cầu thì ông T trả lại diện tích đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Trần Văn H, bà Lê Thị H1 trình bày:

Năm 1999, vợ chồng ông H1, bà H1 bán cho bà Châu Thị H2 (mẹ ruột bà G) đất nhà ở 400m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 536721 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 14/6/2013, không bán diện tích đất lâm nghiệp 0,2ha. Ông H1 chỉ cho ông Phạm Hữu T mượn sử dụng để nuôi gà, trông coi đất; khi nào ông H1 cần sử dụng thì lấy lại đất. Vợ chồng ông H1, bà H1 có yêu cầu độc lập yêu cầu vợ chồng ông K, bà G trả lại diện tích 0,2ha đất lâm nghiệp, đo đạc thực tế 936,2m² cho Ông Bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T và Ủy ban nhân dân xã A trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tại Sổ lâm bạ số 149 theo Quyết định số 251/UB, ngày 16/7/1999 của Ủy ban nhân dân huyện T về việc giao đất lâm nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng, trong đó có ông Trần Văn H. Tại bản đồ đo đạc năm 1993 không thể hiện; tại bản đồ đo đạc năm 1997 thể hiện đo bao là thửa 156, tờ bản đồ số 33, diện tích 37.985m² tại địa chỉ thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên. Tại bản đồ đo đạc năm 2012 thể hiện đo bao là thửa 141, tờ bản đồ số 33, diện tích 20.847,8m² tại địa chỉ thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên. Về diện tích đất các bên đang tranh chấp: Vợ chồng ông K sử dụng phía Bắc giáp đất ông Trần Văn B1, Phía Nam giáp đất ông Trần Văn Đ đang sử dụng, Phía Đông giáp đất ở của vợ chồng ông K, Phía Tây giáp đất và nhà của anh Phạm Văn C. Một phần diện tích đất đang tranh chấp do ông T đang sử dụng. Diện tích theo sổ lâm bạ 0,2ha, đo đạc thực tế 936,2m². Lý do có sự thay đổi số liệu là do sai số trong quá trình đo đạc nên có sự biến động về diện tích. Đất các bên đương sự đang sử dụng là loại đất rừng phòng hộ. Diện tích đất tranh chấp này

đủ điều kiện để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 99 Luật đất đai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị H2 trình bày:

Vào năm 1999, bà có mua đất của vợ chồng ông H, khi mua ông H bán cho bà tất cả từ đất ở đến đất rừng, đưa hết tất cả giấy tờ cho bà. Sau đó, bà giao lại toàn bộ cho vợ chồng ông K, bà G. Khi mua có viết giấy Thỏa thuận chuyển nhượng đất nhà ở ngày 20/10/1999 và ông H đã ký tên xác nhận.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 28/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Áp dụng Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 105, Điều 107, Điều 115, Điều 199, Điều 166 của Bộ luật dân sự; Điều 99 của Luật đất đai; Điều 12, Điều 26, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Quốc K, bà Hồ Thị G đối với bị đơn ông Phạm Hữu T. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Trần Văn H, bà Lê Thị H1 đối với vợ chồng ông Nguyễn Quốc K, bà Hồ Thị G. Công nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Quốc K, bà Hồ Thị G đối với diện tích đất theo Sổ lâm bạ số 149 theo Quyết định số 251/UB, ngày 16/7/1999 của Ủy ban nhân dân huyện T đo đạc thực tế 936,2m². Đất có giới cận: Bắc giáp đất ông Trần Văn B1, Phía Nam giáp đất ông Trần Văn Đ đang sử dụng, Phía Đông giáp đất ở của vợ chồng ông K, Phía Tây giáp đất và nhà của anh Phạm Văn C cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc K, bà Hồ Thị G quản lý sử dụng. Buộc ông Phạm Hữu T trả lại diện tích 281,5m² đất lấn chiếm cho vợ chồng ông K quản lý sử dụng. Vợ chồng ông K, bà G có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục hành chính về đất đai.

Về các tài sản trên đất: Buộc ông Phạm Hữu T tháo dỡ toàn bộ công trình tường rào móng đá lười B40 và thu hoạch cây trồng trên đất trả lại diện tích đất cho vợ chồng ông K sử dụng.

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

- Ngày 10/10/2023, bị đơn ông Phạm Hữu T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

- Ngày 10/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H, bà Lê Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 47/2024/DS-PT ngày 25/6/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 35; Điều 147, 148, 157, 165, 227, 228, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 105, 107; 115, 199, 166, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 98, 99 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Quốc K, bà Hồ Thị G đối với bị đơn ông Phạm Hữu T.

2. Chấp nhận kháng cáo và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Trần Văn H, bà Lê Thị H1 đối với vợ chồng ông Nguyễn Quốc K, bà Hồ Thị G.

3. Công nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Trần Văn H, bà Lê Thị H1 đối với diện tích đất theo sổ lâm bạ số 149 theo quyết định số 251/UB, ngày 16/7/1999 của Ủy ban nhân dân huyện T đo đạc thực tế 936,2m². Đất có giới cận: Bắc giáp đất ông Trần Văn B1, Phía Nam giáp đất ông Trần Văn Đ đang sử dụng, Phía Đông giáp đất ở của vợ chồng ông K, Phía Tây giáp đất và nhà của anh Phạm Văn C cho vợ chồng ông Trần Văn H, bà Lê Thị H1 quản lý sử dụng. Vợ chồng ông Trần Văn H, bà Lê Thị H1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục hành chính về đất đai.

4. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Hữu T được tiếp tục sử dụng diện tích 281,5m² của vợ chồng ông Trần Văn H, bà Lê Thị H1 quản lý sử dụng mà vợ chồng ông K tranh chấp.

5. Về các tài sản trên đất: Ông Phạm Hữu T được quyền sử dụng toàn bộ công trình tường rào móng đá lười B40 gắn liền với đất và cây trồng trên diện tích 281,5m² đất mà vợ chồng ông K1 tranh chấp.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và nghĩa vụ thi hành án.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 86/QĐ-VKS-DS ngày 08/11/2024, Viện trưởng 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 xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên.

- 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 toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Tại giấy “*Thỏa thuận chuyển nhượng đất nhà ở*” lập ngày 20/10/1999 có nội dung: “*Vậy hôm nay tôi viết giấy thỏa nhượng này cho ông bà Nguyễn Quốc K và bà Hồ Thị G được trọn quyền sử dụng mảnh đất nói trên có Quyết định của UBND huyện T cấp kèm theo sau (và DT đất lâm nghiệp rừng diện tích 0,2ha) vợ chồng ông K, bà G được trọn quyền quản lý, sử dụng...*” (b1 02). Giấy này có đầy đủ chữ ký của các bên, ông Trần Văn H đã nhận đủ tiền và được đại diện Ban D do ông Võ Văn T1 ký xác nhận (b1 115).

[2]. Ông Trần Văn H cho rằng ông không biết chữ, không ký vào giấy thỏa thuận, tuy nhiên, bà Lê Thị H1 vợ ông lại thừa nhận chữ “*hết*” trong thỏa thuận là chữ ký của ông H1. Việc thừa nhận của bà H1 là phù hợp với lời khai của bà Châu Thị H2 “*vào năm 1999, tôi có mua đất của vợ chồng ông H1 khi mua ông H1 bán cho tôi tất cả từ đất ở đến đất rừng, đưa hết tất cả giấy tờ cho tôi. Sau đó, tôi giao lại toàn bộ cho vợ chồng ông K*” và ông H1 đã ký tên trên giấy “*Thỏa thuận chuyển nhượng đất nhà ở*” lập ngày 20/10/1999 (b1 136). Lời khai của ông T về việc đã nhận chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp là không phù hợp với lời khai của vợ chồng ông H1 và không có chứng cứ chứng minh.

[3]. Thực tế diện tích đất tranh chấp do ông K, bà G sử dụng từ năm 1999 đến nay. Ông K, bà G đã xây dựng chuồng heo trên đất có diện tích 106,4m², 30 trụ bê tông, 5 hầm biogas và trồng 40 cây trồng các loại. Đồng thời, các giấy tờ về việc ông H1 được cấp đất ở, đất rừng đều do ông K, bà G cất giữ và ông H1 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Bà H1 tuy không đồng ý với việc ông H1 chuyển nhượng đất, nhưng vợ chồng ông H1 ở cùng địa phương, biết việc vợ chồng ông K, bà G sử dụng đất rừng mà không có tranh chấp khiếu nại hay ý kiến phản đối gì.

[4]. Ủy ban nhân dân huyện T và Ủy ban nhân dân xã A, huyện T xác định: Nguồn gốc đất là do Ủy ban nhân dân huyện T giao đất lâm nghiệp cho ông Trần Văn H. Hiện do vợ chồng ông K sử dụng phía Bắc; một phần diện tích đất đang tranh chấp do ông T đang sử dụng (không thuộc phần đất ông T kê khai theo Nghị định 64); đây là đất rừng phòng hộ; đủ điều kiện để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 99 Luật đất đai (b1 113-112).

[5]. Từ những phân tích và nhận định trên, thấy rằng Toà án cấp sơ thẩm xác định việc chuyển nhượng theo giấy chuyển nhượng ngày 20/10/1999 là có thật và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Toà án cấp phúc thẩm nhận định giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất nhà ở lập ngày 20/10/1999 do nguyên đơn cung cấp, tự viết giấy và tự ký tên “*Hết*” bên người chuyển nhượng là ngụy tạo; nhận định này của Toà án cấp phúc thẩm là hoàn toàn không có căn cứ, đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông K, bà G vi phạm Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Như vậy, Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 86/QĐ-VKS-DS ngày 08/11/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có căn cứ, nên được Hội đồng giám đốc thẩm chấp nhận.

[6]. Về án phí dân sự: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Quốc K, bà Hồ Thị G không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bị đơn ông Phạm Hữu T là người cao tuổi và đã có đơn xin được miễn, giảm án phí nên được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H, bà Lê Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 2 Điều 343 và Điều 344 của Bộ luật Tố tụng dân, xử:

1.1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 86/QĐ-VKS-DS ngày 08/11/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

1.2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 47/2024/DS-PT ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên về việc “*Công nhận quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm*”, giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc K, bà Hồ Thị G với bị đơn là ông Phạm Hữu T.

2. Về án phí dân sự: Căn cứ khoản 6 Điều 18 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12- 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án án phí, lệ phí Tòa án:

- Ông Nguyễn Quốc K, bà Hồ Thị G không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trường hợp ông K, bà G đã bị khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Biên lai thu số 0004576 ngày 11/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy An theo quyết định của bản án dân sự phúc thẩm, thì được hoàn trả lại số tiền án phí dân sự sơ thẩm nêu trên.

- Ông Phạm Hữu T được miễn nộp tiền án phí phúc thẩm.

- Ông Trần Văn H, bà Trần Thị H3 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0003884 ngày 13/4/2022 và 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0010525 ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy An. Trường hợp ông H3, bà H3 đã nhận lại số tiền nộp tạm ứng án phí sơ, phúc

thẩm đã nộp theo quyết định của bản án dân sự phúc thẩm, thì ông H3, bà H3 phải nộp lại số tiền án phí dân sự sơ, phúc thẩm nêu trên.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao - Vụ II;
- PCA phụ trách TANDCCĐN ;
- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên;
- Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Yên;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Phú Yên (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ; Vụ GDT, TT và hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Quốc Cường