

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 66/2024/DS-GĐT

Ngày 04/9/2024

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:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* ông Lê Tự

*Các Thẩm phán:* ông Vũ Thanh Liêm và ông Nguyễn Văn Tiến

**- Thư ký phiên tòa:** bà Nguyễn Thị Thoa – Thẩm tra viên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2024, 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 các đương sự:

**Nguyên đơn:** bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1969;

**Bị đơn:** ông Trương S, sinh năm 1954;

Cùng địa chỉ: thôn H, xã Đ, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

**Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Trương Công Đ, sinh năm 1967;

2. Bà Đỗ Thị Á, sinh năm 1963;

3. Anh Trương Hoàng D, sinh năm 1981;

4. Anh Trương Hoàng L, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: thôn H, xã Đ, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Nguyên đơn trình bày:**

Bà Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Trương S, bà Đỗ Thị Ánh d bỏ bức tường rào xây gạch dài 69,58m, trả lại diện tích đất bị lấn chiếm 275,8m<sup>2</sup> tại Thôn H, xã Đ, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Nội dung cụ thể: tháng 10/1993 vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Trương Công Đ (đã ly hôn năm 2009) được vợ chồng ông S cho đất làm rẫy, diện tích đất được cho nằm ở phía Bắc lô đất của ông S. Khi cho đất ông S trực tiếp chỉ ranh giới phía Nam lô đất được cho xác định tại vị trí cây dừa và cách giếng nước nhà bà T trước đây khoảng gần 4m; không đo cụ thể tứ cận lô đất. Thời điểm này thì bên cạnh lô đất được cho (phía Bắc lô đất) giáp với đất rừng bụi le, có nhiều hố bom và bom bi nên không ai dám khai hoang.

Cuối năm 1993, vợ chồng bà T làm nhà trên đất được cho, nhà xây cấp 4, đà gỗ, mái lợp ngói, căn nhà vẫn còn đến bây giờ. Khi làm nhà bà T chỉ dẫn cho thợ xây sát góc cây dừa, nhưng ông S nói xây lui vào chừ rế cây đâm vào nhà, nên bà cho thợ xây nhà lui vào cách ranh giới đất giữa hai nhà khoảng hơn 3m. Năm 1995 xây thêm căn nhà cấp 4 bên cạnh nhà xây năm 1993.

Tháng 02/1994, UBND xã Đ cùng Ban đo đạc tiến hành đo để cấp Giấy chứng nhận QSD đất (GCN) cho các hộ dân trong xã, trong đó có đo đất của gia đình bà T và gia đình ông S. Khi đo ông S trực tiếp chỉ ranh giới đất của hai nhà tại vị trí cây dừa.

Từ khoảng tháng 6/1994 đến tháng 4/1995 (Sau khi đo đất để cấp GCN), thì bà T và ông Đ khai hoang thêm diện tích đất rừng bụi le, có nhiều hố bom và bom bi nêu trên. Diện tích đất khai hoang thêm nằm ở phía Bắc lô đất ông S cho; đất khai hoang có hình chữ L, chiều ngang phía Đông (giáp đường) rộng khoảng gần 4m, chiều ngang phía sau nở rộng ra khoảng 20m, chiều dài dọc theo lô đất khoảng gần 70m.

Ngày 21/9/1994, bà T, ông Đ được cấp GCN diện tích 1.782m<sup>2</sup> (trong diện tích đất được cấp 1.782m<sup>2</sup> này không có đất khai hoang thêm), đất tại thửa số 265, tờ bản đồ 02. Ông S cũng được cấp GCN diện tích 3.354m<sup>2</sup>, thửa số 266, cùng tờ bản đồ 02.

Năm 2007, bà T và ông Đ chuyển nhượng một phần diện tích đất cho 02 hộ (729m<sup>2</sup>+365m<sup>2</sup>), chuyển nhượng từ phía đất khai hoang (phía Bắc) trở vào.

Năm 2009, bà T và ông Đ ly hôn. Tài sản tự thỏa thuận tại “Biên bản thỏa thuận phân chia tài sản sau ly hôn” đề ngày 02/10/2009.

Hai bên đã thực hiện xong việc chia tài sản nêu trên và trực tiếp quản lý sử dụng tài sản từ khi chia đến nay. Sau khi bà T và ông Đ ly hôn (năm 2009); thì ông S trồng cây lán đất phía sau lô đất nêu trên của bà T. Năm 2012, bà T khởi kiện ông S ra TAND thành phố Kon Tum. Tòa án xác định diện tích

305,5m<sup>2</sup> mà ông S lấn chiếm ở phía sau là nằm trong tổng thể lô đất 1.782m<sup>2</sup> đã được cấp GCN, nên chỉ giải quyết đối với diện tích đất 305,5m<sup>2</sup>.

Tại Quyết định số 43/2012/QĐST-DS ngày 31/8/2012 (sau đây viết tắt: Quyết định số 43), ông S đồng ý trả lại diện tích đất lấn chiếm 305,5m<sup>2</sup> cho bà T. Nay bà T không tranh chấp đối với diện tích đất 305,5m<sup>2</sup> ở phía sau mà ông S đã trả lại theo Quyết định 43.

Ngày 03/02/2021, ông S tiếp tục xây tường rào gạch lấn đất của bà T dọc theo lô đất từ trước ra sau, xây qua mốc giới là cây dừa và khi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/4/2022 vẫn còn cây dừa làm mốc giới, sau đó ông S đã đốn chặt cây dừa để phi tang.

Nên bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S và bà Á tháo dỡ bức tường rào xây gạch dài 69,58m, trả lại diện tích đất xây lấn 275,8m<sup>2</sup> (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/04/2022), tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đường nhựa liên thôn, rộng 3,6m;
- Phía Tây giáp đất ông S, bà Á, rộng 18m;
- Phía Nam giáp đất ông S, bà Á, dài 59,1m;
- Phía Bắc giáp đất bà T, dài: 65,1 m (dọc theo bức tường rào do ông S xây trên đất tranh chấp, gồm: Đoạn 1 dài 8,78m; đoạn 2 dài 24,6m; đoạn 3 dài 10,4m; đoạn 4 dài 22,2m).

**- Ý kiến trình bày của bị đơn ông Trương S:**

Ông Trương S không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, bởi các lý do và căn cứ như sau:

Nguồn gốc lô đất là do vợ chồng ông S khai hoang từ năm 1975. Năm 1993, ông S cho vợ chồng ông Đ, bà T một số diện tích đất để làm nhà và canh tác, có chỉ vị trí nhưng không đo cụ thể và không biết chính xác diện tích đất cho. Khi ông Đ, bà T được cấp GCN diện tích 1.782m<sup>2</sup>, thì mới biết diện tích cho như GCN. Sau khi trừ diện tích đất đã cho ông Đ, bà T, diện tích đất còn lại của gia đình sử dụng liên tục từ năm 1975, đã được cấp GCN diện tích 3.354m<sup>2</sup>, thửa đất số 266. Diện tích đất sử dụng thực tế nhiều hơn diện tích theo GCN là do trước đây cán bộ đo đạc đo không chính xác.

Yêu cầu của bà T là vu khống, bịa đặt, tự suy diễn ra diện tích đất tranh chấp. Giấy CNQSD đất của bà T được cấp diện tích 1.782m<sup>2</sup> đã chuyển nhượng cho hai người với diện tích 1.094m<sup>2</sup> (18m ngang x 61m dài), diện tích đất của bà T còn lại là 688m<sup>2</sup>, nhưng thực tế sử dụng hơn 700m<sup>2</sup>, được thể hiện tại Biên bản làm việc xác định hiện trạng sử dụng đất ngày 10/3/2021 của UBND xã Đ xác định diện tích đất của bà T: Ngang giáp đường rộng 12m; ngang đoạn giữa

lô đất 13,6m; ngang phía sau 8,8m. GCNQSD đất của ông S thửa 266, giáp đất bà T (thửa 265), phía Bắc đất bà T giáp thửa 264. Đồng thời, theo Quyết định số 43 đã công nhận sự thỏa thuận giữa ông với bà T về xác định ranh giới đất giữa hai nhà, nhưng bà T chấp hành Quyết định thiếu đầy đủ, thiếu nghiêm túc.

Với lý do trên, ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T đối với ông về nội dung đòi trả lại đất lấn chiếm.

Căn cứ chứng minh: Quyết định số 43/2012/QĐST-DS ngày 31/8/2012 của TAND thành phố Kon Tum; Biên bản giao nhận đất ngày 19/12/2013 của Cơ quan THADS thành phố K; Các Biên bản làm việc ngày 21/01/2021, Biên bản xác định hiện trạng sử dụng đất ngày 10/03/2021 và Biên bản họp giải quyết tranh chấp đất ngày 04/5/2021 của Ủy ban xã Đ; Giấy CNQSD đất của ông S được cấp năm 1994; và nguồn gốc đất là do ông S khai hoang.

Lời khai của những người làm chứng phía ông S cung cấp, xác nhận ông S khai hoang đất từ năm 1975.

**- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:**

+ Bà Đỗ Thị Á (vợ của ông S) và các anh Trương Hoàng D, Trương Hoàng L (là con của ông S và bà Á) cùng có chung ý kiến đồng ý với ý kiến, quan điểm của ông Trương S, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

+ Ông Trương Công Đ: ông đồng ý với ý kiến quan điểm của ông Trương S về nguồn gốc đất của bà T là do ông S khai hoang năm 1975, đến năm 1993 ông S cho ông và bà T. Yêu cầu khởi kiện của bà T là không có căn cứ, đề nghị không chấp nhận.

+ Anh Trương Công T1, chị Trương Thị Kim O và chị Trương Thị T2 (là những người con chung của bà T và ông Đ) khai: Theo Giấy thỏa thuận chia tài sản sau ly hôn ngày 02/10/2009 giữa bà T, thì 02 căn nhà và lô đất diện tích 1.782m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng chung của bà T, anh T1, chị O và chị T2. Tuy nhiên anh T1, chị O và chị T2 đã thống nhất để lại cho bà T được toàn quyền sở hữu, sử dụng nhà đất, kể cả diện tích đất 756m<sup>2</sup> theo đơn khởi kiện mà bà T đang tranh chấp với ông Trương S, do đó bà T được toàn quyền quyết định, định đoạt đối với các diện tích đất này.

**- Ý kiến của những người làm chứng do bà T yêu cầu triệu tập tại giai đoạn sơ thẩm gồm:** các bà Nguyễn Thị Bích T3, Nguyễn Thị T4, Hồ Thị Xuân H, Phạm Thị T5, Văn Thị Kim É, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị T6, Nguyễn Hữu H1 và các ông Nguyễn T7, ông Nguyễn Chí T8 cùng trú tại thôn H, xã Đ là hàng xóm với gia đình bà T8 và gia đình ông S. Họ đều có chung lời khai xác nhận vợ chồng bà T8, ông Đ có khai hoang thêm diện tích đất rừng bụi le, có hố bom và bom bi; phần đất khai hoang từ phía trước ra sau. Riêng bà K, bà T3 biết được

ranh giới đất nhà bà T8 và ông S trước đây được xác định tại cây dừa hiện nay vẫn còn, ranh giới đất cách giếng nước nhà bà T8 khoảng gần 4m.

- **Những người làm chứng tại cấp phúc thẩm:** anh Trần Ngọc T9, chị Nguyễn Thị Thanh N, bà Lê Thị B, cùng trú tại thôn H, xã Đ, là hàng xóm với gia đình bà T8 và gia đình ông S. Họ đều có chung lời khai xác nhận vợ chồng bà T8, ông Đ có khai hoang thêm diện tích đất rừng bụi le, có hố bom và bom bi tại phía Bắc theo hướng nhà của bà T8; phần đất khai hoang từ phía trước ra sau; họ đều thấy sau khi khai hoang 2 vợ chồng ông Đ, bà T8 sử dụng trồng mì, chuối, bắp; Giáp đất ông S và họ thấy có cây dừa và hàng chuối làm ranh giới nhưng hiện nay không thấy cây dừa và chuối cũng đã phá hết, ai xây bức tường gạch thì họ không biết.

- **Ý kiến của những người làm chứng do ông S yêu cầu triệu tập, gồm:** Các ông Nguyễn Văn N1, Nguyễn S1, Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Ngọc T10 cùng trú tại thôn H, xã Đ, là hàng xóm với gia đình bà T8 và gia đình ông S. Họ đều có chung lời khai xác nhận vợ chồng ông S khai hoang đất từ năm 1975.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum đã quyết định:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1. Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 163, 164 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 5 Điều 98; khoản 1 Điều 170; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai 2013.

Chấp nhận đơn khởi kiện về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đề ngày 08/3/2021 của bà Nguyễn Thị T.

1. Buộc ông Trương S và bà Đỗ Thị Á phải dỡ bức tường xây gạch cao bình quân 2,5m; dài 69,58 m (*sáu mươi chín phẩy năm mươi tám mét*), trả lại cho bà Nguyễn Thị T diện tích đất 275,8m<sup>2</sup> (*hai trăm bảy mươi lăm phẩy tám mét vuông*) tại địa chỉ thôn H xã Đ, thành phố K, tỉnh Kon Tum, có tứ cận như sau:

- Đông giáp đường nhựa liên thôn, rộng: 3,6m;
- Tây giáp đất ông Trương S đang sử dụng, rộng: 18m;
- Nam giáp đất ông Trương S đang sử dụng, dài: 59,1m;
- Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị T đang sử dụng, dài: 65,1 m (gồm đoạn 1 dài 8,78m; đoạn 2 dài 57,2m).

Vị trí của cạnh phía Đông 3,6m và cạnh phía Bắc 65,1m là tại vị trí bức tường xây gạch dài 68,7 mét phải tháo dỡ nêu trên. (có sơ đồ kèm theo).

2. Bà Nguyễn Thị T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện đăng ký quyền sử dụng diện tích đất 275,8m<sup>2</sup> nêu trên.

*Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.*

Ngày 24-8-2023, bị đơn ông Trương S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Phần diện tích đất tranh chấp đã được xem xét giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 43/2012/QĐST-DS ngày 31/8/2012 nên yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án, ông không đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện của bà T và cũng không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

**Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 04/2024/DS-PT ngày 18/01/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum đã quyết định:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Trương Sơn

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố KonTum, tỉnh KonTum.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 163, 164 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 5 Điều 98; khoản 1 Điều 170; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai.

Chấp nhận đơn khởi kiện về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đề ngày 08/3/2021 của bà Nguyễn Thị T.

1. Buộc ông Trương S và bà Đỗ Thị Á phải dỡ bức tường xây gạch cao bình quân 2,5m; dài 69,58 m (*sáu mươi chín phẩy năm mươi tám mét*), trả lại cho bà Nguyễn Thị T diện tích đất 275,8m<sup>2</sup> (*hai trăm bảy mươi lăm phẩy tám mét vuông*) tại địa chỉ thôn H xã Đ, thành phố K, tỉnh Kon Tum, có tứ cận như sau:

- Đông giáp đường nhựa liên thôn, rộng: 3,6m;
- Tây giáp đất ông Trương S đang sử dụng, rộng: 18m;
- Nam giáp đất ông Trương S đang sử dụng, dài: 59,1m;
- Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị T đang sử dụng, dài: 65,1 m (gồm đoạn 1 dài 8,78m; đoạn 2 dài 57,2m).

Vị trí của cạnh phía Đông 3,6m và cạnh phía Bắc 65,1m là tại vị trí bức tường xây gạch dài 68,7 mét phải tháo dỡ nêu trên. (có sơ đồ kèm theo).

2. Bà Nguyễn Thị T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện đăng ký quyền sử dụng diện tích đất 275,8m<sup>2</sup> nêu trên.

*Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án.*

Ngày 01/3/2024, ông Trương S có Đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 07/3/2024, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon Tum có Công văn số 151/CCTHADS 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 66/QĐ-VKS-DS ngày 09/8/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 04/2024/DS-PT ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum; 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 phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định 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 kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Nguồn gốc đất của gia đình ông Trương S tọa lạc tại xã Đ, thị xã K (nay là thành phố K), tỉnh Kon Tum là do khai hoang từ năm 1975. Tháng 10/1993, ông Trương S cho vợ chồng em trai là ông Trương Công Đ, bà Nguyễn Thị T (ông Đ, bà T đã ly hôn năm 2009) một phần diện tích đất ở phần phía Bắc lô đất của ông S; ông Đ, bà T đã xây dựng nhà ở.

Tháng 3/1994, UBND xã Đ ký Hợp đồng kinh tế với Chi cục quản lý đất đai tỉnh K để đo đạc đất, đồng thời làm thủ tục trình UBND thị xã K (nay là thành phố K) cấp GCNQSDĐ đại trà cho người dân trên địa bàn xã Đ.

Ngày 21/9/1994, ông Trương S được UBND thị xã K cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 3.354m<sup>2</sup> (đất ở và vườn), đất thuộc thửa số 266 tờ bản đồ số 02 xã Đ, thị xã K.

Ngày 21/9/1994, ông Trương Công Đ được UBND thị xã K cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 1.782m<sup>2</sup> (đất ở và vườn), đất thuộc thửa số 265 tờ bản đồ số 02 xã Đ, thị xã K. Năm 1995, ông Đ, bà T tiếp tục xây dựng ngôi nhà khác bên cạnh ngôi nhà đã xây năm 1993.

Tại đơn khởi kiện, bà T cho rằng ông S lấn chiếm của Bà diện tích đất 756m<sup>2</sup> theo GCNQSDĐ cấp ngày 21/9/1994 cho ông Đ. Quá trình giải quyết vụ án, bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông S trả lại diện tích đất 275,8m<sup>2</sup> nằm trong GCNQSDĐ cấp cho ông Đ (bà T) ngày 21/9/1994.

Tại Biên bản xác minh ngày 14.3.2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố K lại xác định: hiện nay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố K không có lưu trữ tài liệu hồ sơ địa chính và bản đồ địa chính để phục vụ cho việc cấp GCNQSDĐ hộ ông S, hộ ông Đ, do vậy không có cơ sở xác định ranh giới, mốc giới của diện tích đất được cấp theo 02 GCNQSDĐ để lồng ghép lên sơ đồ hiện trạng hiện nay theo sơ đồ hiện trạng tại Biên bản xem xét thẩm định ngày 29/4/2022 (BL 251).

Tại Biên bản làm việc ngày 09/01/2024, UBND xã Đ xác định: căn cứ vào 02 GCNQSDĐ của hai hộ ông S, ông Đ thì không xác định được vị trí, tứ cận đất theo GCNQSDĐ so với diện tích đất thực tế các bên đang sử dụng (BL 405).

Năm 2012, bà T kiện đòi diện tích theo GCNQSDĐ đã cấp cho ông Đ (bà T) ngày 21/9/1994. Trên cơ sở kết quả đo đạc ngày 07/3/2012 và được các bên đương sự thống nhất, Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum đã ra Quyết định số 43/2012/QĐST-DS ngày 31/8/2012 công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự, theo đó ông S trả lại cho bà T diện tích đất 305,5m<sup>2</sup> ở phần sau phía Tây lô đất của bà T; cụ thể: phía Tây giáp đất ông S đang sử dụng, rộng: 8m; phía Nam giáp đất ông S đang sử dụng, dài: 34,4m. Như vậy ranh giới phần sau thửa đất giữa hai bên đã được các bên thừa nhận và được Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum công nhận theo Quyết định số 43 (đang có hiệu lực) nêu trên. Ngày 19/12/2013, Chi cục Thi hành án thành phố Kon Tum đã tiến hành cắm mốc phân định ranh giới diện tích đất 305,5m<sup>2</sup> và giao cho bà T.

Theo sơ đồ hiện trạng lô đất tranh chấp đo vẽ ngày 29/4/2022, diện tích đất hiện bà T đang quản lý là 692,6m<sup>2</sup>, thừa so với diện tích trong GCNQSDĐ là: 4,6m<sup>2</sup> (chưa bao gồm diện tích đất tranh chấp 275,8m<sup>2</sup>). Diện tích đất hiện ông S đang quản lý là 5.674,4m<sup>2</sup> (đã bao gồm diện tích đất tranh chấp 275,8m<sup>2</sup>); thừa so với diện tích trong GCNQSDĐ là 1.513,7m<sup>2</sup>.

Mặc dù diện tích đất đang sử dụng của ông S thừa so với diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án bà T thừa nhận đất của vợ chồng bà có nguồn gốc từ ông S cho; diện tích đất tranh chấp bà T cũng không quản lý, sử dụng; đồng thời, diện tích đất đang sử dụng



của bà T thừa so với diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Biên bản đối chất ngày 15/12/2023, ông S, bà T đều thừa nhận: tháng 10/1993, ông Trương S cho vợ chồng em trai là ông Đ, bà T một phần diện tích đất ở phần phía Bắc lô đất của ông S khoảng 30m mặt đường và chiều dài hết lô đất (BL - 404). Năm 2007, bà T và ông Đ chuyển nhượng một phần diện tích đất cho 02 hộ bà Nguyễn Thị B1 và ông Lê Việt C ( $729m^2 + 365m^2$ ), chuyển nhượng từ phía Bắc (giáp đất ông T11) trở vào tổng cộng chiều dài mặt đường là 18m (bà B1 12m, ông C 6m mặt đường). Như vậy, chiều ngang mặt đường lô đất của bà T còn lại khoảng 12m. Qua sơ đồ hiện trạng lô đất tranh chấp thể hiện chiều ngang mặt đường phần diện tích đất bà T đang quản lý, sử dụng là 12,1m (BL - 101).

Ngoài ra, kèm với Công văn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon Tum có gửi kèm Đơn xin xác nhận của bà Nguyễn Thị Bích T3, bà Nguyễn Thị K thể hiện nội dung họ không biết việc vợ chồng ông S cho đất vợ chồng bà T là từ vị trí cây dừa.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của bà T, căn cứ vào xác nhận của các nhân chứng (theo yêu cầu triệu tập của bà T) để từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và buộc ông S trả lại cho bà T diện tích đất  $275,8m^2$  là chưa đủ căn cứ vững chắc.

Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cần căn cứ vào ranh giới đã được Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum công nhận theo Quyết định số 43 nêu trên (đối với phần đất phía sau) và sự thừa nhận của các bên đương sự về phần đất được cho, thực tế quản lý, sử dụng đất tranh chấp từ trước cho đến nay để giải quyết vụ án.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm 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 3 Điều 343; Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 04/2024/DS-PT ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum và Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum đối với vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T với bị đơn ông Trương S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

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 Kon Tum;
- Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-KDTM-LĐ, hồ sơ vụ án.

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

*(Đã ký)*

**Lê Tự**