

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 44/2023/DS-GĐT

Ngày 15/11/2023

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 ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Chí Công**;

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Văn Tào** và ông **Trần Quốc Cường**.

- Thư ký phiên tòa: bà **Lưu Thị Hương** - 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: bà **Bùi Thị Dung** - Kiểm sát viên.

Ngày 15/11/2023, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm vụ án dân sự “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà **Phan Thị H**, sinh năm 1959; địa chỉ cư trú: số A đường H, tổ dân phố H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: bà **Phan Thị L**, sinh năm 1971 và anh **Quách Hữu T**, sinh năm 1993; cùng địa chỉ cư trú: số A đường N, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Quách Hữu T1**; địa chỉ cư trú: số A đường H, tổ dân phố H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà **Quách Thị Quý T2**; địa chỉ cư trú: số A đường N, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người làm chứng:

1. Ông **Lâm Văn D**; địa chỉ cư trú: số D đường Đ, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông **Quách Nghiêm M**; địa chỉ cư trú: số G D, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3. Ông **Phạm Văn C**; địa chỉ cư trú: số A đường N, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Ông **Quách Hữu T3**; địa chỉ cư trú: số D đường N, phường G, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

5. Bà **Lê Thị H1**; địa chỉ cư trú: tổ dân phố H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

6. Bà **Lê Thị H2**, địa chỉ cư trú: tổ dân phố I, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

7. Ông **Cao Xuân T4**; địa chỉ cư trú: tổ dân phố A, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

8. Ông **Phạm Duy P**; địa chỉ cư trú: số A đường N, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

9. Ông **Trần Văn H3**; địa chỉ cư trú: số D đường T, tổ dân phố A, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

10. Ông **Trương A**; địa chỉ cư trú: số D đường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Phan Thị H trình bày:

Ngày 29/6/1989, phòng Giáo dục huyện K, tỉnh Đắk Lắk ký hợp đồng trồng và chăm sóc cà phê với một số cán bộ nhân viên của Phòng, trong đó có Bà. Theo thứ tự bốc thăm thì Bà nhận lô số 09 tại tổ dân phố A, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk với tổng diện tích $4.055,5m^2$, được tách ra thành 02 thửa: thửa đất số 51, tờ bản đồ số 18, diện tích $3.188,8m^2$ và thửa đất số 70, tờ bản đồ số 52, diện tích $870,4m^2$. Sau khi nhận đất, B thuê vợ chồng ông Phan Văn B1 và bà Lê Thị H1 đào 01 cái giếng để lấy nước tưới cà phê.

Năm 1998, ông Quách Hữu T5 là em ruột của chồng Bà nhận công tác tại Trường P1. Năm 1999, ông T5 mượn $35m^2$ đất (dài 10m, rộng 3,5m) của vợ chồng Bà để xây dựng nhà tạm. Năm 2000, ông T5 đưa vợ con vào ở, đến năm 2001 ông T5 chết. Năm 2015 bà Phan Thị L (vợ ông T5) và anh Quách Hữu T (con ông T5, bà L) xin làm hàng rào để nuôi gà và B đồng ý.

Ngày 26/02/2018, gia đình Bà đổ vật liệu làm chòi cà phê thì xảy ra tranh chấp. Vì vậy, Bà khởi kiện yêu cầu anh Quách Hữu T và bà Phan Thị L phải trả lại cho Bà diện tích đất khoảng $870,4m^2$, thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại số A đường N, tổ dân phố A, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn anh Quách Hữu T, bà Phan Thị L trình bày:

Năm 1998, ông Quách Hữu T5 (chồng bà L) là giáo viên tại Trường tiểu học V, xã Đ, thị xã B. Cùng năm 1998, ông T5 được vợ chồng ông Quách Hữu T1 và bà Phan Thị H chỉ lô đất bỏ hoang (thửa đất tranh chấp) để xây dựng nhà

ở. Năm 1999, ông T5 khai hoang và xây tạm ngôi nhà cấp 4, diện tích khoảng 30m², đồng thời trồng một số cây ăn quả như mít, bơ và xây chuồng chăn nuôi heo, gà.

Quá trình khai hoang đất và xây dựng nhà, công trình phụ trên đất có nhiều người làm chứng là các hộ dân xung quanh và ông Cao Xuân T4 (Trưởng thôn) biết. Năm 2001, ông T5 chết, bà L và các con tiếp tục sử dụng ngôi nhà và tài sản trên đất ổn định. Đến năm 2018, bà Phan Thị H tranh chấp thửa đất nêu trên. Bà L và anh T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H vì diện tích đất trên do gia đình Bà khai hoang mà có. Gia đình bà L không mượn đất của vợ chồng bà H. Diện tích đất của bà H được Phòng giáo dục giao chỉ 2000m². Thửa đất số 70, diện tích 870,4m² không nằm trong lô đất số 09 của bà H được giao.

- Người làm chứng:

1. Ông Lâm Văn D, ông Phạm Văn C và ông Nguyễn T6 trình bày:

Năm 1989, ông Lâm Văn D giữ chức vụ là Phó Trưởng phòng giáo dục huyện K, kiêm Chủ tịch Công đoàn. Ông D là người được giao nhiệm vụ phân chia đất cho 10 cán bộ, công nhân viên của Phòng giáo dục, mỗi người được chia định mức khoảng 2000m² (2 sào). Theo văn bản hợp đồng chỉ ghi họ tên bên nhận khoán, không ghi diện tích cụ thể, bà H tự ghi diện tích đất 4.055,3m² vào hợp đồng là không đúng. Lô đất tranh chấp là của ông H3, thuộc lô số 08. Sau đó ông H3 chuyển đi thì bà H quản lý thêm lô đất của ông H3.

Ông C, ông T6 nguyên là cán bộ thuộc Phòng giáo dục huyện K thống nhất như lời trình bày của ông D. Sau khi được giao đất, một số người không sử dụng đã trả lại. Bà Phan Thị H cho em ruột ông T1 (chồng bà H) làm nhà trên đất hợp đồng của ông H3 cho đến nay.

2. Ông Trương A trình bày:

Năm 1990, ông Trương A là Trưởng Phòng giáo dục huyện K. Thời gian này, Công đoàn đề nghị Ông nhận 01 lô đất để trồng cà phê, nhưng Ông không nhận và đề nghị Công đoàn chia cho người khác trong Phòng giáo dục có nhu cầu, do đó đất bà H nhiều hơn định mức.

3. Ông Trần Văn H3 trình bày:

Ông và bà H là cán bộ Phòng giáo dục huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Khoảng năm 1985 hay 1986, UBND huyện K giao cho Phòng giáo dục huyện K 02 ha đất để phân lô chia cho các cán bộ Phòng giáo dục tăng gia sản xuất. Phòng giáo dục đã phân chia thành 10 lô, mỗi lô 02 sào. Ông là người tổ chức bốc thăm và giao đất. Bà Phan Thị H nhận lô thứ 09, ông nhận lô số 07 (diện tích đất tranh chấp). Ông chỉ quản lý, sử dụng một thời gian. Đến khoảng năm 1989, ông không sử dụng nữa, Ông cũng không giao diện tích đất này cho ai. Ông không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa các bên đương sự.

4. Ông Quách Hữu T3 trình bày:

Ông T3 là anh em ruột của ông Quách Hữu T1 (chồng bà H) và ông Quách Hữu T5 (chồng bà L). Ông T3 xác nhận bà H, ông T1 có cho ông Quách Hữu T5 mượn đất xây nhà tạm.

5. Ông Quách Nghiêm M trình bày:

Năm 1999, vợ chồng bà H cho ông Quách Hữu T5 mượn một phần diện tích đất bà H hợp đồng với Phòng giáo dục huyện K để ông T5 xây dựng nhà tạm.

6. Bà Lê Thị H1 trình bày:

Năm 1993, vợ chồng bà H1 có nhận đào một cái giếng cho vợ chồng bà H nằm trong lô đất tranh chấp giữa bà H với bà L.

7. Ông Cao Xuân T4 và bà Lê Thị H2 trình bày:

Ông T4 và bà H2 cho rằng vào năm 1998 - 1999, khu nhà bà L đang ở lúc bấy giờ là một bãi rác và cỏ mọc um tùm. Ông T5 đã dọn rác và làm nhà ở đến nay.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS-ST ngày 03/6/2021, Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị H:

Buộc bà Phan Thị L, anh Quách Hữu T trả lại cho bà Phan Thị H toàn bộ thửa đất số 70, tờ bản đồ số 52, lô đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Được thẩm tra đo đạc thực tế có diện tích là 571,2m². Tọa lạc tại TDP A, phường A, thị xã B, Đắk Lắk. Về vị trí lô đất như sau: Phía Đông giáp lô đất của ông Lâm Văn D cạnh dài 24,6m, phía Tây giáp đường L cạnh dài 23,2m, phía Nam giáp đường N cạnh dài 20,4m, phía Bắc giáp lô số 51, tờ bản đồ số 18 của bà Phan Thị H cạnh dài 27,5m. Trên đất có các tài sản như sau: Nhà có diện tích 61,75m², kết cấu móng xây đá hộc, gạch Ciramix 40x40, tường xây gạch, thưng tôn (ốp tôn), cửa đi, cửa sổ bằng sắt + kính, trần tôn lạnh, mái lợp tôn thiết, chiều cao nhà dưới 3,3m. 01 Giếng đường kính từ 01-1,2m, chiều sâu 37m, có nắp đậy bằng tấm bê tông cốt sắt, có sân G và các cây trồng trên đất gồm 14 cây Bơ, 01 cây Dừa, 18 cây Tiêu, 02 cây Sầu riêng, 07 cây Mít, 01 cây Sapuchê, 05 cây Chè, 01 cây Lékima, 01 cây Ổi; 03 cây Cau.

Bà Phan Thị H có nghĩa vụ trả lại giá trị nhà và tài sản trên đất cho bà Phan Thị L, anh Quách Hữu T số tiền là 256.871.024đ (Hai trăm năm mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi một nghìn không trăm hai bốn đồng) gồm: Tiền nhà 104.954.424đ, 01 giếng 41.116.600 đồng, tiền cây trồng trên đất 10.800.000 đồng và khoản tiền chi phí quản lý, tôn tạo nâng giá trị đất là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thoả thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thoả thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS 2015.

Bà Phan Thị H được quyền kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, các chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/6/2021, Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ kháng nghị một phần Bản án sơ thẩm số 22/2021/DS-ST ngày 03/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 19/6/2021, bị đơn anh Quách Hữu T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm nêu trên.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 163/2021/DS-PT ngày 27/9/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị H; không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ; chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Quách Hữu T - sửa bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS-ST ngày 03/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H về việc buộc bà Phan Thị L, anh Quách Hữu T trả lại cho bà Phan Thị H toàn bộ thửa đất số 70, tờ bản đồ số 52, có diện tích là 571,2m² và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại TDP A, phường A, thị xã B, Đắk Lắk.

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

Ngày 25/10/2021, nguyên đơn bà Phan Thị H có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Ngày 07/01/2022, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận được Báo cáo số 1269/BC-VKS-P9 ngày 06/12/2021 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định số 54/QĐ-VKS-DS ngày 01/8/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm theo hướng huỷ toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS-ST ngày 03/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, với nhận định:

Diện tích đất tranh chấp là lô đất của Phòng giáo dục huyện K ký hợp đồng với ông Trần Văn H3 nhưng ông H3 không sử dụng nên bà H quản lý, sử dụng. Đến năm 1999, bà H cho vợ chồng ông T5 mượn để làm nhà ở. Năm 1993, bà H có đào một cái giếng trên diện tích đất tranh chấp và hiện nay vẫn còn cái giếng này. Bà L cũng thừa nhận vợ chồng bà H là người chỉ cho ông T5 (chồng bà L) diện tích đất này để làm nhà. Bà L, anh T cho rằng diện tích đất

này do gia đình bà khai hoang là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật; Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H là không đánh giá các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án một cách chính xác, khách quan, toàn diện, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của nguyên đơn.

- 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 kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Năm 1989, Phòng giáo dục huyện K (nay là thị xã B) tỉnh Đắk Lắk có chủ trương hợp đồng trồng và chăm sóc cà phê với một số cán bộ, nhân viên của Phòng giáo dục. Tổng diện tích giao khoán là 02 ha và trung bình mỗi cán bộ, công nhân viên được giao 2000m² (2 sào), trong đó có bà Phan Thị H được giao lô số 09 và ông Trần Văn H3 được giao lô số 08 nhưng sau khi được giao đất trồng cà phê, ông H3 không quản lý sử dụng. Bà H cho rằng thửa đất tranh chấp là thửa đất số 09 của bà được giao còn thửa đất ông H3 không sử dụng thì bà lấn chiếm sử dụng và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án ở giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm bà H không cung cấp được căn cứ chứng minh thửa đất tranh chấp là lô số 09, thuộc quyền quản lý, sử dụng của mình vì bà H chỉ được giao 2000 m² đất nhưng hiện nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên đến 3.188,8 m² nên Tòa án cấp phúc thẩm đã bác đơn của bà H mà chưa công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho ai vì xác định thửa đất tranh chấp là đất ông H3 được giao nhưng không sử dụng. Do đó, việc Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Thông báo giải quyết đơn đề nghị giám đốc thẩm số 58/TB-TA ngày 23/02/2023 là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại thời điểm giải quyết.

[2] Tuy nhiên, sau khi Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị vụ án, căn cứ các tài liệu xác minh mới cũng như các tài liệu do bà H cung cấp thêm thì thấy:

- Theo Đơn xin xác nhận đề ngày 02/10/2023 của bà H, được UBND phường A, thị xã B xác nhận ngày 03/10/2023 thì khu đất được phòng Giáo dục giao hợp đồng trồng cà phê phía Nam giáp đường C nay là đường N.

- Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D, ông C các thửa đất hợp đồng trồng cà phê cùng đợt với bà H đều thể hiện phía Nam của thửa đất giáp với đường N (khoảng 20 m mặt đường).

- Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H (thửa 51) chỉ giáp đường L mà không giáp đường N.

- Tại Bản trích đo địa chính thửa đất tranh chấp thể hiện phía Nam thửa đất giáp với đường N khoảng 20 m.

- Tại Biên bản xác minh ngày 05/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B xác định, hiện tại bà Phan Thị H chưa có thửa đất nào đăng ký Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất mặt đường N và phần đất tranh chấp là một phần thửa đất của bà Phan Thị H được phòng Giáo dục huyện cấp năm 1989.

Như vậy, đất Phòng giáo dục giao cho cán bộ trồng cà phê đều có một mặt giáp đường N nhưng hiện nay phần đất bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không giáp, chỉ có thửa đất tranh chấp giáp đường N là không phù hợp với thực tế sử dụng đất của bà H, vì bà H được giao lô số 09 (không tính đất lấn chiếm của ông H3) cũng phải giáp mặt đường Nguyễn T7 mới đúng.

[3] Ngoài ra, những người làm chứng là anh em ruột của ông T5 và ông T1 (chồng bà H), ông C (là cán bộ phòng giáo dục, được giao đất cùng đợt) đều khẳng định năm 1999, vợ chồng bà H cho ông T5 mượn đất làm nhà để đưa vợ con từ ngoài Bắc vào sinh sống.

Bên cạnh đó, tại Tờ trình số 29/Ttr-UBND ngày 26/4/2018 của UBND phường A, thị xã B về việc xin ý kiến giải quyết đơn xin cấp đất có nội dung: **“...Thửa đất bà H hợp đồng là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 18, diện tích 3188,8 m² và thửa đất số 70, tờ bản đồ số 18, diện tích 870,4 m² (hiện trạng gia đình bà H đang canh tác tại thửa 51,..., còn lại thửa đất số 70.... ông Quách Hữu T là cháu của chồng bà Phan Thị H đang sử dụng trồng cây công nghiệp và làm nhà ở)...”**. Như vậy, UBND phường A cũng xác định cả hai thửa 51 và 70 đều là đất hợp đồng trồng cà phê do bà H đứng tên hợp đồng.

Do đó, căn cứ vào Trích đo địa chính và hiện trạng sử dụng đất có cơ sở xác định ông Trần Văn H3 được giao lô đất số 08 và bà Phan Thị H được giao lô đất số 09. Sau khi ông H3 không sử dụng thì bà H lấn chiếm thửa số 08 hợp với thửa số 09 của bà H thành một thửa lớn để quản lý, sử dụng chung. Năm 1993, bà H đào một cái giếng trên phần đất tranh chấp để sử dụng. Đến năm 1999, vợ chồng bà H cho ông T5 (em chồng bà H) mượn một phần diện tích đất thuộc thửa đất Phòng giáo dục giao cho ông H3 mà vợ chồng bà đã canh tác từ năm 1989 và đào giếng từ năm 1993; phần diện tích đất còn lại trong thửa đất của ông H3 thì vợ chồng bà H vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng nên việc bà L và anh T cho rằng thửa đất tranh chấp là đất hoang do ông T5, bà L khai phá là không cơ sở.

[4] Như vậy, gia đình bà H thuộc đối tượng được Phòng giáo dục giao đất trồng cà phê tuy không đúng thẩm quyền nhưng đã sử dụng ổn định từ năm 1989 (trước ngày 15/10/1993), đến năm 1999 mới cho gia đình ông T5 mượn nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà H, buộc bà L, anh T trả lại diện tích đất cho mượn, bà H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận là có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm không xác minh, thu thập chứng cứ để làm rõ quá trình sử dụng đất (phần đất tranh chấp mặc dù cấp cho ông H3 nhưng bà H đã sử dụng 10 năm chứ không bỏ hoang đất) cũng

như hiện trạng sử dụng đất (phần đất bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không giáp đường N) như đã phân tích trên mà đã bác yêu cầu của bà H là không đúng.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của bà H là có căn cứ nhưng buộc gia đình bà L, anh T phải trả lại toàn bộ diện tích đất, chỉ tính công sức cho bà L, anh T trị giá 100.000.000 đồng; buộc bà H phải thôi trả giá trị ngôi nhà trên đất là chưa phù hợp với ý chí, nguyện vọng của các đương sự và không hợp lý, hợp tình, bởi lẽ:

- Bà H không đồng ý nhận tài sản trên đất vì không có nhu cầu sử dụng nên không đồng ý thanh toán lại giá trị vật kiến trúc nhưng việc gia đình bà L, anh T xây nhà là được sự đồng ý của gia đình bà H khi cho mượn đất, các bên cũng không thỏa thuận khi trả đất phải tự tháo dỡ tài sản. Do đó, trường hợp bà H lấy lại đất thì có nghĩa vụ thôi trả giá trị tài sản trên đất nhưng bà H lại không có nhu cầu sử dụng, trong khi đó gia đình bà L, anh T đã quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp từ năm 1999 đến nay đến nay là 24 năm, có nhiều công sức trong việc góp phần tôn tạo, làm tăng giá trị đối với diện tích đất tranh chấp và hiện đang sinh sống và sử dụng ổn định nhà, đất.

- Tại Biên bản hòa giải ngày 10/12/2019 do UBND phường A, T, bà L xác định lúc đầu ngôi nhà của anh T chỉ khoảng 5 m nhưng sau đó có nói thêm một ít cho nhà rộng hơn; năm 2015, anh T có xin bà L làm bờ rào để nuôi gà; nếu gia đình bà làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ vẫn cho anh T 5 m đất (mặt đường N) như đã cho từ trước đến nay.

- Thửa đất tranh chấp có diện tích hơn 500 m², phía Nam giáp đường N 20 m, phía Tây giáp đường L cũng 20 m. Trong khi đó diện tích ngôi nhà trên đất qua xem xét thẩm định tại chỗ chỉ khoảng 61,75 m²; mặc dù có vị trí giữa thửa đất nhưng do thửa đất rộng, chiều ngang lại giáp 2 mặt đường lớn nên có thể chia làm các thửa nhỏ mà vẫn đảm bảo diện tích tối thiểu, chiều ngang mặt tiền và giá trị sử dụng. Do đó, nếu giao cho bà L, anh T tiếp tục được quyền sử dụng một phần diện tích đất (trên đất có nhà và các công trình kiến trúc phụ trợ) thì không làm ảnh hưởng đến quyền về tài sản của bà H.

Vì vậy, trong trường hợp này, để đảm bảo phát huy công năng sử dụng của tài sản trên đất, cũng như đảm bảo quyền có chỗ ở của bà L, anh T; khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cần hỏi ý kiến bà H về việc có đồng ý cho gia đình bà L, anh T một phần diện tích đất như giai đoạn hòa giải ở cơ sở không. Trường hợp bà H không đồng ý thì vẫn giao cho anh T, bà L được tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích đất có nhà và các công trình kiến trúc trên đất (đảm bảo diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định của địa phương); bà L, anh T có nghĩa vụ thanh toán cho bà H giá trị quyền sử dụng đất sau khi trừ đi công sức tôn tạo, làm tăng giá trị đất (nếu còn thiếu) mới phù hợp.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng giám đốc thẩm thấy cần chấp nhận một phần kháng nghị giám đốc thẩm số 54/QĐ-VKS-DS ngày 01/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ Bản án phúc thẩm số 163/2021/DS-PT ngày 27/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk

Lắc; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 54/QĐ-VKS-DS ngày 01/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 163/2021/DS-PT ngày 27/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Phan Thị H với bị đơn anh Quách Hữu T, bà Phan Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Hữu T1, chị Quách Thị Quý T2.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk (kèm theo hồ sơ vụ án);
- TAND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk;
- TANDTC - Vụ II;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Chi cục THADS thị xã B, tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HSVA, Phòng GDKT II, HCTP, LTHS.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Nguyễn Chí Công