

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TẠI ĐÀ NẴNG  
ỦY BAN THẨM PHÁN

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 28/2020/DS-GĐT

Ngày 09-6-2020

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 gồm có:***

*Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Tự – Thẩm phán.

*Các Thẩm phán:* Ông Đặng Kim Nhân và ông Trương Minh Tuấn

***- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:*** Ông Phạm Văn Phong – Thư ký Tòa án.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:***  
Ông Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2020, 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:

***- Nguyên đơn:*** Ông Mai Văn T; trú tại: thôn X, xã S, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

***- Bị đơn:*** Ông Mai Xuân H và bà Nguyễn Thị T; trú tại: thôn X, xã S, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

*Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Mai Xuân H:*

+ Anh Mai Văn S, địa chỉ: M W-1- Japan.

+ Anh Mai Sỹ H1; trú tại: thôn X, xã S, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

+ Chị Mai Thị Hồng Th; trú tại: thôn X, xã S, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

+ Anh Mai Chí H2; địa chỉ: M P-1 Japan.

+ Anh Mai Nguyễn Khắc Tr; trú tại: thôn X, xã S, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

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

+ Bà Mai Thị T1; trú tại: thôn P, xã T, huyện M, tỉnh Quảng Bình.

+ Bà Mai Thị Th; trú tại: B, tổ dân phố N, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

+ Đại diện hợp pháp của ông Mai Văn T (đã chết) bà Nguyễn Thị H3; trú tại: thôn X, xã S, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Theo Đơn khởi kiện đề ngày 05/6/2018 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Mai Văn T trình bày:**

Bố mẹ ông là Mai Văn L và Nguyễn Thị Th1 có thửa đất số 104, tờ bản đồ số 23, diện tích 2.048m<sup>2</sup> nay là thửa 102, tờ bản đồ số 64, diện tích thực tại là 2.997,8m<sup>2</sup> (do chính quyền san ủi nên có rộng ra) tại vùng Đồng đất thôn C, xã S, huyện B. Đất được Nhà nước cấp cho bố mẹ ông năm 1973 để làm nhà ở. Bố mẹ ông sinh sống tại thửa đất này từ lúc được cấp đến năm 1988 thì bố ông qua đời, đến năm 1994 mẹ ông cũng qua đời. Khi bố mẹ ông qua đời trên thửa đất đó để lại cho hai em bà Mai Thị T1, ông Mai Văn T ở. Năm 2012, em Mai Văn T qua đời nên em Mai Thị T1 chuyển về sinh sống tại huyện Minh Hóa. Thửa đất bố mẹ để lại anh em ông cho ông Mai Văn H và bà Nguyễn Thị T mượn để trồng cây sản xuất. Đến năm 2006, ông H làm giấy mua bán đất và đến anh em ông ký nhưng anh em ông không chấp nhận nên đã xảy ra tranh chấp, anh em ông đã làm đơn đến Ủy ban nhân dân xã S giải quyết nhưng không thành. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông H, bà T trả lại cho anh em ông thửa đất đã lấn chiếm với diện tích đất là 2.048m<sup>2</sup>, với chiều rộng 46m, chiều dài 44m tại thửa số 102, tờ bản đồ số 64. Cụ thể mặt trước thửa đất hướng Bắc giáp đường liên thôn; chiều dài phía phải hướng Đông giáp thửa đất ông Hải, chiều dài bên trái hướng Tây giáp thửa đất bà X, chiều rộng phía sau hướng Nam dài giáp chân rừng. Tại phiên tòa sơ thẩm ông thay đổi yêu cầu khởi kiện về kích thước buộc ông H, bà T trả lại thửa đất như kết quả thẩm định ngày 17/10/2018 về ranh giới và kích thước, diện tích 2.707,6m<sup>2</sup>.

**- Bị đơn ông Mai Xuân H và bà Nguyễn Thị T trình bày:**

Năm 1989, vợ chồng ông bà có làm ngôi nhà tạm tiền khách hậu chủ và được bà Nguyễn Thị Th1 (mẹ ông Mai Văn T) cho ở góc vườn phía Tây được sinh sống chung một mảnh vườn. Sau khi bà Th1 qua đời thì để lại cho con gái là bà Mai Thị T1 và con trai út là ông Mai Văn Th. Do cuộc sống neo đơn nên bà T1 có ý định bán mảnh đất vườn còn lại cho bà Trần Thị X. Vợ chồng ông bà biết tin nên đã trao đổi với bà T1 mua lại với giá 200.000 đồng và cho thêm bà T1 50.000 đồng. Từ năm 1991 đến nay quá trình sử dụng đất vợ chồng ông luôn cải tạo, nâng cấp vườn. Khi có chủ trương 327 vợ chồng ông bà được giao đất giao rừng trồng thông lấy nhựa, trồng keo và bạch đàn. Khi có đường Hồ Chí Minh đi qua thì vợ chồng ông thuê mức đất cải tạo lại mảnh vườn bằng phẳng. Năm 2006-2007, có chủ trương làm sổ đỏ thì vợ chồng ông trực tiếp gặp bà T1 để xác nhận nhưng bà T1 không đồng ý. Năm 2013, UBND xã S tiếp tục mời vợ chồng ông lên hòa giải nhưng không thành. Năm 2017, UBND xã S tiếp tục mời vợ chồng ông lên hòa giải chia mảnh đất 5 phần trong đó vợ chồng ông một phần nhưng ông bà không đồng ý. Việc ông T1 cho rằng thửa đất là của bố mẹ để lại là

không có căn cứ pháp lý vì không có giấy tờ gì chứng minh, trong khi thửa đất được ông bà sử dụng từ năm 1989 đến nay được Hợp tác xã và UBND xã S xác nhận, vợ chồng ông cũng làm mọi nghĩa vụ đối với nhà nước theo quy định. Vì vậy, ông bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

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

1. Bà Mai Thị T1 trình bày: trước khi bố mẹ bà mất có cho ông H một góc vườn để ở gần nhà bà X, bà ở tại thửa đất bố mẹ để lại được một thời gian thì theo chồng ở chỗ khác. Thửa đất đó bỏ trống, một thời gian đất có giá thì ông H, bà T đưa ra một tờ giấy viết sẵn bảo bà ký nhưng bà không ký, hai bên không có giấy tờ và không có việc giao tiền liên quan đến việc mua bán đất. Bà đề nghị vợ chồng ông H, bà T phải trả lại toàn bộ đất đang tranh chấp cho ông T.

2. Bà Phan Thị Đào và bà Mai Thị Th đều thống nhất như trình bày của ông Mai Văn T.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 09/01/2019, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Bình quyết định:

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn T, buộc ông Mai Văn H và bà Nguyễn Thị T trả lại toàn bộ thửa đất đang tranh chấp cho ông Mai Văn T, thửa số 102, tờ bản đồ số 64, bản đồ địa chính xã S, huyện B, tỉnh Quảng Bình, thửa đất có ranh giới, kích thước, diện tích như sau:*

*Phía Bắc giáp đường liên thôn, kích thước 54,7m*

*Phía Nam giáp đất ông H, bà T khai phá thêm (phía gần chân núi) kích thước 49,7m.*

*Phía Tây giáp đất bà X, kích thước 54,7m*

*Phía Đông giáp đất anh Hải, kích thước 58m.*

*Diện tích 2.707,6m<sup>2</sup>.*

*Buộc ông Mai Văn H và bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm tháo dỡ, di chuyển móng nhà có tường, 04 trụ bê tông xây dở dang và một số cây bạch đàn xây và trồng trái phép trên đất tranh chấp để trả lại nguyên trạng thửa đất đang tranh chấp nêu trên cho ông T.*

*Nguyên đơn có quyền và trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo.

- Ngày 21/01/2019, ông Mai Văn H và bà Nguyễn Thị T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm.

- Ngày 21/01/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Bình ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 44/QĐKN-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm đề nghị theo hướng hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 18/2019/DS-PT ngày 23/7/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

*Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B và đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 09/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Bình. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn T đòi lại thửa đất số 102, tờ bản đồ số 64, bản đồ địa chính xã S, huyện B, tỉnh Quảng Bình là di sản thừa kế của ông Mai Văn T và bà Nguyễn Thị Th1.*

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

- Ngày 20/12/2019, ông Mai Văn T có đơn đề nghị 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 13/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 07/02/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án số 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 hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 09/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Bình; giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Bình giải quyết sơ thẩm lại, với nhận định:

*“Về nguồn gốc đất tranh chấp: thửa đất số 104, tờ bản đồ số 23 (nay là thửa số 102, tờ bản đồ số 64) tại Vùng D, thôn C, xã S, huyện B là do vợ chồng cụ Mai Văn L (chết năm 1988) và cụ Nguyễn Thị Th1 (chết năm 1994) tạo lập.*

*Vợ chồng ông Mai Văn H thừa nhận, do khó khăn về chỗ ở nên vợ chồng ông xin cụ Th1 ở nhờ phía sau (BL:51). Trong thời gian vợ chồng ông H sinh sống trên thửa đất, ông Mai Văn T nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông H chuyển đi nơi khác. Đến năm 1994, vợ chồng ông H, bà T bán ngôi nhà gỗ và chuyển đi nơi khác sinh sống. Ủy ban nhân dân xã S xác nhận trước năm 1975 là đất hoang. Từ năm 1978 ông Mai Văn L và bà Nguyễn Thị Th1 đến dựng nhà ở. Năm 1989, ông Mai Văn H và bà Nguyễn Thị T đến xin ở và được bà Nguyễn Thị Th1 cho ở phía sau nhà (BL:70).*

*Sau khi cụ Th1 chết, hai người con là ông Mai Văn T và bà Mai Thị T1 vẫn tiếp tục sinh sống trên thửa đất này. Đến giữa năm 1995, sau khi ông Th chết, bà T1 chuyển đi nơi khác sinh sống. Sau đó, vợ chồng ông H, bà T tiếp tục canh tác, tôn tạo, coi nói thêm diện tích, múc đắp đường và trồng cây trên thửa đất này. Diện tích đất tăng thêm thể hiện: bản đồ năm 1997, diện tích 2.048m<sup>2</sup>; bản đồ năm 2015 do sở tài*

nguyên và môi trường tỉnh Quảng Bình thiết lập, diện tích 2.997,8m<sup>2</sup>; kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ ngày 17/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, diện tích đất tranh chấp là 2.707,6m<sup>2</sup> (BL:76). Như vậy, diện tích tăng thêm là 659,6m<sup>2</sup> (2.707,6m<sup>2</sup> – 2.048m<sup>2</sup>).

Bị đơn ông Mai Văn H trình bày, vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng thửa đất tranh chấp của bà Mai Thị T1, đã trả cho bà T1 250.000 đồng, nhưng không có chứng cứ chứng minh. Hơn nữa, thửa đất tranh chấp là di sản do cụ L, cụ Th1 để lại, bà T1 không có quyền tự định đoạt.

Từ những chứng cứ nêu trên nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét nguồn gốc diện tích đất tăng thêm, chưa tính công sức quản lý, tôn tạo của bị đơn, làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, gây thiệt hại nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn”.

- 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 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 23 (nay là thửa số 102, tờ bản đồ số 64) tại Vùng D, thôn C, xã S, huyện B nguyên trước đây là Trại nuôi bò của Hợp tác xã C sau đó giải thể, bỏ trống không ai ở nên bố mẹ ông Mai Văn T (cụ Mai Văn L và cụ Nguyễn Thị Th1) đến dựng nhà để ở vào năm 1978. Năm 1988 cụ L chết, năm 1994 cụ Th1 chết. Năm 1989, vợ chồng ông Mai Xuân H, bà Nguyễn Thị T được cụ Th1 cho ở góc vườn phía Tây và làm nhà ở tại thửa đất trên.

[2] Sau khi cụ Th1 chết, bà T, ông Th là con của cụ L, cụ Th1 cũng chuyên đi ở nơi khác, trên đất còn lại ngôi nhà gỗ. Năm 1996, bà Th (con cụ L, cụ Th1) tháo dỡ luôn nhà gỗ để mang đi đến huyện Q làm nhà ở, trên đất không còn tài sản nào khác và những người con của cụ L, cụ Th1 cũng không sử dụng thửa đất trên từ năm 1996 đến nay. Trên thửa đất chỉ còn ông H, bà T tiếp tục quản lý, sử dụng canh tác.

[3] Quá trình Nhà nước thực hiện việc quản lý đất đai, các con của cụ L, cụ Th1 không thực hiện kê khai đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền và cũng không thực hiện nghĩa vụ thuế đất đối với Nhà nước. Sau khi cụ L, cụ Th1 chết thì các con cụ L, cụ Th1 cũng chấm dứt việc sử dụng đất từ năm 1996 đến nay.

[4] Trong khi đó, ông H, bà T tiếp tục ở trên thửa đất đó, canh tác ổn định từ năm 1989 đến nay. Quá trình sử dụng đất ông H, bà T không ngừng tôn tạo, khai hoang và mở rộng diện tích tăng thêm và hàng năm đều thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã được đăng ký vào sổ mục kê địa chính, bản đồ địa chính xã S năm 1997. Việc sử

dụng đất của ông Ha được người làm chứng là ông Nguyễn Văn L trước đây làm thôn trưởng xác nhận. Quá trình ông H, bà T canh tác sử dụng đất từ năm 1989 đến năm 2006 các con cụ L, cụ Th1 không ai có ý kiến gì.

[5] Như vậy, cụ L, cụ Th1 chỉ là người đến ở trước tại thửa đất trên nhưng chỉ sử dụng đất đến năm 1996. Ông H, bà T canh tác sử dụng đất từ năm 1989 đến nay. Quá trình sử dụng đất, ông H, bà T đã kê khai đăng ký và nộp thuế quyền sử dụng đất nên theo qui định của pháp luật đất đai ông H, bà T thuộc trường hợp được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai). Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, vì nguyên đơn chưa xác lập quyền sử dụng đất thông qua việc trực tiếp, liên tục sử dụng đất, đồng thời kê khai đăng ký đất đai theo qui định của pháp luật, thực tế nguyên đơn đã từ bỏ không sử dụng đất từ năm 1996, đến năm 2006 mới tranh chấp. Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[6] Từ các phân tích trên, thấy không có căn cứ chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 13/2020/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 07/02/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 1 Điều 343 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

**1.** Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 13/2020/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 07/02/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

**2.** Giữ nguyên bản án dân sự phúc thẩm số 18/2019/DS-PT ngày 23/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình;
- TAND huyện B, tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS huyện B, tỉnh Quảng Bình;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ (VP); Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-KDTM-LĐ và hồ sơ vụ án.

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

**Lê Tự**