

Quyết định giám đốc thẩm  
Số: 176/2024/DS-GĐT  
Ngày: 27/6/2024  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất  
(ranh đất) và tài sản trên đất

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**ỦY BAN THẨM PHÁN**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh gồm có 09 thành viên tham gia xét xử, do ông Nguyễn Xuân Thiện-Phó Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm chủ tọa phiên tòa theo sự ủy nhiệm của Chánh án.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: bà Lê Thị Mai Phương-Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Gia Viễn-Kiểm sát viên.

Ngày 27/6/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) và tài sản trên đất”, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** ông Châu Văn Q, sinh năm 1957;

Địa chỉ: ấp N, xã B, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

**2. Bị đơn:** bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956;

Địa chỉ: ấp N, xã B, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1958;

3.2. Chị Châu Thị Hồng N, sinh năm 1980;

3.3. Anh Châu Bửu H1, sinh năm 1982;

3.4. Chị Châu Thị Hồng L1, sinh năm 1992;

3.5. Ông Trần Văn C, sinh năm 1959;

3.6. Chị Nguyễn Thị Mỹ L2, sinh năm 1983;

3.7. Anh Nguyễn Quan S, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: ấp N, xã B, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

3.8. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh; người đại diện theo ủy quyền là ông Trương Văn N1, chức vụ: Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Trà Vinh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Vợ chồng ông Châu Văn Q, bà Nguyễn Thị Hồng H có thửa đất 713 giáp ranh với thửa đất 712 của bà Nguyễn Thị L. Hai thửa đất này cùng tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Quá trình sử dụng đất, ranh giới giữa 02 thửa đất nêu trên được xác định bằng trụ bê tông cắm cố định ở 02 đầu tiếp giáp nhau (hai bên đương sự đều thống nhất xác nhận trụ ranh do bên bà L cắm cách nay khoảng 20 năm, cắm trước khi tranh chấp). Do bên bà L trồng cây lá dừa nước giáp ranh, ông Q cho rằng phần lá cây bà L trồng lấn sang đất của ông chiều ngang 01m, chiều dài theo ranh 85m, nên ông Q khởi kiện yêu cầu bà L phá phần lá đã lấn qua đất của ông và dùng dây kéo thẳng 02 trụ đá ở 02 đầu để ổn định lâu dài.

Theo kết quả đo đạc do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh huyện C tại Công văn ngày 20/5/2015 thì phần đất tranh chấp thể hiện: hướng Đông giáp phần đất còn lại của ông Q, thửa 713 (phần C), có số đo 82,3m; hướng Tây giáp phần đất còn lại của bà L, thửa 712 (phần B), có số đo 82,3m; hướng Nam giáp Quốc lộ E, có số đo 1,1m; hướng Bắc giáp thửa 704, có số đo 1,1m. Tổng diện tích đất tranh chấp là 90m<sup>2</sup>, trong đó có 53m<sup>2</sup> thuộc thửa 713 của ông Q, 37m<sup>2</sup> thuộc thửa 712 của bà L.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 03/5/2018, các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 66/2018/QĐST-DS ngày 03/5/2018, Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh, quyết định (tóm tắt):

Hộ bà Nguyễn Thị L (gồm bà Nguyễn Thị L, ông Trần Văn C, chị Nguyễn Thị Mỹ L2 và anh Nguyễn Quang S1) tự nguyện giao trả cho hộ ông Châu Văn Q (gồm ông Châu Văn Q, bà Nguyễn Thị Hồng H, chị Châu Thị Hồng N, anh Châu Bửu H1 và chị Châu Thị Hồng L1) phần đất diện tích 53m<sup>2</sup> thuộc thửa 713, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc ấp N, xã B, huyện C, tỉnh Trà Vinh do ông Châu Văn Q đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất (có tứ cận kèm theo). Hộ ông Châu Văn Q được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất này.

Công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện phần đất với diện tích 32m<sup>2</sup> so với đơn khởi kiện ban đầu. Diện tích đất còn lại hộ bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền tự nguyện thỏa thuận, thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/5/2018, ngày 15/02/2022, bà Nguyễn Thị Hồng H có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

Tại Công Văn số 04/KN-GĐT ngày 07/6/2022, Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh kiến nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 30/2023/KN-DS ngày 28/4/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 66/2018/QĐST-DS ngày 03/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ quyết định sơ thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ngày 07/6/2022, Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh kiến nghị kháng nghị quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên; đồng thời, gửi kèm theo đơn đề nghị kháng nghị đề ngày 15/02/2022 của bà Nguyễn Thị Hồng H. Căn cứ quy định tại các Điều 327, 334 Bộ luật Tố tụng dân sự thì thời điểm Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh gửi công văn kiến nghị là đã hết thời hạn kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm và đơn đề nghị kháng nghị của bà H đã hết thời hạn 01 năm. Tuy nhiên, kèm theo đơn đề nghị, bà H cung cấp phiếu gửi bưu điện nộp đơn cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 17/5/2018. Do đó, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý đơn của bà H là đúng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 6 Quyết định 625/QĐ-CA ngày 06/09/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Ngày 15/02/2022, bà Nguyễn Thị Hồng H tiếp tục có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm. Căn cứ khoản 2 Điều 334 Bộ luật tố tụng dân sự thì thời hạn kháng nghị được kéo dài 02 năm kể từ ngày hết thời hạn kháng nghị.

[2] Ngày 19/5/2000, ông Châu Văn Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với 1.830m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 713, tờ bản đồ số 9; ngày 21/4/1996, bà Nguyễn Thị L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với 4.580m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 712, tờ bản đồ số 9, hai thửa đất này giáp ranh nhau và cùng tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Quá trình sử dụng, ông Q và vợ là bà Nguyễn Thị Hồng H cho rằng bà L lấn chiếm của vợ chồng ông 85m<sup>2</sup> đất nên khởi kiện yêu cầu bà L trả lại đất. Bà L không thừa nhận lấn chiếm đất của ông Q mà cho rằng bà sử dụng đúng theo ranh đất đã tồn tại từ trước đến nay.

[3] Căn cứ kết quả đo vẽ của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Chi nhánh huyện C, tỉnh Trà Vinh ngày 20/5/2015, thể hiện: diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 90m<sup>2</sup>, trong đó có 53m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 713 của ông Châu Văn Q và 37m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 712 của bà Nguyễn Thị L. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L và ông Q đều đồng ý xác định ranh theo kết quả đo đạc ngày 20/5/2015 và thống nhất bà L trả cho ông Q 53m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 713. Tuy nhiên, phần đất tranh chấp còn lại có diện tích là 37m<sup>2</sup> nhưng ông Q chỉ rút 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với 32m<sup>2</sup>, còn 05m<sup>2</sup> đất chưa thống nhất giải quyết. Ngoài ra, các bên không có thỏa thuận về việc bà L được sử dụng đối với diện tích đất còn lại, nhưng trong quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm lại ghi nhận vấn đề này. Như vậy, các đương sự chưa thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án; nội dung quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự không đúng với nội dung các bên thỏa thuận tại phiên tòa sơ thẩm; phần đất 32m<sup>2</sup> ông Q rút đơn khởi kiện không được Tòa án đình chỉ giải quyết. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 212 và khoản 1 Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Theo các tài liệu do Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh thu thập, xác minh trong quá trình giải quyết đơn tố cáo của bà Nguyễn Thị Hồng H thì trên phần đất tranh chấp hiện nay có một phần công hàng rào kiên cố và một đoạn lưới B40 dài khoảng 04m do bà H xây dựng. Tại Biên bản về việc thẩm định tài sản tranh chấp ngày 08/4/2015, Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh không ghi nhận các tài sản này vào trong biên bản; tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cũng không xử lý đối với các tài sản có trên đất tranh chấp, gây khó khăn cho công tác thi hành án. Tòa án cấp sơ thẩm còn vi phạm tố tụng trong việc không công khai chứng cứ, không cung cấp cho bà H kết quả đo vẽ đất tranh chấp ngày 20/5/2015 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Chi nhánh huyện C, nên bà H không biết để thực hiện quyền khiếu nại, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà H.

[5] Từ những nhận định trên, cần chấp nhận kháng nghị số 30/2023/KN-DS ngày 28/4/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 342; Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;*

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 30/KN-DS ngày 28/4/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 66/2018/QĐST-DS ngày 03/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) và tài sản trên đất*” giữa nguyên đơn là bà ông Châu Văn Q với bị đơn là bà Nguyễn Thị L.
3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.
4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

#### ***Nơi nhận:***

- Chánh án TANDCC (để báo cáo);
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học -TANDTC;
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh;
- Chi cục THADS huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, Phòng HCTP, Phòng GDKT.II; HSVA (MP).

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

**Nguyễn Xuân Thiện**