TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 33/2023/DS-PT
Ngày 27-4-2023
V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Tiến Dũng
Các Thẩm phán: Ông Lê Đình Nam
Bà Đinh Thị Như Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lữ Thị Như Quỳnh – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Thanh Lương- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 77/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2022 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất";*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2022/DSST ngày 9 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 22/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 2 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Cụ Nguyễn Thị M; địa chỉ: Tổ 9, phường Ia Kring, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Đình N; địa chỉ: Số 63/18 Tôn Thất Thuyết, tổ 4 phường Thống Nhất, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Ông Vũ Đình N có mặt.

Bị đơn:

1. Bà Lê Thị T.

2. Anh Lê Xuân B.

Các bị đơn cư trú cùng địa chỉ: Tổ 4, phường Ia Kring, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Nguyễn Thị S; địa chỉ: Số 192/3/2 đường Trường Sơn, phường Yên Thế, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Chị Nguyễn Thị S có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn Cao, Luật sư của Công ty luật Hợp danh FDVN, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. Ông Cao vắng mặt.

Người làm chứng:

1. Ông Đỗ Văn C; địa chỉ: Số 80/66 đường Võ Trung Thành, phường Ia

kring, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Ông Đỗ Văn C có mặt.

2. Ủy ban nhân dân thành phố P; địa chỉ: Số 81 đường Hùng Vương, thành phố P, tỉnh Gia Lai; do ông Nguyễn Thanh Nga, Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P, làm người đại diện theo ủy quyền,

Ông Nguyễn Thanh N có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

3. Ban quản lý dự án thành phố P; địa chỉ: Số 124 đường Trần Phú, thành phố P, tỉnh Gia Lai; do ông Nguyễn Trọng T, Chuyên viên của Ban quản lý dự án, làm người đại diện theo ủy quyền.

Ông Nguyễn Trọng T có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Số 172 đường Sư Vạn Hạnh, phường Ia King, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Bà Nguyễn Thị T vắng mặt.

5. Bà Phạm Thị H; địa chỉ: Tổ 4, phường Ia Kring, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Bà Phạm Thị H vắng mặt.

Người kháng cáo:

Bị đơn là bà Lê Thị T và anh Lê Xuân B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị M và các lời khai tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2002 cụ Nguyễn Thị M mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn Long, bà Nguyễn Thị T 1 lô đất 1.024 m^2 (*gọi là lô 1, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 49*) tại tổ 4, phường Ia Kring, thành phố P.

Năm 2003, cụ Nguyễn Thị M mua thêm của vợ chồng ông Nguyễn Văn Long, bà Nguyễn Thị T 1 lô đất khác nằm sát lô đất nói trên, diện tích 516,6 m^2 (*gọi là lô 2, thửa đất 14, tờ bản đồ số 49*).

Phía Nam của hai lô đất này đều tiếp giáp với đất của bà Lê Thị T, có tổng chiều dài cả hai lô là 83,29 mét; hai lô đất nằm sát nhau, có tứ cận: Phía Bắc giáp đường đất (*nay là đường Sư Vạn Hạnh*), phía Nam giáp đất bà Lê Thị T, phía Đông giáp suối, phía Tây giáp đất ông Trần Thông.

Năm 2004, Ủy ban nhân dân thành phố P có kế hoạch mở rộng làm đường Sư Vạn Hạnh (*nối dài*), nên đã ra quyết định thu hồi 915,32m^2 đất thuộc lô số 1 của cụ Nguyễn Thị M, còn lại 109,58m^2; thu hồi 422,4m^2 đất thuộc lô số 2 của cụ Nguyễn Thị M, còn lại 94,2m^2.

Như vậy, sau khi thu hồi mở rộng đường Sư Vạn Hạnh nối dài, lô số 1 còn 109,58m^2 đất nông nghiệp và lô số 2 còn 94,2m^2 đất ở.

Vì bị thu hồi đất mở rộng làm đường, nên lô đất số 1 còn 109,58 m^2 thành hình thang, chiều sâu tính từ mặt đường có một cạnh dài 3,94 mét và cạnh 2 dài 7,86 mét; hai cạnh kia dài 24,34 mét; lô đất thứ 2 còn 94,2m^2 cũng là hình thang, chiều sâu tính từ mặt đường có cạnh dài 6,04 mét và cạnh 2 dài 4,15 mét; hai cạnh kia dài 30,41 mét.

Hai lô đất này đều có cạnh phía Nam tiếp giáp với đất của bà T. Khi nhà nước làm đường xong, bà T tự đập phá hàng rào cũ và đổ đất lấn ra phần đất của cụ Nguyễn Thị M.

Nay cụ Nguyễn Thị M yêu cầu bà Lê Thị T và anh Lê Xuân B phải tháo dỡ các tài sản trên đất và trả lại đất theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22-10-2021; cụ thể:

Ông Lê Xuân B trả 11,4m^2 đất có tứ cận: phía Đông giáp phần đất bà T có kích thước 0,62 mét; phía Nam giáp đất bà T có kích thước 27,36mét; phía Bắc phần đất ông C có kích thước (1,82 mét + 18,55mét + 7,00m); tài sản trên phần đất tranh chấp 1 là tường rào xây gạch, có tô trát cao 1,6mét x dài 27,37 mét = 43,79m^2 do bà Lê Thị T xây dựng N 2004,

Bà Lê Thị T trả lại diện tích đất đã lấn chiếm, cụ thể:

- *Phần thứ nhất có tứ cận:* Phía Đông giáp đường rộng 5 mét có kích thước 1,50 mét; phía Tây giáp đất bà T có kích thước 1,72 mét; phía Nam giáp đất bà T có kích thước 2,72 mét; phía Bắc giáp đất ông C, có kích thước 2,80 mét.

Diện tích là 4,47m^2

- *Phần thứ hai có tứ cận:* Phía Đông giáp đất bà T có kích thước 3,60 mét; phía Tây giáp đất đường rộng 5 mét có kích thước 3,18 mét; phía Nam giáp đất bà T,có kích thước 16,68 mét; phía Bắc giáp đất ông C có kích thước 16,06 mét.

Diện tích là 54,9m^2.

2. Bị đơn:

- *Bà Lê Thị T trình bày:*

Hiện trạng đất của bà vẫn thiếu, bà không lấn đất của cụ Mười.

Đất của bà và của anh B đã được cơ quan có thẩm quyền đo đạc và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Anh Lê Xuân B trình bày:*

Anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn,

Nguồn gốc đất là do ông của anh (*ông Lê Mãi*) khai hoang năm 1975; sau đó, bán cho nhiều người và hiến đất cho chùa.

Năm 2005, ông Lê Mãi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, một giấy chứng nhận là 2000 m^2 và 1 giấy chứng nhận là 775m^2, đứng tên Văn Thị Chiếm (*bà của anh*).

Gia đình anh dùng 5 mét đất theo chiều ngang mặt đường để làm đường và gia đình anh không thiếu đất để phải đi lấn đất của nguyên đơn.

Khi nhà nước làm đường thì đào qua đất của mẹ anh (*bà T*) để làm ta-luy, đường làm xong bà T đo đạc lại diện tích đất của mình và xây lại tường rào để chống mất trộm và để người dân không đổ rác vào lô đất của bà T, bảo vệ đất chống hút chích. Thực tế đất của bà T vẫn thiếu.

Đo đạc thực tế thì đất của cụ M còn lại lớn hơn so với hồ sơ bồi thường. Diện tích đất đã thu hồi và diện tích đất còn lại của cụ M là một con số không đổi, nên không phải do anh lấn đất. Khi cụ M kê khai nguồn gốc ranh giới đất,

cụ không mời gia đình anh. Hồ sơ bồi thường không có xác nhận ranh giới, nên hồ sơ đất bồi thường của cụ M không đúng, diện tích đất còn lại lớn hơn diện tích tại hồ sơ đất mà cụ M nhận bồi thường.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2022/DSST ngày 9 tháng 9 năm2022, Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Áp dụng Điều 160, 161, 163, 164, 174, 175, 176 của Bộ luật dân sự; Điều 96, 166, 202, 203 của Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị M.

1. Buộc bà Lê Thị T trả cho cụ Nguyễn Thị M 59,37m^2 đất thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 49 tại tổ 4, phường Ia Kring, thành phố P, tỉnh Gia Lai; tứ cận:

-*Phần 1 có tứ cận:*

+Phía Đông giáp đường rộng 5 mét, có kích thước 1,5 mét.

+Phía Tây giáp đất bà T, có kích thước 1,72 mét.

+Phía Nam giáp đất bà T, có kích thước 2,72 mét.

+Phía Bắc giáp đất ông C, có kích thước 2,8 mét.

Có diện tích 4,47m^2.

-*Phần 2 có tứ cận:*

+Phía Đông giáp đất bà T, có kích thước 3,6 mét.

+Phía Tây giáp đất đường rộng 5m, có kích thước 3,18 mét.

+Phía Nam giáp đất bà T, có kích thước 16,68 mét.

+Phía Bắc giáp đất ông C, có kích thước 16,06 mét.

Có diện tích 54,9m^2

2. Buộc anh Lê Xuân B trả cho cụ Nguyễn Thị M diện tích đất 11,4m^2 tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 49 tại tổ 4, phường Ia Kring, thành phố P, tỉnh Gia Lai; giới cận :

+Phía Đông giáp phần đất bà T, có kích thước 0,62 mét.

+Phía Nam giáp đất bà T, có kích thước 27,36 mét.

+Phía Bắc phần đất ông C, có kích thước 1,82 mét + 18,55 mét + 7,00 mét.

3. Buộc anh Lê Xuân B tháo dỡ tài sản trên đất gồm 1 tường rào xây gạch có tô trát cao 1,6 mét x dài 27,37 mét = 43,79 m^2 được bà Lê Thị T xây dựng N 2004.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản, chi phí giám định, nghĩa vụ chịu lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán; thông báo quyền tự nguyện, thỏa thuận hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của Luật thi hành án dân sự và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14 tháng 9 năm 2022, bà Lê Thị T và anh Lê Xuân B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Nguyên đơn yêu

cầu các bị đơn phải trả cả phần đất có kích thước chiều ngang mặt đường là 5 mét và kích thước chiều sâu là 3,34 mét mà bị đơn đã làm đường đi vào đất phía sau, lô đất này là lô đất nằm ở giữa hai phần đất mà bản án sơ thẩm đã buộc bà Lê Thị T và anh Lê Xuân B phải trả; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận thêm yêu cầu bổ sung của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm, buộc bà Lê Thị T và anh Lê Xuân B phải trả lại cho nguyên đơn cả phần đất mà bà Lê Thị T đã dùng để làm đường đi vào phía sau, phần đất mà nguyên đơn đề nghị bổ sung có kích thước theo chiều ngang mặt đường Sư Vạn Hạnh là 5 mét, kích thước chiều sâu là 3,34 mét vì căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử phúc thẩm có quyền sửa bản án sơ thẩm, việc chấp nhận sửa bản án sơ thẩm như vậy là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ kháng cáo của họ và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét yêu cầu bổ sung của phía nguyên đơn nêu tại phiên tòa phúc thẩm, vì vấn đề mà phía nguyên đơn yêu cầu bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm không được phía nguyên đơn yêu cầu khởi kiện tại tòa án cấp sơ thẩm, mà vấn đề nào đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết thì Tòa án cấp phúc thẩm mới giải quyết được, sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, nguyên đơn cũng không kháng cáo về vấn đề này.

- Tại "*Bản luận cứ bảo vệ bị đơn*" gửi cho Tòa án cấp phúc thẩm trước phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng, tổng diện tích hai thửa đất còn lại sau khi bị thu hồi của cụ Nguyễn Thị M không vuông sắc cạnh, không phải là hình thang, nên không thể áp dụng kích thước, hình minh họa trong hồ sơ bồi thường để tính diện tích; sau khi bị thu hồi đất cụ M đã nhận tiền bồi thường mà không có bất cứ khiếu nại gì; hơn nữa tổng diện tích thực tế cụ M đang sử dụng là lớn hơn diện tích còn lại thể hiện trong hồ sơ bồi thường; do đó, bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm và các chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng:*

Tại phiên tòa phúc thẩm, tuy không kháng cáo, nhưng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện bổ sung, Hội đồng xét xử thấy rằng, các vấn đề mà phía nguyên đơn yêu cầu bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết, nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 270 và Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự; vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét và không xét xử đối với yêu cầu bổ sung này; trường hợp, phía nguyên đơn có tranh chấp đối với phần đất có kích thước chiều ngang mặt đường Sư Vạn Hạnh, thành phố P là 5 mét và kích thước

chiều sâu là 3,34 mét mà theo phía nguyên đơn trình bày là bị đơn đã làm đường đi vào đất phía sau, lô đất này là lô đất nằm ở giữa hai phần đất mà bản án sơ thẩm đã buộc bà Lê Thị T và ông Lê Xuân B phải trả, thì họ có thể khởi kiện để được Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] *Đối với kháng cáo của bị đơn:*

Nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị M và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2002 và năm 2003, cụ M lần lượt mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T thửa đất 1.024 m^2 *(gọi là thửa số 1, nay là thửa đất số 16, tờ bản đồ số 49)* và thửa đất 516,6 m^2 *(gọi là lô số 2, nay là thửa đất 14, tờ bản đồ số 49);* cả 2 thửa đất này có chiều dài là 83, 29 mét, có tổng diện tích là 1.540,6 m^2 ; đều tiếp giáp với đất của bà Lê Thị T và hai thửa đất này nằm sát nhau *(phía Bắc giáp đường đất (nay là đường Sư Vạn Hạnh); phía Nam giáp đất bà Lê Thị T; phía Đông giáp suối; phía Tây giáp đất ông Trần Thông)*. Để thực hiện dự án mở rộng đường Sư Vạn Hạnh. Năm 2004, Ủy ban nhân dân thành phố P thu hồi 915,32 m^2 đất tại thửa số 1 của cụ M, nên thửa số 1 của cụ M còn lại 109,58 m^2; thu hồi 422,4 m^2 đất tại thửa số 2 của cụ M, nên thửa số 2 này, cụ M còn lại 94,2 m^2; sau khi Ủy ban nhân dân thành phố P thu hồi đất, cả hai thửa đất còn lại đều có dạng hình thang *(thửa số 16 kích thước đáy hình thang lần lượt là 3.94 mét và 7.86 mét, hai cạnh chiều cao đều là 24,34m; thửa đất số 14 kích thước đáy hình thang lần lượt 6,04m và 4,15m, hai cạnh chiều cao đều là 30,41m)*. Khi nhà nước làm đường Sư Vạn Hạnh nối dài xong, bà Lê Thị T đã đập phá hàng rào cũ ở ranh giới phía Nam và đổ đất lấn ra phần đất của nguyên đơn, sau đó tặng cho anh Lê Xuân B một phần đất, bao gồm cả phần đất đã lấn chiếm của nguyên đơn. Nguyên đơn yêu cầu bà T phải trả lại phần đất đã lấn chiếm ở 2 vị trí có diện tích lần lượt là 4,47m^2 và 54,9m^2, yêu cầu anh Lê Xuân B phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 11,4 m^2.

Phía nguyên đơn đã giao nộp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở "* đề ngày 20-9-2002 (*bút lục số 21-22)*; "*Biên bản xác nhận không tranh chấp của các hộ lân cận*" đề ngày 10-5-2004 (*bút lục số 24*); "*Biên bản xác nhận không tranh chấp của các hộ lân cận*" đề ngày 20-9-2002 (*bút lục số 23*);*"Đơn xin xác minh nguồn gốc đất"* đề ngày 16-2-2004 ghi tên "Nguyễn Văn Long" *(bút lục số 04);* "*Giấy sang nhượng đất, công khai phá và hoa màu*" đề ngày 4-8-1992 ghi tên bên bán là "*Lê Mãi, Văn Thị Chín*" *(bút lục số 6);* "*Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" đề ngày 10-4-1993 ghi tên "*Phạm Biện*" *(bút lục số 08);* Trích lục bản đồ thửa đất số 16, tờ bản đồ số 49 *(bút lục số 09, 11);* Trích lục bản đồ thửa đất số 14, tờ bản đồ số 49 *(bút lục số 10, 12,13)*; "*Giấy sang nhượng đất-công khai phá*" đề ngày 4-1-1993 ghi tên "*Phạm Nguyên*" *(bút lục số 15)* và tờ *"Diện tích đất thu hồi (CGXD16M)"* đề ngày 5-11-2004 thể hiện hình thể, kích thước phần đất bị thu hồi và phần đất còn lại sau khi cơ quan nhà nước thu hồi đất của cụ M.

Xem xét các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1]. Các lời khai của phía nguyên đơn đều thể hiện, nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông L, bà T năm 2002 và năm 2003, nhưng tài liệu do nguyên đơn giao nộp là *"Đơn xin xác minh nguồn gốc đất"(bút lục số 04)* lại đề ngày lập văn bản là ngày 16-2-2004; tại thời điểm đó, vẫn ghi tên chủ sử dụng đất là "*Nguyễn Văn Long*" và thửa đất có tứ cận phía Nam giáp với ruộng lúa nước; trong khi đó, tại *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở"* đề ngày 20-9-2002 (*bút lục số 21-22)* thể hiện thửa đất ông Long bán cho cụ M có tứ cận phía Nam giáp với đất của bà Lê Thị T; song, thời điểm N 2002, bà T lại không có thửa đất nào tại khu vực có đất tranh chấp, vì bà T nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ cụ Văn Thị Chiếm mà mãi đến năm2005, cụ Chiếm mới được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 12 và 15, tờ bản đồ số 49 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 973875 và số AB 973876; thửa đất bà T nhận tặng cho từ cụ Văn Thị Chiếm cũng không phải là đất ruộng lúa nước, mà là đất trồng cây lâu N.

Hơn nữa, tại *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở "* đề ngày 20-9-2002 (*bút lục số 21-22),* các bên cũng không ghi rõ diện tích thửa đất là đối tượng của hợp đồng, không thể H được hình dạng, kích thước của thửa đất và hợp đồng cũng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng hoặc chứng T; do đó nếu có việc cụ M mua đất từ vợ chồng ông Long, bà T thì đó cũng chỉ là thoả thuận giữa hai bên với nhau, mà về hình thức, văn bản của hợp đồng không có công chứng hoặc chứng T của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; do đó, mặc dù có hợp đồng chuyển nhượng, nhưng không có cơ sở để xác định thửa đất của ông Long đã bán cho cụ M tại bút lục số 21-22 nói trên T tế có giới cận như các bên đã ghi trong văn bản của hợp đồng.

Sự việc và tình tiết này thể hiện lời khai và chứng cứ mà nguyên đơn xuất trình là mâu thuẫn với nhau về thời điểm và không đủ căn cứ để xác định về nguồn gốc thửa đất của nguyên đơn như nguyên đơn đã trình bày.

Mặt khác, tuy tại "*Giấy sang nhượng đất, công khai phá và hoa màu*" đề ngày 4-8-1992 ghi tên bên bán là "*Lê Mãi, Văn Thị Chín*" *(bút lục số 6);* "*Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" đề ngày 10-4-1993, ghi tên "*Phạm Biện*" *(bút lục số 08)*; "*Giấy sang nhượng đất-công khai phá*" đề ngày 4-1-1993 ghi tên "*Phạm Nguyên*" *(bút lục số 15)* đều thể hiện diện tích đất mà ông Mãi, bà Chín bán cho ông Nguyên, ông Nguyên bán cho ông Biện, ông Biện bán lại cho ông Long là 1.500 m^2, trong đó có "*1000 m^2 đất ruộng nước và 500 m^2 đất khô*" có tứ cận phía Đông giáp mương nước, phía Tây giáp đất ông Lạc, phía Nam giáp vườn ông Mãi, phía Bắc giáp đường công cộng; sau đó, ông Long lập *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở "* đề ngày 20-9-2002 (*bút lục số 21-22)* để bán đất cho cụ M thửa đất có tứ cận phía Đông giáp mương nước, phía Tây giáp đất ông Trương Quang, phía Nam giáp đất bà Lê Thị T, phía Bắc giáp đường đi, song trong tất cả các tài liệu trên đều không ghi kích thước cụ thể của từng cạnh của thửa đất và kích thước tiếp giáp, nên không có cơ sở để xác định ranh, mốc giới giữa thửa đất ông Long với đất của ông Lạc, ông Mãi cũng như thửa đất mà cụ M nhận chuyển nhượng của ông Long với đất của bà T, ông Quang.

[2.2] Tại *"Biên bản xác nhận không tranh chấp của các hộ lân cận"* đề ngày 10-5-2004 (*bút lục số 24*); *"Biên bản xác nhận không tranh chấp của các hộ lân cận"* đề ngày 20-9-2002 (*bút lục số 23*) do nguyên đơn giao nộp có chữ ký và chữ viết ghi tên "*Lê Thị T*"; tuy nhiên, tại bản Kết luận giám định số 365/KL-KTHS ngày 7-6-2022 Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Gia Lai kết luận đó không phải chữ ký, chữ viết do bà T ký và viết ra.

[2.3] Tại Trích lục bản đồ thửa đất số 16, tờ bản đồ số 49 *(bút lục số 09, 11);* Trích lục bản đồ thửa đất số 14, tờ bản đồ số 49 *(bút lục số 10)* tuy có ghi thông tin thửa đất, hình dạng, kích thước, thông tin người sử dụng đất là *"Nguyễn Thị M"*, song kết quả xác minh đối với ông Lê Minh H *(bút lục số 357*), là người thực hiện trích lục thể hiện các trích lục này được đo vẽ dựa trên bản đồ chính quy đo vẽ tháng 10-1996, được chủ sử dụng đất chỉ ranh giới, mốc giới để xác định ranh giới của từng chủ sử dụng đất, trích lục này chưa được ký của người có thẩm quyền ký tên và đóng dấu của Ủy ban nhân dân phường Ia Kring, nên chỉ có giá trị tham khảo.

Như vậy, tất cả thông tin thể hiện trong hai bản Trích lục nêu trên không phải là căn cứ để xác định ranh giới, mốc giới giữa các thửa đất cũng như kích thước các cạnh của thửa đất.

[2.4] Các tài liệu, chứng cứ mà phía nguyên đơn giao nộp nêu trên không phải là một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003 và Điều 100 của Luật đất đai năm 2013, Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; đồng thời, các tài liệu chứng cứ do Toà án thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án còn thể H quá trình sử dụng đất, cụ M không thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, việc sử dụng đất không được cập nhật trong hệ thống hồ sơ địa chính tại địa phương.

[2.5] Từ các đánh giá tại mục [2.1] [2.2] [2.3] [2.4] nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, nguyên đơn khởi kiện, nhưng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh mình có quyền sử dụng hợp pháp đối với 1.541,6 m^2 đất thuộc thửa đất số 14 và 16 thuộc tờ bản đồ số 49 với hình dạng và tứ cận như đã trình bày khi khởi kiện; diện tích 1.541,6 m^2 đất chỉ là số ước lượng, không phải là diện tích chính xác được giới hạn bởi các kích thước của thửa đất đã được xác định ranh giới, mốc giới với các thửa đất lân cận, thậm chí còn không phù hợp với nguồn gốc ban đầu của cả 2 thửa đất mà nguyên đơn trình bày là đã mua của vợ chồng ông L, bà T.

Chính vì vậy, tuy sơ đồ kèm theo hồ sơ thu hồi, đền bù hỗ trợ khi Uỷ ban nhân dân thành phố P thực hiện thu hồi đất theo lời khai của cụ M là tài liệu có tiêu đề *"Diện tích đất thu hồi (CGXD16M)"* đề ngày 5-11-2004 có thể H hình dạng, kích thước phần đất bị thu hồi và phần đất còn lại sau khi thu hồi, nhưng sơ đồ này được lập trên cơ sở tự kê khai của cụ M và hồ sơ nhà đất với các thông tin về ranh giới, mốc giới, kích thước và tứ cận thửa đất không đủ căn cứ như đã phân tích trên, đồng thời không có xác nhận về tình trạng tranh chấp với các thửa đất của các hộ lân cận, nên không có căn cứ để xác định sau khi bị thu hồi đất, thì phần đất còn lại của nguyên đơn có dạng hình thang *(thửa số 16 kích thước hình thang lần lượt là 3.94m và 7.86m, hai cạnh kia đều là 24,34m; thửa*

đất số 14 kích thước hình thang lần lượt là 6,04m và 4,15m, hai cạnh kia đều là 30,41m) như nguyên đơn đã trình bày và khởi kiện.

[3]. Tuy vậy, kể cả với diện tích 1.541,6 m^2 đất ước lượng không phải diện tích chính xác được giới hạn bởi các kích thước thửa đất đã được xác định ranh giới, mốc giới với các thửa đất lân cận của cụ M như đã phân tích tại mục [2], thì với diện tích T tế bị thu hồi theo hồ sơ bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án mở rộng đường Sư Vạn Hạnh là 1.337,72 m^2 thì diện tích còn lại của cụ M là 203.88 m^2 (1.541,6 m^2 - 1.337,72 m^2), trong đó thửa đất số 16 còn lại 109.68 m^2, thửa đất số 14 còn lại 94.2 m^2

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Toà án cấp sơ thẩm lập ngày 22-10-2021 (*bút lục số 461 – 468*), sau khi trừ đi phần đất thuộc đường hẻm rộng 5 mét, thì tổng diện tích đất mà cụ M đang sử dụng là 235.3 m^2 trong đó thửa đất số 14 có diện tích 172.2m^2; thửa số 16 có diện tích 63,1 m^2.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai lập ngày 5-1-2023 thì hiện trạng tổng diện tích bà M đang sử dụng là 220.6m^2 *(nhiều hơn so với hồ sơ bồi thường giải phòng mặt bằng là 16,82 m^2)*, trong đó thửa đất số 14 có diện tích 171.1m^2, thửa đất số 16 có diện tích 49.5m^2; còn nếu căn cứ theo các ranh giới, mốc giới do người đại diện theo ủy quyền của cụ M xác định khi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 5-1-2023 *(bản vẽ số 2 kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ)* thì T tế cụ M đang sử dụng tổng diện tích là 235.1m^2 *(đã trừ đi phần diện tích đất nằm trong đường rộng 1.5 mét)*, trong đó thửa đất số 14 có diện tích 145m^2, thửa đất số 16 có diện tích 90,1m^2.

Đối chiếu các kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ nêu trên, thì H trạng sử dụng đất của cụ M là không thiếu so với với diện tích được ghi nhận trong hồ sơ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Do vậy, cụ M cho rằng mình bị lấn chiếm đất là không có cơ sở.

[3] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Toà án cấp sơ thẩm lập ngày 22-10-2021 (*bút lục số 461 – 468*) còn thể H, tổng diện tích thửa đất số 12 và thửa đất số 15 của bà Lê Thị T *(tính cả các phần đã tặng cho và chuyển nhượng cho người khác)* là 2.522,1 m^2 *(1.686m^2 + 836,1m^2).*

Như vậy, T tế sử dụng đất của bị đơn là ít hơn so với diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không có cơ sở để xác định bị đơn đã lấn chiếm đất của nguyên đơn.

[4] Từ những nhận định và đánh giá trên đây, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, việc Toà án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào hình dạng, kích thước phần đất còn lại sau khi thu hồi của cụ M thể H trong hồ sơ bồi thường, giải phóng mặt bằng N 2004 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng, không phản ánh đúng sự thật khách quan. Do đó, kháng cáo của bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Do sửa bản án sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại

nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng như sau:

- Cụ M phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm không có giá ngạch.

- Nguyên đơn đã nộp 28.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; bị đơn đã nộp 10.700.000 đồng; Tòa án đã chi phí hết là 38.700.000 đồng tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Do yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận, nên cụ M phải chịu 38.700.000 đồng này. Như đã nhận định, cụ M đã nộp 28.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, nên buộc cụ M phải thanh toán cho bị đơn 10.700.000 đồng.

- Cụ M phải chịu 5.670.000 đồng tiền chi phí giám định.

[6] Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bị kháng cáo, nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị T và anh Lê Xuân B; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2022/DSST ngày 9 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P đã xét xử vụ án về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị M với bị đơn là bà Lê Thị T và anh Lê Xuân B.

Áp dụng Điều 160, 161, 163, 164, 174, 175, 176 của Bộ luật dân sự; Điều 96, 166, 202, 203 của Luật Đất đai;

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị M về buộc bà Lê Thị T trả 59,37m^2 đất thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 49 tại tổ 4, phường Ia Kring, thành phố P, tỉnh Gia Lai; tứ cận cụ thể:

Phần thứ nhất có diện tích là 4,47m^2, có tứ cận:

Phía Đông giáp đường rộng 5 mét, kích thước 1,5 mét; phía Tây giáp đất bà T, kích thước 1,72 mét; phía Nam giáp đất bà T, kích thước 2,72 mét; phía Bắc giáp đất ông C, kích thước 2,8 mét.

Phần thứ hai có diện tích 54,9m^2, có tứ cận:

Phía Đông giáp đất bà T, kích thước 3,6 mét; phía Tây giáp đất đường rộng 5 mét, kích thước 3,18 mét; phía Nam giáp đất bà T, kích thước 16,68 mét; phía Bắc giáp đất ông C, kích thước 16,06 mét.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị M về buộc anh Lê Xuân B trả 11,4m^2 đất thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 49 tại tổ 4, phường Ia Kring, thành phố P, tỉnh Gia Lai; phần đất này có giới cận: Phía Đông giáp phần đất bà T, kích thước 0,62 mét; phía Nam giáp đất bà T, kích thước 27,36 mét; phía Bắc giáp phần đất ông C, kích thước 1,82 mét + 18,55 mét + 7 mét.

- Cụ Nguyễn Thị M phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0001977 ngày 27/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố

P, tỉnh Gia Lai; cụ Nguyễn Thị M đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Cụ Nguyễn Thị M phải thanh toán cho anh Lê Xuân B, bà Lê Thị T 10.700.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Cụ Nguyễn Thị M phải chịu 5.670.000 đồng tiền chi phí giám định (*cụ Nguyễn Thị M đã nộp đủ khoản tiền này*).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Lê Xuân B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho anh Lê Xuân B 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0002432 ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai;

Bà Lê Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho bà Lê Thị T 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0002433 ngày 14 tháng 9 N 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai;

3.Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Gia Lai;*
- *TAND thành phố P;*
- *Chi cục THA dân sự thành phố P;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, Toà DS, VT.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa

Phan Tiến Dũng

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

- Mặc dù, tại "*Giấy sang nhượng đất, công khai phá và hoa màu*" đề ngày 4-8-1992 ghi tên bên bán là "Lê Mãi, Văn Thị Chín" *(bút lục số 6);* "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đề ngày 10-4-1993, ghi tên "Phạm Biện" *(bút lục số 08)*; "*Giấy sang nhượng đất-công khai phá*" đề ngày 4-1-1993 ghi tên "Phạm Nguyên" *(bút lục số 15)* đều thể H diện tích đất mà ông Mãi, bà Chín bán cho ông Nguyên, ông Nguyên bán cho ông Biện, ông Biện bán lại cho ông Long là 1.500 m^2

trong đó có 1000 m^2 đất ruộng nước và 500 m2 đất khô; sau đó ông Long lập hợp đồng dưới hình thức *"Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở" (không đề ngày tháng N bút lục số 03)* để bán đất cho cụ M, nhưng không có nội dung nào tại *"Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở" (bút lục số 03)* nêu trên thể H các bên đã thỏa thuận mua, bán diện tích đất là bao nhiêu*;* cũng không ghi rõ vị trí, hình thể, kích thước, tứ cận của thửa đất, nên không có cơ sở để xác định thửa đất của ông Long đã bán cho cụ M tại bút lục số 03 trên, có phải thửa đất mà ông Long đã nhận chuyển nhượng của ông Biện và có nguồn gốc từ cụ Lê Mãi hay không. Trong khi các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp đều hướng đến chứng minh nguồn gốc thửa đất mà nguyên đơn đang khởi kiện chính là mua lại của ông Nguyễn Văn Long.