

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 tham gia xét xử giám đốc thẩm gồm:

Chủ tọa phiên tòa: ông Phạm Tấn Hoàng - Phó Chánh án.

Các Thẩm phán: ông Đặng Kim Nhân và ông Nguyễn Cường.

- Thư ký phiên tòa: bà Võ Thị Nhị Tứ - Thẩm tra viên.

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

Ngày 10/5/2024, 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:

1. Nguyên đơn: bà Đinh Thị T; địa chỉ cư trú: A H, tổ A, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

2. Bị đơn: ông Đoàn L và bà Huỳnh Thị Đ; địa chỉ cư trú: đường B, tổ A, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Ngô Quang B; địa chỉ cư trú: A H, tổ A, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

\* Tại Đơn khởi kiện ngày 26/12/2018 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Đinh Thị T trình bày:

Ngày 09/9/1989 UBND tỉnh G - Kon Tum (cũ) ban hành Quyết định số 124/QĐ-UB cấp cho ông Nguyễn Văn X 475m<sup>2</sup> đất (nay thuộc địa giới hành chính phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai). Năm 1990, ông X chuyển nhượng cho vợ chồng bà T toàn bộ diện tích được giao trên (có viết giấy tay, giao kèm Quyết định số 124/QĐ-UB). Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông X, vợ chồng bà T còn khai phá thêm đất xung quanh và làm hàng rào bằng tre bao toàn bộ khuôn viên đất. Năm 1996, vợ chồng ông Đoàn L xin gia đình bà T được trồng bắp trên một phần đất của bà T hướng phía Nam giáp đất của bà U. Năm 1997 ông L khiếu nại tranh chấp đất với bà T, được UBND phường H giải quyết công nhận gia đình bà T có quyền sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông X. Năm 1999, bà T làm 01 căn nhà nhỏ trên phần đất giáp đất của bà U và cho anh trai bà T là ông Ngô Quang T1 quản lý, sử dụng, phần đất từ nhà ông T1 trở lại bà T trồng 100 trụ tiêu, tiếp hết đến đất phía Bắc bà T trồng chuối. Năm 2003, bà T xây tường ngăn cách với nhà đã cho ông T1, về hướng Bắc của thửa đất bà T dựng hàng rào dây thép gai, làm cổng tre.

Lợi dụng sự kiện ông B đi điều trị bệnh và đi làm ăn xa nên ông Đoàn L đã xây nhà tạm khoảng 20m<sup>2</sup> trên diện tích đất của gia đình bà T về phía Bắc lô đất. Ngày 15/6/2010, vợ chồng bà T chỉ mới được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công nhận có quyền sử dụng 798,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 47, tờ bản đồ 44, trong đó 475m<sup>2</sup> đất nhận chuyển nhượng của ông X và 323,5m<sup>2</sup> đất tự khai phá; riêng phần đất về phía Bắc lô đất diện tích 238,4m<sup>2</sup> cũng của vợ chồng bà T, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận. Nay, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Đoàn L, bà Huỳnh Thị Đ phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng để trả lại diện tích đất đo thực tế 321m<sup>2</sup> cho vợ chồng bà T

*\* Bị đơn vợ chồng ông Đoàn L, bà Huỳnh Thị Đ trình bày:* Ông Bà hiện sử dụng lô đất ở đường B, thành phố P có nguồn gốc do ông L tự khai phá năm 1987 theo chủ trương phủ xanh đất trống đồi núi trọc của P. Việc khai hoang đất của ông L được những người sinh sống lâu năm ở địa phương và nhiều anh em bộ đội (những người giúp ông L khai hoang đất) xác nhận. Năm 1989, UBND tỉnh G - Kon Tum thu hồi 475m<sup>2</sup> đất ông L khai hoang đang sử dụng để cấp cho ông Nguyễn Văn X (cán bộ công nhân viên); diện tích đất còn lại ông L tiếp tục canh tác sử dụng đến nay. Năm 1990 ông X chuyển nhượng lại đất được cấp cho vợ chồng ông Ngô Quang B, bà Đinh Thị T. Năm 1997, vợ chồng ông L và vợ chồng bà T xảy ra tranh chấp đất đai, được UBND phường H và Phòng nhà đất của Sở Xây dựng đo đạc, giải quyết và hai bên đã ký thống nhất ranh đất, ông B đã ký Sơ đồ đất và cam kết không tranh chấp đất với Ông Bà, nhưng sau đó vợ chồng ông B lấn đất của Ông B1 và xây tường rào như hiện trạng, ông L biết nhưng nghĩ vì tình làng nghĩa xóm nên không tranh chấp. Từ năm 1992 đến nay, vợ chồng ông L đóng thuế sử dụng đất cho Nhà nước và năm 2203 Ông Bà đã xây nhà cấp 4 trên đất nên không đồng ý trả đất như yêu cầu khởi kiện của bà T.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Ngô Quang B chồng bà T) thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà T.*

*\* Người làm chứng là các ông Hồ Minh T2, Phan H, Hồ Chí T3, Trương Thanh B2, Lê Xuân H1, Trương Văn C, Phạm T4, Lê Đức H2:* Xác nhận năm 1987, các Ông có giúp ông L khai hoang đất trồng khoai, bắp để cải thiện đời sống, diện tích đất giúp ông L khai hoang trồng khoai, bắp hiện nay vợ chồng ông L đang ở.

*\* Người làm chứng ông Đặng Ngọc K trình bày:* Ông là hàng xóm với ông Đoàn L và ông Ngô Quang B. Ông K cư trú tại đây từ năm 1986, thời điểm đó khu vực này đất bỏ hoang, không ai canh tác. Năm 1987 ông Đoàn L cùng bạn bè đến cày xới đất, trồng khoai, bắp, khi ông L canh tác lô đất có hình dạng tam giác như hiện tại. Ông B đến canh tác lô đất khi nào ông K không nhớ nhưng sau thời điểm ông L đến canh tác, hàng rào giữa đất ông L và đất ông B dựng khi nào ông K không nhớ rõ, nhưng có từ trước khi hai bên tranh chấp như bây giờ vì dựng hàng rào lên xong rồi hai bên cũng không tranh chấp.

*\* Người làm chứng ông Nguyễn Văn T5 trình bày:* Năm 1997 UBND phường H đã giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông L với ông B, đã đo và cắm mốc xác định ranh đất và hai bên đã ký biên bản ngày 27/5/1997.

\* *Người làm chứng Nguyễn Văn X trình bày:* Năm 1989 ông X là nhân viên Sở Tài chính tỉnh G - Kon Tum, lúc này ông X biết Xí nghiệp in sau khi xin UBND giao đất và cấp cho Cán bộ, viên chức Xí nghiệp làm nhà ở, còn dư lại phần đất hình tam giác có ranh giới phía Bắc giáp đường Q (đường đi), phía Tây Bắc giáp đường đất đi vào làng Ô (nay là đường B), phía Nam giáp đất của ai thì ông X không nhớ, nên ông X xin được cấp đất diện tích đất dư này và UBND tỉnh G - Kon Tum đã cấp cho ông X 475m<sup>2</sup> đất tại Quyết định số 124/QĐ - UB ngày 09/9/1989. Khi nhận đất ông X không đo đạc lại bởi lúc đó đất không có giá trị, sau khi nhận đất, ông X trồng 300 cây cà phê nhưng do không có nước tưới nên cà phê chết nên ông X chuyển nhượng lại toàn bộ lô đất cho vợ chồng ông B, bà T. Ông X không biết ông L là ai, canh tác đất ở vị trí nào.

\* *Người làm chứng Nguyễn Đình M (chết tháng 10/2022) trình bày:* Ông M công tác tại Xí nghiệp in từ năm 1978 đến năm 1990. Năm 1988, vợ chồng ông M được UBND tỉnh G - Kon Tum cấp thửa đất tại phường H để xây dựng nhà ở theo Quyết định số 530/QĐ - UB ngày 01/9/1988 đứng tên Trịnh Thị K1 và Trích lục vị trí giao đất xây dựng ngày 14/7/1988 có ranh giới phía Bắc giáp đường Q, vợ chồng ông M canh tác, sử dụng đất đến năm 1997 thì chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị Tuyết. Đất ông X được giao đối diện, cách đất của vợ chồng ông M con đường đất, đất của X hình tam giác giáp đường B và hẻm G B cũng chính là thửa số 45 hiện nay. Ông X sau khi nhận đất có trồng cà phê, đến khoảng năm 1990 hoặc 1991 ông M thấy ông B sử dụng đất ông X được cấp, từ năm 1997 về sau ông M không biết sự việc nào liên quan đến đất của ông X.

\* *Người làm chứng ông Nguyễn T6 trình bày:* Ông là công nhân Xí nghiệp in. Năm 1988 ông được Sở Xây dựng cấp đất tại hẻm G B hiện nay theo Quyết định số 526/QĐ - UB ngày 01/9/1988 kèm theo Trích lục vị trí cấp đất xây dựng ngày 25/7/1988, cạnh phía Bắc của lô đất giáp đường Quy hoạch. Khoảng 01 năm sau thì ông Nguyễn Văn X được cấp lô đất cạnh đất của ông. Sau khi nhận đất, ông X trồng cà phê. Đất của ông X chính là thửa giáp đường Bùi Dự và hẻm G Bùi Dự thửa số 45 hiện nay.

\* *Người làm chứng ông Nguyễn V, bà Đinh Thị Hoài X1, ông Nguyễn Ngọc Q:* Kháng định đất ông X được cấp, ông X đã chuyển nhượng cho ông B, bà T là diện tích đất giáp đường B và hẻm G B là thửa đất số 45 hiện nay.

\* *Người làm chứng bà Phạm Thị T7, ông Nguyễn Thanh L1:* Kháng định đất Ông Bà đang sử dụng đúng với diện tích, vị trí đất Ông Bà nhận chuyển nhượng từ của ông Nguyễn Đình M và ông Nguyễn T6.

\* *Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 23/2024/DS-PT ngày 30/01/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn B3, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2023/DS-ST ngày 10/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai như sau:*

*1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Đinh Thị T về việc yêu cầu buộc ông Đoàn L và bà Huỳnh Thị Đ phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 321m<sup>2</sup> và tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất.*

*Án phí dân sự sơ thẩm:*

+ Buộc bà Đinh Thị T phải chịu 300.000 đồng, nhưng trừ vào số tiền 7.500.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 0004477 ngày 05/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku nên bà T được hoàn trả số tiền 7.200.000 đồng.

+ Hoàn trả bà Đinh Thị T 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0005219 ngày 08/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku làm thủ tục thoái thu để trả lại tiền cho bà Đinh Thị T và ông Ngô Quang B.

2. *Án phí dân sự phúc thẩm: bà Đinh Thị T, ông Ngô Quang B mỗi người phải chịu 300.000 đồng, nhưng trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại các Biên lai thu số 0001630 và số 0001631 cùng ngày 23/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku.*

\* Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 30/QĐ-VKS-DS ngày 05/4/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên; đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm sửa toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 23/2024/DS-PT ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai theo hướng buộc ông Đoàn L và bà Huỳnh Thị Đ phải trả lại cho bà Đinh Thị T và ông Ngô Quang B diện tích đất tranh chấp 321m<sup>2</sup>.

\* Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 30/QĐ-VKS-DS ngày 05/4/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Theo nội dung Quyết định giao đất số 124/QĐ-UB ngày 09/9/1989 của UBND tỉnh G - Kon Tum và Trích lục vị trí đất xây dựng lập ngày 15/7/1989 thì ông Nguyễn Văn X được giao 475m<sup>2</sup> đất (hiện nay thuộc địa giới hành chính phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai) có kích thước  $\{(18m + 20m) \times 25m\}$ : 2 = 475m<sup>2</sup> và hình dạng đất được giao là hình thang (bút lục 402, 403). Năm 1990, ông X chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất được giao cho vợ chồng bà Đinh Thị T, ông Ngô Quang B. Năm 2003, ông B, bà T chuyển nhượng cho ông Ngô Quang T1 140m<sup>2</sup> đất, còn lại 335m<sup>2</sup> đất và ngày 15/6/2010, ông B, bà T được UBND thành phố P cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số BA 562523 đối với diện tích 482,5m<sup>2</sup> đất gồm 335m<sup>2</sup> đất ở và 147,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 44, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai (bút lục 413).

[2] Trích lục bản đồ năm 1997 thể hiện thửa đất tranh chấp là thửa số 45, tờ bản đồ số 44 diện tích 238,4m<sup>2</sup> hiện do vợ chồng ông Đoàn L quản lý, sử dụng (bút lục 137). Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận quá trình giải quyết tranh chấp đất Ủy ban nhân dân phường H có lập Biên bản làm việc ngày 27/5/1997 xác định ranh đất được cấp theo Quyết định giao đất số 124/QĐ-UB là: “*Lấy từ góc đất giáp nhà bà U ra theo đường L là 25m, chiều sâu phía đường cách mạng tính từ*

đường rào kẽm gai hiện trạng sâu vào 20m, chiều sâu phía đường vào làng Ó là 18m, tổng diện tích 475 m<sup>2</sup> theo diện tích QĐ tỉnh đã giao số 124 ngày 9/9/89 (bút lục 48, 49, 151) hai bên đã ký Biên bản và năm 2003 ông B, bà T đã xây hàng rào ngăn cách giữa thửa đất 47 và thửa 45 đúng như ranh đất hai bên đã ký tại Biên bản làm việc ngày 27/5/1997 (bút lục 94-96). Tại Biên bản xác nhận không tranh chấp của các hộ lân cận ngày 31/1/2010 thể hiện cạnh phía Bắc thửa đất đã cấp cho ông B, bà T giáp với đất ông Đoàn L dài 21m (bút lục 398), đây là ranh đất giữa thửa 47 do ông B, bà T sử dụng và thửa 45 do ông Đoàn L sử dụng và ranh đất này phù hợp với Sơ đồ trích lục vẽ kèm tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B, bà T được cấp ngày 15/6/2010, phù hợp với Tờ bản đồ 44 và phù hợp với hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập năm 1997 (bút lục 139,141).

[3] Xét, vợ chồng bà T nhận chuyển nhượng của ông X 475m<sup>2</sup> đất, năm 2003 đã chuyển nhượng cho ông T1 140m<sup>2</sup> đất và năm 2010 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 47 diện tích 482,5m<sup>2</sup> gồm 335m<sup>2</sup> đất ở và 147,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và từ khi được cấp Giấy chứng nhận đến nay vợ chồng bà T không khiếu nại với cơ quan cấp Giấy chứng nhận việc diện tích, tứ cận đất được cấp Giấy chứng nhận không đúng. Mặt khác, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/6/2023 (bút lục 775) thì vợ chồng bà T hiện đang sử dụng 835,9m<sup>2</sup> đất là vượt diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông X 500,9m<sup>2</sup> (835,9m<sup>2</sup> + 140m<sup>2</sup> - 475m<sup>2</sup>) và hơn nữa, ngày 27/5/1997 Ủy ban nhân dân phường H đã giải quyết tranh chấp ranh đất giữa ông L với bà T, hai bên đã thống nhất ký ranh đất và năm 2003 vợ chồng bà T đã xây tường ngăn cách giữa thửa 47 của bà T với thửa 45 của ông L.

[4] Từ các tài liệu, chứng cứ trích dẫn và phân tích tại các mục trên, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị T yêu cầu vợ chồng ông Đoàn L tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại diện tích đất 321m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ 44 (hiện do vợ chồng ông L quản lý, sử dụng) là có cơ sở, đúng pháp luật nên không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 30/QĐ-VKS-DS ngày 05/4/2024 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, Điều 348 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 30/QĐ-VKS-DS ngày 05/4/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 23/2024/DS-PT ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Đinh Thị T với bị đơn ông Đoàn L, bà Huỳnh Thị Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Quang B.

2. Bản án dân sự phúc thẩm số 23/2024/DS-PT ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai được tiếp tục thi hành.

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

**Nơi nhận:**

- Vụ GDKT II-Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Tòa án nhân dân TP P, tỉnh Gia Lai;
- Cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HC-TP; 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**

**(Đã ký)**

**Phạm Tấn Hoàng**