

**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: 47/2020/DS-GĐT

Ngày 07-7-2020

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:

Phó Chánh án - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Lê Tự và ông Nguyễn Thanh Long.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Hương - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Lê Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 07/7/2020, 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: Ông Trần Văn Th, sinh năm 1972; cư trú: Khu phố X, thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn N, sinh năm 1971; cư trú: Khu phố X, thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

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

- Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1939;

- Bà Mai Thị L, sinh năm 1976;

- Ông Trần Văn T, sinh năm 1962;

Cùng cư trú: Khu phố X, thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

- Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: khu phố K, thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị. Người đại diện theo pháp luật: ông Trương Chí Tr – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Quảng Trị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 15, tại thị trấn G, huyện G có nguồn gốc là của ông Trần Văn Đ (bố của ông Trần Văn N) đã được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh

Quảng Trị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 888309 ngày 06/7/1999 với diện tích là 439m² (một số tài liệu thể hiện là 459m²). Đến năm 2002, ông Đ chuyển nhượng cho con là ông Trần Văn N, ông N tiến hành cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới (bút lục 94).

Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 15, tại thị trấn G, huyện G có nguồn gốc là của ông Trần Văn T. Ngày 06/7/1999, ông T được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Quảng Trị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00094/QSDĐ/287-QĐ/UB đối với thửa đất trên với diện tích 341m², tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị (bút lục 48). Theo lời khai của ông Th và ông T thì vào năm 2003, ông T chuyển nhượng cho ông Th thửa đất này, tuy nhiên lúc đó hai bên chỉ viết giấy tay; năm 2012, hai bên mới lập hợp đồng chuyển nhượng; đến ngày 19/9/2012, ông Th được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nhận chuyển nhượng nêu trên (bút lục 57).

Thửa đất số 125, tờ bản đồ số 15, tại thị trấn G, huyện G là của ông Trần Văn Th, đã được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Quảng Trị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001 với diện tích là 4.059m² (bút lục 105 – 107).

Nguyên đơn ông Trần Văn Th cho rằng, quá trình sử dụng ông N đã lấn chiếm diện tích đất tại thửa đất số 124 nêu trên nên năm 2014 ông Th khiếu nại yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn G giải quyết. Tại Biên bản làm việc ngày 19/9/2014, ông N thừa nhận có lấn chiếm đất của ông Th và đồng ý tháo dỡ các công trình trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Th trước ngày 01/3/2015 (bút lục 05-07). Ngày 22/9/2014, Ủy ban nhân dân thị trấn G ra Quyết định về việc công nhận hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông N và ông Th. Tuy nhiên, đến tháng 11/2014, ông N thay đổi ý kiến rằng, Ông vẫn đồng ý trả đất cho ông Th nhưng yêu cầu ông Th phải hoàn lại khoản tiền mà ông N đã xây dựng trên diện tích đất tranh chấp. Ông Th không đồng ý nên tháng 12/2014, ông Th đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết (bút lục 08-13).

Bị đơn ông Trần Văn N cho rằng, nguồn gốc diện tích đất mà Ông đang sử dụng trước đây là do Hợp tác xã Lạc Tân giao cho bố của ông là ông Trần Văn Đ sử dụng, canh tác từ năm 1982 đến nay. Gia đình ông đã làm tròn nghĩa vụ với Hợp tác xã và Nhà nước theo quy định của pháp luật. Ông Trần Văn Đ đã trồng cây ở phía Đông thửa đất, có hàng rào cây xanh, là ranh giới liền kề với hộ ông Trần Văn T. Năm 2001, Ông lập gia đình nên cha ông đã làm thủ tục tặng cho Ông T bộ diện tích thửa đất. Năm 2002, Ông làm một gian nhà dọc nối với bếp và đào một giếng nước. Năm 2008, Ông xây thêm chuồng heo và nhà tắm. Năm 2009, Ông xây thêm chuồng bò và trồng cây cối trên đất. Quá trình xây dựng các công trình trên đất đều tuân thủ theo ranh giới cũ, không ai tranh chấp và có ý kiến gì. Năm 2012, ông Th mới nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn T. Như vậy, các công trình mà Ông xây dựng trên đất có từ trước khi ông T chuyển nhượng cho ông Th. Từ năm 2014 đến nay, ông Th

đã căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện G cấp đất và cho rằng Ông lấn chiếm đất nên ông Th đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông phải trả lại đất cho ông Th là không có cơ sở. Do ông Th khởi kiện Ông lấn chiếm đất nên Ông mới biết các quyết định hành chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th có ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên yêu cầu Tòa án nhân dân huyện G đưa Ủy ban nhân dân huyện G vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đồng thời xem xét hủy Quyết định số 2735/QĐ- UBND 19/9/2012 của Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Trần Văn Th (do ông Th nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Văn T).

- Ủy ban nhân dân huyện G có Công văn số 936/UBND-TN ngày 19/7/2017 gửi cho Tòa án có nội dung: việc đo đạc, thành lập bản đồ địa chính đối với thửa đất 124, tờ bản đồ số 15, tại thị trấn G với diện tích 341m² đất của ông Trần Văn T là không đúng với vị trí, hiện trạng, diện tích sử dụng đất, dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Th nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn T là không đúng với vị trí, hiện trạng, diện tích sử dụng đất; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Trần Văn T trình bày: Ông chuyển nhượng cho ông Th diện tích 341m² có ranh giới: phía Đông ông giáp đất ông Th, phía Bắc giáp đất ông Th, phía Nam giáp đường khu vực, phía Tây giáp đất ông N có xác định ranh giới hàng rào cây chua mót (hàng rào cây xanh này do ông T và ông N chôn chung để phân định ranh giới thửa đất giữa hai bên). Trước đây, trên phần đất này, ông T chỉ canh tác trồng khoai, sắn ngắn ngày và hiện ông Th đang trồng cây cao su. Ông T khẳng định phần đất đã chuyển nhượng cho ông Th là từ hàng rào cây chua mót hướng về phía Đông và nằm trên diện tích đất ông Th đã trồng cao su hiện nay. Việc ông Th khởi kiện ông N cho rằng diện tích đất mà ông T chuyển nhượng cho ông Th nằm phía trong hàng rào cây chua mót trên diện tích đất mà ông N đã xây dựng nhà và công trình phụ là không đúng sự thật.

- Ông Trần Văn Đ trình bày: diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Trần Văn Th và ông Trần Văn N có nguồn gốc do Hợp tác xã Lạc Tân đã cấp cho ông Đ. Ông Đ sử dụng đất hợp pháp và không có tranh chấp với các hộ liền kề. Đến năm 2002, Ông cho con trai là ông N sử dụng. Năm 2012, ông T chuyển nhượng thửa đất số 124, tờ bản đồ số 15 cho ông Th nhưng khi ông Th làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại được cấp chồng lên đất của ông N đang sử dụng nên ông Th dựa vào đó để khởi kiện ông Nam. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 14/9/2017, Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Quảng Trị quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 101; điểm b khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ vào khoản 1 Điều 27; Điều 34 Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 2 năm 2009, xử:

Hủy bỏ giá trị pháp lý của quyết định cấp đất số 2735/QĐ-UBND ngày 19/9/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 061418 ngày 19/9/2012 của Ủy ban nhân dân huyện G về việc cấp đất cho ông Trần Văn Th tại Khu phố X, thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Th về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn N phải trả lại diện tích đất mà ông N đã lấn chiếm của ông Th là 341m² có trị giá khoảng 40.000.000 đồng.

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

- Ngày 25/9/2017, nguyên đơn ông Trần Văn Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại bản án dân sự phúc thẩm số 24/2017/DS-PT ngày 28/12/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2017/DSST ngày 14/9/2017 của tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Quảng Trị.

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

- Ngày 03/6/2018, nguyên đơn ông Trần Văn Th có đơn đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 22/2020/KN-DS ngày 12/6/2020, 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 số 24/2017/DS-PT ngày 28/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị và Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 14/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Quảng Trị; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Quảng Trị giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, 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 kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành đo đạc và xác định diện tích đất ông N đang quản lý, sử dụng có diện tích khoảng 800m², tuy nhiên diện tích đất mà

trước đây ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã chuyển quyền sử dụng cho ông N tại thửa đất số 123 chỉ là 439m². Như vậy, diện tích đất thực tế ông N đang quản lý, sử dụng dư rất nhiều so với diện tích đất được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được làm rõ. Trong khi đó, về ranh giới đất tranh chấp là *hàng rào cây xanh* (cây chua mót), theo lời trình bày của cán bộ địa chính đo đạc (bút lục 309), một số người làm chứng là hàng xóm (bút lục 313, 314) thì hàng rào trên hiện hữu từ trước đến nay; còn đối với ông Trần Văn T, khi khai về ranh giới thửa đất số 124, tờ bản đồ số 15 (chuyển nhượng cho ông Trần Văn Th) với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 15 thì không thống nhất, trong đó có lời khai ông T xác định ông N lấn chiếm đất của ông Th, có lời khai ông T lại cho rằng ông N không lấn chiếm đất của ông Th (bút lục 66-67, 312). Do đó, trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp đối với các thửa đất số 123, 124 và 125 nêu trên, đồng thời căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế và các tài liệu, chứng cứ khác có tại hồ sơ vụ án, lẽ ra Tòa án hai cấp phải đồng thời làm rõ về vị trí, diện tích đất thực tế của cả ba thửa đất trên, trong đó cần phải xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất thực tế mà ông Th sử dụng đối với thửa đất số 125, tương ứng hay chênh lệch (nhiều, ít) so với diện tích đất được công nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00178 QSDĐ/1146 ngày 22/5/2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị, từ đó xác định thửa đất số 124 (liền kề) thực tế ở vị trí nào, trong hay ngoài phần diện tích dư nêu trên mà ông N đang sử dụng, kết hợp với các tài liệu, chứng cứ liên quan khác để đánh giá một cách toàn diện, vững chắc khi xem xét yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất của ông Th.

Do vậy, cần phải hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm và Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Quảng Trị giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cần chú ý Điều 33 của Luật Hôn nhân và gia đình quy định về tài sản chung của vợ chồng; trong trường hợp quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng thì phải đưa vợ, chồng các bên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 343 và Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2017/DS-PT ngày 28/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị và Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 14/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Quảng Trị, về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Trần Văn Th với bị đơn là ông Trần Văn N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn Đ, bà Mai Thị L, ông Trần Văn T và Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Quảng Trị.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Quảng Trị giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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 huyện G, 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 G, tỉnh Quảng Trị (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Dũng