TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----------	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 43/2023/DS-GĐT
Ngày 23-9-2023
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 tại Đà Nẵng gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Cường;

Các Thẩm phán: ông Lê Tự và ông Đặng Kim Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Hưởng - Thẩm Tra viên Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Đỗ X Ân - Kiểm sát viên.

Ngày 23-9-2023, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* giữa:

1. *Nguyên đơn:*

Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: Thôn T, xã A, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư **Lê Văn S** - Văn phòng Luật sư Tr, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:*

2.1. Chị **Nguyễn Thị Hồng X**, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: Thôn T, xã A, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

2.2. Anh **Nguyễn Ngọc D**, sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: Thôn T, xã A, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Nguyễn Ngọc D (Giấy ủy quyền ngày 05-5-2020):

Ông **Nguyễn Văn C**; địa chỉ cư trú: Thôn T, xã A, huyện Đ, tỉnh Gia Lai

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Nguyễn Thị Hồng X:

Luật sư **Phạm Ngọc Q** - Công ty Luật TNHH MTV Q thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai.

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

Bà **Nguyễn Thị L1**, sinh năm 1963; địa chỉ cư trú: Thôn T, xã A huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Thửa đất số 257, tờ bản đồ số 32, diện tích 3.466 m^2 tại đội 7, xã A, huyện K, tỉnh Gia Lai có nguồn gốc do vợ chồng cụ Nguyễn Q (chết năm 1971) và cụ Nguyễn Thị Th (chết năm 1981) tạo lập. Hai cụ có 07 người con chung là các ông, bà: (**1**) Nguyễn Văn H, (**2**) Nguyễn Văn C, (**3**) Nguyễn Văn Đ, (**4**) Nguyễn Thị L2, (**5**) Nguyễn Thị L1, (**6**) Nguyễn Thị L và (**7**) Nguyễn Văn B. Sau khi cụ Q và cụ Th chết, bà Nguyễn Thị L1 quản lý, sử dụng thửa đất này. Ngày 07-8-2000, Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện K, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00917/QSDĐ/310/2000/QĐ-UB(H) đối với thửa đất (nêu trên) đứng tên hộ bà Nguyễn Thị L1.

Năm 2006, các anh chị em trong gia đình (hàng thừa kế thứ nhất của cụ Q, cụ Th) thống nhất thỏa thuận phần đất cha mẹ để lai sẽ do bà L1 quản lý, sử dụng, nếu ai xây mộ cho cha mẹ thì được nhận một nửa thửa đất các Cụ để lại (bút lục 162). Ông Nguyễn Văn C là người xây mộ nên các anh, chị, em thống nhất giao cho ông C một nửa mảnh vườn cha mẹ để lại. Đến năm 2016, ông C cho con gái là chị Nguyễn Thị Hồng X nên các bên đã làm thủ tục tách thửa bằng hình thức lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng dụng đất với vợ chồng bà L1. Việc xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16-5-2016 giữa vợ chồng bà L1 với vợ chồng bị đơn chỉ là thủ tục hợp thức để bị đơn làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất mà các anh chị em thống nhất giao cho ông C (và ông C cho lại chị X) chứ thực chất không có việc chuyển nhượng.

Ngày 12-9-2018, bà Nguyễn Thị L1 chuyển nhượng tiếp cho bà Nguyễn Thị L diện tích đất 762m^2; ngày 20-9-2018, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này với số thửa là 812, tờ bản đồ số 32. Diện tích đất còn lại của bà L1 là 927m^2 được biến động thành thửa 811, tờ bản đồ số 32.

Khi bà L tiến hành xây dựng nhà trên diện tích đất nhận chuyển nhượng thì phát sinh tranh chấp với vợ chồng anh Nguyễn Ngọc D, chị Nguyễn Thị Hồng X. Bà L cho rằng anh D, chị X đã lấn chiếm đất của bà với diện tích là 320m^2. Vì vậy, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đak Pơ, tỉnh Gia Lai buộc anh Nguyễn Ngọc D, chị Nguyễn Thị Hồng X phải trả cho bà diện tích đất lấn chiếm nêu trên.

Bị đơn anh Nguyễn Ngọc D, chị Nguyễn Thị Hồng X xác định anh chị không lấn chiếm đất của bà L nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 17-10-2022, Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai quyết định:

Áp dụng các Điều 163, 164, 174, 175 và 176 của Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 170 và 203 của Luật Đất đai, xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

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.

- Ngày 28-10-2022, bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 30/2023/DS-PT ngày 21-4-2023, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 17-10-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Áp dụng các Điều 163, 164, 174, 175 và 176 của Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 170, 203 của Luật Đất đai, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

Buộc chị Nguyễn Thị Hồng X và anh Nguyễn Ngọc D phải trả cho bà Nguyễn Thị L quyền sử dụng 323,2 m^2 đất (tứ cận phía Đông giáp đường bê tông đi P, kích thước 2,8 m; phía Tây giáp mộ, kích thước 3,42 m; phía Bắc giáp đất bà L, kích thước 60,36 m + 0,74 m + 25,77 m; phía Nam giáp đất của chị X và anh D, kích thước 40,80 m + 7,11 m + 3.69 m + 22,36 m + 12.07 m).

Ngày 18-5-2023, bị đơn là chị Nguyễn Thị Hồng X có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 17/2023/KN-DS ngày 07-9-2023, Chánh án Tòa án 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 11/2022/DS-ST ngày 17-10-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

- 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 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Diện tích đất tranh chấp là một phần của thửa đất số 257, tờ bản đồ số 32, có tổng diện tích là 3.466 m^2 tại đội 7, xã A, huyện K, tỉnh Gia Lai, do cụ Nguyễn Q và cụ Nguyễn Thị Th tạo lập. Ngày 07-8-2000, thửa đất này được UBND huyện K, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số vào sổ 00917/QSDĐ/310/2000/QĐ-UB (H) đứng tên hộ bà Nguyễn Thị L1. Năm 2006, ông Nguyễn Văn C được chia ½ diện tích đất và đến năm 2016, ông C tặng cho con gái là chị Nguyễn Thị Hồng X diện tích đất này. Do đó, ngày 16-5-2016, vợ chồng bà Nguyễn Thị L1 với vợ chồng chị Nguyễn Thị Hồng X tiến hành tách thửa đất bằng hình thức lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 12-9-2018, bà Nguyễn Thị L1 chuyển nhượng tiếp diện tích đất (**762** m^2) cho bà Nguyễn Thị L; ngày 20-9-2018, bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này, với số thửa là 812, tờ bản đồ số 32. Diện tích đất còn lại của bà L1 là **927** m^2, được biến động thành thửa 811, tờ bản đồ số 32.

[2]. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 224955, do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp cho hộ bà Nguyễn Thị L1 ngày 07-8-2000 và Trích lục bản đồ địa

chính ngày 25-4-2016, thì diện tích đất của hộ bà L1 còn lại sau khi thu hồi là 3.380m^2 (bao gồm diện tích đất của chị X và anh D **1.691m^2**, diện tích đất của bà L1 **1.689 m^2**); cạnh phía Đông có chiều dài 25,40 m (trong đó phần diện tích đất của chị X và anh D là **12m**; phần diện tích đất của bà L1 là **13,40** m). Tuy nhiên, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05-4-2023, thể hiện: Thửa đất 811 và thửa đất số 812 của bà Nguyễn Thị L1 và bà Nguyễn Thị L có tổng diện tích là **1.886,1m^2** (dư 197,1 m^2), cạnh phía Đông dài 17,8 m (dư 4,4 m); thửa đất số 802 của chị Nguyễn Thị Hồng X và anh Nguyễn Ngọc D có diện tích là **1.831,4 m^2** (dư 140,4 m^2), cạnh phía Đông dài 12,32 m + 2,8 m (dư 3,12 m). Như vậy, qua đo đạc thực tế thì phần diện tích đất của bà Nguyễn Thị L1 (gồm cả phần diện tích đất của bà Nguyễn Thị L) và phần diện tích đất của chị Nguyễn Thị Hồng X và anh Nguyễn Ngọc D đều thừa cả về diện tích và chiều dài của cạnh phía Đông; đối với phần diện tích đất các đương sự sử dụng dư so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, cơ quan quản lý đất đai tại địa phương và UBND huyện Đ không có ý kiến.

[3]. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11-6-2021 của Tòa án cấp sơ thẩm và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05-4-2023 của Tòa án cấp phúc thẩm thể hiện: Ranh giới giữa thửa đất số 811 của bà Nguyễn Thị L và thửa đất số 812 của bà Nguyễn Thị L1 không rõ ràng, không có hàng rào ranh giới cụ thể; trong khi ranh giới giữa thửa đất của chị Nguyễn Thị Hồng X và bà Nguyễn Thị L được ông Trần Quang Thịnh (là người xây nhà cho bà L) xác định: *"Lúc tôi làm nhà cho bà L, thì ranh giới **hai bên đã có sự thỏa thuận**. Tôi có nói bà L trừ ra 01 m cho thoáng nhưng bà L không chịu, nói làm sát ranh giới cho bà nhưng tôi làm cách đất bà X 5cm. Phần đanh của cửa sổ bà L giáp đất bà X có lấn qua đất bà X một ít, nên bà X đập thì hai bên xảy ra tranh chấp"*.

[4]. Thực tế diện tích đất mà các đương sự đang quản lý, sử dụng đều dư so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp; ranh giới giữa đất bà Nguyễn Thị L và vợ chồng chị Nguyễn Thị Hồng X được xác định rõ ràng, trong khi ranh giới giữa đất bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị L1 không rõ ràng và không có hàng rào ranh giới. Bà Nguyễn Thị L1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L 08 m ngang, thì đã được bà L xây dựng kiên cố (Phía trước chiều rộng là 7,52 m, phía sau là 7,63 m, còn 50 cm đất trống đắp đất làm bờ dọc theo nhà). Do đó, có căn cứ khẳng định bà Nguyễn Thị L đã xây dựng đủ 08 m chiều ngang.

[5]. Từ những phân tích nêu trên, xét thấy không có cơ sở để xác định chị Nguyễn Thị Hồng X, anh Nguyễn Ngọc D lấn chiếm đất của bà Nguyễn Thị L. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L là có căn cứ; Tòa án cấp phúc thẩm chỉ căn cứ vào phần diện tích đất chị X, anh D sử dụng có dư so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho rằng chị X, anh D lấn chiếm đất của bà L, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L là không đánh giá đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ngoài ra, diện tích đất chị X, anh D sử dụng nhiều hơn so với Giấy chứng nhận được cấp là 140,4 m^2, nhưng Tòa án cấp phúc thẩm buộc chị X, anh D giao trả cho bà Nguyễn Thị L 323,2 m^2 là không có căn cứ pháp luật.

[6] Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 17/2023/KN-DS ngày 07-9-2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 343, Điều 344, Điều 348, Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 17/2023/KN-DS ngày 07-9-2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 30/2023/DS-PT ngày 21-4-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 17-10-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai, về vụ án *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L với bị đơn chị Nguyễn Thị Hồng X, anh Nguyễn Ngọc D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1.

3. Về án phí phúc thẩm: áp dụng khoản 6, khoản 7 Điều 18 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Buộc bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0004181 ngày 01-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Trường hợp bà Nguyễn Thị L đã nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm, thì bà L phải nộp lại số tiền án phí dân sự phúc thẩm nêu trên.

4. 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 tỉnh Gia Lai;
- Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Chi cục THADS huyện Đ, tỉnh Gia Lai (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng GĐKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Cường

Các Thẩm phán **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Vũ Thanh Liêm **Lê Tự** **Trương Minh Tuấn**

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (02 bản kèm theo hồ sơ vụ án);
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Chi cục THADS thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ; Phòng GĐKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

Trương Minh Tuấn

Các Thẩm phán		Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
Nguyễn Anh Tiến	**Đặng Kim Nhân**	**Nguyễn Thanh Long**

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định (02 bản kèm theo hồ sơ vụ án);
- Tòa án nhân dân TP Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

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

(để biết);
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Chi cục THADS TP Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ; Phòng GĐKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thanh Long

Các Thẩm phán **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Anh Tiến **Đặng Kim Nhân** **Nguyễn Thanh Long**

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị (02 bản kèm theo hồ sơ vụ án);
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị (để biết);
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ; Phòng GĐKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Dũng

Các Thẩm phán **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Lê Phước Thanh **Đặng Kim Nhân** **Lê Tự**

Các Thẩm phán **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Lê Phước Thanh **Đặng Kim Nhân** **Lê Tự**