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: 13/2019/DS - GĐT
Ngày 28/02/2019
Về *"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 gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Tiến – Chánh án.

Các Thẩm phán: Ông Lê Phước Thanh và ông Đặng Kim Nhân.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Hồng Nhạn – Thư ký Tòa án.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng*** tham gia phiên tòa: Ông Thái Văn Đoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2019, 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:

1. Nguyên đơn: ông Y Huen H và bà H'S B; trú tại: buôn A, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: chị H' P K và anh Hoàng Quốc V ; trú tại: buôn A, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1. Bà Trần Thị Ng và ông Y B K; trú tại: buôn A, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

3.2. Anh Y Thạch Sơn K ; trú tại: buôn A, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

3.3. Ngân hàng TMCP N ; địa chỉ: 1 T, quận H , thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn T – Trưởng phòng giao dịch Th, thuộc Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk – Ngân hàng TMCP N , theo Giấy ủy quyền lại số 206/GUQ-VCB.DL ngày 28/5/2014 của Giám đốc Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 09/02/2014 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Y Huen H và bà H'S B trình bày:

Năm 1985, Ông Bà được Nhà nước giao sử dụng 01 lô đất tại buôn A, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; sau đó được Ủy ban nhân dân huyện C cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số B 148507 ngày 28/9/1993 đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.016 m^2; Ông Bà đã xây dựng 04 hàng rào kẽm gai, trụ gỗ để xác định ranh giới của thửa đất. Quá trình sử dụng đất, hộ liền kề là gia đình bà Trần Thị Ng, ông Y B K đã phá hàng rào kẽm gai của Ông Bà và trồng hàng cây chè tàu lấn qua đất của Ông, Bà;

khi phát hiện, Ông, Bà đã yêu cầu gia đình bà Ng dừng việc trồng cây lấn chiếm và khôi phục lại ranh giới cũ, nhưng gia đình bà Ng không thực hiện mà đề nghị khi nào xây dựng hàng rào kiên cố thì sẽ đo đạc, xác định lại ranh giới như cũ, vì nể tình hàng xóm nên Ông Bà đồng ý.

Đến khoảng cuối năm 2013, đầu năm 2014, gia đình bà Ng cho gia đình con gái là chị H' P K và chồng là anh Hoàng Quốc V diện tích đất liền kề với đất của gia đình Ông Bà. Vợ chồng chị H' P , anh V đã phá hàng chè tàu và xây hàng rào kiên cố; Ông Bà nhiều lần yêu cầu chị H' P và anh V trả lại diện tích lấn chiếm, nhưng gia đình chị H' P K hông thực hiện. Nay, Ông Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng chị H' P trả lại diện tích đất lấn chiếm là 95,7m^2, tháo dỡ các công trình xây dựng, khôi phục lại hiện trạng ban đầu.

- *Bị đơn là vợ chồng chị H' P K và anh Hoàng Quốc V trình bày*: Năm 2013, Anh Chị được cha mẹ là bà Trần Thị Ng , ông Y B K cho lô đất diện tích 800 m^2 trong tổng diện tích đất 4.675 m^2 đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AO 230886 ngày 06/7/2009 cho ông Y Tim Byă (còn gọi là Y B K) và bà Trần Thị Ng . Việc tặng cho chỉ bằng miệng, chưa làm thủ tục sang tên, tách thửa theo quy định của pháp luật; thửa đất tặng cho có cạnh phía Đông giáp với đất gia đình bà H'S . Tháng 5/2013, Anh Chị xây nhà trên diện tích đất nêu trên và xây hàng rào theo đúng vị trí của hàng chè tàu mà trước đó hai gia đình đã dùng làm ranh giới từ trước đến nay, nên việc gia đình bà H'S cho rằng Anh Chị lấn đất là không có căn cứ.

Anh Chị không đồng ý với Biên bản kiểm tra, đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 24/4/2014 của UBND xã C vì khi đo đạc không đo toàn diện hai thửa đất mà chỉ đo chiều rộng rồi đưa ra kết luận là không đủ cơ sở. Anh Chị cũng không đồng ý với việc xem xét thẩm định và định giá ngày 03/6/2014 vì không đo đạc các thửa đất liền kề với thửa đất của bà H'S là các thửa 181, 4A, 174A và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà H'S thì cạnh giáp với thửa đất 174A và 4A là một đường thẳng, tuy nhiên theo Biên bản ngày 03/6/2014 lại thể hiện thành đường gấp khúc nên số đo cạnh này là không chính xác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng bà Trần Thị Ng , ông Y B K trình bày:* Năm 1989, Ông Bà được Nhà nước giao sử dụng một lô đất tại buôn A, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; sau đó được Ủy ban nhân dân huyện C cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AO 230886 ngày 06/7/2009 thửa đất số 176, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.675 m^2. Ông Bà đã trồng 04 hàng cây chè tàu làm hàng rào và là ranh giới với các thửa đất xung quanh, không có ai tranh chấp gì. Đầu năm 2013, Ông Bà cho con gái và con rể là chị H' P K và anh Hoàng Quốc V 800m^2 đất trong tổng diện tích đất nêu trên, tháng 5/2013, chị H' P và anh V xây hàng rào kiên cố vào đúng vị trí hàng chè tàu chứ không lấn chiếm sang đất của gia đình bà H'S .

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Anh Y Thạch Sơn K trình bày:* Anh là con của bà Ng và ông Y B , cha mẹ cho Anh 01 lô đất diện tích 117 m^2 trong tổng diện

tích đất của cha mẹ; diện tích đất Anh được cho không nằm trong diện tích đất tranh chấp nên Anh không có ý kiến gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Đại diện Ngân hàng TMCP N trình bày: Ngày 08/4/2014, bà Ng và ông Y B ký Hợp đồng tín dụng vay Phòng giao dịch Th - Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk 120.000.000 đồng và thế chấp quyền sử dụng thửa đất 176 nêu trên; tuy nhiên, Ngân hàng từ chối tham gia tố tụng vì khoản nợ nêu trên chưa đến hạn.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2015/DS-ST ngày 06/11/2015, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ khoản 7 Điều 25; điểm a khoản 1 Điều 33; điểm c khoản 1 Điều 35; Điều 128; Điều 131; Điều 141; Điều 142 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 265; Điều 266 và Điều 267 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Y Huen H, bà H'S B.

Buộc bà H' P K và ông Hoàng Quốc V có nghĩa vụ phải tháo dỡ phần hàng rào xây dựng trên đất và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 95,7 m^2 tại buôn A, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cho gia đình ông Y Huen H và bà H'S B. Diện tích đất phải trả có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp phần đất của gia đình bà H'S B, có chiều dài từ điểm tiếp giáp QL14 đến điểm cuối cùng là 84,04m (đã trừ tim đường vào 25m)

- Phía Tây Nam: Giáp đất của gia đình bà Ng (gia đình bà H' P K đang quản lý và sử dụng) có chiều dài từ điểm tiếp giáp QL14 đến điểm cuối cùng là 83,54m.

- Phía Đông Nam: Là điểm trên cùng theo hình tam giác cân (hiện có cây muồng làm mốc).

- Phía Tây Bắc: Giáp Quốc lộ 14 có chiều rộng 2,84m.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí đo đạc, quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 16/11/2015, bị đơn là chị H' P K và anh Hoàng Quốc V có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 43/2016/DS-PT ngày 17/3/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bà H' P K và ông Hoàng Quốc V . Sửa bản án sơ thẩm số 27/2015/DSST ngày 06/11/2015 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Y Huen H và bà H'S B.

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

- Ngày 27/6/2017, ông Y Huen H và bà H'S B có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên với lý do: Tòa án không căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Nhà nước đo đạc mà căn cứ vào hàng chè tàu do phía bị đơn trồng để làm ranh giới là không đúng.

- Tại Quyết định số 70/2018/KN-DS ngày 16/11/2018, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm 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 theo hướng hủy bản án phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm

- 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.] Năm 1985, vợ chồng ông Y Huen H, bà H'S B được Nhà nước giao sử dụng lô đất tại địa chỉ buôn A, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; ngày 28/9/1993, Ủy ban nhân dân huyện C cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số B 148507 công nhận ông Y Huen H và bà H'S B có quyền sử dụng thửa đất số 175, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.016 m^2 tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Năm 1989, vợ chồng ông Y B K , bà Trần Thị Ng cũng được Nhà nước giao sử dụng một lô đất liền kề với lô đất đã giao năm 1985 cho vợ chồng bà H'S ; ngày 06/7/2009, Ủy ban nhân dân huyện C cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AO 230886 công nhận vợ chồng ông Y B K , bà Trần Thị Ng có quyền sử dụng thửa đất số 176, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.675m^2 tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[2.] Theo ***Biên bản về việc kiểm tra hiện trạng vị trí thửa đất*** do Ủy ban nhân dân xã C lập ngày 11/4/2013 và ***Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ*** do Tòa án nhân dân huyện C lập ngày 03/6/2014 thì: *(i).* Diện tích đất thực tế gia đình bà Ng đang sử dụng (tính cả diện tích đất tranh chấp, mốc ranh là hàng chè tàu, hiện là hàng rào kiên cố) là 4.819,4 m^2, so với diện tích 4.675 m^2 được Nhà nước cấp quyền sử dụng thì tăng 114,4 m^2; kích thước đất bám mặt tiền Quốc lộ 14 đang sử dụng là 64,48m, so với kích thước 62m được giao thì tăng 2,48 m; *(ii).* Diện tích đất gia đình bà H'S đang sử dụng là 4.749,5 m^2, so với diện tích 5.016 m^2 được cấp quyền sử dụng thì thiếu 266,5m^2; kích thước đất bám theo mặt tiền Quốc lộ 14 đang sử dụng là 46,41 m, so với kích thước 50 m được giao thì thiếu 3,59 m.

[3]. Vợ chồng ông Y Huen H, bà H'S B và vợ chồng ông Y B K , bà Trần Thị Ng đều thừa nhận sau khi được giao đất thì năm 1990, bà Ng trồng hàng chè tàu làm ranh giới giữa hai bên. Tuy nhiên, bà H'S cho rằng bà Ng khi trồng hàng chè tàu đã lấn sang đất của gia đình bà H'S thì bà H'S đã yêu cầu bà Ng nhổ bỏ ngay hàng chè tàu, nhưng bà Ng hứa khi nào xây hàng rào kiên cố sẽ lùi về đúng ranh giới; trong khi đó bà Ng lại cho rằng hàng chè tàu chính là ranh giới giữa hai thửa đất, tồn tại từ năm 1990, bà Ng khi trồng hàng chè tàu không lấn đất của gia đình bà H'S nên bà H'S đồng ý cho trồng.

Từ các luận điểm [1]-[3] nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm thấy rằng cả hai bên đều thừa nhận hàng chè tàu được trồng năm 1990 nên nếu hàng chè tàu là ranh giới được hai gia đình công nhận thì đương nhiên khi cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AO 230886 ngày 06/7/2009 cho vợ chồng ông Y B K , bà Trần Thị Ng thì Ủy ban nhân dân huyện C phải xác định ranh giới giữa đất của vợ chồng bà Ng với đất của vợ chồng bà H'S là hàng chè tàu để đo đạc thì phải bằng diện tích đất hiện nay vợ chồng bà Ng đang sử dụng là 4.819,4 m^2, nhưng UBND huyện C chỉ công nhận vợ chồng bà Ng có quyền sử dụng 4.675 m^2 đất, điều này chứng minh hàng chè tàu không phải là ranh giới đất chính xác mà hai gia đình được Nhà nước giao. Mặt khác, khi nhận *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AO 230886 ngày 06/7/2009 của Ủy ban nhân dân huyện C công nhận có quyền sử dụng 4.675 m^2 đất thì vợ chồng bà Ng không khiếu nại bị thiếu đất. Hơn nữa, tại ***Biên bản lấy lời khai*** ngày 07/4/2014, bà Ng xác định nếu diện tích đất của gia đình Bà thừa so với diện tích đất được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ trả lại phần đất thừa cho gia đình bà H'S . Với những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định gia đình bà Ng lấn chiếm 95,7 m^2 đất của gia đình bà H'S nên buộc trả lại là có cơ sở, đúng pháp luật; Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ hàng chè tàu trồng năm 1990 (hiện nay bà Ng đã xây hàng rào kiên cố thay thế) để xác định vợ chồng bà Ng không lấn đất của vợ chồng bà H'S nên sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện đòi đất của vợ chồng bà H'S là không có cơ sở. Như vậy, Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 70/2018/KN-DS ngày 16/11/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có căn cứ nên được chấp nhận.

Theo báo cáo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tại Công văn số 436/CCTHADS ngày 15/3/2019 thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã tổ chức thi hành quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 43/2016/DSPT ngày 17/3/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk cụ thể: Đã trả lại vợ chồng chị H' P K và anh Hoàng Quốc V 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0033642 ngày 19/11/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; đã hoàn trả vợ chồng ông Y Huen H và bà H'S B số tiền 800.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm còn lại (sau khi trừ 200.000 đồng án phí DSST phải nộp); do đó, cấp giám đốc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên sẽ tính toán lại án phí và chi phí đo đạc, định giá các đương sự phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 2 Điều 343; Điều 344 và Điều 349 Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 43/2016/DS-PT ngày 17/3/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2015/DS-ST

ngày 06/11/2015 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn là ông Y Huen H và bà H'S B với bị đơn là chị H' P K và anh Hoàng Quốc V , cụ thể:

Căn cứ khoản 7 Điều 25; điểm a khoản 1 Điều 33; điểm c khoản 1 Điều 35; Điều 128; Điều 131; Điều 141; Điều 142 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 265; Điều 266 và Điều 267 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Y Huen H, bà H'S B. Buộc chị H' P K và anh Hoàng Quốc V có nghĩa vụ phải tháo dỡ phần hàng rào xây dựng trên đất và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 95,7 m^2 tại buôn A, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cho gia đình ông Y Huen H và bà H'S B. Diện tích đất phải trả có tứ cận tiếp giáp như sau: - Phía Đông Bắc: Giáp phần đất của gia đình bà H'S B, có chiều dài từ điểm tiếp giáp QL14 đến điểm cuối cùng là 84,04m (đã trừ tim đường vào 25m); - Phía Tây Nam: Giáp đất của gia đình bà Ng (gia đình bà H' P K đang quản lý và sử dụng) có chiều dài từ điểm tiếp giáp QL14 đến điểm cuối cùng là 83,54m; - Phía Đông Nam: Là điểm trên cùng theo hình tam giác cân (hiện có cây muồng làm mốc); - Phía Tây Bắc: Giáp Quốc lộ 14 có chiều rộng 2,84m.

2. Về án phí và chi phí định giá, đo đạc:

- Chị H' P K và anh Hoàng Quốc V phải chịu 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm theo Quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2015/DS-ST ngày 06/11/2015 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Chị H' P K và anh Hoàng Quốc V không phải chịu án phí phúc thẩm nên được nhận lại số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0033642 ngày 19/11/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; chị H' P K và anh Hoàng Quốc V đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hoàn trả 200.000 đồng theo Phiếu chi số PC 0528 ngày 29/6/2016 và Biên bản về việc trả tiền thi hành án ngày 30/6/2016.

- Chị H' P K và anh Hoàng Quốc V phải chịu 2.000.0000 đồng tiền chi phí định giá tài sản và 7.000.0000 đồng tạm ứng chi phí đo đạc, tổng cộng là 9.000.000 đồng (chín triệu đồng).

- Ông Y Huen H và bà H'S B được hoàn trả 1.000.000 đồng (một triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0020924 ngày 26/02/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk; ông Y Huen H và bà H'S B đã nhận lại 800.000 đồng theo Phiếu chi số PC 0511 ngày 24/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk nên còn tiếp tục được nhận lại 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng).

- Ông Y Huen H và bà H'S B được nhận lại 2.000.000 đồng tiền tạm ứng định giá tài sản theo Phiếu thu số 07 ngày 07/5/2014 và Phiếu thu số 11 ngày 28/5/2014 tại Tòa án nhan dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk và được nhận lại 7.000.0000 đồng tạm ứng chi phí

đo đạc đã nộp theo Biên lai thu ngày 14/4/2014 tại Công ty TNHH trắc địa và Xây dựng Hưng Thịnh sau khi thu được khoản tiền trên của chị H' P K và anh Hoàng Quốc V .

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

Nơi nhận:
- Vụ Pháp chế và quản lý khoa học TANDTC ;
- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng (để biết);
- Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk (để biết);
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk (để biết);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ (VP); Phòng Giám đốc kiểm tra về DS - LĐ - KDTM và hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Anh Tiến