

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG
ỦY BAN THẨM PHÁN**

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

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 99/2021/GĐT-DS

Ngày 29/11/2021

Vụ án “*Tranh chấp ranh giới
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 tham gia xét xử giám đốc thẩm gồm:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: ông Vũ Thanh Liêm

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

Thư ký phiên tòa: ông Trương Quang Hưng - 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 Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 29/11/2021, 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 ranh giới quyền sử dụng đất*” giữa:

1. *Nguyên đơn:* ông Đào Như Đ, bà Huỳnh Thị S; cùng cư trú: Nhà số X đường N, B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

2. *Bị đơn:* bà Nguyễn Thị L; cư trú: Nhà số N, đường N, B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

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

- Bà Nguyễn Ái V (là con của bà L); cư trú: Nhà số N, đường N, B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

- Ông Nguyễn Quốc B (là con của bà L); cư trú: đường T, Quốc lộ B, thị trấn L, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Nguyễn Thúy L1 (là con của bà L); cư trú: thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

NHẬN THẤY:

- Theo đơn khởi kiện ngày 06/8/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đào Như Đ, bà Huỳnh Thị S trình bày:

Nguồn gốc nhà, đất hiện nay vợ chồng Ông, Bà đang sử dụng là của cha mẹ của Ông, Bà mua trước năm 1975, có giới cận: Đ giáp nhà ông Hồ Ngọc Ấn, Tây giáp đất hoang, Nam giáp Hồ nước, Bắc giáp đường N. Năm 1976, vợ chồng Ông,

Bà được cha mẹ cho nhà, đất này để ở; năm 1983, vợ chồng Ông, Bà xây dựng mới một ngôi nhà cấp IV ở phía Tây của thửa đất, vợ chồng Ông, Bà có chừa một lối đi ra sau nhà có chiều rộng 0,6 m, chiều dài 8 m.

Năm 1994, phần đất trống ở phía Tây, chính quyền địa phương cấp cho vợ chồng bà Nguyễn Thị L. Sau khi nhận đất, gia đình bà L xây dựng nhà đã lấn chiếm sang phần đất trống mà gia đình Ông, Bà chừa làm lối đi; gia đình Ông, Bà liên tục khiếu nại nhưng không được giải quyết.

Ngày 13/01/1996, UBND huyện A (nay là thị xã A) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng Ông, Bà thửa đất số 88, tờ bản đồ số 8, diện tích 118 m². Năm 2018, bà L phá dỡ nhà cũ, xây dựng nhà mới, vợ chồng Ông, Bà yêu cầu bà L làm đúng phần đất được cấp, không lấn chiếm đất của vợ chồng Ông, Bà nhưng bà L không chấp nhận, tiếp tục xây dựng lấn sang đất của vợ chồng Ông, Bà.

Nay, vợ chồng Ông, Bà yêu cầu bà L tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm, trả lại diện tích đất kích thước 0,6 m X 8 m cho gia đình Ông, Bà.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Chồng của Bà là ông Nguyễn Anh Khánh (chết năm 2012 không để lại di chúc), Vợ chồng Bà có 03 người con gồm: Nguyễn Ái V, Nguyễn Quốc B, Nguyễn Thúy L1. Phần đất đang tranh chấp ở phía Đ giáp nhà ông Đào Như Đ thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 8, diện tích 70,06 m² do vợ chồng Bà mua năm 1993. Năm 2005, vợ chồng Bà được UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất có giới cận Đ giáp nhà ông Đào Như Đ, Tây giáp nương thủy lợi, Nam giáp đất trống. Bắc giáp đường N. Trên nền đất này năm 1994, vợ chồng Bà xây dựng một ngôi nhà cấp 4, diện tích phòng khách rộng 4,6 m, dài 07m.

Năm 2018, nhà xuống cấp nên gia đình Bà phá dỡ nhà cũ xây dựng lại nhà mới hiện nay, khi xây dựng nhà, ông Đ qua thỏa thuận đề nghị gia đình Bà nhường lại một phần đất ở phía Đ giáp nhà ông Đ chiều rộng 0,5 m, chiều dài 07 m để gia đình ông Đ sử dụng nhưng gia đình Bà không chấp nhận từ đó phát sinh tranh chấp.

Nay gia đình ông Đ yêu cầu Bà trả đất, Bà không đồng ý, vì ngôi nhà mới xây dựng trên nền móng nhà cũ, không lấn chiếm đất của gia đình ông Đ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ái V, ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thúy L1 đều trình bày:* các Ông, Bà thống nhất với ý kiến của bị đơn.

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 27/8/2020, Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định quyết định:*

Áp dụng khoản 1 Điều 163, khoản 2 Điều 164, Điều 168, Điều 174, Điều 175 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170 của Luật đất đai; điểm a khoản 2 Điều 27 của 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,

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Huỳnh Thị S, ông Đào Như Đ.

2/ Buộc gia đình bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ phần công trình xây dựng trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông Đào Như Đ có diện tích 2,2 m², kích thước chiều rộng phía Bắc đường N 0,2 m, chiều rộng phía Nam 0,4 m, chiều dài 7,52 m, ở vị trí Tây Bắc gian nhà trước vợ chồng ông Đào Như Đ.

Kết cấu xây dựng trên phần diện tích đất: Móng đá chẻ, dầm, hai trụ bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái ngói, trần nhựa.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí; chi phí định giá tài sản; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 29/9/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc B có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2021/DS-PT ngày 01/02/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định:

Căn cứ các Điều 147, 148, 157, 158, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 163, khoản 2 Điều 164, các Điều 168, 174, 175 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quốc B. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Huỳnh Thị S, ông Đào Như Đ.

2. Buộc gia đình bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ phần công trình xây dựng trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông Đào Như Đ có diện tích 2,2 m², kích thước chiều rộng phía Bắc đường N 0,2 m, chiều rộng phía Nam 0,4 m, chiều dài 7,52 m, ở vị trí Tây Bắc gian nhà trước vợ chồng ông Đào Như Đ (có sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm).

Kết cấu xây dựng trên phần diện tích đất: Móng đá chẻ, dầm, hai trụ bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái ngói, trần nhựa.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí; chi phí định giá tài sản; quyền và nghĩa vụ thi hành án.

- Ngày 24/02/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thúy L1 có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 79/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 24/6/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát 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 sửa Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2021/DS-PT ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định, theo hướng: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Huỳnh Thị S, ông Đào Như Đ. Giao cho gia đình bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng diện tích 2,2

m² đất, kích thước chiều rộng phía Bắc đường N 0,2 m, chiều rộng phía Nam 0,4 m, chiều dài 7,52 m, ở vị trí Tây Bắc gian nhà trước vợ chồng ông Đào Như Đ. Buộc gia đình bà Nguyễn Thị L phải trả cho gia đình ông Đào Như Đ giá trị 2,2 m² đất thành tiền là 33.000.000 đồng, với nhận định:

Về nguồn gốc nhà, đất hiện nay mà ông Đào Như Đ, bà Huỳnh Thị S đang sử dụng là của cha mẹ để lại từ năm 1976, trên đất có ngôi nhà tạm. Năm 1983, vợ chồng ông Đ, bà S xây dựng mới một ngôi nhà cấp 4. Ngày 13/01/1996, hộ ông Đào Như Đ, bà Huỳnh Thị S được Ủy ban nhân dân huyện A (nay là thị xã A) tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 88, tờ bản đồ số 8, diện tích là 118 m².

Đối với nguồn gốc diện tích đất của hộ bà Nguyễn Thị L: Tại Quyết định giao đất số 1025/QĐ-UB ngày 26/8/1991 của Ủy ban nhân dân huyện A giao cho hộ bà Nguyễn Thị L diện tích 41,25 m² đất, thể hiện chiều dài 11 m, chiều rộng (mặt trước 4 m, mặt sau là 3,75 m). Ngày 08/8/1992, Ủy ban nhân dân huyện A ban hành Quyết định số 813/QĐ-UB giao thêm cho hộ bà Nguyễn Thị L diện tích 32,20 m² đất nữa, thể hiện chiều dài 9,20 m, chiều rộng 3,50 m. Nhưng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/01/2004, Ủy ban nhân dân huyện A cấp đổi lại cho hộ ông Nguyễn Anh Khánh, bà Nguyễn Thị L thể hiện diện tích chỉ là 70,06 m² và gia đình bà Nguyễn Thị L đã tiến hành xây dựng nhà ở từ năm 1994.

Năm 2018, hộ bà Nguyễn Thị L phá dỡ nhà cũ, xây dựng lại nhà mới như hiện nay thì xảy ra tranh chấp với hộ ông Đào Như Đ, bà Huỳnh Thị S.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ số 02/2019/BBXX-TĐ ngày 23/10/2019 của Tòa án nhân dân thị xã A thể hiện diện tích đất của hộ ông Đào Như Đ là 179,2 m² tăng thêm 61,2 m² so với diện tích 118 m² được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất của hộ bà Nguyễn Thị L là 74,5 m² tăng thêm 3,9 m² so với diện tích 70,06 m² được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy diện tích đất của cả hai hộ đang sử dụng đều tăng, nhưng hộ bà Nguyễn Thị L khi được giao đất thể hiện chiều rộng thửa đất được giao có mặt trước 4 m, mặt sau là 3,75 m, qua xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện cạnh phía trước lớn hơn 4 m.

Mặt khác, tại Sơ đồ kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/01/2004 của hộ bà Nguyễn Thị L, cạnh giáp với đất của hộ ông Đào Như Đ là một đường thẳng, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ số 02/2019/BBXX-TĐ ngày 23/10/2019 của Tòa án nhân dân thị xã A thể hiện là đường gấp khúc. Vì vậy, Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2021/DS-PT ngày 01 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định chấp nhận toàn bộ yêu cầu ông Đào Như Đ, bà Huỳnh Thị S khởi kiện về việc hộ bà Nguyễn Thị L lấn chiếm 2,2 m² đất là có căn cứ.

Tuy nhiên, hiện nay hộ bà Nguyễn Thị L đã xây dựng nhà ở kiên cố trên phần đất tranh chấp, bản án dân sự phúc thẩm buộc hộ bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ phần công trình xây dựng trên phần đất có kết cấu móng đá chẻ, dầm, hai trụ bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái ngói, trần nhựa ... là không khả thi, bản án không thể thi hành được.

Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ số 02/2019/BBXX-TĐ ngày 23/10/2019 của Tòa án nhân dân thị xã A, thể hiện giá trị quyền sử dụng đất theo thị trường tại thời điểm định giá là 15.000.000 đồng/m², nên cần phải giao cho hộ bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng 2, 2m² đất đó và phải thanh toán cho hộ ông Đào Như Đ, bà Huỳnh Thị S giá trị 2,2 m² thành tiền là 33.000.000 đồng.

XÉT THẤY :

[1] Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã A, bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định và Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đều xác định ông Đào Như Đ, bà Huỳnh Thị S khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị L trả lại diện tích đất lấn chiếm 2,2 m² là có căn cứ.

[2] Xét việc tuyên trả lại diện đất lấn chiếm hoặc tuyên trả giá trị đất, thì thấy: Tại Báo cáo kết quả xác minh ban đầu ngày 10/7/2018, Công an B xác định: Ngày 02/7/2018, Công an B tiếp nhận tin báo của hộ bà Huỳnh Thị S về việc hộ bà Nguyễn Thị L thi công xây dựng nhà làm ảnh hưởng đến nhà của bà S, dẫn đến tranh chấp đất đai. Qua kết quả xác minh ban đầu, hiện nay hộ bà L đang thi công xây dựng nhà ở có làm hư hỏng một phần tài sản (nhà ở) của bà S, dẫn đến người nhà bà S bức xúc, có hành động ngăn cản không cho thợ xây thi công, làm tăng mâu thuẫn giữa hai gia đình. Tại Biên bản hòa giải ngày 16/8/2018 của Ủy ban nhân dân B, kết luận: “... Về phần đất tranh chấp giữa hai gia đình đề nghị hai gia đình tự thỏa thuận, thương lượng đi đến thống nhất để sử dụng ổn định về sau, nếu không được thì khởi kiện đến Tòa án. Về phần đánh mái ngói của ông Đ bị thiệt hại do bà L gây ra yêu cầu bà L khắc phục. Yêu cầu bà L thực hiện việc xây dựng đúng quy định của pháp luật”. Tại phiên hòa giải này, ông Đ xác định: Bà L xây dựng nhà mới trên phần đất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông, bà L đã đập phần đánh của nhà ông nên ông yêu cầu xác định phần đất tranh chấp hiện nay thuộc quyền sử dụng của gia đình ông; còn bà L thống nhất với nội dung kết luận trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L cũng thừa nhận: Khi bà xây dựng được một đoạn tường thì con ông Đ đập phá nên xảy ra xô xát.

Qua đó cho thấy, tại thời điểm năm 2018, bà L xây dựng nhà đã đập tằm đánh mái ngói của ông Đ, xây lấn qua phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Đ, gia đình ông Đ phản ứng gay gắt, khi gia đình bà L xây tường thì con của ông Đ đập phá tường, gia đình ông Đ gửi đơn đến công an phường, Ủy ban nhân dân phường can thiệp giải quyết; khi việc tranh chấp đang được giải quyết, lẽ ra bà L phải tạm dừng thi công phần đất đang tranh chấp, chờ kết quả giải quyết của cơ quan có thẩm quyền, khi chưa được giải quyết xong, bà L tiếp tục xây dựng hoàn thiện công trình như hiện nay thể hiện lỗi thuộc về bà L.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên hòa giải, tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, nguyên đơn ông Đ, bà S vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà L tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm, trả lại diện tích đất lấn chiếm chứ không đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất. Trên cơ sở đề nghị của đại diện viện kiểm sát, Tòa án

cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm tuyên xử buộc gia đình bà Nguyễn Thị L tháo dỡ phần công trình xây dựng trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông Đào Như Đ có diện tích 2,2 m², kích thước chiều rộng phía Bắc đường N 0,2 m, chiều rộng phía Nam 0,4 m, chiều dài 7,52 m, ở vị trí Tây Bắc gian nhà trước vợ chồng ông Đào Như Đ là có căn cứ.

[4] Do đó, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm không chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm số 79/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 24/6/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2021/DS-PT ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 1 Điều 343 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 79/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 24/6/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2021/DS-PT ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

2. Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2021/DS-PT ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định tiếp tục được thi hành.

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

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại Đà Nẵng (để biết);
- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng (để biết);
- TAND tỉnh Bình Định (để biết);
- TAND thị xã A, tỉnh Bình Định (để biết);
- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Bình Định (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**

Vũ Thanh Liêm