TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 02/2024/DS-GĐT
Ngày 13-3-2024
V/v Tranh chấp đòi lại đất lấn chiếm, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

***- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có*:**

Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Minh Thủy - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tiến Hùng;

Bà Lương Ngọc Trâm;

Ông Ngô Hồng Phúc;

Ông Lê Văn Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Chu Thị Thơm - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Sơn - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 13 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án *"Tranh chấp đòi lại đất lấn chiếm, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Cụ Võ Thị Đ, sinh năm 1937; cư trú tại: Thôn Thanh K, xã Thanh T, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Anh Hoàng Anh C, sinh năm 1996; cư trú tại: Số 10, An Thượng 16, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành S, thành phố Đà Nẵng (Văn bản ủy quyền ngày 05/10/2020).

2. Anh Lê Ngọc Đ1, sinh năm 1990; cư trú tại: Số 94/1 Đường Lê Hữu T, phường An Hải Đ, quận Sơn T, thành phố Đà Nẵng (Văn bản ủy quyền ngày 26/01/2021).

- *Bị đơn:*

1. Cụ Hoàng Minh Q, sinh năm 1943;

2. Cụ Trần Thị T, sinh năm 1948;

Cùng cư trú tại: Thôn Thanh V, xã Thanh T, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Hoàng Thị P, sinh năm 1970; cư trú tại: Thôn Thanh V, xã Thanh T, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình (Văn bản ủy quyền ngày 19/01/2021).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Mạnh T1 - Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình (Văn bản ủy quyền ngày 08/3/2021).

2. Ủy ban nhân dân xã Thanh T, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình.

3. Bà Hoàng Thị T2, sinh năm 1973; cư trú tại: Thôn Thanh V, xã Thanh T, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 19/11/2020, 31/12/2020 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là cụ Võ Thị Đ ủy quyền cho anh Hoàng Anh C, anh Lê Ngọc Đ1 là người đại diện trình bày:

Phần đất diện tích 1.175,3m^2 thuộc thửa số 510, tờ bản đồ số 12, tại thôn Thanh V, xã Thanh T, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình do cụ Đ sử dụng từ năm 1975 cho đến nay và được Ủy ban nhân dân huyện Bố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 248424 ngày 18/5/2016 (hiện cụ Đ không sinh sống tại phần đất này). Ngày 04/10/2020, cụ Đ phát hiện gia đình cụ Hoàng Minh Q, cụ Trần Thị T xây dựng nhà ở, lấn chiếm 48,4m^2 đất của gia đình cụ trong đó có 28,6m^2 đã xây dựng, 19,8m^2 đất chưa xây dựng. Cụ Đ yêu cầu cụ Q, cụ T trả lại 48,4m^2 đất.

Tại Đơn phản tố đề ngày 18/01/2021 và các lời khai tại Tòa án, bị đơn là cụ Hoàng Minh Q, cụ Trần Thị T trình bày:

Gia đình cụ sinh sống tại thửa đất số 611, tờ bản đồ số 5, tại xã Thanh T, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình từ năm 1982. Cụ đã trồng tre, hóp và một số cây khác để làm ranh giới sử dụng đất giữa các hộ gia đình liền kề và xây móng kè bằng đá để giữ đất vì trước đây khu vực phía Tây Bắc thửa đất của gia đình cụ giáp đất sản xuất nông nghiệp của Hợp tác xã (ruộng sâu). Năm 1998, cụ được Ủy ban nhân dân huyện Bố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 715507 diện tích 530m^2

thuộc thửa số 611, tờ bản đồ số 5, thôn Thanh V, xã Thanh T. Sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình cụ thấy diện tích đất được cấp trên Giấy chứng nhận ít hơn diện tích đất thực tế đang sử dụng, nên gia đình cụ đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã giải quyết, Ủy ban nhân dân xã hứa bổ sung, nhưng chưa thực hiện. Gia đình cụ sử dụng đất ổn định cho đến nay không tranh chấp.

Năm 2008, gia đình cụ xây nhà kiên cố, nên có lấn chiếm một phần đất nông nghiệp về phía Đông thửa đất, sự việc được Ủy ban nhân dân huyện Bố T thành lập đoàn kiểm tra xử lý hành chính và diện tích đất gia đình cụ lấn chiếm sau này đã được quy hoạch nhà ở, gia đình cụ đã nộp lệ phí về đất theo quy định đối với diện tích đất lấn chiếm năm 2008. Năm 2020, gia đình cụ làm nhà cho con là bà Hoàng Thị T2 nên tháo dỡ hàng tre, hóp, cây bông cổ thụ phía Tây Bắc thửa đất của gia đình cụ thì cụ Đ cho rằng gia đình cụ lấn chiếm đất. Quá trình hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Thanh T, gia đình cụ mới biết cụ Đ đã được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016, có một phần diện tích chồng lên diện tích đất gia đình cụ đã sử dụng từ năm 1982 cho đến nay, diện tích đất cụ Đ tăng lên nhiều so với thực tế sử dụng trước đây. Khi cụ Đ được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình cụ không biết và không ký ranh giới hộ liền kề, nhưng lại có tên trong biên bản xác nhận ranh giới. Cụ phản tố không chấp nhận việc khởi kiện của cụ Đ và đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Bố T đã cấp đổi cho cụ Đ năm 2016.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện Bố T: Năm 1998, cụ Đ được Ủy ban nhân dân huyện Bố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 713263, số vào sổ 00418/QSDĐ tại thửa số 629, tờ bản đồ số 5 xã Thanh T với diện tích 650m^2. Ngày 18/5/2016, Ủy ban nhân dân huyện Bố T cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ Đ tại thửa 510, tờ bản đồ số 12, xã Thanh T với diện tích 1.175m^2 (tăng 525,3m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1998). Phần diện tích tăng thêm được các hộ gia đình giáp ranh liền kề ký xác nhận ranh giới, mốc giới và Ủy ban nhân dân xã Thanh T xác nhận sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện Bố T cấp đổi Giấy chứng nhận cho hộ cụ Đ được thực hiện đúng quy định đo đạc để cấp Giấy chứng nhận theo đúng hiện trạng thực tế đang sử dụng. Việc tăng diện tích do quá trình đo đạc có sai số, không phải do lấn chiếm.

- Ủy ban nhân dân xã Thanh T được triệu tập tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng không có ý kiến, không cử người tham gia tố tụng.

- Bà Hoàng Thị T2 trình bày: Năm 2020, bà được cha mẹ là cụ Q, cụ T cho làm nhà ở phía Tây diện tích đất của hai cụ. Bà đã dỡ bỏ ranh giới với các hộ khác

để làm móng nhà thì gia đình cụ Đ đến tranh chấp. Thực tế diện tích đất này gia đình bà đã sử dụng gần 40 năm. Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2021/DS-ST ngày 02/11/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của cụ Võ Thị Đ về việc yêu cầu cụ Hoàng Minh Q, cụ Trần Thị T trả lại 41m^2 đất đã lấn chiếm, tại thửa đất số 510, tờ bản đồ số 12 xã Thanh T, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình.

2. Chấp nhận đơn phản tố của cụ Hoàng Minh Q, cụ Trần Thị T, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 248424 ngày 18/5/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Bố T cấp đổi cho cụ Võ Thị Đ tại thửa đất 510, tờ bản đồ số 12 xã Thanh T, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình liên quan đến 41m^2 cấp chồng lên diện tích đất của cụ Q, cụ T đã sử dụng trước.

3. Cụ Võ Thị Đ và vợ chồng cụ Hoàng Minh Q, cụ Trần Thị T có nghĩa vụ đến cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để đăng ký biến động việc sử dụng đất theo quy định.

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

Ngày 09/11/2021, cụ Võ Thị Đ có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 54/2022/DS-PT ngày 08/3/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của cụ Võ Thị Đ sửa Bản án sơ thẩm số 53/2021/DS-ST ngày 02/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Chấp nhận đơn khởi kiện của cụ Võ Thị Đ về việc yêu cầu cụ Hoàng Minh Q - Trần Thị T trả lại 41m^2 đất đã lấn chiếm, tại thửa đất số 510, tờ bản đồ số 12 xã Thanh T, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ số 242 ngày 17/3/2021 và sơ đồ kèm theo Bản án BL 93, 94, 95).

Bác yêu cầu của cụ Hoàng Minh Q, cụ Trần Thị T về việc, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 248424 ngày 18/5/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Bố T cấp đổi cho cụ Võ Thị Đ tại thửa đất số 510, tờ bản đồ số 12 xã Thanh T, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình liên quan đến 41m^2 cấp chồng lên diện tích đất của cụ Q, cụ T đã sử dụng trước. (có sơ đồ kèm theo Bản án).

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, cụ Hoàng Minh Q đề nghị xem xét lại Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 06/02/2023, Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình có Công văn số 137/CTHADS-NV kiến nghị Chánh án Tòa án nhân dân tối cao xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 68/2023/KN-DS ngày 08/12/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 54/2022/DS-PT ngày 08/3/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thửa đất số 510, tờ bản đồ số 12 tại thôn Thanh V, xã Thanh T, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình là của cụ Võ Thị Đ. Cụ Đ đã làm nhà, sử dụng ổn định từ năm 1975 đến nay. Ngày 10/10/1998, cụ Đ được Ủy ban nhân dân huyện Bố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 650m^2, thửa số 629 (thực tế là thửa số 627). Ngày 18/5/2016, cụ Đ được Ủy ban nhân dân huyện Bố T cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 629 thành thửa số 510, diện tích 1.175,3m^2 (tăng 523,5m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998). Liền kề phía sau đất của cụ Đ là đất của hộ gia đình cụ Hoàng Minh Q, cụ Trần Thị T. Cụ Q cũng đã được Ủy ban nhân dân huyện Bố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 10/10/1998 thửa số 611 (thực tế là thửa số 617), tờ bản đồ số 5, diện tích 530m^2 tại thôn Thanh V. Cụ Q chưa được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, nhưng tại bản đồ địa chính tờ bản đồ số 12 lập năm 2010 thể hiện thửa đất 617 của cụ Q, cụ T là thửa đất số 494 diện tích 791,1m^2 (diện tích tăng lên 261,1m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1998). Giáp ranh giữa thửa đất của cụ Đ với cụ Q, cụ T là hàng tre, bông, hóp (do cụ Q trồng). Năm 2020, gia đình cụ Q phá hàng tre, bông, hóp để làm nhà cho bà Hoàng Thị T2 (con gái của cụ Q) thì xảy ra tranh chấp với cụ Đ. Cụ Đ có đơn khiếu nại, Ủy ban nhân dân xã Thanh T đã lập biên bản hòa giải, nhưng trong thời gian chính quyền đang giải quyết, gia đình cụ Q vẫn xây dựng một phần công trình nhà ở trên phần đất tranh chấp. Cụ Đ xác định cụ Q lấn chiếm 48,4m^2 đất của thửa số 510 (diện tích xây dựng nhà 28,6m^2, chưa xây dựng 19,8m^2) nên yêu cầu cụ Q, cụ T trả phần đất lấn chiếm. Cụ Q, cụ T cho rằng, khi được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016, đất của cụ Đ có một phần chồng lấn lên đất của gia đình cụ Q, cụ T, nên cụ Q, cụ T phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Đ.

[2] Tại Biên bản làm việc ngày 21/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thể hiện Ủy ban nhân dân xã Thanh T xác định: khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998, cụ Đ bị cấp nhầm thửa số 629 (thực tế là thửa số 627); cụ Q bị cấp nhầm thửa số 611 (thực tế là thửa số 617), nhưng diện tích ghi tại Giấy chứng nhận của hai cụ là đúng diện tích sử dụng; hồ sơ cấp đất có sự nhầm lẫn, nhưng chưa sửa đổi là do khi xảy ra tranh chấp, Ủy ban nhân dân xã mới biết, nay đã cấp đổi theo bản đồ mới; thửa đất số 619 diện tích 1.531m^2 là đất nông nghiệp của Hợp tác xã nông nghiệp quản lý, các hộ dân ở gần đã lấn chiếm; trong đó có hộ cụ Q, năm 2005 Ủy ban nhân dân xã Thanh T cùng Thanh tra Ủy ban nhân dân huyện đã làm việc và xử lý về việc lấn chiếm này. Tại Công văn số 1059/UBND ngày 22/6/2021 gửi Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, Ủy ban nhân dân huyện Bố T có ý kiến: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Đ được thực hiện đúng quy định; quá trình đo đạc để cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình được thực hiện theo đúng hiện trạng thực tế đang sử dụng; việc tăng diện tích do quá trình đo đạc có sai số, không phải do lấn chiếm.

[3] Thực tế phần đất của cụ Q tăng 261,1m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1998. Cụ Q thừa nhận và Ủy ban nhân dân xã Thanh T xác định cụ Q đã lấn chiếm đất nông nghiệp thuộc quyền quản lý của Hợp tác xã N (BL 48, 58, 116). Tại Bản trích sao Tờ bản đồ địa chính số 5 xã Thanh T thể hiện đất của cụ Đ và cụ Q đều giáp thửa 619 diện tích 1.535m^2 đất nông nghiệp của Hợp tác xã; cạnh phía Đông đất của cụ Đ và cạnh phía Tây đất của cụ Q là một đường thẳng. Theo bản đồ địa chính tờ số 12 xã T, Sơ đồ thửa số 519 và số 494 tờ số 12 thể hiện sau khi cụ Q lấn chiếm một phần đất nông nghiệp thì ranh giới hai thửa đất số 510 của cụ Đ với thửa số 494 của cụ Q không phải là đường thẳng mà gấp khúc tại vị trí tranh chấp. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thể hiện phần đất tranh chấp thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Đ (BL 93-95). Do đó, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của cụ Đ.

[4] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/3/2021 thì trên đất tranh chấp, bà T2 đã xây căn nhà cấp 4, diện tích 18,9m^2 vào năm 2020. Tại Đơn khởi kiện, phiên tòa sơ thẩm, phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đều yêu cầu bị đơn trả phần đất lấn chiếm và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất lấn chiếm, nhưng Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét, giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn là giải quyết chưa hết yêu cầu khởi kiện của đương sự. Ngoài ra, tại Biên bản xem xét thẩm định nêu trên thể hiện diện tích đất tranh chấp thực tế là 37,5m^2 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 41m^2), Tòa án cấp phúc thẩm buộc cụ Q, cụ T trả cho cụ Đ 41m^2 là chưa phù hợp. Đồng thời, Tòa án cấp phúc thẩm buộc cụ Q, cụ T giao trả đất cho cụ Đ, nhưng không tuyên rõ về tứ cận phần đất giao trả, nên gây khó khăn trong việc thi hành án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, khoản 2 Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 68/2023/KN-DS ngày 08/12/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 54/2022/DS-PT ngày 08/3/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng về vụ án *"Tranh chấp đòi lại đất lấn chiếm, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn là cụ Võ Thị Đ với bị đơn là cụ Hoàng Minh Q, cụ Trần Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- Vụ 9 - VKSNDTC;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng (kèm hồ sơ vụ án);
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, TP chủ tọa, Vụ GĐKT II TANDTC (2 bản), Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đào Thị Minh Thủy