

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 232 /2021/DS-GĐT

Ngày: 03/11/2021

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 tại Thành phố Hồ Chí Minh gồm có:*

*Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Văn Cường

*Các Thẩm phán:* Ông Tô Chánh Trung  
Bà Huỳnh Thanh Duyên

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Đỗ Vũ Phương - Thẩm tra viên

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

Ngày 03 tháng 11 năm 2021, 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”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Duy K, sinh năm 1987

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị Cẩm T, sinh năm 1975  
(cùng địa chỉ: Ấp 4, xã N, huyện T, tỉnh L).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1978; địa chỉ: Nhà số 322/615 khu phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

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

3.1. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1978; địa chỉ: số 322/615 khu phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

3.2. Ông Khưu Vĩnh H, sinh năm 1978; địa chỉ: Thủ Khoa Huân, thị trấn T, huyện T, tỉnh L.

3.3 Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp 1, xã N, huyện T, tỉnh L.

3.4. Ông Nguyễn Dũng C, sinh năm 1980, địa chỉ: Ấp 7, xã N, huyện T, tỉnh L.

3.5. Bà Nguyễn Thị Ngọc Y, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp 1, xã N, huyện T, tỉnh L.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 21/02/2002, bà Trần Thị Cẩm T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu D quyền sử dụng 1.000 m<sup>2</sup> đất (loại đất trồng lúa) thuộc một phần thửa số 1225, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 1, xã N, huyện T, tỉnh L. Đến ngày 06/3/2003, bà T được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tách thành 02 (hai) thửa là thửa số 2931 (diện tích 800 m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa) và thửa số 2932 (diện tích 200 m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn). Ngày 14/9/2007, bà T nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H quyền sử dụng 81,4 m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 1352, tờ bản đồ số 02, có vị trí mặt tiền, giáp với phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông D. Đến ngày 16/10/2007, bà T được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thành thửa số 3485, tờ bản đồ số 02, diện tích 81,4 m<sup>2</sup>.

Năm 2013, ông Nguyễn Duy K (con đẻ của ông Nguyễn Hữu D) được hưởng thừa kế từ ông D quyền sử dụng các thửa đất số 3484 (diện tích: 47,8 m<sup>2</sup>), số 3104 (diện tích: 165,2 m<sup>2</sup>) và số 1255 mới (diện tích: 810,9 m<sup>2</sup>), cùng tờ bản đồ số 02.

1. Ngày 14/7/2015, nguyên đơn là ông Nguyễn Duy K có đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng cho rằng:

Bà Trần Thị Cẩm T đã lấn chiếm qua đất của ông (có nguồn gốc là do ông được thừa hưởng từ ông D). Các phần đất bà T lấn chiếm của ông, thể hiện trên Trích đo bản đồ địa chính do Công ty đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 25/8/2016, gồm: Khu F (diện tích: 23,3 m<sup>2</sup>), khu K (diện tích: 67,9 m<sup>2</sup>), khu L (diện tích: 2,1 m<sup>2</sup>), khu M (diện tích: 5,6 m<sup>2</sup>), khu N (diện tích 0,7 m<sup>2</sup>), khu Q (diện tích: 27,4 m<sup>2</sup>), khu R (diện tích: 0,4 m<sup>2</sup>). Ông yêu cầu bà T trả lại cho ông các phần đất này, đồng thời yêu cầu bà T phải tháo dỡ vật kiến trúc có trên đất thuộc khu K nêu trên.

2. Bị đơn là bà Trần Thị Cẩm T ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc T, đồng thời ông T cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà T, ông T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K. Bởi lẽ, khi bà T nhận chuyển nhượng đất của ông D thì hai bên đều có đo đạc, ký giáp ranh và cắm cọc. Sau khi nhận đất, bà T không sử dụng mà để lại cho ông D, bà Y trồng lúa. Năm 2014, bà T lấy lại phần đất này, chuyển mục đích 200m<sup>2</sup> để xây dựng nhà. Năm 2007, bà T nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H phần đất liền kề có diện tích 81,4m<sup>2</sup> (đất mặt tiền chiều ngang tiếp giáp mặt lộ là 14,3m), khi nhận chuyển nhượng có đo đạc thực tế, có cắm cọc ranh và đất đã được giải tỏa xong. Năm 2014, bà T tiến hành xây dựng nhà, ông K có tranh cãi, cho rằng bà T lấn đất nên bà T và ông K có mời Công ty đo đạc nhà đất Hưng Phú đo đạc. Ông K cùng em ruột là ông Nguyễn Duy Kh còn trực tiếp cầm dây giúp nhân viên Công ty Hưng Phú đo đất. Sau khi thống nhất ranh giữa các bên, bà T mới được Ủy ban nhân dân xã N cho phép xây dựng nhà.

### 3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Khuu Vĩnh H trình bày: ông có thuê nhà trên phần đất của bà T, ông không có yêu cầu nào trong vụ kiện này, nếu có thiệt hại xảy ra giữa ông và bà T sẽ tự thỏa thuận.

3.2 Bà Nguyễn Thị Thanh N trình bày: bà có mượn căn hộ trên phần đất của bà T, việc tranh chấp giữa ông K và bà T bà không có ý kiến gì.

3.3 Ông Nguyễn Dũng C trình bày: ông có làm căn nhà tiền chế kết cấu cột sắt, đòn tay sắt, nền tráng xi măng, mái lợp tole thiết trên phần diện tích đất của bà T mà Tòa án đang giải quyết tranh chấp, nếu có thiệt hại xảy ra thì ông sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án độc lập.

3.4 Bà Nguyễn Thị Ngọc Y trình bày: bà là vợ của ông Nguyễn Hữu D và mẹ của ông Nguyễn Duy K. Năm 2012, ông D chết để lại ba thửa đất số 1255, 3104, 3484 được chuyển quyền thừa kế cho ông K không đo đạc nên địa chính không ký ranh. Bà T đã lấn chiếm đất của ông K, bà yêu cầu bà T trả lại đất theo yêu cầu của ông K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 288/2020/DSST ngày 27/5/2020, Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đã quyết định: (tóm tắt)

*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy K về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đòi bà Trần Thị Cẩm T phải trả đất thuộc khu F diện tích 23,3 m<sup>2</sup>; khu K diện tích 67,9m<sup>2</sup>; khu L diện tích 2,1m<sup>2</sup>; khu M diện tích 5,6m<sup>2</sup>; khu N diện tích 0,7m<sup>2</sup>; khu Q diện tích 27,4m<sup>2</sup>; khu R diện tích 0,4m<sup>2</sup>; và công trình xây dựng trên đất thuộc thửa số 1255 thuộc khu K 44,9m<sup>2</sup> có giá trị 101.012.000 đồng theo trích đo bản đồ địa chính do Công ty đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T phê duyệt ngày 25/8/2016.*

Ngày 08/6/2020, ông K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 388/2020/DSPT ngày 30/9/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

*Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.*

*Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy K về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Trần Thị Cẩm T.*

*1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm và hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy K về việc yêu cầu bà Trần Thị Cẩm T phải trả lại cho ông Nguyễn Duy K phần đất khu R diện tích 0,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 4385, tờ bản đồ số 02 do bà Trần Thị Cẩm T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khu F diện tích 23,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 1255, tờ bản đồ số 02 do ông Nguyễn Duy K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

2. Buộc bà Trần Thị Cẩm T và ông Nguyễn Ngọc T trả lại cho ông Nguyễn Duy K phần đất tại một phần khu K diện tích  $23m^2$  (đã trừ diện tích nhà  $44,9m^2$ ) thuộc một phần thửa số 1255; khu L diện tích  $2,1m^2$  thuộc một phần thửa số 3104; khu M diện tích  $5,6m^2$  thuộc một phần thửa số 3104; khu N diện tích  $0,7m^2$  thuộc một phần thửa số 1255; khu Q diện tích  $27,4m^2$  thuộc một phần thửa số 3484 thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh L do ông Nguyễn Duy K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trích đo bản đồ địa chính do Công ty đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đất đai tại huyện T phê duyệt ngày 25/8/2016.

3. Buộc bà Trần Thị Cẩm T, ông Nguyễn Ngọc T, ông Khưu Vĩnh H, bà Nguyễn Thị Thanh N, ông Nguyễn Dũng C di dời tháo dỡ căn nhà và tài sản trên đất tại khu L diện tích  $1,8m^2$  thuộc một phần thửa số 3104, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh L do ông Nguyễn Duy K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo Mạnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 25/8/2016 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 25/8/2016.

4. Buộc bà Trần Thị Cẩm T và ông Nguyễn Ngọc T trả cho ông Nguyễn Duy K 179.600.000 đồng (một trăm bảy mươi chín triệu sáu trăm nghìn đồng, tương đương giá trị một phần đất tại khu K có diện tích  $44,9m^2$ ).

Bà Trần Thị Cẩm T và ông Nguyễn Ngọc T được tiếp tục sử dụng một phần đất tại vị trí K có diện tích  $44,9m^2$  thuộc một phần thửa số 1255, loại đất lúa thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh L và liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu cập nhật phần đất có diện tích  $44,9m^2$  vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Trần Thị Cẩm T và ông Nguyễn Ngọc T có đơn đề nghị kháng nghị 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 11/QĐKNGĐT-VKS-VP ngày 08/12/2020, Viện trưởng 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 xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 388/2020/DSPT ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DSST ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ông Nguyễn Duy K yêu cầu bà Trần Thị Cẩm T trả lại phần đất đã lấn chiếm thuộc các khu: khu F diện tích 23,3m<sup>2</sup>; khu K diện tích 67,9m<sup>2</sup>; khu L diện tích 2,1m<sup>2</sup>; khu M diện tích 5,6m<sup>2</sup>; khu N diện tích 0,7m<sup>2</sup>; khu Q diện tích 27,4m<sup>2</sup>; khu R diện tích 0,4m<sup>2</sup> và yêu cầu bà T phải tháo dỡ vật kiến trúc trên đất có diện tích 44,9m<sup>2</sup> thuộc khu K theo trích đo bản đồ địa chính ngày 25/8/2016 của Công ty đo đạc nhà đất Hưng Phú và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 25/8/2016. Bà Trần Thị Cẩm T xác định không lấn chiếm đất của ông K, vì bà sử dụng đúng với diện tích mà bà đã nhận chuyển nhượng.

[2]. Diện tích đất tranh chấp liên quan đến các thửa đất số 1255, 3104 và 3484 (thuộc quyền sử dụng của ông K), thửa số 2931, 2932 và 3485 (thuộc quyền sử dụng của bà T) và đều thuộc tờ bản đồ số 02, xã N, huyện T, tỉnh L.

[3]. Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ đã được Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm thu thập hiện có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng:

[3.1]. Năm 2002, ông D có chuyển nhượng cho bà Trần Thị Cẩm T phần đất có diện tích 1.000m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1255 (có tổng diện tích 3.289m<sup>2</sup>); việc chuyển nhượng đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Ngày 14/01/2003, bà T được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W536643 đối với thửa số 2931 (diện tích 800 m<sup>2</sup>) và thửa số 2932 (diện tích 200 m<sup>2</sup>), hai thửa này được tách ra từ thửa số 1255 (cũ). Tại thời điểm chuyển nhượng, các bên có tiến hành đo đạc, cắm cọc địa chính để xác định ranh. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/7/2016, bà T, ông K đều xác định cọc địa chính xác định ranh vẫn còn.

[3.2]. Năm 2014, bà T tiến hành xây dựng nhà, ông K là người thừa kế của ông D đứng ra tranh cãi, nên hai bên đã cùng nhau xác định lại ranh. Ngày 04/11/2014, bà T được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy phép xây dựng số 162/GPXD-UBND để xây nhà kiên cố thuộc thửa số 2931, 2932, được ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T và bà đã xây dựng nhà, sử dụng ổn định. Tại Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty đo đạc nhà đất Hưng Phú thực hiện, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt nội nghiệp ngày 25/8/2016 thể hiện căn nhà của bà T thuộc vị trí khu K, L. Đối với diện tích đất thuộc khu M, N bà T và ông K cũng đã thống nhất ranh khi bà T xây nhà và sử dụng ổn định từ thời điểm đó. Như vậy, việc ông K yêu cầu bà T trả lại phần đất đã lấn chiếm thuộc khu F, khu K, khu L, khu M, khu N là không có cơ sở.

[3.3]. Đối với phần đất tranh chấp tại khu Q có nguồn gốc từ việc bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H vào năm 2007, khi chuyển nhượng có đo vẽ thể hiện diện tích và chiều dài các cạnh tiếp giáp các thửa đất giáp ranh. Đối chiếu với Trích đo Bản đồ địa chính do Công ty đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ thì thấy phần diện tích đất theo bà T chỉ ranh và hiện đang sử dụng là phù hợp với trích

đo thửa đất mà bà nhận chuyển nhượng từ bà H. Xét về diện tích thửa số 3485: từ sau khi bà T nhận chuyển nhượng của bà H thì bà T không chuyển nhượng cho ai, nay nếu cộng cả diện tích tranh chấp thì vẫn ít hơn diện tích bà T đã nhận chuyển nhượng. Hơn nữa, trên thực tế ông K không sử dụng phần diện tích đất tranh chấp, mà do bà T sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng. Ông K chỉ dựa vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có diện tích là 47,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 3484; diện tích 165,24m<sup>2</sup> thuộc thửa số 3104 và diện tích 810,90m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1255 và dựa vào Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Công ty đo đạc nhà đất Hưng Phú ngày 25/8/2016 để cho rằng theo diện tích đo đạc thực tế và diện tích theo ranh bản đồ thì bà T đã lấn chiếm đất của ông. Tuy nhiên, như trên đã phân tích là bà T đã sử dụng đất theo đúng diện tích và ranh giới từ khi nhận chuyển nhượng và ranh giới còn được chính phía ông K cùng xác định khi bà T tiến hành xây dựng nhà.

[4]. Ngoài ra, ông K xác định thửa đất số 1255 do ông được hưởng thừa kế từ ông Nguyễn Hữu D và ông được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/7/2013. Quá trình lập thủ tục thừa kế cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K thì cơ quan đăng ký đất đai cấp lại nguyên thửa không tiến hành đo đạc thực tế. Quá trình thực hiện kế hoạch sử dụng đất của địa phương, Ủy ban nhân dân huyện có tiến hành thu hồi phần đất có diện tích 46m<sup>2</sup> vào năm 2002 làm lối đi công cộng; mặt khác ông K cũng thừa nhận gia đình ông cùng một số hộ dân có hiến đất cho Nhà nước làm đường bê tông phục vụ công cộng. Do đó, diện tích đất ông K sử dụng sẽ bị giảm so với diện tích thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Trên thực tế, khi đo đạc diện tích các bên sử dụng đã thể hiện phía bà T và ông K đều có biến động giảm diện tích so với phần được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình. Như vậy, việc đất của ông K bị giảm diện tích không có nghĩa là do bà T lấn chiếm.

[5]. Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét quá trình sử dụng đất của các bên và hiện trạng thực tế các thửa đất, mà chỉ dựa vào ranh theo Trích đo Bản đồ địa chính để xác định diện tích đất của ông K bị thiếu so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bà T lấn chiếm, từ đó tuyên buộc bà T phải tháo dỡ và di dời vật kiến trúc để trả lại cho ông K một phần đất là không phù hợp với thực tế khách quan của vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 325, Điều 337, Điều 342, Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 11/QĐKNGĐT – VKS-VP ngày 08/12/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 388/2020/DSPT ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DSST ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

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

***Nơi nhận:***

- Chánh án TANDCC tại TP HCM (để báo cáo);
  - VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
  - Vụ pháp chế và QLKH TANDTC;
  - TAND tỉnh Long An;
  - TAND huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An;
  - Chi cục THADS huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An;
  - Các đương sự (theo địa chỉ);
  - Lưu: VT, Phòng HCTP, Phòng GDKT III; HSVA.
- VPg

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN**  
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
*(Đã ký tên và đóng dấu)*  
**Võ Văn Cường**