

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 40/2023/DS-GĐT

Ngày 23-9-2023

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**

- Với thành phần tham gia xét xử giám đốc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Lê Tự và ông Nguyễn Văn Tào

- Thư ký phiên tòa: bà Phạm Thị Tuyết - 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 Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên cao cấp.

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 dân sự “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa:

1. *Nguyên đơn:* ông Phạm Hữu T, sinh năm 1962; địa chỉ: nhà số 01 đường L, phường 7, thành phố H, tỉnh Phú Yên.

2. *Bị đơn:* ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1948 và bà Hồ Thị T, sinh năm 1951; cùng địa chỉ: nhà số 299 đường D, phường 7, thành phố H, tỉnh Phú Yên.

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

3.1. Bà Huỳnh Thị Ninh K, sinh năm 1968; địa chỉ: nhà số 01 đường L, phường 7, thành phố H, tỉnh Phú Yên.

3.2. Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện ngày 03/4/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Phạm Hữu T trình bày:*

Năm 1989, cha mẹ ông T là cụ Phạm Hoài N và cụ Nguyễn Thị M (cán bộ) được nhà nước cấp 01 lô đất để xây dựng nhà có địa chỉ hiện nay là số 01, đường Lương Tấn T, phường 7, thành phố H, tỉnh Phú Yên theo Giấy phép xây dựng số 676/GP-XD ngày 26/9/1989 của UBND thị xã H với kích thước 8m x 25m, diện tích sau khi trừ góc hai mặt đường L - D còn lại 187,5m² và năm 1999 cha mẹ ông T lập Hợp đồng tặng cho, nhà đất cho vợ chồng ông Phạm Hữu T và bà Huỳnh Thị Ninh K ghi diện tích đất tặng cho 187,5m². Năm 2000, vợ chồng ông T làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ghi chiều ngang nhà giáp đường D, diện tích đất dôi dư phù hợp quy hoạch và cơ quan chức năng sau khi đo diện tích đất trên thực tế ra thông báo ông T phải nộp trước bạ bổ sung diện tích 9,7m² đất; tuy nhiên, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất cho ông T thì UBND tỉnh Phú Yên ghi lô đất kích thước 9m x 23m, diện tích còn lại sau

khi trừ diện tích đất gốc còn 194,5m² là thiếu kích thước chiều ngang lô đất 02m so với Giấy phép xây dựng được cấp ngày 26/9/1989. Giáp phía sau nhà đất của ông T là đất của vợ chồng ông Nguyễn Thành L, bà Hồ Thị T có diện tích 187,5m² (7,5m x 25m) được UBND tỉnh Phú Yên giao theo Quyết định số 1324/QĐ-UB ngày 13/10/1990. Khi ông L, bà T xây dựng nhà có lấn qua 2m kích thước chiều dài đất của ông T, nhưng khi xây dựng ông L, bà T có nói với ông T là xây dựng nhà tạm khi nào xây dựng nhà kiên cố sẽ trả lại đất cho ông T, ông T nghĩ đến tình làng xóm nên chấp nhận, nhưng hiện nay vợ chồng ông L dỡ nhà cũ xây nhà mới mà không trả lại đất cho ông T.

Năm 2006, vợ chồng ông Huỳnh Văn E, bà Nguyễn Thị T ở nhà số 05 L khởi kiện tranh chấp với vợ chồng ông L, bà T phần đất phía sau nhà ông L, bà T; kết quả đo xác định diện tích đất ông L, bà T đang sử dụng đã xây tường bao 207,2m² với kích thước mặt tiền đường D chưa tính tường là 8,43m, tính tường là 8,6m, chiều ngang phần giữa 7,89m (Bản án dân sự phúc thẩm số 45/2006/DS-PT ngày 24/7/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên). Hiện nay, đất Ông đang sử dụng có kích thước cạnh phía Tây 23,48m, kích thước cạnh phía Đông giáp đường D 22,89m là thiếu so với kích thước mỗi cạnh 25m mà Ông được cấp Giấy phép xây dựng; do đó, Ông khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông L, bà T tháo dỡ đà kiềng móng nhà trả lại diện tích đất lấn chiếm 16,95m² với cạnh phía Tây 1,52m, cạnh phía Đông 2,11m.

- Bị đơn là vợ chồng ông L, bà T trình bày:

Ngày 13/10/1990 UBND tỉnh Phú Yên ban hành Quyết định số 1324/QĐ-UB cấp cho Ông Bà 187,5m² đất (7,5m x 25m). Năm 2003, Nhà nước thông báo cấp lại giấy tờ nhà đất, sau khi đo thì diện tích thực tế Ông Bà đang sử dụng là 200m² nên UBND tỉnh Phú Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất cho Ông Bà với diện tích đất 200m² (8mx25m), diện tích đất tăng thêm Nhà nước không yêu cầu Ông Bà phải nộp tiền sử dụng đất. Năm 2006 Ông Bà có tranh chấp đất với vợ chồng ông Huỳnh Văn E, đo thực tế thì diện tích đất Ông Bà đang sử dụng là 207,2m² với chiều dài 25,85m; chiều rộng mặt tiền đường D 8,43m; chiều rộng phần giữa 7,89m, chiều rộng phần đất phía sau 7,73m. Nguyên nhân đất của Ông Bà biến động diện tích, kích thước so với Quyết định cấp đất ban đầu và so với diện tích đất Ông Bà được quyết định theo bản án dân sự phúc thẩm số 45/2006/DS-PT ngày 24/7/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên là do khi đo lại đất để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho Ông Bà, Sở Xây dựng đã đo luôn phần ông nước phục vụ khu Nhà ở cán bộ Sở Thương mại nên kích thước chiều ngang tăng thành 8m, và đo luôn tường nhà ở cán bộ Sở Thương mại nên kích thước mặt tiền đường D tăng thành 8,43m. Nay Ông Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T vì Ông Bà không lấn đất của ông T mà Ông Bà đã sử dụng đất ổn định, lâu dài.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Ninh K thống nhất trình bày và yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Hữu T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm 09/2020/DS-ST ngày 18/02/2020 Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Phú Yên quyết định:

Căn cứ các Điều 164, 166 Bộ luật dân sự 2015; Điều 50, Điều 52 Luật đất đai 2003, Điều 202 Luật đất đai 2013. Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH khóa 14 về án phí, lệ phí. Tuyên xử:

Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại đơn khởi kiện ngày 03/4/2019, khởi kiện bổ sung ngày 02/5/2019.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích $9,2m^2$ [gồm diện tích ($A=3,5m^2$), diện tích ($B=1,0m^2$), diện tích ($C=4,7m^2$)] tại ranh giới đất 01 L, phường 7, TP. Tuy Hòa và 299 D, phường 7, TP. H, tỉnh Phú Yên. Có giới cận: Bắc giáp đất nhà ông T – bà K, nam giáp đất ông L – bà T, tây giáp đất ông L – bà Tg, đông giáp đường D là thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông Phạm Hữu T, bà Huỳnh Thị Ninh K.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành L, bà Hồ Thị T tháo dỡ dầm móng xây trên phần đất tranh chấp $9,2m^2$ [gồm diện tích ($A=3,5m^2$), diện tích ($B=1,0m^2$), diện tích ($C=4,7m^2$)] (Theo bản vẽ hiện trạng nhà + đất ngày 14-11-2019 do Công ty TNHH Đo đạc Thiên Ý vẽ và ông T, ông L đã ký).

Vợ chồng ông Phạm Hữu T, bà Huỳnh Thị Ninh K và vợ chồng ông Nguyễn Thành L, bà Hồ Thị T được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại đơn khởi kiện ngày 03/4/2019, khởi kiện bổ sung ngày 02-5-2019 đòi vợ chồng ông L, bà T trả lại diện tích đất $16,95m^2 - 9,2m^2 = 7,75m^2$, vì không có căn cứ.

Kiến nghị UBND tỉnh Phú Yên xem xét điều chỉnh diện tích đất của ông T, bà K tại: 01 L, phường 7, TP. H và ông L, bà T tại: 299 D, phường 7, TP. H theo quy định của Luật đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 28/02/2020 và ngày 20/02/2020, nguyên đơn và bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Ngày 04/3/2020, Viện kiểm sát nhân dân thành phố H ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 57/2020/DS-PT ngày 08 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố H. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 164, 166, 175 Bộ luật dân sự 2015; Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 50, 52, 105, 107 Luật đất đai năm 2003, Điều 202 Luật đất đai năm 2013. Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí. Tuyên xử:

Chấp nhận 01 phần yêu cầu của ông Phạm Hữu T theo đơn khởi kiện ngày 03/4/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/5/2019.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích $9,2m^2$ gồm diện tích $A=3,5m^2$, diện tích $B=1,0m^2$, diện tích $C=4,7m^2$ tại ranh giới đất số 01, đường L, phường 7, thành phố H và số 299, đường D, phường 7, thành phố H; Có giới cận: Bắc giáp đất nhà ông T – bà K, nam giáp đất ông L – bà T, tây giáp đất ông L – bà T, đông giáp

đường D là thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông Phạm Hữu T, bà Huỳnh Thị Ninh K.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành L, bà Hồ Thị T tháo dỡ đà kiến móng xây trên phần đất tranh chấp $9,2m^2$ gồm diện tích $A=3,5m^2$, diện tích $B=1,0m^2$, diện tích $C=4,7m^2$ (Theo Bản vẽ hiện trạng nhà và đất ngày 14/11/2019 do Công ty TNHH Đo đạc Thiên Ý vẽ và ông T, ông L đã ký).

Vợ chồng ông Phạm Hữu T, bà Huỳnh Thị Ninh K và vợ chồng ông Nguyễn Thành L, bà Hồ Thị T được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại đơn khởi kiện ngày 03/4/2019, khởi kiện bổ sung ngày 02/5/2019 đòi vợ chồng ông L, bà T trả lại diện tích đất $16,95m^2 - 9,2m^2 = 7,75m^2$, vì không có căn cứ.

Kiến nghị UBND tỉnh Phú Yên xem xét điều chỉnh diện tích đất của ông T, bà K tại: số 01, đường L, phường 7, thành phố H và ông L, bà T tại: số 299, đường D, phường 7, thành phố H theo quy định của Luật đất đai.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Nguyễn Thành L có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Phú Yên có Công văn kiến 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 43/2023/KN-DS ngày 29/8/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 18/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Phú Yên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Phú Yên 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 quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại Bản vẽ mặt bằng hiện trạng nhà đất do Công ty TNHH Đo đạc Thiên Ý lập ngày 14/11/2019 thể hiện: Diện tích đất của gia đình ông T và ông L đang quản lý, sử dụng đều tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyết định cấp đất và Giấy phép xây dựng được cấp.

[2] Tại Công văn số 2305/SXD-QLN ngày 20/12/2019, Sở Xây dựng tỉnh Phú Yên đề nghị Tòa án căn cứ vào Bản án của Tòa án nhân dân thành phố Tuy H và Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên về vụ án tranh chấp ranh giới liền kề giữa gia đình ông Huỳnh Văn E và gia đình ông Nguyễn Thành L để giải quyết vụ án này. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 45/2006/DS-PT ngày 24/7/2006, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông E với nhận định: “Phần phía Bắc nhà ông L, Sở Thương mại và ông T xây dựng tường rào, đến năm 1994 ông E cũng xây dựng nhà sau có tường hậu thẳng với tường Sở Thương mại và nhà ông T, nhưng có mái ngói nhô qua phần đất ông L là $25cm \times 8m = 2m^2$...Đối với đất ông L diện tích đang sử dụng lớn hơn diện tích đất được cấp ban đầu, nhưng nguyên nhân biến động lớn hơn là do phần đất của Sở

Thương mại xây tường rào bỏ ra 01 phần, nên mặt tiền đất của ông L từ 7,5m lên 8,43m, còn đối với phần hậu của đất ông L hiện đang sử dụng có chiều rộng là 7,73m (tăng 0,23m kể cả phần mái ngói nhà ông E lòi ra 0,2 5m). Như vậy chứng tỏ ông L không hề chiếm đất của ông E như ông E trình bày...”. Như vậy, Bản án dân sự phúc thẩm số 45/2006/DS-PT ngày 24/7/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đang có hiệu lực pháp luật đã xác định nguyên nhân diện tích đất gia đình ông L đang sử dụng lớn hơn diện tích đất được cấp ban đầu là do phần đất của Sở Thương mại xây tường rào bỏ ra 01 phần nên mặt tiền đất của ông L từ 7,5m lên 8,43m.

[3] Mặt khác, tại Công văn số 187/SXD ngày 20/4/2006 của Sở Xây dựng Phú Yên xác định: *Sở dĩ thực trạng sử dụng đất chênh lệch so với Quyết định giao đất là do trên khu đất tiếp giáp nhà ông L, ông E có xây dựng 01 quầy hàng Công nghệ phẩm của Công ty Thương mại miền núi Phú Yên và hiện nay được sử dụng làm nhà để xe của công ty (hiện trạng vẫn còn đoạn tường rào cũ). Do đó, khi giao đất đơn vị bố trí theo thực tế nên kích thước các lô đất không khớp với bản đồ quy hoạch phân lô và quyết định giao đất.*

[4] Quá trình sử dụng đất, gia đình ông Phạm Hữu T và gia đình ông Nguyễn Thành L đã xây dựng nhà ở, các công trình trên đất và sử dụng ổn định gần 30 năm, không có tranh chấp. Năm 2019, khi ông L xây nhà mới thì ông T mới tranh chấp, ông T cho rằng khi ông L và bà T xây nhà cấp 4 cũ đã lấn qua đất của ông T gần 2m về chiều dài và ông L, bà T nói khi nào dỡ nhà để xây lại thì sẽ trả lại phần lấn chiếm nhưng ông T không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Hơn nữa, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho hộ ông T năm 2000 và cấp cho hộ ông L năm 2003 cũng căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất của từng hộ; khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T cũng không có khiếu nại đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Vì các lý do trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành L phải trả lại 16,95m² đất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, công nhận diện tích 9,2m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông Phạm Hữu T, bà Huỳnh Thị Ninh K là không đúng pháp luật nên chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 43/2023/KN-DS ngày 29/8/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; hủy bản án dân sự phúc thẩm và bản án dân sự sơ thẩm; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 43/2023/KN-DS ngày 29/8/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 57/2020/DS-PT ngày 08/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên và Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 18/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Phú Yên, về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn là ông Phạm Hữu T với bị đơn là ông

Nguyễn Thành L, bà Hồ Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Phú Yên 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 H (kèm hồ sơ vụ án để xét xử lại);
- Vụ Giám đốc kiểm tra II – TANDTC;
- Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Phú Yên;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng GĐKT II; Phòng HC-TP; Lưu tiểu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân