TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI** Bản án số 97/2023/DS-PT Ngày 18/12/2023 *"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Lưu Anh Tuấn.

Các Thẩm phán: 1. Ông Phan Tiến Dũng

2. Ông Lê Đình Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Hoàng Hải Ly - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12 và ngày 18 tháng 12 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2023 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 113/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị B; địa chỉ: số A đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Hoa Lư, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Quang Kh; địa chỉ: Số 10 đường Phù Đổng, phường Phù Đổng, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

(Theo văn bản ủy quyền số 518, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2020 do Văn phòng Công chứng Lý Thoa lập)(Ông Kh có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hứa Thị Trung Nghĩa – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Hứa Hoàng Gia, Đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai; địa chỉ: 106 Lê Thánh Tôn, phường Ia Kring, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Trần Quốc Kh; địa chỉ: số B đường Phan Đình Phùng, phường Tây Sơn, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

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

- Anh Trần Thế Nh và chị Trần Thị Ngọc L; địa chỉ: số A đường Cách Mạng Tháng Tám, phường H Lư, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Trần Thế Nh và chị Trần Thị Ngọc L: Ông Vũ Quang Kh; địa chỉ: Số 10 đường Phù Đổng, phường Phù Đổng, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

- Chị Trần Thị Như Q; địa chỉ: số B đường Phan Đình Phùng, phường Tây Sơn, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

- Anh Trần Quốc Th; địa chỉ: số B đường Phan Đình Phùng, phường Tây Sơn, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Chỗ ở hiện nay: số C Phan Xích Long, phường 7, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh)(Có mặt).

4. Người làm chứng:

- Bà Trần Thị Kim H; địa chỉ: số D Lý Thái Tổ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- Ông Trần Anh T; địa chỉ: Tổ A, phường Tây Sơn, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- Ông Nguyễn Bá Ch: số D1 Hùng Vương, phường Phù Đổng, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- Bà Trần Thị Minh Ph; địa chỉ: số D2 phường Chi Lăng, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- Bà Trần Thị L; địa chỉ: số D3 Hoàng Quốc Việt, tổ C, phường Hoa Lư, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- Bà Lữ Thị M; địa chỉ: số D4 Hoàng Quốc Việt, tổ 1C, phường H Lư, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- Ông Nguyễn Â; địa chỉ: số D5 Phan Đình Phùng, phường Tây Sơn, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

(Tất cả những người làm chứng gồm: bà H, ông T, ông Ch, bà Ph, bà L, bà M và ông Â đều có mặt tại phiên tòa).

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Phạm Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1984, chồng của bà Phạm Thị B là ông Trần Phương H nguyên là phó Ban tổ chức thị uỷ thị xã Pleiku, tỉnh Gia Lai - Kon Tum có hộ khẩu thường trú tại số A đường Phan Đình Phùng có làm đơn xin cấp đất xây dựng nhà ở gửi Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) phường Hoa Lư, thị xã Pleiku, tỉnh Gia Lai - Kon Tum xin 450m^2 đất liền kề mẹ chồng bà B là bà Nguyễn Thị B, nền nhà vườn của chủ cũ bỏ hoang sau giải phóng. Ngày 15/7/1987, đơn xin cấp đất đã được Chủ tịch UBND thị xã ký đồng ý chuyển UBND tỉnh Gia Lai - Kon Tum. Đến ngày 16/6/1989 Chủ tịch UBND tỉnh Gia Lai - Kon Tum đã có quyết định số 73/QĐ-UB

v/v giao đất xây dựng nhà ở cho ông Trần Phương H với diện tích 334,8m^2 có tứ cận như sau:

- Phía Đông tiếp giáp nhà ông Â (40m);

- Phía Tây giáp nhà bà B (19m) và nhà ông Ph (21m).

- Phía Nam giáp đường Phan Đình Phùng (4,8m);

- Phía Bắc giáp nhà ông K (9,3m);

Số diện tích còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 450m^2 - 334 = 116 m^2 gia đình bà B sử dụng vào việc trồng rau.

Năm 1990, mẹ chồng bà B là bà Nguyễn Thị B là chủ sở hữu căn nhà số A đường Phan Đình Phùng, phường Hoa Lư, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai - Kon Tum (diện tích 111,23 m^2 trong đó diện tích nhà là 43m^2, diện tích đất sân vườn là 67,40m^2) đã chuyển nhượng cho ông Trần Quốc Kh toàn bộ diện tích là (111,23m^2) nhà và đất của căn nhà trên. Trong giấy tờ chuyển nhượng bà B có thỏa thuận cho ông Kh một phần diện tích đất phía sau, theo bà B thì chỉ có cho diện tích đất hồ cá là 4 m^2.

Năm 1999, chồng bà B là ông Trần Phương H chết do bệnh hiểm nghèo.

Năm 2001, mẹ chồng bà B mất, con bà B bị tai nạn giao thông, gia đình bà B gặp nhiều khó khăn nên bà B cho thuê căn nhà số B Phan Đình Phùng để lấy tiền lo cho con.

Cho đến thời gian gần đây bà B mới phát hiện ông Kh đã tự tiện xây tường rào lấn sang đất của bà B là 158,2m^2 trong đó có 43m^2 đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai cấp xây dựng nhà ở. Bà B nhiều lần yêu cầu ông Kh trả lại phần đất lấn chiếm nhưng không thành. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Trần Quốc Kh phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm của gia đình bà B là 158,2m^2.

Bị đơn ông Trần Quốc Kh trình bày:

Theo giấy sang nhượng nhà số A Phan Đình Phùng, phường Hoa Lư, tỉnh Gia Lai - Kon Tum và con trai bà B là ông Trần Phương H- chủ quyền sử dung đất liền kề và theo nội dung thoả thuận bên bán và bên mua đã thống nhất: " Nhà bán theo diện tích trong giấy quyền sở hữu chủ + một phần đất theo thỏa thuận đôi bên". Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất do Sở xây dựng tỉnh Gia Lai - Kon Tum ký ngày 20/4/1989 số B2. Việc mua bán nhà và đất theo thoả thuận đã được hai bên thống nhất và ký kết trong văn bản bán nhà.

Đến ngày 20/8/1990, bên bán đã bàn giao nhà và giấy sở hữu và một phần đất vườn sau nhà theo thoả thuận. Đồng thời cũng đã thỏa thuận ranh giới phần đất phía sau của hai bên. Sau khi nhận sở hữu nhà và phân ranh giới diện tích đất vườn đã thỏa thuận, bên mua đã đóng cọc và rào bằng dây kẽm gai ngay sau khi giao nhận nhà, đất. Gia đình ông đã trực tiếp quản lý sử dụng sở hữu nhà và phần diện tích đất vườn sau nhà từ khi bên bán bàn giao.

Năm 1995 - 1996, gia đình ông có xây dựng mới nhà ở đồng thời đã xây dựng tường rào cố định ranh giới diện tích đất vườn phía sau theo đúng ranh giới hàng rào cũ trước đây đã được hai bên thống nhất thoả thuận.

Từ năm 1990 cho đến nay, gia đình ông đã sử dụng ổn định và đầu tư xây dựng một số hạng mục công trình như: xây tường rào cố định, nhà kho, sân phơi, chuồng trại, tường rào cũng như việc trồng cây lâu năm, cây ăn quả trên phần diện tích vườn sau nhà như hiện trạng.

Từ lúc bà B, ông H (còn sống) thì việc mua bán nhà đất và việc ông Kh xây dựng các công trình trên đất không hề xảy ra tranh chấp gì với bà B và ông H. Bà B cũng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì. Đến tháng 12/2019, không biết vì lý do gì bà B đến gặp ông và cho rằng ông lấn chiếm đất và sau đó làm đơn khởi kiện ra Tòa án.

Ông không đồng ý với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Thế Nhvà chị Trần Thị Ngọc L - là ông Vũ Quang Kh trình bày: Thống nhất với nội dung trình bày như trên của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Như Q và anh Trần Quốc Th có lời khai trong hồ sơ vụ án: Thống nhất toàn bộ nội dung trình bày của bị đơn và đề nghị xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dÂ sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 161; Điều 165; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 161, Điều 166, Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 24, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14, 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 xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị B.

2. Về chi phí giám định: Buộc bà Phạm Thị B phải chịu 4.860.000 đồng *(Bốn triệu tám trăm sáu mươi ngàn đồng)*(Bà B đã nộp đủ).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc bà Phạm Thị B phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 15.000.000 đồng (Bà B đã nộp đủ).

Ghi nhận sự tự nguyện nộp số tiền chi phí định giá lại tài sản của ông Trần Quốc Kh là 3.000.000 đồng (Ông Kh đã nộp đủ).

4. Về án phí: Buộc bà Phạm Thị B phải chịu 82.624.000 đồng *(Tám mươi hai triệu sáu trăm hai mươi bốn ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ với số tiền 7.950.000 đồng (Bảy triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng) đã nộp tạm ứng án phí dÂ sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0004651 ngày 10/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku. Bà Phạm Thị B còn phải nộp tiếp số tiền 74.674.000 đồng *(Bảy mươi bốn triệu, sáu trăm bảy mươi bốn ngàn đồng).*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/5/2023, nguyên đơn là bà Phạm Thị B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Trần Quốc Kh, chị Trần Thị Như Q, anh Trần Quốc Th phải trả lại cho bà Nguyễn Thị B, anh Trần Thế Nh và chị Trần Thị Ngọc L thửa đất có diện tích 158,2m^2; buộc bà Nguyễn Thị B, anh Trần Thế Nhvà chị Trần Thị Ngọc L trả lại giá trị tài sản trên đất cho ông Trần Quốc Kh.

Do sửa án sơ thẩm nên đề nghị sửa lại phần chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; phần án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp với quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Trần Quốc Kh, bà Đỗ Thị L là vợ chồng, bà L đã chết nên con bà L là chị Trần Thị Như Q, anh Trần Quốc Th tham gia tố tụng; ông Trần Phương H, bà Nguyễn Thị B là vợ chồng, ông H đã chết nên con ông H là anh Trần Thế Nh và chị Trần Thị Ngọc L tham gia tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa đầy đủ các đương sự tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc nhà, đất A Phan Đình Phùng, Pleiku, Gia Lai (hiện nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 89/CN/UB mang tên ông Trần Quốc Kh, bà Đỗ Thị L) do vợ chồng ông Hà Xuân Đ, bà Lê Thị Th (ông Đ, bà Th

chưa được cấp quyền sở hữu, sử dụng) xây dựng từ năm 1963. Ngày 01/9/1975 ông Đ, bà Th ủy quyền cho con gái là bà Hà Thị Kchuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B. Theo văn bản *"Giấy bán nhà''* đề ngày 01/9/1975 thể hiện nội dung: Vợ chồng ông Đ, bà Th chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B toàn bộ căn nhà A Phan Đình Phùng, chiều rộng 4,5 mét, chiều dài 13 mét có tứ cận:

Phía Đông giáp số nhà B.

Phía Tây giáp nhà số 152.

Phía Nam giáp đường Phan Đình Phùng.

Phía Bắc giáp nhà bà Tú.

(Chỉ giới xây dựng 9m)

Giá chuyển nhượng 195.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, đến ngày 21/12/1972 bà Nguyễn Thị B đã đăng ký kê khai căn nhà số A Phan Đình Phùng và ngày 18/8/1988 bà B xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Đến ngày 21/4/1989 Sở xây dựng tỉnh Gia Lai- Kon Tum cấp Giấy nhận sở hữu nhà, quyền sử dụng đất số B2/NSH cho bà Nguyễn Thị B; diện tích nhà và đất được cấp có tổng diện tích 111,23m^2(trong đó diện tích đất đã xây cất nhà là 43,83m^2; đất sân vườn 67,40m^2).

[2.2] Nguồn gốc nhà, đất số B Phan Đình Phùng, Pleiku, Gia Lai (hiện nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 121/CN/UB ngày 01/11/1992 mang tên ông Trần Phương H, bà Nguyễn Thị B). Ngày 10/4/1984 ông Trần Phương H xin cấp đất xây dựng nhà ở (ông H là cán bộ Ủy ban nhân dân phường Hoa Lư). Tại *"Đơn xin cấp đất xây dựng nhà ở"* (ngày 10/4/1984) ông H trình bày rằng: Do ông H không có chỗ ở, hiện đang ở cùng với mẹ ông H là bà Nguyễn Thị B, có hộ khẩu thường trú tại số A Phan Đình Phùng, và có vợ là bà Nguyễn Thị B, đang công tác tại Khách sạn số 2, Sở thương nghiệp Gia Lai- Kon Tum xin cấp đất xây dựng nhà ở 450m^2 (có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Hoa Lư vào ngày 12/4/1984). Đến ngày 16/6/1989 Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai- Kon Tum giao đất cho ông Trần Phương H bởi Quyết định số 73/QĐ-UB có diện tích 334,8m^2 và kèm theo trích lục vị trí giao đất, theo sơ đồ giao đất thì thửa đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp nhà ông Â 40m.

Phía Tây giáp nhà bà B 19m, giáp nhà ông Phổ 21m.

Phía Nam giáp đường Phan Đình Phùng 4,8m.

Phía Bắc giáp nhà ông K 9,3m.

Tại thời điểm giao đất chỉ giới đường Phan Đình Phùng (nơi có thửa đất tranh chấp) là 12,5m. Đến ngày 27/7/1990 ông H xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở và đến ngày 01/11/1992 Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho vợ chồng ông Trần Phương H, bà Nguyễn Thị B diện tích 245,11m^2 (diện tích xây dựng 84,31m^2, diện tích đất 160m^2).

[2.3] Như vậy, có căn cứ xác định nguồn gốc nhà, đất A Phan Đình Phùng

trước khi chuyển nhượng cho ông Trần Quốc Kh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị B; còn nhà đất số B Phan Đình Phùng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông Trần Phương H, bà Nguyễn Thị B; hai chủ thể của hai căn nhà là khác nhau.

[2.4] Theo hồ sơ cấp đất cho bà B thể hiện: Ngày 06/5/1990 bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng nhà, đất số A Phan Đình Phùng cho vợ chồng ông Trần Quốc Kh, bà Đỗ Thị L; việc thỏa thuận chuyển nhượng được lập thành văn bản có tiêu đề *"Giấy sang nhượng nhà A PĐP"* với giá 45 chỉ vàng y, nhận trước 15 chỉ để ông H tiến hành xây dựng nơi ở mới và sau khi xây dựng nơi ở mới (02 tháng) sẽ tiến hành giao nhà và nhận đủ số vàng còn lại là 30 chỉ **(**Văn bản sang nhượng nhà có chữ ký của bà B tại mục "người viết đơn", chữ ký của ông Trần Phương H tại mục "con chủ nhà"). Đến ngày 13/6/1990 ông Trần Phương H nhận của bà Đỗ Thị L (vợ ông Kh) 05 chỉ vàng về khoản tiền bán nhà và đến ngày 02/8/1990 ông H tiếp tục nhận của ông Kh 24,5 chỉ vàng và xác nhận *"về khoản vàng mẹ tôi bán nhà A PĐP cho anh Kh"* và *"công nhận việc bán nhà giữa mẹ tôi và anh Kh về tiền đã nhận đủ, giấy tờ nhà đã giao đủ"*. Như vậy, việc giao vàng để nhận chuyển nhượng nhà, đất A Phan Đình Phùng diễn ra các thời điểm khác nhau; khi ông H nhận vàng thay cho bà B thì ông H đã xác định sự việc *"bán nhà giữa mẹ tôi và anh Kh"* mà không đề cập đến việc ông H hoặc bà B chuyển nhượng diện tích 158,2m^2 đất tranh chấp cho ông Kh.

[2.5] Cũng theo *"Giấy sang nhượng nhà A PĐP"* ngày 06/5/1990 thì giữa ông Kh và bà B có thỏa thuận *"Nhà bán theo diện tích trong giấy quyền sở hữu chủ + một phần đất theo thỏa thuận đôi bên".* Diện tích nhà của bà B là 43,83m^2 và diện tích đất là 67,40m^2 nên việc thỏa thuận *"một phần đất theo thỏa thuận đôi bên"* bao gồm cả diện tích nhà và diện tích đất. Trong quá trình tham gia tố tụng, phía nguyên đơn trình bày rằng diện tích đất theo thỏa thuận đôi bên là 4m^2 bởi tại thời điểm đó có thỏa thuận cho ông Kh 4m^2 diện tích đất phía sau làm hồ cá; hiện nay hồ cá vẫn đang tồn tại trên phần diện tích đất này. Lời khai của nguyên đơn về diện tích đất theo thỏa thuận đôi bên là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác có tại hồ sơ.

[2.6] Nhận thấy, giữa hồ sơ xin cấp đất của ông H (nhà, đất số B Phan Đình Phùng) và hồ sơ về việc chuyển nhượng nhà, đất tại số A Phan Đình Phùng của bà B và ông Kh thì thấy rằng tại thời điểm bà B chuyển nhượng nhà, đất cho ông Kh (ngày 06/5/1990 lập hợp đồng bán nhà giữa bà B và ông Kh; ngày 13/6/1990 và ngày 02/8/1990 ông H nhận vàng từ bà L, ông Kh) thì ông H chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đất (ngày 16/6/1989 Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai-Kon Tum mới chỉ giao đất cho ông Trần Phương H theo Quyết định số 73/QĐ-UB giao cho ông H 334,8m^2). Do đó, ông Kh cho rằng ông H và bà B đã chuyển nhượng cả phần diện tích 158,2m^2 cho ông Kh là không đúng sự thật, đồng thời khi ông H xin cấp đất, ông H và bà B đã là vợ chồng mà bà B lại khai rằng vợ chồng bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất 158,2 m^2 cho ông Kh.

[2.7] Quyết định số 73/QĐ-UB, ngày 16/6/1989 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai- Kon Tum giao đất cho ông Trần Phương H có tổng diện tích 334,8m^2; có

kèm theo trích lục vị trí giao đất thì thửa đất được giao có các cạnh cụ thể như sau:

Phía Đông giáp nhà ông Â 40m.

Phía Tây giáp nhà bà B 19m, giáp nhà ông Ph 21m.

Phía Nam giáp đường Phan Đình Phùng 4,8m.

Phía Bắc giáp nhà ông K 9,3m.

(Chỉ giới xây dựng là 12,5m)

Như vậy, vị trí giao đất cho ông H có cạnh phía tây giáp nhà ông Ph 21m; cạnh phía tây phù hợp với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/3/2021 do Tòa án nhân dân thành phố Pleiku tiến hành (Phía tây giáp đất ông Thêm (trước đây giáp đất ông Ph) có kích thước 9,24m + 0,28m + 14,07m).

[2.8] Ông Kh khai rằng bức tường rào ranh giới giữa hai thửa đất ông đã xây dựng vào năm 1995-1996 khi ông xây dựng nhà ở của số nhà A Phan Đình Phùng; còn *"Biên bản xác nhận ranh giới thửa đất"* (không đề ngày, tháng, năm) do ông H xác nhận vào năm 1995 vì thời gian đó ông Kh xin cấp giấy phép xây dựng nhà ở và cần phải có biên bản xác nhận ranh giới thì mới được cấp giấy phép xây dựng. Tuy lúc còn sống ông H có xác nhận chữ ký trong biên bản xác nhận ranh giới thửa đất, nhưng việc xác nhận của ông H không chứng minh được thửa đất tranh chấp 158,2m^2 ông H đã chuyển nhượng cho ông Kh. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, những người làm chứng gồm bà L, bà M đều xác nhận bức tường rào là ranh giới giữa hai thửa đất được xây dựng lúc nào họ không biết, nhưng trong thời gian ông H bị đau bệnh vào năm 1999 họ có đến thăm và nhìn thấy phía sau ngôi nhà của ông H là thửa đất trống, chưa xây dựng hàng rào làm ranh giới; còn những người làm chứng khác gồm bà H, ông T, ông Ch và bà Ph khai rằng họ có biết việc chuyển nhượng nhà, đất giữa bà B và ông Kh, tại thời điểm chuyển nhượng bà B, ông Kh và ông H có thỏa thuận ranh giới thửa đất của ông Kh nhận chuyển nhượng đến hồ cá khoảng 4m^2, hiện nay hồ cá vẫn đang tồn tại. Riêng người làm chứng là ông Â (là hàng xóm, giáp ranh với nhà ông H, bà B) trình bày rằng có biết được việc bà B chuyển nhượng đất cho ông Kh ranh giới đến hồ cá bởi khi ông H còn sống ông H có nói chuyện cho ông Â biết. Hơn nữa, theo hồ sơ cấp đất đối với nhà, đất A Phan Đình Phùng do Trung tâm lưu trữ tỉnh Gia Lai cung cấp thì Trung tâm không lữu trữ *"Biên bản xác nhận ranh giới thửa đất"*. Như vậy, biên bản xác nhận ranh giới thửa đất nêu trên không được các bên xác lập ngay tại thời điểm thỏa thuận ngày 06/5/1990 (thời điểm bà B chuyển nhượng nhà, đất cho ông Kh). Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào *"Biên bản xác nhận ranh giới thửa đất"* và lời khai của ông Ngô Quốc T để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng sự thật.

[2.9] Theo trích lục đất ở và nhà ở của bà Nguyễn Thị B ngày 20/4/1989 thì chỉ giới xây dựng tại vị trí số nhà A Phan Đình Phùng là 9m; sau khi ông Kh nhận chuyển nhượng từ bà B và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất số 89/CN-UB, ngày 20/10/1992 chỉ giới xây dựng vẫn không thay đổi) trong khi trích lục vị trí giao đất xây dựng cho ông Trần Phương H(theo Quyết

định số 73/QĐ-UB ngày 16/6/1989 của UBND tỉnh Gia Lai- Kon Tum) chỉ giới xây dựng tại số nhà B đường Phan Đình Phùng là 12,5m; trích lục đất và nhà ở (kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 121/CN-UB ngày 01/11/1992 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai cấp đất cho ông Trần Phương H) chỉ giới xây dựng nhà số số B Phan Đình Phùng là 15m và hiện nay theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/3/2021 do Tòa án nhân dân thành phố Pleiku tiến hành thì chỉ giới xây dựng của nhà, đất số B và số A Phan Đình Phùng là 13,5m. Nhận thấy, chỉ giới xây dựng của nhà, đất số B và số A Phan Đình Phùng qua các năm có sự biến động; tại phiên tòa phúc thẩm, ông Kh cũng thừa nhận chỉ giới đường Phan Đình Phùng qua các năm có sự thay đổi và khi chỉ giới xây dựng thay đổi thì Nhà nước có bồi thường cho ông. Tuy chỉ giới đường có thay đổi qua các năm thế nhưng cạnh phía tây giáp ranh với nhà ông Ph kể từ khi ông H nhận đất đến nay vẫn không thay đổi, vì vậy, việc xác định thửa đất của ai không ảnh hưởng việc thay đổi chỉ giới xây dựng.

[3] Tổng hợp tất cả những chứng cứ và nhận định nêu trên cùng lời phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm, nhận thấy kháng cáo của bà Phạm Thị B là có căn cứ nên được chấp nhận; buộc ông Trần Quốc Kh, chị Trần Thị Như Q và anh Trần Quốc Th phải trả lại diện tích 154,2m^2 (đã trừ 4m^2 làm hồ cá) cho bà Trần Thị B, anh Trần Thế Nhvà chị Trần Thị Ngọc L và buộc ông Trần Quốc Kh, chị Trần Thị Như Q và anh Trần Quốc Th phải tháo dỡ tài sản trên đất, trả lại diện tích đất tranh chấp cho bà B.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất không xem xét đến giá trị đất, nhưng Bản án sơ thẩm buộc bà Phạm Thị B phải chịu 82.624.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là không đúng theo quy định tại điểm khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội, đồng thời do sửa bản án dân sự sơ thẩm cho nên cũng cần phải sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng cho phù hợp với quy định.

Bà Phạm Thị B không phải chịu án phí phúc thẩm;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều B, Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết 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;

- Áp dụng Điều 158, 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 95, 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Sửa Bản án sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị B.

Buộc ông Trần Quốc Kh, chị Trần Thị Như Q và anh Trần Quốc Th phải trả lại diện tích 154,2m^2 (đã trừ 4m^2 làm hồ cá) thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 74 tại tổ 2 phường Tây Sơn, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai cho bà Phạm Thị B, anh Trần Thế Nhvà chị Trần Thị Ngọc L.

Diện tích đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất ông Trần Phương H có kích thước là 12,78m+4,48m +3,88m.

- Phía Tây giáp đất ông Th (Trước đây giáp đất ông Ph) có kích thước là 9,24m +0,28m + 14,07m.

- Phía Nam giáp đất ông Ngô Quốc T có kích thước là 5,38m và giáp đất của ông Kh có kích thước là 0,53m+3,39m.

- Phía Bắc giáp đất bà Phùng Thị C và bà Trần Thị T có kích thước là 6,35m.

(Có sơ đồ kèm theo)

Buộc ông Trần Quốc Kh, chị Trần Thị Như Q và anh Trần Quốc Th phải tháo dỡ các tài sản trên đất gồm: 01 cầu thang tay cầm bằng sắt diện tích 3m^2; 01 bức tường rào tô trát một bên có diện tích 44m^2; 01 sân láng nền lát gạch Ceramic có diện tích 61m^2; 01 mái che khung sắt lợp tôn có diện tích 11,6m^2; 01 bức tường hoa trang trí 4m^2; 01 chuồng gà bằng gỗ, mái lợp tole diện tích 1m^2; 01 cây quế, 01 cây mận để trả lại diện tích đất.

Bà Phạm Thị B, anh Trần Thế Nh và chị Trần Thị Ngọc L được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai và làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 154,2m^2 nêu trên.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Ông Trần Quốc Kh, chị Trần Thị Như Q và anh Trần Quốc Th phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phạm Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ, phúc thẩm; hoàn trả lại cho bà Phạm Thị B số tiền 7.950.000 đồng (Bảy triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng) đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0004651 ngày 10/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0000258 ngày 10/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

3. Về chi phí giám định: Buộc bà Phạm Thị B phải chịu 4.860.000 đồng (Bốn triệu tám trăm sáu mươi ngàn đồng)(Bà B đã nộp đủ).

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Trần Quốc Kh phải trả cho bà Phạm Thị B 15.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ghi nhận sự tự nguyện nộp số tiền chi phí định giá lại tài sản của ông Trần Quốc Kh là 3.000.000 đồng (Ông Kh đã nộp đủ).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 khoản 2 điều 468 Bộ luật dÂ sự.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dÂ sự thì người được thi hành án dÂ sự, người phải thi hành án dÂ 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, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dÂ sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dÂ sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND Tp. Pleiku, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS Tp. Pleiku, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

Lưu Anh Tuấn