

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 37/2023/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 **Trần Quốc Cường**;

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Cường** và ông **Lê Phước Thanh**.

- 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: Ông **Đỗ Xuân 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 các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Bùi Thị D**, sinh năm 1982 và ông **Đỗ Xuân B**, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện L tỉnh Khánh Hòa.

- Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Hữu T**, sinh năm 1957 và bà **Bùi Thị Thanh H**, sinh năm 1964; cùng địa chỉ cư trú: Tổ dân phố P, phường C, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

2. Ông **Võ Đình H1**, sinh năm 1957 và bà **Võ Thị L**, sinh năm 1957; cùng địa chỉ cư trú: Tổ dân phố P, phường C thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố S, phường N, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

2. Ông **Lê Ngọc L1**, sinh năm 1970; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố M, phường N, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

3. Bà **Nguyễn Thị H2**, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố M, phường N, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

4. Bà **Cao Thị Hoàng O**, sinh năm 1985; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố N, phường N, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Phạm Công Q, sinh năm 1973; Tổ dân phố T, phường P, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

2. Bà Trương Thị Khánh N, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố T, phường P, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện nhận ngày 21/3/2018, ngày 22/5/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Bùi Thị D và ông Đỗ Xuân B trình bày:

Năm 2013, ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn M thửa đất số 386B, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.574,2 m² (được tách ra từ thửa số 386), tại tổ dân phố S, phường N, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa. Sau đó, ông bà tách thành 08 thửa, gồm: (1). Thửa số 446 diện tích 290,1 m², (2) thửa số 447 diện tích 254,3 m², (3) thửa số 448 diện tích 254,4 m², (4) thửa số 449 diện tích 254,4 m², (5) thửa số 450 diện tích 254,5 m², (6) thửa số 451 diện tích 254,5 m², (7) thửa số 452 diện tích 404,9 m² và (8) thửa số 453 diện tích 607,1 m², đều thuộc tờ bản đồ số 11, tại tổ dân phố S, phường N, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa. Ông, bà chuyển nhượng cho các ông, bà: Ông Lê Ngọc L1 và bà Nguyễn Thị H2 thửa đất số 448, bà Cao Thị Hoàng O thửa đất số 449, ông Phạm Công Q và bà Trương Thị Khánh N thửa đất số 450 và thửa đất số 451. Còn lại các thửa 446, 447, 452 và 453, ông bà quản lý, sử dụng.

Ông Nguyễn Hữu T, bà Bùi Thị Thanh H, ông Võ Đình H1 và bà Võ Thị L là chủ thửa đất số 376, tiếp giáp với thửa đất số 446 của ông, bà về phía Bắc. Ngày 14/8/2017, ông T, bà H và ông H1, bà L thuê người cắm cọc bê tông và rào dây thép gai sang đất của ông, bà (đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất), lấn chiếm một phần diện tích đất của thửa đất số 446 là 288,7 m² và thửa số 447 là 182,5 m².

Vì vậy, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Hữu T, bà Bùi Thị Thanh H, ông Võ Đình H1 và bà Võ Thị L trả lại cho ông, bà diện tích đất lấn chiếm nêu trên.

Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Hữu T trình bày:

Ngày 22/4/2002, Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) R cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 210712 cho hộ ông (bà) Thị M1 và Mang B1 đối với thửa đất số 436, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.800 m². Ngày 22/11/2002, hộ bà M1, ông B1 chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông và vợ chồng ông Võ Đình H1, bà Võ Thị L. Thửa đất này diện tích được cấp là 2.800 m², Nng tổng số diện tích đất đang sử dụng thực tế là 3.552,9 m²; trong đó, có một phần diện tích suối nước chảy qua thửa đất, nên chưa được cấp. Thửa đất có hàng rào giáp ranh và sử dụng ổn định từ năm 2002 đến nay, không có biến động tăng giảm và không có tranh chấp.

Ngày 27/10/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố R tiến hành thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phía bị đơn đăng ký cấp đổi diện tích là 3.269,7 m², nhưng bị đơn chỉ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.369,7 m² (giảm so với diện tích được cấp năm 2002 là 430,3 m²). Do

đó, các ông bà có đơn khiếu nại và Ủy ban nhân dân thành phố R giải thích, diện tích chênh lệch giảm là do sai số đo đạc giữa bản đồ mới và cũ.

Bị đơn cho rằng, việc đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Dự án Vlap thực hiện không dựa trên hàng rào giáp ranh cụ thể và đo vẽ không có sự chứng kiến của các ông, bà nên dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị sai lệch.

Vì vậy, các ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Bùi Thị D, ông Đỗ Xuân B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Lê Ngọc L1, bà Nguyễn Thị H2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Lê Ngọc L1 và bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Năm 2013, ông bà nhận chuyển nhượng 01 lô đất nông nghiệp, có diện tích 254,4 m² tại phường N, thành phố R của bà Bùi Thị D, ông Đỗ Xuân B. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, bà D và ông B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất này. Ngày 01/4/2014, Ủy ban nhân dân thành phố R cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 448, tờ bản đồ số 11, diện tích 254,4 m² tại tổ dân phố S, phường N, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa cho ông bà.

Khoảng tháng 8/2017, ông Nguyễn Hữu T đóng cọc dựng hàng rào lấn chiếm diện tích 72,5 m² đất của ông bà, thuộc một phần thửa đất số 448, tờ bản đồ số 11 nêu trên. Do đó, ông bà yêu cầu phía bị đơn phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn M trình bày:

Khoảng năm 1999, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng 01 lô đất của ông Ph tại tổ dân phố S, phường N, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa, diện tích bao nhiêu ông không nhớ, nhưng khi sang nhượng thì đất của ông Ph đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 18/3/2013, ông chuyển nhượng cho bà Bùi Thị D, ông Đỗ Xuân B một phần diện tích đất là 2.574,2 m², thuộc thửa đất số 386B, tờ bản đồ số 11, tại tổ dân phố S, phường N, thành phố R. Việc chuyển nhượng này có lập hợp đồng và được công chứng tại Văn phòng Công chứng T.

Đối với Giấy xác nhận giáp ranh thửa đất ngày 03/01/2018 tại Văn phòng Công chứng T, do ông Nguyễn Hữu T nhờ ông ký xác nhận giáp ranh đất ông nhận chuyển nhượng từ năm 2002 của bà M1, ông B1. Hiện trạng phía Đông thửa đất của ông Nguyễn Hữu T giáp ranh với đất của vợ chồng bà Bùi Thị D và ông Đỗ Xuân B, ông Tiến và ông.

Bà Cao Thị Hoàng O trình bày:

Năm 2013, bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 445D, tờ bản đồ số 11, diện tích 254,4 m² tại tổ dân phố S, phường N, thành phố R của vợ chồng bà Bùi Thị D, ông Đỗ Xuân B. Khi nhận chuyển nhượng, thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư, từ thửa đất số 445D chuyển mục đích sử dụng sang đất thổ cư với số liệu là thửa đất số 449, tờ bản đồ số 11, diện tích 254,4 m², được Ủy ban nhân dân

thành phố R cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 433478 ngày 01/4/2014. Quá trình sử dụng đất, ông Nguyễn Hữu T, bà Bùi Thị Thanh H, ông Võ Đình H1 và bà Võ Thị L có lần một phần đất của bà, nhưng bà không có yêu cầu gì.

- *Người làm chứng là ông Phạm Công Q, bà Trương Thị Khánh N trình bày:*

Năm 2013, ông bà nhận chuyển nhượng 02 lô đất nông nghiệp của vợ chồng bà Bùi Thị D và ông Đỗ Xuân B, cụ thể thửa đất số 445E, diện tích 254,5 m², thửa đất số 445F, diện tích 254,5 m², tờ bản đồ số 11, tại tổ phố S, phường N, thành phố R. Khi nhận chuyển nhượng, thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng, ông bà đã làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư và chia thành 4 thửa, cụ thể: (1). Thửa đất số 459 diện tích 127,1 m², (2) thửa đất số 460 diện tích 127,4 m², (3) thửa đất số 461 diện tích 126,8 m² và (4) thửa số 462 diện tích 127,7 m², tờ bản đồ số 11, tại tổ dân phố S, phường N, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 26/4/2021, Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Khánh Hòa quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là bà Bùi Thị D và ông Đỗ Xuân B.

1.1. Buộc ông Nguyễn Hữu T và bà Bùi Thị Thanh H, ông Võ Đình H1 và bà Võ Thị L phải trả cho bà Bùi Thị D và ông Đỗ Xuân B diện tích 288,7 m² đất, thuộc một phần thửa đất số 446, tờ bản đồ số 11, diện tích 290,1 m², tại tổ dân phố S, phường N, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

1.2. Buộc ông Nguyễn Hữu T và bà Bùi Thị Thanh H, ông Võ Đình H1 và bà Võ Thị L phải trả cho bà Bùi Thị D và ông Đỗ Xuân B diện tích 182,5 m² đất, thuộc một phần thửa đất số 447, tờ bản đồ số 11, diện tích 254,3 m², tại tổ dân phố S, phường N, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

2. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Lê Ngọc L1 và bà Nguyễn Thị H2.

Buộc ông Nguyễn Hữu T và bà Bùi Thị Thanh H, ông Võ Đình H1 và bà Võ Thị L phải trả cho ông Lê Ngọc L1 và bà Nguyễn Thị H2 diện tích 72,5 m² đất, thuộc một phần thửa đất số 448, tờ bản đồ số 11, diện tích 254,4 m², tại tổ dân phố S, phường N, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

(Kèm theo Trích lục bản đồ địa chính số 56/2018/TLBĐ ngày 06/8/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố R).

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

- Ngày 29/4/2021, bị đơn là ông Nguyễn Hữu T, ông Võ Đình H1 và bà Võ Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 434/KN-PT ngày 10/5/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố R, tỉnh Khánh Hòa đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử theo thủ tục phúc thẩm, theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 41/2022/DS-PT ngày 02/8/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố R; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 26/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Bùi Thị D và ông Đỗ Xuân B.

1.1. Buộc ông Nguyễn Hữu T và bà Bùi Thị Thanh H, ông Võ Đình H1 và bà Võ Thị L phải trả cho bà Bùi Thị D và ông Đỗ Xuân B diện tích 288,7 m² đất, thuộc một phần thửa đất số 446, tờ bản đồ số 11, diện tích 290,1 m², tại tổ dân phố S, phường N, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

1.2. Buộc ông Nguyễn Hữu T và bà Bùi Thị Thanh H, ông Võ Đình H1 và Võ Thị L phải trả cho bà Bùi Thị D và ông Đỗ Xuân B diện tích 182,5 m² đất, thuộc một phần thửa đất số 447, tờ bản đồ số 11, diện tích 254,3 m², tại tổ dân phố S, phường N, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

2. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Lê Ngọc L1 và bà Nguyễn Thị H2.

- Buộc ông Nguyễn Hữu T và bà Bùi Thị Thanh H, ông Võ Đình H1 và bà Võ Thị L phải trả cho ông Lê Ngọc L1 và bà Nguyễn Thị H2 diện tích 72,5 m² đất, thuộc một phần thửa đất số 448, tờ bản đồ số 11, diện tích 254,4 m², tại tổ dân phố S, phường N, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

3. Buộc ông Nguyễn Hữu T và bà Bùi Thị Thanh H, ông Võ Đình H1 và bà Võ Thị L phải tháo dỡ hàng rào trụ bê tông, dây thép gai có chiều dài 49,40 m² tính từ điểm 15 đến điểm tiếp giáp thửa 449 (theo Trích lục bản đồ địa chính kèm theo bản án sơ thẩm) trên phần đất tranh chấp để thực hiện việc giao trả đất cho bà Bùi Thị D và ông Đỗ Xuân B, ông Lê Ngọc L1 và bà Nguyễn Thị H2 (Kèm theo Trích lục bản đồ địa chính số 56/2018/TLBĐ ngày 06/8/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố R).

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 30/8/2022, bị đơn là ông Nguyễn Hữu T, ông Võ Đình H1 và bà Võ Thị L 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 09/2023/KN-DS ngày 03-7-2023, 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 phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 26/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh để xét xử 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:

[1]. Ngày 22/4/2002, Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) R cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 436, tờ bản đồ số 10 (nay là thửa đất số 376, tờ bản đồ số 11), diện tích được cấp là 2.800 m² cho hộ bà Thị M1 và ông Mang B1 (bút lục số 37). Ngày 28/11/2016, ông Nguyễn Hữu T, bà Bùi Thị Thanh H (cùng sử dụng đất với ông Võ Đình H1 và bà Võ Thị L) được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa đất số 376, tờ bản đồ số 11, Nng diện tích được cấp là 2.369,7 m², chênh lệch giảm 430,3 m² (bút lục 204-205). Ngày 06/8/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố R trích lục bản đồ địa chính (có đo vẽ bổ sung) thể hiện thửa đất số 376, tờ bản đồ số 11, có diện tích theo hiện trạng sử dụng là 3.552,9 m², trong đó phần diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.369,7 m², diện tích nằm ngoài Giấy chứng nhận được cấp là 1.183,2 m² (bút lục số 135-136).

Như vậy, diện tích đất theo hiện trạng sử dụng và diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên có sự khác nhau và chênh lệch rất lớn. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chỉ dựa trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn được cấp năm 2016 và Văn bản giải thích của cơ quan chuyên môn tại địa phương có nội dung *“Diện tích giảm là do sai số đo đạc và diện tích nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn hiện đã được cấp cho các chủ sử dụng khác”*, từ đó làm căn cứ để giải quyết vụ án là không đánh giá đúng các chứng cứ khách quan có trong hồ sơ vụ án.

[2]. Việc xác định ranh giới các thửa đất:

- Tại Biên bản làm việc ngày 15/01/2017, do Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố R tổ chức họp với các cơ quan hữu quan thể hiện: Bà Thị M1 (là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu T và vợ chồng ông Võ Đình H1) trình bày: *“Ranh giới thửa đất bán cho ông Nguyễn Hữu T là theo hàng trụ bê tông, do vợ chồng tôi trồng từ năm 2001. Hàng dừa nằm trong trụ bê tông là do vợ chồng tôi trồng, sau khi bán đất cho ông T thì ông T giao vợ chồng tôi vẫn quản lý và thu hoạch. Khi tôi bán cho ông T, thì vợ chồng tôi cắm cọc bê tông và cắm 4 cọc theo 4 đỉnh thửa đất, cọc bê tông đến nay không xô dịch, di chuyển. Ranh giới thửa đất tôi bán cho ông T được cắm hàng cọc bê tông còn nguyên vẹn, cây trồng trên đất ông T cho vợ chồng chúng tôi quản lý và thu hoạch. Trong quá trình quản lý sử dụng không ai tranh chấp”* (bút lục số 47 - 48). Phần kết luận của Biên bản làm việc nêu trên nêu: *“Về đơn đề nghị kiểm tra của ông Nguyễn Hữu T, qua kiểm tra thực địa hiện trạng thửa đất ông T đang quản lý và sử dụng có sự biến động theo hình thể giữa Giấy CNQSD đất, bản đồ Vlap và hiện trạng...”* (bút lục số 47-48).

- Tại “Giấy xác nhận giáp ranh thửa đất” ngày 03/01/2018, ông Nguyễn Văn M (người chuyển nhượng thửa đất 386B cho bà Bùi Thị D, ông Đỗ Xuân B) tại Văn phòng Công chứng T khẳng định: *“Ông Nguyễn Hữu T và ông Võ Đình H1 đã M thửa đất của bà Thị M1 và Mang B1 tọa lạc tại... Lô đất ông T và ông H1 M là thửa đất giáp ranh với thửa đất của tôi (hiện nay phần giáp ranh tôi đã chuyển nhượng*

cho ông Đỗ Xuân B, ông Ngọc và ông Tiến) dọc theo chiều dài phía Nam, chiều dài phía Đông và một phần chiều dài phía B. **Từ ngày ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng Thị M1 và Mang B1 từ tháng 11/2002, ông T đã rào chung quanh thửa đất bằng trụ bê tông và dây kẽm gai trên phần đất ông T đã nhận chuyển nhượng là đúng với giáp ranh của tôi và cho đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng không có biến động sai lệch giáp ranh**” (bút lục số 46).

- Tại Biên bản hòa giải ngày 23/11/2017, tại Ủy ban nhân dân phường N, thành phố R, ông Nguyễn Hữu T có ý kiến: *“Hàng rào ranh giới thửa đất đã dựng từ trước đây (ranh giới từ lúc nhận chuyển nhượng, nay tôi dựng lại và bổ sung trụ chứ không phải rào mới theo Biên bản Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố R ngày 08/6/2017 và 19/10/2017”*; ông Đỗ Xuân B có ý kiến: *“Tôi là người nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng lại cho bà O và bà H2. Tôi xác định hàng rào ông T dựng là theo ranh giới từ trước đây. Việc xác định tọa độ, diện tích đất theo giấy chứng nhận là có sai sót”* (bút lục số 44 - 45). Tại mục “Thỏa thuận đạt được thông qua H1 giải” của Biên bản này thể hiện: *“Các bên thống nhất xác định ranh giới thực tế hiện trạng giữa các thửa đất đang sử dụng nếu có sai sót thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với thực tế hiện trạng sử dụng đất của các hộ”* (bút lục số 44 - 45). Tuy nhiên, đến ngày 11/12/2017, ông Đỗ Xuân B lại thay đổi ý kiến và không đồng ý theo nội dung mà ông đã thống nhất, thỏa thuận nêu trên.

Như vậy, lời khai của những người có liên quan đến thửa đất tranh chấp đều xác định: Ranh giới thửa đất của vợ chồng ông Nguyễn Hữu T và vợ chồng ông Võ Đình H1 từ khi nhận chuyển nhượng của hộ bà Thị M1 và ông Mang B1 đến nay không có sự thay đổi, nhưng khi thửa đất trên được cấp đổi vào ngày 28/11/2016, thì ranh giới thửa đất không đúng với ranh giới thực tế mà những người liên quan xác định N đã trích dẫn trên (được thể hiện tại Trích lục Bản đồ địa chính, có đo vẽ chỉnh lý bổ sung ngày 06/8/2018). Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét, đánh giá các tài liệu, chứng cứ nêu trên trước khi đưa ra phán quyết là không đánh giá toàn diện, đầy đủ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[3]. Tài sản trên diện tích đất tranh chấp:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2002, giữa hộ bà Thị M1 và ông Mang B1 với vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, vợ chồng ông Võ Đình Hoà thì tài sản trên diện tích đất chuyển nhượng (2.800 m²) gồm có: *01 nhà thô sơ 4 x 4 m, 01 giếng nước; 40 cây dừa, 3 cây xoài, 18 cây điều và các loại cây ăn quả khác* (bút lục số 147); trong khi bà Bùi Thị D và ông Đỗ Xuân B xác định: Tại thời điểm ông, bà nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn M, thì trên đất không có cây trồng, chỉ có một số cây tự mọc, ông bà cũng không trồng cây gì, chỉ cắm 4 cọc xung quanh. Tuy nhiên, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/7/2018 (bút lục số 102 - 104), Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận: *Trên thửa đất số 446, 447 có 04 cây xoài, 13 cây dừa, 04 cây ổi, 02 cây điều; trên thửa đất số 448, 449, 452, 459, 460, 461 và 462 có 06 cây ổi, 16 cây điều, 08 cây dừa, 01 cây xoài*, nhưng tại phiên tòa, bà Bùi

Thị D và ông Đỗ Xuân B khẳng định, ông bà không biết ai trồng những loại cây nêu trên (bút lục số 242).

Như vậy, việc xác định tài sản gắn liền với các diện tích đất tranh chấp cũng là một trong những căn cứ để giải quyết vụ án, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã không xác minh, làm rõ nội dung này là thiếu sót.

[4]. Thửa đất số 436, tờ bản đồ số 10 của hộ bà Thị M1 và ông Mang B1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước (cấp năm 2002), còn thửa đất số 386, tờ bản đồ số 11 của ông Nguyễn Văn M được cấp Giấy chứng nhận sau (cấp năm 2009). Trong khi ranh giới thửa đất của hộ bà Thị M1 và ông Mang B1 được các đương sự và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định không có sự thay đổi về ranh giới, mốc giới. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không làm rõ việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 386, tờ bản đồ số 11 cho hộ ông Nguyễn Văn M vào năm 2009 (đã chuyển nhượng một phần diện tích cho bà Bùi Thị D, ông Đỗ Xuân B) có chồng lấn lên diện tích đất đã cấp cho hộ bà Thị M1 và ông Mang B1 (sau đó chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, vợ chồng ông Võ Đình H1) không, nhằm đánh giá tính hợp pháp của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với các thửa đất tranh chấp là chưa giải quyết triệt để vụ án.

[5]. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã không đo đạc đối với tổng diện tích thửa đất số 386B (bao gồm 08 thửa đất đã được tách ra) để xem tổng diện tích thực tế của thửa đất này chênh lệch N thế nào so với diện tích được cấp? từ đó mới có thêm cơ sở để xem xét một cách toàn diện yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ ghi nhận diện tích các thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và chỉ tiến hành đo đạc lại đối với các thửa đất tranh chấp (thửa đất số 446, số 447 và số 448) là không đánh giá chính xác sự chênh lệch về diện tích (tăng, giảm) đối với thửa đất số 386B. Vì vậy, chưa có đủ cơ sở để xác định vợ chồng ông Nguyễn Hữu T và vợ chồng ông Võ Đình H1 có lấn sang các thửa đất tranh chấp không.

[6]. Từ phân tích trên, xét thấy vụ án còn nhiều vấn đề mâu thuẫn chưa được Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xem xét làm rõ trong quá trình giải quyết vụ án. Do đó, kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có cơ sở để chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 343, Điều 345, Điều 348, Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 09/2023/KN-DS ngày 03-7-2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 41/2022/DS-PT ngày 02-8-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 26/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố R về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Bùi Thị D, ông Đỗ Xuân B với bị đơn ông Nguyễn Hữu T, bà Bùi Thị Thanh H, ông Võ Đình H1, bà Võ Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M, ông Lê Ngọc L1, bà Nguyễn Thị H2, bà Cao Thị Hoàng O.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Khánh Hòa để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, 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 thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh H1 (02 bản, kèm hồ sơ vụ án);
- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh H1;
- TANDTC - Vụ II;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Chi cục THADS thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh H1;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP, GDKT II, LTHS.

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

(Đã ký)

Trần Quốc Cường