

Bản án số: 283/2024/DS - PT

Ngày: 17/9/2024

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Dung

Các Thẩm phán: Ông Phạm Ngọc Thái

Ông Đặng Kim Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Hoàng, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Thanh, Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2024, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 124/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1759/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Hồ Hiệp S**; địa chỉ: **B H, phường Y, Thành phố P, tỉnh Gia Lai**, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông **Hồ Hiệp S**: Luật sư **Lê Thế N** – Chi nhánh **Văn phòng L5**, có mặt.

- Bị đơn: Ông **Bùi Ngọc T**; địa chỉ: **I T, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai**, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà **Phạm Thị Hồng H**; địa chỉ: **B H, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai**.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Hồ Hiệp S**; địa chỉ: **B H, phường Y, Thành phố P, tỉnh Gia Lai**, có mặt.

+ **UBND thành phố P**; địa chỉ: **H H, thành phố P, tỉnh Gia Lai**.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Mai Văn H1**; chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường **thành phố P**, vắng mặt.

+ Ông **Hoàng Xuân T1**; địa chỉ: **A V, tổ G, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai**, vắng mặt.

+ Bà **Trần Thị H2**; địa chỉ: **I T, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai**.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Bùi Ngọc T**; địa chỉ: **I T, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai**, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/10/2023 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông **Hồ Hiệp S** trình bày:

Năm 1992, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng một phần thửa đất của ông **Hoàng Xuân T1** đang sử dụng. Trên phần đất còn lại của ông **T1** (nay là **số A đường V**) có căn nhà xây bằng gạch, hiện nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Địa chỉ thửa đất nhận chuyển nhượng: Lô 1, dọc theo **quốc lộ số A, thuộc thôn E xã B** (nay là **đường V, tổ G phường Y, thành phố P**;

Ngày 14/02/1996, **UBND xã B** xác nhận việc chuyển nhượng thửa đất nói trên.

Nguồn gốc thửa đất ông nhận chuyển nhượng do bà **Lê Thị H3** khai phá, sử dụng từ sau năm 1975. Năm 1989 bà **Lê Thị H3** chuyển nhượng cho ông **Hoàng Xuân T1**, việc chuyển nhượng được chính quyền địa phương xác nhận.

- Trong Sổ mục kê đất được lập theo Quyết định số 499 QĐ/ĐC ngày 27 tháng 7 năm 1995 của Tổng cục Địa chính do **UBND xã B** đang quản lý, tại trang số 24, tờ bản đồ số 21, dòng thứ hai từ trên xuống ghi: Thửa số: 311a. Tên chủ sử dụng đất: **Phạm Thị Hồng H**. Diện tích: 24 m². T (mục đích đất ở): 24.

Năm 1996, Phòng Địa chính **thị xã P** triển khai làm hồ sơ trích lục đất khu vực **xã B**, ông nộp giấy tờ theo yêu cầu và lệ phí, hiện còn giữ phiếu thu. - Tháng 8/1996 ông **Hoàng Xuân T1** và ông **Hà Thanh N1** (nay là **số A đường V**) là 2 hộ lân cận thửa đất của ông chuyển đổi đất cho nhau, lập văn bản có sơ đồ được **Ủy ban nhân dân xã B** xác nhận, ghi rõ:

+ Đổi đất vườn giữa lô 1 của ông **Hoàng Xuân T1** và lô 2 của ông **Hà Thanh N1**;

+ Thừa đất của ông **Hoàng Xuân T1** phía Bắc giáp đất ông **S** (chồng bà **H**);

+ Phần đất ông **Hoàng Xuân T1** cắt đổi cho ông **Hà Thanh N1** nằm dọc theo **quốc lộ A**, dài 9m, rộng 2,2m theo chỉ giới giao thông, từ giáp đất anh **S** trở lại phía Nam;

+ Sơ đồ đất đổi thể hiện đất ông **S** nằm dọc theo **quốc lộ A**, phía Nam tiếp giáp phần đất ông **Hoàng Xuân T1** mới đổi cho ông **Hà Thanh N1**; phía Tây tiếp giáp chỉ giới giao thông; phía Bắc tiếp giáp đất ông **Ngô Minh L**; phía Đông tiếp giáp thửa đất của ông **Bùi Ngọc Tạ** .

+ Hình dạng thửa đất của ông **Hà Thanh N1** sau khi đổi đất cho ông **Hoàng Xuân T1** giống hình dạng (chữ L) trong Sơ đồ trích lục nhà ở và đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Hà Thanh N1** hiện nay (bìa CD 562621).

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất, gia đình ông xây dựng đoạn tường gạch ngăn cách với thửa đất liền kề phía Đông, chủ thửa đất liền kề phía Đông và chính quyền địa phương không có ý kiến gì. Hiện nay đoạn tường gạch đã bị hư hỏng một phần. Ông canh tác hoa màu trên thửa đất từ đó đến nay. Khi Nhà nước mở rộng **quốc lộ A**, gia đình ông chấp hành giao đất để giải phóng mặt bằng theo chỉ giới quy định và được nhận tiền đền bù hoa màu, cây ăn trái trồng trên phần đất giải tỏa nhưng chưa được nhận tiền đền bù đất theo Nghị định 22/NĐ-CP ngày 24/4/1998 về việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng. Ông đóng thuế nhà, đất đến năm 2012 thì tạm ngưng do diện tích đất còn lại sau khi mở rộng **quốc lộ A** chưa được xác định rõ (khi mở rộng đường 14 bị nắn về phía Đông), đợi khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích chính xác sẽ tiếp tục đóng thuế.

- Năm 2019, ông nhận được thông tin từ công chức địa chính phường Yên Thế là thửa đất của ông **Bùi Ngọc T** được cấp quyền sử dụng đất vào tháng 11 năm 2004, bìa số AA, rộng 11,4m, dài 42,1m, diện tích 480m², vị trí lô đất cách tim đường Phạm Văn Đồng 25m. Như vậy, ông **Bùi Ngọc T** được cấp quyền sử dụng đất chồng lấn lên thửa đất của ông. Sau khi kiểm tra thực tế, công chức địa chính phường lập biên bản với nội dung: Thửa đất của ông nằm giữa phần chỉ giới giao thông đường **Phạm Văn Đ** và thửa đất của ông **Bùi Ngọc T**; giữa thửa đất của ông và thửa đất ông **Bùi Ngọc T** có bức tường gạch do ông xây dựng.

Ông làm đơn kiến nghị gửi UBND phường Y, UBND thành phố P. UBND phường Y tổ chức hòa giải vào ngày 15/8/2019 và ngày 05/3/2020, kết quả không thành.

- Ngày 16/8/2022, ông đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P nộp hồ sơ yêu cầu đo đạc chỉnh lý bản trích đo địa chính để được cấp giấy chứng nhận lần đầu. Ngày 23/9/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P trả hồ sơ về trích lục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông kèm theo tờ bản đồ có tô màu xanh thửa đất của ông và khoanh màu đỏ thửa đất của ông T, lý do thửa đất của ông đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 233536 ngày 30/11/2001, thửa đất số 277, tờ bản đồ số 221, diện tích 480 m² đất ở cho ông Bùi Ngọc T (Văn bản số 3059/CNVPĐK-KTĐC).

- Ngày 23 tháng 8 năm 2022 ông gửi đơn khiếu nại việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lấn của UBND thành phố P, đề nghị đình chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 233536, điều chỉnh kích thước và diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tạ K theo các tài liệu minh chứng việc chuyển nhượng và sử dụng thửa đất của ông là hợp pháp.

Ngày 28 tháng 10 năm 2022, ông nhận được văn bản số 3447/CNVP ĐKĐĐ- KTĐC của Văn phòng Đ Chi nhánh thành phố P về việc kiểm tra, xử lý đơn của bà Phạm Thị Hồng H gửi UBND thành phố P ngày 23/8/2022, kết luận: Việc nhận chuyển nhượng của ông T được UBND phường Y chứng thực ngày 13 tháng 8 năm 2004 có giới cận phía Tây giáp quốc lộ A; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 233536 cấp cho ông Bùi Ngọc T được thực hiện đúng quy trình thủ tục theo quy định; việc đề nghị đình chính, điều chỉnh kích thước và diện tích trên Giấy chứng nhận số AA 233536 của ông là không có cơ sở.

- Ông Bùi Ngọc T làm hồ sơ xin cấp quyền sử dụng đất, UBND phường Y và các cơ quan chức năng của thành phố P không xuống thực địa kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, không xác minh nguồn gốc đất, không đối chiếu với hồ sơ địa chính được lập qua các thời kỳ, không mời hộ có đất liền kề xác định ranh giới dẫn đến ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 233536 không đúng, cấp sai vị trí đất. Vì lợi ích công cộng, gia đình ông chấp nhận giao một phần thửa đất để Nhà nước mở rộng đường giao thông. Ủy ban nhân dân thành phố P lấy phần còn lại thửa đất của ông (10 m²) cấp cho ông Bùi Ngọc T là tước quyền sử dụng đất hợp pháp, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền, lợi ích chính đáng của gia đình ông.

- Trên tờ bản đồ số 25 do Đội đo vẽ chỉnh lý bản đồ niêm yết tại tổ dân phố G phường Y tháng 7/2022, thửa đất của ông Bùi Ngọc T có diện tích

736,5m². Như vậy, sau khi ông **Bùi Ngọc T** được cấp đất chồng lấn, diện tích thửa đất của ông **T** tiếp tục tăng thêm!

Để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình, nay ông có đơn khởi kiện. Yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Ông **Bùi Ngọc T** chấm dứt hành vi sai trái, cản trở quyền sử dụng hợp pháp thửa đất ông nhận chuyển nhượng có diện tích hiện tại là 10 m², nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **T**, có giới cận như sau:

- + Phía Tây giáp **đường V**;
- + Phía Đông giáp đất của ông **Bùi Ngọc T**, ranh giới là đoạn tường
- + Phía Nam giáp đất ông **Hà Thanh N1**;
- + Phía Bắc giáp đất ông **Lê Thuần C** (nhận chuyển nhượng của ông **Ngô Minh L**).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 233536, thửa đất số 277, tờ bản đồ số 21 đứng tên ông **Bùi Ngọc T** do Ủy ban nhân dân thành phố **P** cấp ngày 30/11/2004.

2. Trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông **Bùi Ngọc T** và đại diện cho bà **H2** trình bày:

Theo đơn khởi kiện của ông **Hồ Hiệp S** sinh năm 1957 Địa chỉ **B H, Phường Y, TP P, Tỉnh Gia Lai**. Người khởi kiện tòa án giải quyết ông **Bùi Ngọc T** chấm dứt cản trở quyền sử dụng đất hợp pháp diện tích là 10m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **T**.

Vậy, ông xin trình báo nguồn gốc lô đất chuyển nhượng từ ông **Lê Văn S1** theo Quyết định số 230/QĐ-UB ngày 24/03/1988 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh **G** - Kon Tum về việc cấp đất xây dựng nhà ở, chỉ giới cách tìm đường quốc lộ 14 là 25 mét. Đến ngày 30/11/2004, ông đã được ủy ban nhân dân Thành Phố **P** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA233536, tờ bản đồ số 21, thửa đất số 277 tại **Tổ G Phường Y, Thành Phố P, Tỉnh Gia Lai**. Tên Chủ sử dụng đất: **Bùi Ngọc T - Trần Thị H2**.

Vậy, đất của Ông được Nhà Nước công nhận hợp pháp. Còn ông **S** mua của ông **T1** là đất chỉ giới giao thông, Ông **S** đã nhiều lần kiện cáo không được. Còn 10m² ông **S** nói Ông chiếm, cái đó Ông **S** tự ý xây dựng hàng rào gạch lấn vào đất nhà ở của Ông khoảng 0.8 mét địa chính Phường đã đo. Ông không muốn gây mâu thuẫn nhưng ông **S** đã quá nhiều lần đi kiện cáo. Vậy Ông kính đề nghị tòa án cho các ban ngành ra hiện trường thực tế kiểm tra.

3. Đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thị Hồng H** là ông **Hồ Hiệp S** trình bày: Thống nhất như trình bày của nguyên đơn.

4. Trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND thành phố P do ông **Mai Văn H1** là người đại diện trình bày:

Ông **Lê Văn S1** được UBND tỉnh G – Kon Tum cấp một lô đất để xây dựng nhà ở theo Quyết định số 230/QĐ-UBND ngày 24/3/1988; lô đất số 10, diện tích $12\text{m} \times 40\text{m} = 480\text{m}^2$ tại mặt đường Q (nay là đường V, phường Y); chỉ giới từ tim đường vào 25m.

Năm 2004, ông **Lê Văn S1** lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ lô đất trên cho ông **Bùi Ngọc T**, bà **Trần Thị H2**; hợp đồng chuyển nhượng được UBND phường Y chứng thực ngày 13/8/2004. Trích lục thửa đất do cán bộ địa chính phường Y đo vẽ thực tế ngày 13/8/2004 được Phòng T7 ký xác nhận ngày 31/8/2004, lô đất có kích thước rộng 11,4m, dài 42,1m; diện tích 480m^2 . Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, ông **Bùi Ngọc T**, bà **Trần Thị H2** được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 233536 ngày 30/11/2004 cho thửa đất số 277, tờ bản đồ số 21, diện tích 480m^2 đất ở tại tổ G, phường Y. Trích lục kèm theo Giấy chứng nhận thể hiện lô đất có kích thước rộng 11,4m, dài 42,1m; diện tích 480m^2 đất ở; chỉ giới từ tim đường Phạm Văn Đồng vào 25m.

UBND thành phố P nhận thấy:

Theo Quyết định số 230/QĐ-UB ngày 24/3/1988 của UBND tỉnh G về việc giao đất cho ông **Lê Văn S1** (chuyển nhượng lại cho ông **Bùi Ngọc T**, bà **Trần Thị H2**), lô đất tiếp giáp với Quốc lộ A, chỉ giới từ tim đường vào 25m. Do đó, sẽ không có lô đất nào khác nằm trước mặt (phía tiếp giáp với Quốc lộ A) của lô đất của ông **S1** (ông **Bùi Ngọc T**).

Việc UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 233536 ngày 30/11/2004 cho ông **Bùi Ngọc T**, bà **Trần Thị H2** đối với thửa đất 277, tờ số 21, diện tích 480m^2 đất ở tại tổ G, phường Y đúng trình tự, thủ tục, đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, việc ông **Hồ Hiệp S** khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 233536 do UBND thành phố P cấp ngày 30/11/2004 cho ông **Bùi Ngọc T**, bà **Trần Thị H2** là không có cơ sở.

Ông **Hồ Hiệp S** cho rằng Ông có 10m^2 đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Bùi Ngọc T**, yêu cầu ông **Bùi Ngọc T** chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng của Ông là không có cơ sở.

5. Trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông **Hoàng Xuân T1** trình bày:

Nguồn gốc đất của bà **Lê Thị H3** (tên gọi khác bà **T2**): Tại tờ bản đồ địa chính số 21, có ký hiệu: T (311/490). Theo cách đọc quy định của ngành địa chính: T (đất thổ cư), số 311 (số thửa đất), 490 (có diện tích 490m²).

Ngày 03/6/1989, ông nhận quyền chuyển nhượng 01 lô đất của bà **Lê Thị H3** (bà **T2**), lô đất trên được gia đình bà khai phá, canh tác từ sau giải phóng 1975, làm nhà ở tại đó và cũng là người đầu tiên sinh sống ổn định của cả khu vực trên. Năm 1989, gia đình bà bị hỏa hoạn cháy nhà, bà **H3** đã sang nhượng lại diện tích 450m² đất cùng với tài sản gắn liền với đất, hoa màu, giếng nước..., được **UBND xã B** xác nhận ngày 05/6/1989. Thửa đất trên được thể hiện tại tờ bản đồ địa chính số 21, có ký hiệu: T (311/490), tại **tổ D, thôn E, xã B, thị xã P, tỉnh Gia Lai- Kon Tum** (cũ), nay là **tổ dân phố G, phường Y, TP ., tỉnh Gia Lai**, (có bản photo giấy tờ sang nhượng và hoá đơn nộp thuế kèm theo). Lô đất này tiếp giáp mặt đường QL14 (nay là **đường V**), liền kề với thửa đất có ký hiệu T(311/1562) là khu đất của 03 hộ gia đình được **UBND phường T** cấp cho chủ cũ trước đây là:

1. Ông **Lê Văn S1** (sang nhượng cho ông **Bùi Ngọc T**).
2. Ông **Bùi Văn L1** (sang nhượng cho ông **Hà Thanh P**).
3. Ông **Tuấn A** (không rõ họ) sau khi được cấp đất đã xây nhà ở từ 1988, sau sang nhượng cho vợ chồng ông, bà **Nguyễn Thị T3, Nguyễn Hồng X**.

Thửa đất của 03 hộ gia đình trên trong bản đồ địa chính số 21 thể hiện: Phía Bắc giáp với đất của ông **Ngô Minh L** (sang nhượng lại cho ông **Lê Thuần C1**), tại thửa đất có ký hiệu: T (277/1184). Phía Nam giáp đường hẻm quy hoạch. Phía Đông giáp đất ông **Hoàng Hữu T4**. Phía Tây giáp đất của gia đình ông nhận chuyển nhượng của bà **H3**.

Sau khi nhận quyền chuyển nhượng khu đất trên gia đình ông đã xây 01 căn nhà cấp 4, liền kề với thửa đất của bà **Nguyễn Thị T3** (Giấy chứng nhận QSDĐ số AB949129, ngày 07/3/2005, thửa số 311B, tờ bản đồ số 21).

Ông **Bùi Văn L1** được UBND thị xã Pleiku cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số B002685, ngày 19/11/1991, thửa số 443, tờ bản đồ số 01, (không có thể hiện trích lục tại trang 3). Ngày 25/9/1992 ông **Bùi Văn L1** chuyển QSDĐ cho ông **Hà Thanh P**. Ngày 20/12/1993, ông **Hà Thanh P** tự ghi trên trang 4 Giấy chứng nhận QSDĐ trên cho con trai ông là **Hà Thanh N1**. Năm 1996 ông và ông **Hà Thanh N1** đã thống nhất đổi đất cho nhau để hai bên đều có chiều sâu và mặt đường QL14 (nay là **đường V**). Cả hai gia đình hoàn tất thủ tục và đã được cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 04/7/2003 (ông **Hà Thanh N1**

số W209955, thửa số 277, tờ bản đồ số 21; ông số W812883, thửa số 277a, tờ bản đồ số 21), hai gia đình chúng đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mới (ông **N1** số CD 562621, ngày 24/6/2016, số thửa 130, tờ bản đồ số 25); (gia đình ông QSDĐ số CU 107826, ngày 08/3/2021, số thửa 167, tờ bản đồ số 25). Sau đó gia đình ông xây nhà chính tại **số A V** và cùng vợ, con sinh sống từ đó cho đến nay, không có tranh chấp đất đai với bất kể hộ có quyền sở hữu liên kề nào, nhà cũ của ông nay vẫn còn, sát đường **Võ Văn K1**, giáp nhà ông, bà **Nguyễn Thị T3**, **Nguyễn Hồng X**.

Ngày 27/11/1992, ông chuyển nhượng cho bà **Phạm Thị Hồng H**, một phần diện tích phía Bắc của gia đình ông (phía Bắc giáp ông **L**, phía Nam giáp ông **N1**, phía Đông giáp ông **S1**, phía Tây giáp QL14 (nay là **Võ Văn K1**), với diện tích 170m², hai bên đã viết giấy sang nhượng (lần 1), bàn giao cắm mốc, giao đất, sau đó vợ chồng ông **S**, bà **H** đã xây tường rào bằng gạch phía đông lô đất của mình, không có bất cứ tranh chấp nào với ông **Lê Văn S1** là chủ đất cũ với gia đình ông và gia đình ông **S**.

Tháng 8/1995, thực hiện Nghị định số 36/Ttg – CP, về việc qui định chỉ giới xây dựng mới QL14, (nay là **đường V**) diện tích của ông **S**, bà **H** còn lại 22m², tiếp đến sau khi Nhà nước làm lại đường **Phạm Văn Đ** (nay là **Võ Văn K1**) đã nâng mặt đường lên cao, nắn lại đường, thực tế diện tích còn lại ông không rõ.

Ngày 11/02/1996, vợ chồng ông sĩ, bà **H** tiếp tục đặt vấn đề với ông viết lại hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên (lần 2), được **UBND xã B** xác nhận ngày 14/02/1996.

Căn cứ vào:

- Mục 4, Điều 1. Luật đất đai năm 1987; Điều 3. Chương 1. Luật đất đai năm 1987; Ý 1 và 2; Điều 49, Mục 5. Chương III. Luật đất đai năm 1987. Và Khoản 1 và 2, Điều 1. Chương 1. Luật đất đai năm 1993. - Khoản 3 và 4, Điều 15; Mục 1, Chương II. Luật đất đai năm 1993; hiện nay theo quy định tại Điều d, Khoản 1, Điều 100, Luật đất đai năm 2013 quy định: Hộ gia đình có một trong các loại giấy tờ chuyển nhượng QSDĐ trước ngày 15/10/1993, được UBND cấp xã xác nhận, thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận QSDĐ.

Căn cứ qui định, có hiệu lực tại thời điểm bà **Lê Thị H3** sang nhượng đất cho ông, ông sang nhượng lại một phần đất cho vợ, chồng ông **Hồ Hiệp S** là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

Việc ông **Hồ Hiệp S** khiếu nại ông **Bùi Ngọc T** đến Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai để xem xét và phán quyết là hoàn toàn đúng và có cơ sở.

Nguồn gốc đất của ông **Lê Văn S1** (chuyển nhượng cho ông **Bùi Ngọc T** ngày 28/7/2004).

* Đối với ông **Lê Văn S1**:

Năm 1988, UBND phường Thống nhất, **thị xã P** đã cấp đất cho các hộ gia đình tại khu vực **đồi Đ (B)**, tên gọi trước đây là đồi chiến Sĩ khu nhà chùa **tổ G, phường Y** bây giờ, theo quyết định quy hoạch ngày 27/9/1987, của Ủy ban xây dựng tỉnh, với hình thức mỗi hộ ủng hộ bằng tiền hoặc hiện vật tương đương với 01 tấn xi măng hoặc 01 khối gỗ để xây dựng trụ sở UBND phường, trường học..., sẽ được **UBND phường T** cấp cho 01 lô đất ở. Toàn bộ hàng trăm hộ dân tại khu vực trên đều do **UBND phường T** ra "Biên nhận cấp đất xây dựng nhà ở", do Chủ tịch UBND phường (**Hồ L2**) ký và đóng dấu (kèm theo bản photô biên nhận cấp đất xây dựng nhà tại thời điểm với ông **S1** được cấp đất và cùng ở khu vực trên đứng tên ông **Nguyễn Đức D**) để chứng minh.

Riêng trường hợp ông **Lê Văn S1** được UBND tỉnh ra quyết định cấp đất diện tích 480 m² đất ở và Ủy ban xây dựng cơ bản tỉnh vẽ Trích lục tại lô số 10, có giới cận liền kề các chủ đất cũ trước đây được cấp cùng năm 1988, phía Bắc: giáp lô số 11 tức lô đất (của ông **Ngô Minh L**), phía Nam: giáp lô số 09 tức lô đất (của ông **Bùi Văn L1**), phía Tây (giáp đường QL14, nay là **đường V**) chồng lấn phần diện tích nhà ở của bà **Lê Thị H3** đang sinh sống ổn định từ sau giải phóng 1975 đến 1989, được thể hiện trên lô đất có ký hiệu: T (311/490) tờ bản đồ địa chính số 21.

Tại điều II. Quyết định số 230 ngày 24/3/1988 của **UBND tỉnh G- Kon Tum**, về việc cấp đất xây dựng nhà ở cho ông **Lê Văng S2** ghi: "ông, bà có tên trên liên hệ với chính quyền địa phương và phòng quản lý quy hoạch thuộc Ủy ban xây dựng cơ bản tỉnh làm thủ tục giao, nhận đất, đền bù hoa màu (nếu có) theo đơn giả của UBND tỉnh đã ban hành, nếu không sử dụng đúng mục đích và thời gian quá 01 năm kể từ ngày ký quyết định này, Nhà nước sẽ thu hồi lại".

Theo như nội dung Quyết định cấp đất và trích lục thửa đất UBND tỉnh cấp cho ông **Lê Văn S1** trên thấy từ năm 1988 đến năm 2004, đã trải qua 03 đời chủ sử dụng lô đất giáp **đường V** hiện nay gồm (bà **Lê Thị H3**, đến ông và ông **Hồ Hiệp S**, trong quá trình xử dụng trên chưa thấy cơ quan chức năng, có thẩm quyền, chính quyền địa phương nào và ông **Lê Văn S1** đến để làm việc, ra quyết định thu hồi đất và đền bù hoa màu (nếu có) như đã nêu tại điều II, Quyết định cấp đất cho ông **S1**.

Căn cứ Khoản 4, Điều 12. Chương II. Luật đất đai năm 1987 qui định:

Việc quyết định giao đất đang sử dụng cho người khác chỉ được tiến hành khi có quyết định thu hồi đất do của cơ quan Nhà nước có điều 15 của luật này". thẩm quyền, qui định tại điều 15 của luật này.

Mặt khác ông **Lê Văn S1** sau khi được cấp đất đã không sử dụng đúng mục đích, đã quá thời hạn 01 năm sao chưa cơ quan chức năng tiến hành thu hồi theo quy định.

* Đối với trách nhiệm của **UBND phường Y**:

Tại Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, ngày 28/7/2004 giữa ông **Lê Văn S1** (Bên A) và ông **Bùi Ngọc T** (Bên B) được **UBND phường Y** chứng thực ngày 13/8/2004 cả hai ông đều kê khai có Hộ khẩu thường trú tại **tổ G, phường Y** không đúng sự thật, lúc đó ông **S1** ở **phường T, thị xã A**, còn ông **T** ở **tổ C, phường Y** (kèm theo Quyết định cấp đất của UBND tỉnh và Trích lục của Ủy ban xây dựng cơ bản tỉnh).

Căn cứ Khoản d; Mục 3; Điều 13; Chương II. Luật đất đai năm 1987 qui định Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và đơn vị hành chính tương đương quyết định:

“Xét duyệt kế hoạch giao đất khu dân cư nông thôn để nhân dân làm nhà ở theo định mức hàng năm đã được Hội đồng bộ trưởng xét duyệt cho mỗi loại xã”.

Căn cứ Khoản đ; Mục 3, Điều 13; Chương II. Luật đất đai năm 1987; Mục 5; Điều 14; Chương II. Luật đất đai năm 1987; Mục 7; Điều 14; Chương II. Luật đất đai năm 1987 qui định thu hồi đất đối với trường hợp: “Đất giao không đúng thẩm quyền qui định tại điều 13 của luật này”.

Căn cứ qui định trên **U L3 – Kon Tum** ra quyết định cấp đất cho ông **Lê Văn S1** tại khu dân cư nông thôn (**Thôn E, xã B**) là trái thẩm quyền, cần phải được tiến hành thu hồi theo qui định của pháp luật, nhưng không hiểu vì lý do gì mà UBND phường vẫn làm thủ tục cho hai bên A và B hợp đồng chuyển nhượng và xác nhận, đề nghị **UBND thành phố P** cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông **Bùi Ngọc T** .

Tại Đơn xin đăng ký QSDĐ của ông **Bùi Ngọc T** kê khai ngày 28/7/2004, xi đăng ký QSDĐ với diện tích 480 m² tại số thửa 277, tờ bản đồ số 21. Được ký hiệu T (277/1184) theo ký hiệu của địa chính thì thửa đất trên sẽ nằm vào vị trí nhà ông **Ngô Minh L** (sang nhượng cho ông **Lê Thuần C**), được **UBND phường Y** xác nhận ngày 13/8/2004, được Phòng tài nguyên và môi trường đề nghị **U** cấp đất là sai quy định vì:

+ Số thửa: T (277/1184) nếu là của ông **Bùi Ngọc T** thì sẽ không phải là của ông **Ngô Minh L** (ông **L** đã được cấp QSDĐ nhiều năm trước đây), từ những sai sót trên thuộc trách nhiệm về ai?

+ **UBND phường Y** trong khi xem xét Hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Lê Văn S1** sang cho ông **Bùi Ngọc T** không căn cứ vào hiện trạng của thửa đất được thể hiện trên tờ bản đồ địa chính số 21..., không căn cứ vào Luật đất đai qui định, đã xác nhận, đề nghị Đơn xin đăng ký QSDĐ của ông **Bùi Ngọc T** dẫn đến vụ việc trên.

Việc xác nhận trên của **UBND phường Y** căn cứ vào qui định có đúng theo qui định của pháp luật không? Đề nghị Tòa xem xét, phán quyết theo qui định của pháp luật.

Sự việc trên diễn ra trong bối cảnh đã lâu, nguồn gốc đất từ sau giải phóng 1975 đến nay, trong khi Quốc hội đã nhiều lần sửa đổi về Luật đất đai, để giải quyết đúng quy định của pháp luật đối với từng trường hợp, đề nghị TAND tỉnh Gia Lai cần phải áp dụng luật theo từng giai đoạn, từng trường hợp thể cụ như: Luật đất đai năm 1987. Luật đất đai năm 1993; Luật đất đai năm 2003; Luật đất đai năm 2013.

Sự việc tranh chấp đất trên chỉ xảy ra từ khi ông **Lê Văn S1** sang nhượng đất cho ông **Bùi Ngọc T** ngày 28/7/2004. Được **UBND phường Y** xác nhận thực ngày 13/8/2004, không đúng với hiện trạng của thửa đất, từ thửa thửa đất có ký hiệu: T (311/1562) vị trí đất của ông **S1** sang nhượng cho ông **Tạ T5** thửa đất có ký hiệu: T (277/1184) vị trí thửa đất nhà ông **Ngô Minh L**, nhằm hợp thức hoá đề nghị cấp trên cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông **Tạ** trái pháp luật, không căn cứ vào qui định của luật đất đai (có hiệu lực tại thời điểm), dẫn đến việc khiếu kiện như trên và phải đưa nhau ra TAND tỉnh để phán quyết theo qui định của Pháp luật.

Căn cứ khoản c, Điều 64, Luật đất đai năm 2013; khoản 2, Điều 106. Luật đất đai năm 2013; Điều 87. Nghị định 43/2014/NĐ-CP; Khoản 26, Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP.

Để có cơ sở giải quyết vụ án trên ông đề nghị TAND tỉnh yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai, **Phòng T8** cung cấp hồ sơ địa chính xin đăng ký cấp QSDĐ của ông **Bùi Văn L1** (lô số 11) và ông **Ngô Minh L** (lô số 9). Cả hai trường hợp trên đều được **UBND phường T** cấp đất ở liền kề với ông **Lê Văn S1** (lô số 10) năm 1988, theo trích lục cấp đất do Ủy ban xây dựng cơ bản tỉnh cấp cho ông **Lê Văn S1** (kiểm tra cả về Quyết định cấp đất và trích lục để làm rõ vấn đề khu vực trên do **phường T** cấp và vẽ trích lục hay UBND tỉnh cấp đất và **Ủy ban X1**). Tính pháp lý của các giấy tờ đó với luật đất đai qui định tại thời điểm.

Đề nghị cung cấp tờ bản đồ địa chính (số A) như trong Giấy chứng nhận QSDĐ số B002685, thửa số 443, tờ bản đồ số 01, đứng tên ông **Bùi Văn L1**, được **UBND thị xã P** ngày 19/11/1991 (đã sang nhượng cho ông **Hà Thanh P**, ông **Hà Thanh P** sang nhượng cho con trai **Hà Thanh N1**).

Cung cấp tờ bản đồ 6 số 25 (năm 2004), cùng hồ sơ kỹ thuật thửa đất, biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất số 02, tờ bản đồ số 25 của ông **Bùi Ngọc Tạ**.

Đề nghị Toà xét xử vô hiệu Giấy chứng nhận QSDĐ đất số AA233536, thửa đất số 277, tờ bản đồ số 21 (nay là thửa đất số 02, tờ bản đồ số 25, đứng tên ông **Bùi Ngọc T**, do **UBND thành phố P** cấp ngày 30/11/2004, trả lại sự công bằng cho ông **Hồ Hiệp S**.

Ông xin từ chối, không tham gia tố tụng phiên toà trên vì xét thấy bản thân về mặt giao dịch dân sự giữa ông và ông **Hồ Hiệp S** đã chấm dứt mọi liên quan kể từ ngày 11/02/1996, sau khi chuyển quyền giao dịch đất trên, đã được các cơ quan có thẩm quyền cho phép, đúng quy định của pháp luật, không có tranh chấp với các bên liên quan. Do vậy không có liên quan gì đến quyền lợi và lợi ích hợp pháp của mình trong vụ án trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Hồ Hiệp S** về việc: Buộc ông **Bùi Ngọc T** chấm dứt hành vi sai trái, cản trở quyền sử dụng hợp pháp đất ông nhận chuyển nhượng có diện tích là 10m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **T**, có giới cận như sau: phía Tây giáp **đường V**; phía Đông giáp đất của ông **Bùi Ngọc T**, ranh giới là đoạn tường gạch; phía Nam giáp đất ông **Hà Thanh N1**; phía Bắc giáp đất ông **Lê Thuần C** (nhận chuyển nhượng của ông **Ngô Minh L**) và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 233536, thửa đất số 277, tờ bản đồ số 21 đứng tên ông **Bùi Ngọc T** do **Ủy ban nhân dân thành phố P** cấp ngày 30/11/2004

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/6/2024, nguyên đơn ông **Hồ Hiệp S** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện và thực hiện giám định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông **Bùi Ngọc Tạ**.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Ý kiến của Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và nguyên đơn ông **Hồ Hiệp S**: Xin rút yêu cầu thực hiện giám định hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông **Bùi Ngọc Tạ**. Việc chuyển nhượng diện tích đất của ông **S**, bà **H** là có thật thể hiện tại giấy chuyển nhượng được UBND xã xác nhận, vợ chồng ông **S** quản lý thửa đất đó đến nay, sau khi nhận chuyển nhượng có xây tường gạch 0,8m làm ranh giới với thửa đất trống nay là đất ông **T**. Sau khi thu hồi làm đường, diện tích còn lại của ông **S**, bà **H** là 22m², trong đó hơn 10m², đo đạc thực tế là 11,4m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **T** nên đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **S**.

Ý kiến của ông **Bùi Ngọc T**: Đề nghị bác kháng cáo của ông **S**, giữ nguyên Bản án sơ thẩm đã tuyên.

Hai bên đương sự vẫn không thống nhất hòa giải.

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

- Về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đảm bảo đúng các quy định của Luật tổ tụng Hành chính.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX phúc thẩm không kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đúng thẩm quyền và quan hệ tranh chấp Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật tổ tụng Hành chính.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đất tranh chấp theo biên bản thẩm định tại chỗ là 11,4m², có giới cận: Phía Bắc giáp đất ông **T** có chiều dài 0,78m, phía Nam giáp đất ông **S** có chiều dài 1,63m, phía Đông giáp ông **T** có chiều dài 9,5m, phía Tây giáp **đường V** có chiều dài là 9,56m. Diện tích đất tranh chấp này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 233536 ngày 30/11/2004 do **UBND thành phố P** cấp cho ông **Bùi Ngọc T** và bà **Trần Thị H2** (Giấy CNQSD đất).

[2.2] Nguồn gốc đất tranh chấp:

[2.2.1] Thửa đất 311 thuộc tờ bản đồ địa chính số 21, có ký hiệu: T (311/490), có diện tích 450m², tại **tổ D, thôn E, xã B, thị xã P, tỉnh Gia Lai- Kon Tum** (cũ), nay là **tổ dân phố G, phường Y, TP ., tỉnh Gia Lai** là do bà **Lê Thị H3** khai phá từ năm 1975. Năm 1989, bà **H3** chuyển nhượng cho ông **Hoàng Xuân T1** tài sản trên diện tích đất là 450m², được xác nhận của **UBND xã B** ngày 05/6/1989 (giai đoạn này nghiêm cấm việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất); năm 1996, ông **T1** có đơn xác minh nguồn gốc đất có các nhân chứng của các hộ xung quanh về việc ông nhận sang nhượng đất của bà **H3**, có xác nhận **UBND xã B** ngày 03/7/1996, ông **T1** đã làm nhà ở sinh sống trên thửa đất này đến nay. Ngày 27/11/1992, ông **T1** chuyển nhượng một phần diện tích cho bà **Phạm Thị Hồng H** theo giấy sang nhượng đất và hoa màu, có tứ cận: Phía đông giáp vườn trồng nhà bà **Q**; phía Tây giáp **Quốc lộ A (đường V, nay là đường P)**; phía Nam giáp đất còn lại của ông **T1**; phía Bắc giáp đất của ông **Ngô Minh L**. Đến ngày 11/02/1996, giữa ông **T1** và bà **H** tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được **UBND xã B** xác nhận vào ngày 14/02/1996 với diện tích 170 m², theo chỉ giới giao thông mới còn 22m, tứ cận như trên, chỉ khác chủ của phía Đông là ông **Bùi Ngọc T** (mua của ông **Lê Văn S1** em của bà **Q**).

[2.2.2] Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông **S**, bà **H** xây tường rào bằng gạch phía Đông lô đất, trồng cây, không có tranh chấp với chủ cũ là ông **Lê Văn S1**, nộp thuế như lời khai của ông **Hoàng Xuân T1** là người chuyển nhượng lô đất này cho bà **H**. Phù hợp lời khai thừa nhận của Nguyên đơn, Bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm là trên đất tranh chấp có tường gạch cũ do ông **S** xây và có cây Mít, cây Xoài.. và đúng với Biên bản thẩm định tại chỗ thể hiện có tường rào bằng gạch cũ.

[2.2.2] Tại Giấy chuyển đổi đất vườn giữa ông **Hà Thanh N1** và ông **Hoàng Xuân T1** được **UBND xã B** xác nhận vào ngày 04/9/1996 (kèm theo vị trí sơ đồ đổi đất) thể hiện phía Bắc đất ông **T1** giáp đất ông **S**, tại sơ đồ vị trí đổi đất cũng thể hiện thửa đất của ông **S** có tứ cận phía Tây giáp đường QL14, phía Đông giáp đất ông **Bùi Ngọc T** .

[2.2.3] Tại sổ mục kê đất của **UBND xã B** thể hiện thửa đất của bà **Phạm Thị Hồng H** (vợ ông **S**) thuộc thửa đất 311a cùng với các thửa đất 311 của ông **Hoàng Xuân T1**.

[2.2.5] Theo tờ bản đồ số 21 thì thửa đất này có ký hiệu là T (311/490), tiếp giáp dọc với đường QL14 (nay là **đường V**), liền kề phía đông giáp với **T6** đất có ký hiệu là T (311/1562) là khu đất của 3 hộ sử dụng trong đó có lô đất của ông **Lê Văn S1** sang nhượng cho ông **Bùi Ngọc T** . Tại tờ Bản đồ địa chính số 25, tỷ lệ 1:1500 **tổ G, phường Y, thành phố P** được **Sở Tài nguyên và Môi**

trường tỉnh G phê duyệt ngày 30/12/2004, thể hiện thửa đất ĐM5/148.6 nằm phía trước các thửa 2/692.7.

[2.2.6] Từ những tài liệu chứng cứ nêu trên, khẳng định Thửa đất của ông Hồ Hiệp S và bà Phạm Thị Hồng H nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Xuân T1 là có thật, có vị trí cận phía Đông giáp đất ông Bùi Ngọc T, phía Tây giáp QL 14, nay là đường V.

[2.2] Về nguồn gốc đất của ông Bùi Ngọc T: Ông T nhận chuyển nhượng lại của ông Lê Văn S1 năm 2004, với diện tích là 480m² (12m x 40m) thuộc thửa đất 311/1562 (lô 02) tờ bản đồ 21, theo Quyết định số 230/QĐ-UB ngày 24/3/1988 của UBND tỉnh G – Kon Tum cấp cho ông S1; nguồn gốc thửa đất 311 là của 03 chủ cũ sử dụng, trong đó ông Lê Văn S1 chuyển nhượng cho ông Bùi Ngọc T. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T được cấp Giấy CNQSDĐ, có chiều dài cạnh là 42,1m, cách chỉ giới đường V là 25m. Theo biên bản Thẩm định tại chỗ thì hiện trạng đất ông T có tổng diện tích là 618m², trong đó có 155m² đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có tứ cận: Phía Bắc chiều dài cạnh 42,10m + 13,83m; cạnh phía Nam 40,46m + 13,96m và giáp đất ông S là 1,63m; phía Đông giáp đường bê tông rộng 8m có chiều dài 11,25m, cạnh phía Tây giáp đường V có chiều 1,4m + 9,56m + 0,49m. Như vậy, chiều dài cạnh phía Bắc của Thửa đất theo Giấy chứng nhận thì đất ông T thừa 2,1m so với Quyết định 230 cấp cho ông S1, chưa tính diện tích đất ngoài Giấy chứng nhận là 155m².

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, ông T khai rằng ông nhận chuyển nhượng thửa đất của ông S1 từ năm 2004 đến nay vẫn để trống, ông và ông S1 đều không có cư trú tại tổ G phường Y, nhưng tại Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Văn S1 và ông Bùi Ngọc T được UBND phường Y chứng thực ngày 13/8/2004, thể hiện thường trú của 2 ông tại tổ G, Yên Thế L4 không đúng.

[2.3] Từ các phân tích trên, HĐXX thấy rằng UBND thành phố P đã cấp Giấy CNQSDĐ số AA233536 thuộc thửa đất số 277, tờ bản đồ số 21 đã cấp chồng lên đất của ông Hồ Hiệp S và bà Phạm Thị Hồng H. Nên có căn cứ chấp nhận kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của ông S, sửa Bản án dân sự sơ thẩm, buộc ông Bùi Ngọc T chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với diện tích thực tế là 11,4m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, có giới cận: Phía Tây giáp đường V; phía Đông giáp đất của ông Bùi Ngọc T, ranh giới là đoạn tường gạch; phía Nam giáp đất ông Hà Thanh N1; phía Bắc giáp đất ông Lê Thuần C (nhận chuyển nhượng của ông Ngô Minh L) và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 233536, thửa đất số 277, tờ bản đồ số 21 đứng tên ông Bùi Ngọc T do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 30/11/2004.

[3] Trường hợp phần diện tích đất của **Hồ Hiệp S** và bà **Phạm Thị Hồng H** không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật đất đai.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của ông **S** được chấp nhận nên ông **T** phải chịu 15.000.000 đồng. Số tiền này ông **S** nộp chi phí đủ, ông **T** có nghĩa vụ hoàn cho ông **S** số tiền 15 triệu đồng.

[5] Về án phí dân sự: Do kháng cáo được chấp nhận, nguyên đơn ông **Hồ Hiệp S** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm theo quy định, hoàn tiền tạm ứng án phí cho ông. Ông **T** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

[6] Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Hồ Hiệp S**, sửa Bản án sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 21/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Căn cứ các Điều 11, 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 99, 100, 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Hồ Hiệp S**:

1.1. Buộc ông **Bùi Ngọc T** chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với diện tích thực tế là 11,4m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **T**, có giới cận: Phía Tây giáp **đường V**; phía Đông giáp đất của ông **Bùi Ngọc T**, ranh giới là đoạn tường gạch; phía Nam giáp đất ông **Hà Thanh N1**; phía Bắc giáp đất ông **Lê Thuần C** (nhận chuyển nhượng của ông **Ngô Minh L**).

(kèm theo sơ đồ trích đo hiện trạng đất ngày 12/03/2024 do Công ty N2 đo vẽ)

1.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 233536, thửa đất số 277, tờ bản đồ số 21 đứng tên ông **Bùi Ngọc T** và bà **Trần Thị H2** do Ủy ban nhân dân thành phố **P** cấp ngày 30/11/2004.

Khi Bản án có hiệu lực pháp luật, đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục đăng ký, biến động quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng, án phí dân sự:

2.1. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông **Bùi Ngọc T** phải chịu 15.000.000 đồng. Số tiền này ông **S** nộp chi phí đủ, ông **T** có nghĩa vụ hoàn cho ông **S** số tiền 15 triệu đồng.

2.2. Về án phí dân sự:

- Nguyên đơn ông **Hồ Hiệp S** không phải chịu, hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo các biên lai số 0354 ngày 10/10/2023 và 0109 ngày 10/6/2024 của Cục thi hành án Dân sự tỉnh Gia Lai cho ông **S**.

- Ông **Bùi Ngọc T** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

3. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

ĐÃ KÝ

Võ Thị Ngọc Dung