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: 15/2025/DS-GĐT
Ngày 28-4-2025
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 tham gia xét xử gồm có:

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tào.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Cường và ông Đặng Kim Nhân.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thúy Kiều, Thẩm tra viên Toà 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 Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Trọng M, sinh năm 1969 và bà Bùi Thị H, sinh năm 1970; cùng địa chỉ cư trú: Buôn T, xã E, huyện S, tỉnh Phú Yên.

2. *Bị đơn:* Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1970; địa chỉ cư trú: Khu phố G, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên.

3*. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Trọng G, sinh năm 1985 và bà Trang Thị L, sinh năm 1985; cùng địa chỉ cư trú: Thôn E, xã E, huyện S, tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Lê Trọng M trình bày: Ngày 12/02/2019, vợ chồng Ông, B đã được Ủy ban nhân dân huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 795706 tại thửa đất số 208, tờ bản đồ số 66 (đo đạc năm 2013) địa chỉ Buôn T, xã E, huyện S, tỉnh Phú Yên, diện tích

387,5m^2, mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác. Quá trình sử dụng đất bà Hoàng Thị N đã lấn chiếm diện tích 83,2m^2 nằm trong tổng diện tích 387,5m^2 mà Ông, Bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Sau đó, bà N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đó có diện tích 83,2m^2 đã lấn chiếm của Ông, Bà cho vợ chồng ông Nguyễn Trọng G và bà Trang Thị L.

Trước đây, vợ chồng Ông, Bà khởi kiện đối với vợ chồng ông Nguyễn Trọng G và bà Trang Thị L yêu cầu phải trả lại 83,2m^2 diện tích đất lấn chiếm. Tuy nhiên, ngày 13/7/2023 Ông, Bà khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc bà Hoàng Thị N có nghĩa vụ trả lại diện tích đất 83,2m^2 và buộc vợ chồng ông Nguyễn Trọng G, bà Trang Thị L phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng có trên diện tích đất 83,2m^2 đất để bà Hoàng Thị N trả lại đất cho vợ chồng Ông, Bà.

2. Bị đơn, bà Hoàng Thị N trình bày: Bà N1 chấp nhận trả cho vợ chồng ông Lê Trọng M và bà Bùi Thị H phần đất lấn phía sau là 2,1m (nhưng xin trả 2m, còn 0,1m mặt sau này nhân với chiều dài lô đất để vợ chồng ông Nguyễn Trọng G và bà Trang Thị L trả giá trị bằng tiền); phần đất còn trống tính từ hàng rào đến móng nhà ông Nguyễn Trọng G là 2m.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng G và bà Trang Thị L trình bày: Vợ chồng tôi có sai sót khi xây móng nhà có lấn sang phần diện tích đất của vợ chồng ông Lê Trọng M và bà Bùi Thị H. Nay, thống nhất với ý kiến trình bày của bà Hoàng Thị N vợ chồng tôi sẽ tiến hành tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất đã lấn chiếm, riêng phần đất còn thiếu mặt sau 0,1m định giá bao nhiêu vợ chồng chúng tôi chấp nhận trả bằng tiền cho vợ chồng ông Lê Trọng M và bà Bùi Thị H.

Tại Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 22/2023/QĐST-DS ngày 02/10/2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 01/2024/TB-TA ngày 22/4/2024 của Toà án nhân dân huyện Sông Hinh, quyết định:

Căn cứ Điều 212 và Điều 213 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Công nhận sự thoả thuận của các đương sự, cụ thể:

Bà Hoàng Thị N có nghĩa vụ trả lại diện tích đất 83,2m^2 cho vợ chồng ông Lê Trọng M và bà Bùi Thị H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông Lê Trọng M và bà Bùi Thị H số CN 795706 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 12/02/2019 tại thửa đất số 208, tờ bản đồ số 66 (đo đạc năm 2013) địa chỉ Buôn T, xã E, huyện S, tỉnh Phú Yên, diện tích 387,5m^2, mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác (có bảng vẽ kèm theo).

Vợ chồng ông Nguyễn Trọng G, bà Trang Thị L phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng có trên đất để bà Hoàng Thị N trả lại đất cho vợ chồng ông Lê Trọng M bà Bùi Thị H.

Ngoài ra, Quyết định công nhận sự thỏa thuận còn quyết định về về án phí, chi phí tố tụng.

- Tại Công văn số 219/CCTHADS ngày 19/9/2024, Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên đề nghị Chánh án Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị, huỷ Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 22/2023/QĐST-DS ngày 02/10/2023 của Toà án nhân dân huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/2025/KN-DS ngày 26/3/2025, Chánh án Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 22/2023/QĐST-DS ngày 02/10/2023 của Toà án nhân dân huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ quyết định công nhận sự thoả thuận nêu trên và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo 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 Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Chánh án Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Mặc dù các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án và Tòa án nhân dân huyện Sông Hinh đã ra Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 22/2023/QĐST-DS ngày 02/10/2023 có nội dung bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn diện tích đất 83,2m^2. Tuy nhiên, theo sơ đồ thửa đất kèm theo Quyết định thể hiện thửa đất tranh chấp là hình tam giác, có cạnh đáy 2,1m (không thể hiện độ dài hai cạnh còn lại) nhưng tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/6/2023 thể hiện chiều dài cạnh của tam giác là 40m. Như vậy, diện tích bị đơn phải trả cho nguyên đơn theo sơ đồ chỉ khoảng hơn 40m^2 là không đúng thỏa thuận của các bên đương sự trả 83,2m^2 dẫn đến Quyết định không thể thi hành án được như Công văn số 219/CCTHADS ngày 19/9/2024, Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên đã kiến nghị.

[2] Do đó, để giải quyết vụ án và đảm bảo việc thi hành án đúng quy định của pháp luật, cần hủy Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 22/2023/QĐST-DS ngày 02/10/2023 của Toà án nhân dân huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/2025/KN-DS ngày 26/3/2025 của Chánh án Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; tuyên xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/2025/KN-DS ngày 26/3/2025 của Chánh án Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Huỷ toàn bộ Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 22/2023/QĐST-DS ngày 02/10/2023 của Toà án nhân dân huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện KSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân huyện Sông Hinh (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS huyện Sông Hinh (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊNTÒA

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tào