

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm

Số 17/2023/DS-GĐT

Ngày 08/02/2023

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa

Bà Trần Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Kỳ - Thẩm tra viên

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

Ngày 08/02/2023, 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 “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Cao Thị U, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Đường KXPH, khóm 6, phường TT, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phan Đại H1, sinh năm 1958.

2.2. Bà Trần Thị Thuý V, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Số 11, đường CT, khóm 2, Phường 8, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị H2, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Đường KXPH, khóm 6, phường TT, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Cao Thị U do ông Lê Trung T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 03/5/2005, ông Cao Ngọc N chuyển nhượng cho ông Phan Đại H1 03 công đất ruộng tầm lớn, diện tích 3.888m² thuộc thửa đất 118, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp 6, phường TT, thành phố CM, tỉnh Cà Mau. Khi chuyển nhượng hai bên tự đo đạc và cắm 4 trụ đá để làm ranh giới. Ngày 19/7/2005, ông H1 được UBND thành phố CM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 979269, diện tích 3.888m². Ranh giới đất được đo đạc và được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 có chiều ngang mặt hậu là 53,2m giáp với đất ông Cao Minh T2 (thửa đất 61), chiều ngang mặt tiền là 62m giáp thửa đất 118, chiều dài của cạnh hướng Tây là 87m giáp với thửa đất 118, chiều dài của cạnh hướng Đông là 59m giáp thửa 120. Sau khi nhận đất, ông H1 đào ao phần đất ở phía sau giáp với đất ông Cao Minh T2 (thửa đất 61). Ngày 06/9/2006, UBND thành phố CM thu hồi một phần đất của ông N với diện tích 613,7m² để mở đường Quản lộ Phụng Hiệp. Vị trí đất của ông N bị thu hồi nằm ở phía trước mặt tiền đất của ông H1, chưa giáp ranh với đất ông H1 nên đất của ông N còn lại một phần có diện tích 586,3m² giáp ranh giữa Quản lộ Phụng Hiệp với phần đất của ông H1 (theo sơ đồ hiện trạng đất có chiều ngang giáp Quản lộ Phụng Hiệp là 60,04m, chiều ngang giáp mặt tiền đất của ông H1 là 59,84m, chiều dài của cạnh hướng Đông là 10,67m, chiều dài của cạnh hướng Tây là 10,98m).

Sau khi chuyển nhượng đất cho ông H1, ông N tiếp tục chuyển nhượng cho ông Hồ Ngọc K diện tích 960m² vào tháng 11/2005; ông Nguyễn Thông Nh diện tích 6.876m² vào tháng 8/2008; ông Khuru Tấn T3 diện tích 300m² vào ngày 24/02/2013; diện tích đất của ông N còn lại là 7.013,3m² đất. Các vị trí đất chuyển nhượng sau này không liên quan đến diện tích đất tranh chấp.

Ngày 28/4/2014, ông N qua đời để lại khoản nợ Ngân hàng và các khoản nợ khác tổng số tiền nợ là 280.000.000 đồng. Ngày 16/01/2015, bà Lê Thị H2 (con ruột duy nhất của ông N) có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế và giao toàn bộ diện tích đất của ông N cho bà Cao Thị U (em ruột của ông N) nhận thừa kế để bà U trả nợ cho ông N. Năm 2015, bà U chuyển nhượng cho ông Lê Trung T1 phần đất giáp ranh giữa Quản lộ Phụng Hiệp với phần đất của ông N còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T1 đã thuê người san lấp mặt bằng mặt lộ và cắm 38 cọc bê tông, nhưng khi làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp do ông H1 không chịu ký tên xác nhận ranh giới đất liền kề. Ngày 26/4/2016, UBND phường TT tiến hành hòa giải nhưng không thành. Tháng 5/2016, ông H1 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Y một phần đất liền kề với đất của ông H1 có chiều ngang 13,5m, chiều dài từ mặt tiền Quản lộ Phụng Hiệp chạy dài đến mặt hậu giáp

với thửa đất 61 của ông T2 để làm lối đi ra vào đất của ông H1. Ngày 19/6/2021, ông H1 nhờ 38 cọc bê tông do ông T1 cắm và làm hàng rào tường bao hết phần đất ông T1 đã san lấp. Vì vậy, bà U khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H1 và bà V tháo dỡ hàng rào trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 586,3m² (theo Sơ đồ đo đạc).

2. Bị đơn ông Phan Đại H1 và bà Trần Thị Thúy V do ông Phan Nhựt C đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 03/5/2005, ông Phan Đại H1 nhận chuyển nhượng của ông Cao Ngọc N diện tích 3.888m² nằm trong thửa đất 118, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm 6, phường TT, thành phố CM, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng 180.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng hai bên có làm “Tờ cam kết sang nhượng đất”. Tại giấy sang nhượng đất thể hiện phần đất chuyển nhượng có vị trí một phía giáp lộ giới Quản lộ Phụng Hiệp (theo cột mốc đã cắm), hai phía giáp ranh chủ đất khác và một phía giáp phần đất còn lại. Đến ngày 17/5/2005, ông H1, bà V và ông N ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu, có xác nhận UBND phường TT, kèm theo sơ đồ đo vẽ của địa chính có vị trí đất được xác định chiều ngang mặt hậu là 53,2m giáp với đất ông Cao Minh T2 (thửa đất 61), chiều ngang mặt tiền là 62m giáp thửa đất 118, chiều dài của cạnh giáp với thửa đất 120 là 59m, chiều dài của cạnh còn lại giáp thửa đất 118 là 87m. Ngày 19/7/2005, ông H1 và bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 979269, diện tích 3.888m² thuộc thửa đất 1173 (thửa đất cũ 118), tờ bản đồ số 05.

Năm 2015, bà Cao Thị U giao cho ông T1 san lấp mặt bằng và cắm trụ bê tông chiếm phần đất mặt tiền của ông H1 ở vị trí giáp Quản lộ Phụng Hiệp dẫn đến phát sinh tranh chấp. Ngày 26/4/2016, UBND phường TT tiến hành hòa giải nhưng không thành. Tháng 5/2016, ông H1 nhận chuyển nhượng của bà Y phần đất liền kề với đất ông H1 có chiều ngang 13,5m, chiều dài từ mặt tiền Quản lộ Phụng Hiệp chạy dài đến mặt hậu giáp với thửa đất 61 của ông T2. Tháng 6/2021, ông H1 nhờ toàn bộ cọc hàng rào của bà U và xây hàng rào tường bao bọc hết toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng bao gồm cả phần đất tranh chấp thì bị bà U ngăn cản. ông H1 và bà V khẳng định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông H1 và bà V nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà U.

Tại Bản án sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 25/02/2022, Tòa án nhân dân thành phố CM quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị U về việc buộc bị đơn ông Phan Đại H1 và bà Trần Thị Thúy V trả phần đất diện tích theo đo đạc 586,3m² tọa lạc tại khóm 6, phường TT, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 09/3/2022, bà Cao Thị U có đơn kháng cáo.

Tại Bản án phúc thẩm số 154/2022/DS-ST ngày 24/6/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau quyết định:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị U.

Sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị U.

Buộc ông Phan Đại H1 và bà Trần Thị Thúy V tháo dỡ hàng rào trả cho bà Cao Thị U phần đất diện tích 586,3m² tọa lạc tại khóm 6, phường TT, thành phố CM, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí từ cận như sau:

Hướng Đông giáp với phần đất ông Phan Đại H1 có chiều dài M_7M_8 là 10,67m; Hướng Tây giáp phần đất của bà Phạm Thị Hoa Tr có chiều dài M_1M_2 là 10,98m; Hướng Nam giáp với Quản lộ Phụng Hiệp có chiều ngang M_1M_8 là 60,04m; Hướng Bắc giáp với phần đất ông Phan Đại H1 có chiều ngang M_2M_7 là 59,84m (có Sơ đồ đo đạc ngày 26/02/2020 kèm theo).

Ngày 11/7/2022, ông Phan Đại H1 và bà Trần Thị Thúy V có đơn đề nghị giám đốc thẩm.

Ngày 17/11/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 241/QĐKNGĐT-VKS-DS kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm số 154/2022/DS-ST ngày 24/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án phúc thẩm nêu trên, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố CM.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án phúc thẩm, giữ nguyên Bản án sơ thẩm nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ Sơ đồ đo đạc ngày 26/02/2020 của Trung tâm công nghệ, kỹ thuật, quan trắc Tài nguyên và Môi trường – Sơ Tài nguyên và Môi trường được các bên thừa nhận thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 586,3m² tọa lạc tại khóm 6, phường TT, thành phố CM, tỉnh Cà Mau, có vị trí cạnh chiều dài 10,67m thuộc hướng Đông giáp với phần đất ông Phan Đại H1; cạnh chiều dài 10,98m thuộc hướng Tây giáp phần đất của bà Phạm Thị Hoa Tr; cạnh chiều ngang 60,04m thuộc hướng Nam giáp với Quản lộ Phụng Hiệp; cạnh chiều ngang 59,84m thuộc hướng Bắc giáp với phần đất ông Phan Đại H1. Trên đất có tường rào do vợ chồng ông Phan Đại H1 và bà Trần Thị Thúy V xây dựng vào tháng 6/2021.

[2] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 359126 ngày 11/7/2001 cấp cho hộ ông Cao Ngọc N thể hiện thửa đất 118 có diện tích 16.452m² (loại đất trồng lúa), thửa đất 024 có diện tích 2.899m² (đất vườn) và 300m² (đất ở). Ngày 03/5/2005, ông Cao Ngọc N lập “*Tờ cam kết sang nhượng đất*” chuyển nhượng cho ông Phan Đại H1 03 công đất ruộng (công tầm lớn) với giá 180.000.000 đồng, có tứ cận một phía giáp lộ giới Quản lộ Phụng Hiệp theo cột mốc đã cắm, hai phía giáp ranh chủ đất khác, còn một phía giáp đất còn lại (BL 118). Đến ngày 17/5/2005, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu xác định diện tích đất chuyển nhượng là 3.888m² thuộc thửa đất 118, tờ bản đồ số 05, giá chuyển nhượng 180.000.000 đồng (BL 32). Các bên thừa nhận khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tiến hành đo đạc thực tế để xác định chính xác vị trí kích thước diện tích đất chuyển nhượng. Ngày 19/7/2005, vợ chồng ông H1 và bà V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AC 979269, diện tích 3.888m² (loại đất trồng lúa) thuộc thửa đất 1173 (thửa đất cũ 118), tờ bản đồ số 05, vị trí đất thửa đất được xác định tại Sơ đồ bản vẽ ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có cạnh chiều ngang mặt hậu 53,2m giáp thửa đất 61 của ông Cao Minh T2; cạnh chiều ngang mặt tiền 62m giáp thửa đất 118; cạnh chiều dài 87m giáp thửa đất 118; cạnh chiều dài 59m giáp thửa đất 120 (BL 26). Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 và bà V thể hiện vị trí đất của ông H1 và bà V có chiều ngang mặt hậu 53,2m tiếp giáp thửa đất 61 của ông T2 (BL 33), được ông T2 là chủ đất liền kề ký tên xác nhận ranh đất. Tại Biên bản làm việc ngày 10/6/2022, ông T2 xác nhận phần đất của ông H1 giáp ranh với thửa đất 61 của ông, ông có ký tên xác nhận ranh đất để ông H1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 360). Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, ông Phan Nhứt C đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận phần đất của ông H1 nhận chuyển nhượng có mặt hậu giáp với thửa đất 61 của ông T2. Mặt khác, vào ngày 24/5/2005 (tức là sau thời điểm các bên ký hợp đồng), cơ quan chức năng mới tiến hành đo vẽ và xác định vị trí diện tích đất thuộc thửa 118 của ông N bị thu hồi (613,7m²), nên đại diện bị đơn cho rằng khi hai bên lập “*Tờ cam kết sang nhượng đất*” ngày 03/5/2005 đã có mốc lộ giới Quản lộ Phụng Hiệp là không có cơ sở. Do đó, có căn cứ xác định vị trí đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng được tính từ ranh đất tiếp giáp với thửa đất 61 của ông T2 hướng ra hành lang Quản lộ Phụng Hiệp.

[3] Theo Sơ đồ đo đạc ngày 26/02/2020 của Trung tâm công nghệ, kỹ thuật, quan trắc Tài nguyên và Môi trường thì cạnh ở hướng Tây tính từ ranh đất giáp thửa đất 61 của ông T2 đo ra đến ranh hành lang Quản lộ Phụng Hiệp có chiều dài 96,88m, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 có chiều dài 87m, còn thừa là 9,88m; cạnh ở hướng Đông tính từ ranh đất giáp thửa đất 61 của ông T2 đo ra đến ranh hành lang Quản lộ Phụng Hiệp có chiều dài 68,38m, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 có chiều dài 59m, còn thừa là 9,38m.

Như vậy, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp có diện tích 586,3m² thuộc quyền sử dụng của ông N, việc ông H1 xây dựng tường rào bao hết phần đất của ông N là trái pháp luật. Hiện nay, ông N đã chết, bà Cao Thị U là người thừa kế hợp pháp của ông N khởi kiện tranh chấp đòi với diện tích đất này.

[4] Với các tài liệu, chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị U, buộc vợ chồng ông Phan Đại H1 và bà Trần Thị Thúy V tháo dỡ hàng rào trả lại cho bà Cao Thị U diện tích 586,3m² là có căn cứ, đúng pháp luật. Còn Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị U là không đúng.

[5] Vì vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị huỷ bản án phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có cơ sở nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325, điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 1 Điều 343, Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 241/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 17/11/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên Bản án phúc thẩm số 154/2022/DS-ST ngày 24/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau về vụ “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn là bà Cao Thị U với bị đơn là ông Phan Đại H1, bà Trần Thị Thúy V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị H2.

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

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC (để b/c);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- TAND thành phố CM;
- Chi cục THADS thành phố CM;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS vụ án (05 bản).

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

Võ Văn Cường