TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2023/DS-PT
Ngày: 16 - 02 - 2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt

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: Ông Nguyễn Tấn Long.
Các Thẩm phán: Ông Lê Tự
Ông Trần Quốc Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Phong - 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 Đỗ Xuân Ân – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 225/2022/TLPT- DS ngày 14 tháng 11 năm 2022 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 22 /2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 533/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị H; địa chỉ: 77 Đường L, Tổ 6, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Ngọc Tr; địa chỉ: 14/323 đường T1, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hứa Thị Trung N – Luật sư của Văn phòng Luật sư N1 và cộng sự Chi nhánh Gia Lai; địa chỉ: 106 đường L1, thành phố P, tỉnh Gia Lai; có mặt.

2. **Bị đơn:**

- Ông Tô Th và bà Huỳnh Thị Tr1; địa chỉ: Thôn 6, xã A, thành phố P, tỉnh Gia Lai; Ông Th và bà Tr1 đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Tr1 có bà Lê Thị Thanh T2, địa chỉ: Tổ 1 phường C, thành phố P, tỉnh Gia Lai; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn A1 – Văn phòng Luật sư Lê Văn A1, Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: K 65/17 đường O, phường T2, quận H1, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

- Ông Tô Văn H2 và bà Võ Thị S; địa chỉ: 79 Đường L, tổ 6, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai; đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị S: Anh Tô Võ H3; địa chỉ: 25 Sư Vạn Hạnh, thành phố P, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: 81 đường H4, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thanh Ng – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Ông Tô Văn P; địa chỉ: 81 Đường L, tổ 6, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.Vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị Ch; địa chỉ: 77 Đường L, tổ 6, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

3.4. Ông Trần Văn N2; địa chỉ: Tổ 8, phường H5, thành phố P, tỉnh Gia Lai; có mặt.

3.5. Ông Trần Văn H6; địa chỉ: Tổ 4, phường C, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

3.6. Ông Trần Văn T3; địa chỉ: Tổ 1, phường C, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

3.7. Bà Trần Thị Th1; địa chỉ: Tổ 6, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

3.8. Ông Trần Văn P; địa chỉ: 77 Đường L, tổ 6, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

3.9. Bà Trần Thị L2; địa chỉ: Tổ 1, phường C, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ch, ông Trần Văn N2, ông Trần Văn H6, ông Trần Văn T3, bà Trần Thị Th1, ông Trần Văn P, bà Trần Thị L2: là bà Trần Thị H; địa chỉ: 77 Đường L, tổ 6, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai; có mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Tô Th và bà Huỳnh Thị Tr1, nguyên đơn bà Trần Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt theo trình bày của các đương sự như sau:

- Nguyên đơn là bà Trần Thị H trình bày:

Năm 1991 ông Trần Văn Nh1 và bà Nguyễn Thị Ch (là cha mẹ của bà) nhận chuyển nhượng nhà và đất tại đường L3 (nay là đường L), tổ 6, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai của ông Nguyễn Duy H7. Thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường L, phía Tây giáp đất người đồng bào, phía Nam giáp đất ông T4, phía Bắc giáp đất ông B1. Năm 1992 ông Nh1 bà Ch cho vợ chồng con gái Trần Thị Th1, Nguyễn Thành L4 phần đất có chiều rộng là 6m x dài 54,5m. Phần đất nằm giáp với đất ông B1 và cách tường nhà của ông Nh1, bà Ch là đường luồng rộng 0,8m.Năm 1996 ông Nh1 bà Ch bán cho ông Đ4 diện tích khoảng 580m^2 (rộng 10m x 58m), phần đất tiếp giáp đất ông T4.

Sau khi cho đất bà Th1 và bán đất cho ông Đ4 thì đất của ông Nh1 bà Ch còn hơn 17m mặt đường. Đến năm 2005, ông Nh1 bà Ch được Uỷ ban nhân dân (UBND) thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 800432 đối với thửa số 16, tờ bản đồ số 37. Đối với đường luồng rộng 0,8m chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.Đến năm 2016, bà Ch và những người thừa kế của ông Nh1 đã tăng cho bà Trần Thị H toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà trên. Sau này bà Th1 bán phần đất của bà cho ông Phạm T5, khoảng năm 2004 ông T5 chuyển nhượng cho ông Tô Th. Hiện này ông Tô Th cho vợ chồng ôngTô Văn H2 sử dụng nhà và đất này. Đến năm 2017, ông H2 trao đổi với bà cho ông H2 xin xây trụ cổng trên đường luồng tiếp giáp với phần đất của bà Hưởng để chống trộm và vừa đẹp nên bả Hường đồng ý cho ông H2 xây trụ cổng.Đến tháng 4/2018, gia đình ông H2 tự ý xây dựng rào và mái hiên kiên cố trên diện tích đường luồng và cố tình lấn chiếm không trả cho bà Trần Thị H.

Do vậy, bà Trần Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tô Th, bà Huỳnh Thị Tr1, ông Tô Văn H2, bà Võ Thị S phải tháo dỡ các tài sản, vật kiến trúc xây dựng trên đất tranh chấp và trả lại cho nguyên đơn phần đất diện tích 48,2m^2 có kích thước, diện tích, tứ cận theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20-4-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai; cụ thể: Phía Đông giáp đường L, có kích thước 0,97m; phía Tây giáp đất công ty AT, có kích thước 0,65m; phía Nam giáp đất của bà Trần Thị H, có kích thước 14,47m + 0,18m +39,82m +1,25m; phía Bắc giáp đất của ông Tô Th, có kích thước 14,47m +0,12m+ 39,68m +1,25m. Đ thời yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 717531 do UBND thành phố P cấp cho ông Tô Th ngày 13/3/2008.

- Bị đơn là ông Tô Th trình bày:

Về nguồn gốc đất, năm 2001 ông mua đất của ông T5 phần đất rộng 6m x dài 46m, trên là đất có căn nhà 5m x15m. Phía bên phải giáp vách nhà bà Trần Thị H, phía bên trái giáp đất trống. Đất của ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.Sau này ông cho con trai là Tô Văn H2 mượn đất và sử dụng

căn nhà này. Nay ông H2 đã tháo dỡ căn nhà và xây còn nhà cấp 4c ở phía sau đến hết lô đất. Ông không Đ4 ý yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H. Ông Thụ không cho phép bất cứ ai đào sân nhà ông như yêu cầu của bà H.

- Bị đơn là bà Huỳnh Thị Tr1 được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ đến tham gia tố tụng nhưng không có mặt, không cung cấp ý kiến cho Tòa án.

- Bị đơn là ông Tô Văn H2 trình bày:

Về nguồn gốc, diện tích đất của gia đình ông sử dụng như sau:

- Nhận chuyển nhượng của ông Phạm T5 thửa đất có chiều ngang 6 mét, chiều dài 40 mét (theo hồ sơ mua bán), trên đất có căn nhà cấp 4. Giáp ranh với căn nhà cấp 4 là đất của gia đình bà H (sau đó gia đình ông đã phá dỡ căn nhà này để làm sân đậu xe ô tô). Phần diện tích của ông T5 bán cho gia đình ông có nguồn gốc do gia đình ông Trần Văn Nh1 (cha bà H) bán cho bà Trần Thị Th1 (là con ruột ông Nh1, là chị bà H). Bà Th1 bán cho ông T5 sau đó ông T5 bán lại cho ông Tô Th là cha của ông (việc mua bán đã qua 3 đời chủ).

Theo hồ sơ mua bán thì phần diện tích gia đình ông mua của ông Phạm T5 có chiều ngang 6 mét, chiều dài 40 mét. Tuy nhiên, phần diện tích thực nhận là chiều ngang 6,2 mét, chiều dài hết thửa đất (bút lục 59).

- Nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đoàn Ngọc B1 và bà Nguyễn Thị Xuân Đ1 thửa đất có chiều ngang 14,7 mét, chiều dài 80 mét (theo hồ sơ mua bán), trên đất có căn nhà cấp 4. Tuy nhiên, phần diện tích thực nhận là chiều ngang theo mặt đường L là 15 mét; chiều ngang phía sau là 16 mét, chiều dài 85 mét (bút lục 63).

- Một phần diện tích khoảng 200m^2 gia đình ông nhận chuyển nhượng của người đồng bào (không nhớ tên) với hiện trạng là ao hồ, hầm đá. Phần diện tích này có cạnh phía bắc giáp thửa đất ông mua của gia đình ông B1; cạnh phía đông giáp phần diện tích đất gia đình ông mua của gia đình ông T5; cạnh phíanam và phía tây giáp mỏ đá AT.Diện tích này gia đình ông tự san lấp mặt bằng để sử dụng.

Toàn bộ diện tích này, gia đình ông đã đăng ký và được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 717531 cho cha ông là ông Tô Th với tổng diện tích sử dụng là 1.650m^2.

Đối với nội dung lấn chiếm đường luồng 0,8 mét của bà H: Như đã nêu trên, thửa đất của gia đình ông có chiều dài tiếp giáp đường L là (6 mét + 14,7 mét) = 20,7 mét (theo hồ sơ mua bán nhưng thực tế nhận là (6,2 mét +15 mét) = 21,2 mét (theo bản khai của người đã chuyển nhượng cho gia đình ông tại các bút lục 59 và 63).

Từ đó, cho thấy diện tích đất gia đình ông sử dụng (đối với phần tiếp giáp mặt đường L) là đúng theo thực tế nhận chuyển nhượng và không lấn chiếm như đơn khởi kiện của nhà bà H. Mặt khác, trên phần diện tích đất mà bà H cho là gia đình ông lấn chiếm đã có sự hiện diện của giếng nước (giếng đào) trước khi ông T5 chuyển nhượng cho gia đình ông. Cũng tại vị trí này (thuộc phần diện tích mà bà H cho là thuộc đường luồng gia đình ông lấn chiếm) gia đình ông đã xây dựng hệ thống cấp điện bao gồm trụ điện và dây dẫn điện; hệ thống cấp

thoát nước và có một phần căn nhà kiên cố do gia đình ông xây dựng từ năm 2002. Như vậy, nếu là đất của bà Hưởng thì tại sao ông T5 đào được giếng nước? Tại sao khi gia đình ông xây dựng được hệ thống cấp điện, hệ thống cấp thoát nước và xây dựng nhà không bị gia đình bà H ngăn cản?

Đối với nội dung buộc gia đình ông trả lại cho bà H phần diện tích đất chiếm phía sau là 17,9m^2. Đây là một nội dung đề nghị không có cơ sở bởi:

- Trường hợp gia đình ông có hành vi lấn chiếm thì sẽ phát sinh các tình huống tranh chấp, đôi co, cãi vã nhau. Tuy nhiên, từ khi nhận chuyển nhượng và sử dụng đất đến nay giữa gia đình ông và gia đình bà H không có phát sinh tranh chấp đối với diện tích đất phía sau.Tại vị trí này, năm 2002 gia đình ông đã xây dựng nhà ở kiên cố.

- Theo nội dung tại đơn trình bày ngày 24/8/2020 thì việc khởi kiện này là do tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho bà H có cạnh phía sau là 8,7 m nhưng thực tế sử dụng là 8,15 mét nên cho là gia đình ông lấn chiếm.

- Việc tranh chấp đất đai được hòa giải theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai năm 2013; thủ tục yêu cầu UBND cấp xã hòa giải tranh chấp đất đai là thủ tục đầu tiên và bắt buộc trước khi thực hiện thủ tục yêu cầu giải quyết cấp có thẩm quyền hoặc TAND cấp có thẩm quyền tranh chấp đất đai tại UBND theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.Tuy nhiên, đối với phần diện tích này (17,9m^2) gia đình ông chưa thấy việc hòa giải do UBND cấp xã giải quyết (trường hợp xác định có tranh chấp).Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H, nếu có sai sót thì thực hiện việc đính chính, thu hồi theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

Đối với yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 717531 của gia đình ông được UBND thành phố P cấp ngày 13/3/2008.Đây là ý kiến cá nhân của bà H, không có căn cứ pháp lý nên gia đình ông không có ý kiến. Từ năm 2002 đến năm 2018 là 16 năm gia đình ông sử dụng đất ổn định: Sau 16 năm sử dụng đất ổn định thì phát sinh việc bà H kiện gia đình ông lấn chiếm đất đai. Diện tích đất (nếu cho là có liên quan) thì có nguồn gốc từ việc gia đình ông nhận chuyển nhượng (và sử dụng) theo đúng phần diện tích quyền sử dụng đất của ông T5 không liên quan đến bà H. Vì vậy, gia đình ông đề nghị Tòa không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Thị S là anh Tô Võ H3 đồng ý với lời trình bày của ông Tô Văn H2.

-Tại Văn bản số 2325/UBND-TNMT ngày 8/10/2019, UBND thành phố P trình bày:

Qua kiểm tra, xem xét hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND thành phố P có ý kiến như sau:

Năm 2006, ông Tô Th làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho căn nhà và đất tại Tổ 6, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Nguồn gốc lô đất nhận chuyển nhượng của 02 hộ:

Nhận chuyển nhượng của ông Phạm T5 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà được UBND phường T chứng thực ngày 20/5/2001, kích thước lô đất là 6m x 46m.

Nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Xuân Đ1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà được UBND phường T chứng thực ngày 06/3/2002, kích thước lô đất là 14,7m x 80m.

Hồ sơ của ông Tô Th được UBND phường T đo vẽ trích lục và ký xác nhận ngày 26/01/2008. Sau khi hoàn thành các thủ tục theo quy định, ông Tô Th được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 717531 gay 13/3/2008 cho lô đất thửa số 10, tờ bản đồ số 37, diện tích 1650m^2, nhà cấp 4c diện tích 703m^2; địa chỉ tổ 6, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Năm 2011, ông Tô Th tặng cho ông Tô Văn P 582m^2 đất trồng cây lâu năm được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P chỉnh lý trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/12/2011. UBND thành phố P nhận thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 717531 ngày 13/3/2008 là đúng trình tự quy định của pháp luật.

Tại Văn bản số 52/UBND-TNMT ngày 8/1/2020, UBND thành phố P trình bày: Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tô Th thì nguồn gốc đất của ông Tô Th nhận chuyển nhượng của ông Phạm T5 với diện tích 6m x 46m (được UBND phường T xác nhận năm 2001) và của bà Nguyễn Thị Xuân Đ1 có kích thước 14,7m x 80m (được UBND phường T xác nhận năm 2002). Tuy nhiên khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan chức năng đo đạc thực tế dựa trên hiện trạng sử dụng đất và bản đồ địa chính để đo vẽ trích lục, xác định diện tích chính xác của thửa đất cần cấp Giấy chứng nhận. Vì vậy khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tô Th có sự chênh lệch 198m^2 lớn hơn so với giấy tờ chuyển nhượng đất.Theo giấy tờ chuyển nhượng đất và bản đồ địa chính thì phần đất của ông Phạm T5 chuyển nhượng cho ông Tô Th có giới cận phía Đông giáp đường L; phía Tây giáp thửa đất số 9; phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Ch (thửa số 11); phía Bắc giáp đất ông Tô Th nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Xuân Đ1 (thừa số 5). Lô đất của bà Nguyễn Thị Xuân Đ1 chuyển nhượng cho ông Tô Th có giới cận phía Đông giáp đường L, phía Tây giáp đường hẻm, phía Nam giáp đất ông Tô Th nhận chuyển nhượng của ông Phạm T5 và thửa đất số 9, phía Bắc giáp đất còn lại của bà Đ1 (thửa số 4). Việc xác minh ông Tô Th có khai phá thêm phần diện tích nào không, về nguồn gốc quyền sử dụng đất của ông Phạm T5 và bà Nguyễn Thị Xuân Đ1; việc đo vẽ trích lục và xác nhận ranh giới các hộ lân cận đề nghị Tòa án nhân dân xác minh tại UBND phường T theo thẩm quyền.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tô Th dựa trên hồ sơ, trích lục do UBND phường T vẽ, ký xác nhận. Trong Biên bản xác nhận không tranh chấp không có tên bà Nguyễn Thị Ch ký hoặc điểm chỉ. Những người xác nhận ranh giới không tranh chấp trong hồ sơ gồm ông Đoàn Ngọc B1 (phía Bắc) và ông Trần Văn P (phía Nam). Theo quy định thì hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do người sử dụng đất kê khai nộp cho UBND cấp xã nơi có đất kiểm tra, xác minh và ký xác nhận hồ sơ. Sau đó, hồ sơ

được chuyển cho cơ quan có chức năng tham mưu UBND thành phố thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Ch trình bày:

Năm 1991 vợ chồng ông bà có mua 1 lô đất và căn nhà của ông Nguyễn Duy H7. Năm 2005 vợ chồng ông bà được UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 800432, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 37, diện tích đất 703m^2, địa chỉ 77 Đường L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Ngày 25/10/2016 bà Ch cùng 7 người con trong gia đình thuộc hàng thừa kế đến Phòng công chứng X, tỉnh Gia Lai lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung. Cụ thể: Tặng cho bà Trần Thị H toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất số AD 800432, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 37, tại địa chỉ 77 Đường L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Hiện nay bà H đang sử dụng toàn bộ phần đất, trong đó con đường luồng 43m^2 là phần đất của bà Ch và bà đồng ý tặng cho bà H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn N2, ông Trần Văn H6, ông Trần Văn T3, bà Trần Thị Th1, ông Trần Văn P, bà Trần Thị L2 trình bày:

Năm 1991 cha, mẹ của ông bà là ông Trần Văn Nh1, bà Nguyễn Thị Ch có mua ở lô đất và căn nhà của ông Nguyễn Duy H7. Năm 2005 cha mẹ của ông bà được UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 800432, thửa đất số16, tờ bản đồ số 37, diện tích đất 703m^2, địa chỉ 77 Đường L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Ngày 25/10/2016 bà Ch cùng 6 anh chị em trong gia đình thuộc hàng thừa kế đến Phòng Công chứng X tỉnh Gia Lai lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung. Cụ thể: Tặng cho bà Trần Thị H toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất số AD 800432, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 37, diện tích đất 703m^2, địa chỉ 77 Đường L, thành phố P, Gia Lai.Tuy nhiên, còn diện tích đất 43,6m^2 là con đường luồng thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Nh1 bà Ch lại đang nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà H đang khởi kiện lại chưa có văn bản tặng cho phần đất này. Bây giờ ông bà đồng ý ủy quyền toàn bộ và tặng cho bà Trần Thị H số diện tích còn lại là 43,6m^2.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 31-10-2019, người làm chứng là ông Phạm Trung T6 trình bày: Ông là Tổ trưởng dân phố, tổ hòa giải, hàng xóm, ông không có quan hệ gì với bà H, ông Th và ông H2. Đất của ông Trần Nh1 cho lại con gái Trần Thị Th1 sau đó bán lại cho ông Phạm T5, sau đó ông T5 bán lại cho ông Th. Diện tích cụ thể không biết. Có đường luồng khoảng 70-80cm, chiều sâu khoảng 40m, cửa sổ mở ra đường luồng bằng gỗ. Việc bán cho nhau những gì ông không biết có bán đường luồng hay không. Từ ngày 30/5/2018 thì hai bên có tranh chấp với nhau và gửi đơn lên phường, sau khi ông H2 làm xưởng. Trước đó để sân trống thì không có mâu thuẫn tranh chấp gì, chỉ khi ông H2 xây tường, mái tôn, dựng trụ sắt thì mới xảy ra tranh chấp. Khi hòa giải ở địa phương bên ông Th và ông H2 đều thừa nhận là có con đường luồng là 75cm, nhưng là đường đi chung, bà H thì cho rằng không phải là đường đi chung. Phía ông Th và ông H2 đề nghị chia đôi đường luồng mỗi bên một nửa,

và ông Th mua lại sẽ trả lại tiền theo giá thị trường, nhưng bà H không Đ4 ý. Bà H để đường để đi vào nhà và đòi toàn bộ diện tích đất đường luồng. Ông Th có đề nghị Tổ dân phố xuống hòa giải để ông Th trả tiền cho bà H. Cả hai bố con ông Tô Th và ông H2 vào hồi 16h58 ngày 03/11/2018 đến nhà ông đề nghị được hòa giải tại tổ dân phố có ông Lương Kim Tr2 là Bí thư chi bộ Tổ. Nguyện vọng ông Th chấp nhận đường luồng rộng 70cm, đường dài kéo đường L vào 46m (Hết đất ông T5 bán cho ông Th). Ông Th đồng ý trả lại nhưng với điều kiện giữa bà H và ông phải dùng chung. Nếu bà Trần Thị H có thỏa thuận với điều kiện chiều rộng đường luồng là 70cm, mỗi bên là 35cm, thì ông Đ4 ý mua lại 35cm của bà H với giá cả theo thị trường tại khu vực. Với mục đích ông không phải tháo tường rào trả đất lại cho bà H vì gây thiệt hại cho gia đình. Nguyện vọng cuối cùng ông đề nghị Tổ trưởng và Bí thư chi bộ chủ động gặp bà H để trao đổi hai gia đình. Nếu không đạt được nguyện vọng của gia đình ông thì bà H muốn đi Tòa án giải quyết thì bà H cứ làm. Nội dung này ông có ghi vào sổ công tác của ông, không có chữ ký của ông Th và ông H2. Ông Th không nói về giá tiền mua cụ thể.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 31-10-2019, người làm chứng là ông Lương Kim Tr2 trình bày:

Ông là Bí thư Chi bộ dân phố, tổ hòa giải, hàng xóm không có quan hệ gì với bà H, ông Th và ông H2. Đất của ông Trần Nh1 cho lại con gái Trấn Thị Thu sau đó bán lại cho ông Phạm T5, sau đó ông T5 bán lại cho ông Th. Diện tích cụ thể không biết nhưng có đường luồng khoảng 70-80cm, chiều sâu khoảng 46m, cửa sổ mở ra đường luồng bằng gỗ. Việc bán cho nhau những gì ông không biết có bán đường luồng hay không. Từ ngày 30/5/2018 thì hai bên có tranh chấp với nhau và gửi đơn lên phường, sau khi ông H2 làm xưởng lên, trước đó để sân trống thì không có mâu thuẫn tranh chấp gì, chỉ khi ông H2 xây tường mái tôn dội nước vào nhà bà H, dựng trụ sắt thì mới xảy ra tranh chấp.Hòa giải ở địa phương bên ông Th và ông H2 đều thừa nhận là có con đường luồng là 75cm, nhưng làđường đi chung, bà H thì cho rằng không phải là đường đi chung. Phía ông Th và ông H2 đề nghị chia đôi đường luồng mỗi bên một nửa, và ông Th mua lại sẽ trả lại tiền theo giá thị trường, nhưng bà H không Đ4 ý. Bà H để đường để đi vào nhà vẫn đòi toàn bộ diện tích đất đường luồng. Cả hai bố con ông Tô Th và ông H2 vào hồi 16h58 ngày 03/11/2018 đến nhà ông Phạm Trung T6 đề nghị được hòa giải tại tổ dân phố ông có đến chơi gặp. Khi đó ông Th và ông H2 có trình bày: Nguyện vọng ông Th chấp nhận có đường luồng rộng 70cm, đường dài kéo đường L vào 46m (Hết đất ông T5 bán cho ông Th). Ông Th đồng ý trả lại nhưng với điều kiện giữa bà H và ông phải dùng chung. Nếu bà Trần Thị H có thỏa thuận với điều kiện chiều rộng đường luồng là 70cm, mỗi bên là 35cm, thì ông Đ4 ý mua lại 35cm của bà H với giá cả theo thị trường tại khu vực. Với mục đích ông không phải tháo tường vào trả lại cho bà H gây thiệt hại cho gia đình. Nguyện vọng cuối cùng ông đề nghị tổ trưởng và bí thư chi bộ chủ động gặp bà H để trao đổi hai gia đình. Nếu không đạt được nguyện vọng của gia đình ông thì bà H muốn đi Tòa án giải quyết thì

bà H cứ làm.Nội dung này ông Phạm Trung T6 có ghi vào sổ công tác của ông T6, nhưng không có chữ ký của ông Th và ông H2.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 23-1-2019, người làm chứng là ông Nguyễn Thành L4 trình bày:

Ông là chồng của bà Trần Thị Th1, bà Th1 là chị gái của bà Trần Thị H, còn anh Tô Văn H2 thì ông không có quan hệ họ hàng gì, chỉ là hàng xóm của nhau.Nguồn gốc diện tích đất của chị Trần Thị H và anh Tô Văn H2 dụng sử dụng hiện nay trước đây là cha bà H (tức cha vợ anh) là ông Trần Văn Nh1 mua ông Nguyễn Văn H8 hiện đã về Hà Nam, tứ cận Bắc giáp đất ông B1, phía Nam giáp đất của bà Nông Thị X1, phía Tây giáp đất người địa phương, phía Đông giáp đường, diện tích bao nhiêu ông không nhớ. Năm 1992 ông Trần Văn Nh1, bà Nguyễn Thị Ch cho vợ chồng ông diện tích ngang là 6m từ trước ra sau khi làm nhà năm 1992 ông xin làm nhà hết 6,2m đất rộng từ trước ra sau. Khi đó đất chưa có giấy tờ chỉ làm giấy viết tay có xác nhận của chính quyền địa phương, đất tứ cận phía Bắc giáp đất ông B1, phía Nam giáp đất ông Nh1, phía Tây giáp đất người địa phương, phía Đông giáp đường. Ông làm nhà có đường luồng giáp đất ông Nh1 rộng hơn 1m, phần đường luồng là đất của ông Trần Văn Nh1. Năm 1994 vợ chồng ông bán cả nhà và đất cho ông Phạm T5 và bà Nguyễn Thị B2 (hiện ông T5 đã chết). Khi bán, hai bên có thỏa thuận có đường luồng là của ông Nh1 để cho đi nhờ ra phía sau, vì làm nhà hết đất bề ngang, phía sau còn đất trống. Khi bán cho ông T5 bà B2 thì đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ có giấy viết tay địa phương xác nhận. Khi bán còn có một giấy viết tay thỏa thuận cho ông Phạm T5 mượn đi nhờ con đường luồng, hiện nay không còn giấy này. Ông xác định móng nhà trước đây ông xây hiện nay vẫn còn dưới đất bên anh Tô Văn H2, nếu cần thì móc đất lên sẽ thấy.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 5-6-2020, người làm chứng là bà Trần Thị Mỹ T6 trình bày:

Bà là hàng xóm của bà Trần Thị H, ông Tô Th và ông Tô Văn H2, không có quan hệ họ hàng. Bà ở tại địa chỉ 78 Đường L từ năm 1990 đến nay. Ông Tô Th mua đất của ai bà không nhớ tên, diện tích cụ thể như thế nào bà không biết, còn cha bà H mua đất của người khác diện tích như thế nào bà không rõ. Khi ông Nh1 (cha bà H) mua đất trên đất không có tài sản gì, có cái chòi sụp sụp ở giữa đất. Sau đó ông Nh1 có cho chị Th1 diện tích 6m, đất không, chị Th1 L4 làm nhà ở, bà không nhớ năm nào. Giữa nhà ông Nh1 và chị Th1 có đường luồng rộng 80cm để đi lại cho chị Cúc (Trần Thị H) sử dụng đi ra phía sau làm nhà. Sau này năm 2017 anh H2 sang nhà chị H xin xây chỗ đất trống cột trụ rào cho đẹp, chị H nói hỏi mẹ em. Anh H2 sang hỏi mẹ chị H đồng ý cho xây. Ngoài ra bà Tân không trình bày sự việc gì khác.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 05-6-2020, người làm chứng là anh Phạm Văn T7 trình bày:

Anh với bà Trần Thị H, ông Tô Th và ông Tô Văn H2 là hàng xóm của nhau, không có quan hệ họ hàng gì, nhà anh bán đất cho ông Tô Th. Cha anh là ông Phạm T5 mua lại đất của bà Th1 năm 1994, đến năm 2004 thì bán lại cho

ông Tô Th, diện tích đất mặt tiền Đường L là 6m, giữa nhà anh và nhà ông Nh1 có đường luồng 80cm để cho bà Trần Thị H (tên gọi khác là Cúc) đi vào đằng sau làm nhà ở. Khi bán cho ông Tô Th có cả nhà và đất, hiện nay dưới đất vẫn còn móng nhà cũ. Sau này ông Tô Th còn cho người khác thuê, mới đập nhà đó đi gần đây và mới xây nhà.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 23-1-2019, người làm chứng là bà Trần Thị H (tên gọi khác C3) trình bày:

Bà là cháu ruột của ông Trần Văn Nh1 (cha bà Trần Thị H), bà gọi ông Trần Văn Nh1 là bác ruột, bà Trần Thị H là chị họ của bà. Đối với ông Tô Th, bà Huỳnh Thị Tr1, ông Tô Văn H2, bà Võ Thị S thì là hàng xóm với nhau, bà không có quan hệ họ hàng với họ. Năm 1998, bà được cha mẹ bà Trần Thị H cho ở và xây nhà trên phần đất phía sau nhà bà Trần Thị H (phần đất này hiện nay tiếp nối với nhà trọ của bà H). Khi bà đến ở năm 1998 có thấy phần đường luồng có chiều rộng khoảng 80cm giữa đất của ông Tô Th với đất của bà Trần Thị H (trước đây là đất ông Trần Văn Nh1) và bà cũng có đi qua đường luồng này. Sau này khi bà Trần Thị H xây nhà trọ (bà không nhớ rõ thời điểm) thì bà không còn đi đường luồng này nữa mà đi đường phía trước nhà trọ. Bà không nhớ rõ thời điểm năm 1998 khi bà sử dụng đường luồng thì đường luồng này có vị trí như thế nào so với cái giếngđào năm 1994 trên đất ông Tô Th. Nhà bà đang ở xây năm 1998 có vách tường sát với vách tường sát với vách tường nhà ông Tô H2 hiện nay. Bà được biết đất của ông Tô Th hiện nay trước đây có nguồn gốc là của ông Trần Văn Nh1, ông Nh1 cho con gái là Trần Thị Th1, chị Th1 bán đất cho ông Phạm T5 và vợ là bà B2, sau này ông T5 và bà B2 bán đất đó cho ông Tô Th. Còn việc các bên xây dựng, tranh chấp giữa hai bên cụ thể như thế nào thì bà không nắm rõ.

- Tại Đơn xin trình bày ngày 28-4-2022, người làm chứng là ông Đoàn Ngọc B1 và Nguyễn Thị Xuân Đ1 trình bày:

Tại Đơn xin trình bày ngày 28-4-2022, ông B1, bà Đ1 trình bày: Năm 2002 gia đình ông bà có sang nhượng cho ông Tô Th một mảnh đất tại tổ 6, Phường T với diện tích 14,7m x 80 =1176m^2. Lúc đó gia đình ông bà không ở tổ 6, Phường T mà gia đình ông bà ở phường Y. Lúc ông bà ra tổ 6, Phường T thì thấy ông Tô H2 lấn đất của ông bà. Chiều ngang 1m (phía sau lô đất của ông) phía Tây.Tô H2 có nói lúc nào Chú cần thì cháu dỡ hàng rào trả lại. Một thời gian sau anh H2 không trả cho ông bà, sau đó ông bà nói ông bà bán 01m đất đó lấy tiền uống cà phê. Nhưng anh H2 nói "*cháu kẹt quá lúc nào có cháu trả*", nhiều lần ông ra đó nhưng anh H2 không có trả. Ông xin cam đoan trước pháp luật lời khai của ông là đúng sự thật và Ông xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 26-5-2019, người làm chứng là bà Nguyễn Thị B2 trình bày:

Bà với bà Trần Thị H và ông Tô Văn H2, bà Võ Thị S là hàng xóm với nhau, bà không có quan hệ họ hàng với bên nào. Năm 1994, vợ chồng bà mua phần đất của vợ chồng bà Trần Thị Th1, ông L4 (bà Th1 là chị gái của bà Trần

Thị H), bà được biết đất này trước đây thuộc đất ông Trần Văn Nh1 (cha bà Trần Thị H). Trên giấy tờ thể hiện phần đất bà mua của bà Th1, ông L4 có chiều rộng theo giấy tờ là 06m. Vợ chồng bà có mượn thêm phần đường luồng của ông Trần Văn Nh1, khi mượn có viết giấy tay. Sau này chồng bà có trả lại giấy mượn đường luồng này cho bà Trần Thị H, nhưng năm 2013 chồng bà chết bà Trần Thị H sợ quá nên đốt luôn giấy mượn đường luồng. Chồng bà chết 9 năm, nhưng hiện nay ông Tô H2 vẫn nói do chồng bà lấn đất nhà bà Trần Thị H. Năm 2004, ông Tô Th đến mua phần đất của vợ chồng bà đã mua của bà Th1, ông L4, vợ chồng bà bán cho ông Th với giá khoảng chín mấy triệu đồng (lâu quá bà không nhớ rõ).Thửa đất vợ chồng bà mua của vợ chồng ông L4, bà Th1 trên giấy tờ ghi là chiều rộng là 6m; chiều dài hết thửa đất của ông Nh1 trước đây. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường L, phía Tây giáp đất ruộng (nay là Công ty AT), phía Nam giáp đường luồng nhà ông Nh1; phía Bắc giáp đất ông Đoàn Ngọc B1. Khi mua có viết giấy tay với nhau.Khi vợ chồng ông L4, bà Th1 bán đất cho vợ chồng bà thì họ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông L4, bà Th1 cho đến trước khi chuyển nhượng đất cho ông Tô Th thì vợ chồng bà cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bán cho ông Tô Th cũng chỉ viết giấy tay. Khi nhà bà mua đất của ông L4, bà Th1 thì đã có một đường luồng rộng khoảng 80cm, chiều dài hết đất. Có một thời gian bà Cúc (là cháu ông Trần Văn Nh1) ở phần đất phía sau nhà bà Trần Thị H (con ông Trần Văn Nh1) và bà Cúc sử dụng đường luồng để đi ra phần đất phía sau, sau này bà Trần Thị H (con ông Trần Văn Nh1) xây nhà trọ nên bà Cúc không đi đường luồng đó nữa. Ông Tô Th mua đất và đã đập nhà cũ của vợ chồng bà, bà được biết ông Tô H2 (con ông Th) đã xây nhà lấn qua phần đường luồng này. Vợ chồng bà đã bán toàn bộ phần đất mua của vợ chồng ông L4, bà Th1 cho ông Tô Th. Nhưng không bao gồm phần đường luồng của nhà ông Nh1. Cái giếng trên đất hiện nay do vợ chồng bà Đ1 khi mua đất vào năm 1994. Khi đó đất khu vực còn thấp, giếng chỉ có đường kính khoảng 80cm, sâu tối đa là khoảng 3,5m, không có bọng. Bà được biết sau này nhà ông Th đã nâng giếng lên và đổ bọng.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 23-1-2019, người làm chứng là ông Nguyễn Minh L5 trình bày:

Ông L5 không có quan hệ họ hàng gì với chị Trần Thị H, anh Tô Văn H2, chỉ là hàng xóm của nhau.

Ông L5 ở tại địa phương từ năm 1989 đến nay, Ông biết rõ nguồn gốc đất của chị Trần Thị H và anh Tô Văn H2. Nguồn gốc diện tích đất của chị Trần Thị H và anh Tô Văn H2 đang sử dụng hiện nay trước đây là của ông Nguyễn Văn H8 bán cho ông Trần Văn Nh1 năm 1991, tứ cận Bắc giápđất ông B1, phía Nam giáp đất của bà Nông Thị X1, phía Tây giáp đất người địa phương, phía Đông giáp đường, diện tích bao nhiêu ông không biết. Năm 1992 anh L4 chị Th1 mua lại một phần đất của ông Trần Văn Nh1, diện tích bề ngang là 6m, ông Trần Văn Nh1 có để lại đường luồng đi ra nhà phía sau. Trước đây ông Phạm T5 có làm hồ cá ở phía sau là người mua lại của chị Th1 anh L4.Đường luồng là đất của

ông Trần Văn Nh1. Anh H2 mới ra ở khoảng 4-5 năm nay.Hiện nay vợ chồng anh H2 vẫn ở tại địa phương.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 23-1-2019, người làm chứng là ông Hồ Sỹ Thắng trình bày:

Ông Thắng không có quan hệ họ hàng gì với chị Trần Thị H, anh Tô Văn H2, chỉ là hàng xóm của nhau.Ông ở tại địa phương từ năm 1989 đến nay.Ông biết rõ nguồn gốc đất của chị Trần Thị H và anh Tô Văn H2.Nguồn gốc diện tích đất của chị Trần Thị H và anh Tô Văn H2 đang sử dụng hiện nay. Trước đây là của cậu ruột vợ ông là ông Nguyễn Văn H8 bán cho ông Trần Văn Nh1 năm 1991 (Khoảng tháng 6/1991), tứ cận Bắc giáp đất ông B1, phía Nam giáp đất của bà Nông Thị X1, phía Tây giáp đất người địa phương, phía Đông giáp đường, diện tích bao nhiêu ông không biết. Năm 1992 anh L4 chị Th1 mua lại một phần đất của ông Trần Văn Nh1, diện tích cụ thể ông không biết, nhưng ông Trần Văn Nh1 có để lại đường luồng đi ra nhà phía sau. Lúc mua nhà ông H7 đã làm sẵn, sau đó đến năm 1997 ông Nh1 xây thêm một phòng phía trước, đến nay đất nhà vẫn nguyên trạng không thay đổi, nhưhiện nay chị Trần Thị H đang sử dụng. Việc tặng cho như thế nào thì ông không biết. Phần đất chị Th1 anh L4 mua xong làm nhà cấp 4 chiều ngang hết đất luôn nhưng ông Trần Văn Nh1 còn khoảng 1m dài đi ra phía sau nhà bếp. Đến nay nhà phía sau chị H sử dụng vẫn giữ cốt nhà của ông H7. Phần đất và nhà chị Th1 anh L4 bán lại cho ông Phạm T5 và bà Nguyễn Thị B2, bà B2 ông T5 bán lại cho ông Tô Th đến nay ông Tô Văn H2 sử dụng. Nhà cũ của ông Nguyễn Văn H8 đường luồng có hai cửa sổ và tấm đanh chìa ra khoảng 30-40cm. Ông H2 đến ở năm nào ông không rõ, các bên mới tranh chấp đất này. Ông biết đất đường luồng là của ông Trần Văn Nh1, nay là của chị Trần Thị H.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 27-9-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 93, 94, 95, 143, 147, 157, 158, 160, 161, 165, 166, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ vào Điều 50, Điều 113 của Luật Đất đai năm 2003;khoản 1 Điều 26, Điều 100, Điều 166, khoản 1 Điều 170, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 105, 155, 166, 175của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào 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 xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị H. Buộc bị đơn là ông Tô Th, bà Huỳnh Thị Tr1, ông Tô Văn H2, bà Võ Thị S phải trả cho bà Trần Thị H giá trị quyền sử dụng 48,2m^2 đất tại tổ 6, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai là 412.110.000 đồng. Đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đường L, có kích thước 0,97 m.

- Phía Tây giáp đất công ty AT, có kích thước 0,65m.

- Phía Nam giáp đất của bà Trần Thị H, có kích thước 14,47m +0,18m+ 39,82m +1,25m.

- Phía Bắc giáp đất của ông Tô Th, có kích thước 14,47m +0,12m +39,68m +1,25m.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 717531 do Uỷ ban nhân dân thành phố P cấp ngày 13-3-2008 cho ông Tô Th.

3. Ông Tô Th, bà Huỳnh Thị Tr1 có quyền liên hệ với với cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý được quyền sử dụng đối với phần đất 48,2m^2 tại tổ 6, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng 48,2m^2 tại tổ 6, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai là 412.110.000 đồng cho bà Trần Thị H. Đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đường L, có kích thước 0,97m.

- Phía Tây giáp đất công ty AT, có kích thước 0,65m.

- Phía Nam giáp đất của bà Trần Thị H, có kích thước 14,47m + 0,18m +39,82m +1,25m.

- Phía Bắc giáp đất của ông Tô Th, có kích thước 14,47m +0,12m+ 39,68m +1,25m.

(Có Sơ đồ hiện trạng đất kèm theo).

[3] Kháng cáo:

Ngày 09-10-2022 bà Trần Thị H kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn trả lại giá trị sử dụng 9,4m^2 đất thành tiền là 80.370.000 đồng, buộc bị đơn tháo dỡ tài sản trên đất để trả cho nguyên đơn diện tích 38,8m^2; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tô Th được cấp ngày 13-3-2008; buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ngày 10-10-2022 ông Tô Th và bà Huỳnh Thị Tr1 cùng đứng tên chung đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Tô Th vắng mặt nhưng người đại diện của bà Huỳnh Thị Tr1 có mặt, có ý kiến giữ nguyên kháng cáo, đề nghị không chấp nhận Đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Trần Thị H giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát cấp cao Đà Nẵng tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án dân sự phúc thẩm được thụ lý từ tháng 11-2022, đến nay đã tổ chức phiên tòa phúc thẩm lần thứ

hai, có đương sự vắng mặt và xin hoãn phiên tòa nhưng không có lý do chính đáng, nên phiên tòa được tiếp tục xét xử theo quy định chung. Đối với các kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, do đều không có căn cứ nên không chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo Hợp đồng dịch vụ pháp lý ngày 04-11-2022 thì Văn phòng Luật sư Lê Văn A1 cử người đại diện theo ủy quyền cho ông Tô Th. Tòa án đã đưa ông Lê Văn A1 làm người đại diện theo ủy quyền của ông Tô Th, tuy nhiên vào ngày 10-02-2023 ông Tô Th và ông Lê Văn A1 có đơn đăng ký ông A1 làm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Tô Th.

Bà Trương Thị Thu B3 đại diện theo ủy quyền của ông Tô Th (Hợp đồng ủy quyền ngày 08-12-2022) nhưng đến ngày 08-02-2023 bà Trương Thị Thu B3 có đơn từ chối, chấm dứt đại diện tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ nhất ngày 21-12-2022, ông Tô H2, ông Tô Võ H3 và bà Trương Thị Thu B3 có đơn xin hoãn phiên tòa và đều vắng mặt không vì lý do bất khả kháng hay sự kiện khách quan.

Tại phiên tòa ngày 16-02-2023 ông Tô Th, ông Tô Văn H2 tiếp tục vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên tòa. Luật sư Lê Văn A1 vắng mặt, có gửi Luận cứ bảo vệ đề nghị hủy Bản án sơ thẩm và đình chỉ việc giải quyết vụ án do tranh chấp chưa được thực hiện Hòa giải ở cơ sở vì không đúng thành phần tham gia hòa giải.

Như vậy, ông Tô Th đã 02 lần vắng mặt mà không thuộc trường hợp bất khả kháng hay sự kiện khách quan, thuộc trường hợp đình chỉ xét xử phúc thẩm. Tuy nhiên, người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Truyền có mặt tại phiên tòa ngày 16-02-2023, mà ông Th và bà Tr1 là vợ chồng cùng đứng tên chung trong đơn kháng cáo, do đó HĐXX vẫn xem xét Đơn kháng cáo của ông Th bà Tr1.

Nguyên đơn là bà Trần Thị H khởi kiện đối với bị đơn là ông Tô Th, bà Huỳnh Thị Tr1, ông Tô Văn H2, bà Võ Thị S để yêu cầu trả lại 48,2m^2 đất tại Tổ 6, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vụ tranh chấp đã được tổ chức Hòa giải ở cơ sở 03 lần, trong đó lần thứ 03 vào ngày 02-11-2018 có mặt bà Trần Thị H, ông Tô Th và ông Tô Văn H2, do Chủ tịch UBND phường chủ trì, có sự tham gia của đại diện Mặt trận và các Ban, ngành của Phường, được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai.

[2] Xét về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của bà Trần Thị H và ông Tô Th.

Về nguồn gốc đất của bà H: năm 1991 ông Trần Văn Nh1 và bà Nguyễn Thị Ch (là cha mẹ của bà Trần Thị H) nhận chuyển nhượng nhà và đất tại đường L3nối dài (nay là đường L), tổ 6, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai của ông Nguyễn Duy H7. Thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường L, phía Tây giáp đất người đồng bào, phía Nam giáp đất ông T4, phía Bắc giáp đất ông B1. Năm 1992 ông Nh1 bà Ch cho vợ chồng con gái Trần Thị Th1, Nguyễn Thành L4 một phần đất bên cạnh đất bà H hiện nay có chiều ngang giáp đường đi là 6m. Năm 1996 ông Nh1 bà Ch bán cho ông Đ4 diện tích khoảng 580m^2 (rộng 10m x 58m). Sau khi tặng cho đất bà Th1 và bán đất cho ông Đ4 thì đất của ông Nh1 bà Ch còn hơn 17m mặt đường. Đến năm 2005, ông Nh1, bà Ch được Uỷ ban nhân dân (UBND) thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 800432 đối với thửa số 16, tờ bản đồ số 37. Năm 2016, bà Ch và những người thừa kế của ông Nh1 đã tặng cho bà Trần Thị H toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà trên.

Về nguồn gốc đất của ông Tô Th: phần đất mà bà Trần Thị Th1 được ông Nh1, bà Ch tặng cho, đến năm 1994 thì bà Trần Thị Th1 bán phần đất này cho ông Phạm T5, bà Nguyễn Thị B2; đến khoảng năm 2004 ông T5 chuyển nhượng lại cho ông Tô Th. Ngoài việc nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm T5, bà Nguyễn Thị B2, ông Th còn nhận chuyển nhượng đất của ông Đào Ngọc Bản, bà Nguyễn Thị Xuân Đ1. Hiện này ông Tô Th cho vợ chồng ông Tô Văn H2 sử dụng nhà và đất bên cạnh đất nhà bà H.

Phần đất đang tranh chấp hiện nay nằm giữa đất đã xây nhà của bà Trần Thị H và nhà ông Tô Văn H2 (đất của ông Tô Th). Khoảng đất giữa 02 nhà này các bên đương sự gọi là "*đường luồng*".

[3] Xem xét về căn cứ sử dụng diện tích đất tranh chấp 48,2m^2

Theo Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tô Th thể hiện, đất ông Tô Th có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Phạm T5 với diện tích 6mx46m = 276m2 *(theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở được UBND phường T xác nhận ngày 20-5-2001, Bút lục 88)* và nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Xuân Đ1 có kích thước 14,7m x 80m = 1.176m^2 *(theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND phường T xác nhận ngày 6-3-2002, Bút lục 89)*. Như vậy, tổng diện tích ông Th nhận chuyển nhượng của ông Phạm T5 và bà Nguyễn Thị Xuân Đ1 là 1.452m^2 (6m x 46m + 14,7m x 80m), trong đó chiều rộng đất ông Th là **20,6**m (6+14,6m). Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, hiện nay đất của ông Tô Th có diện tích là thực tế là 1.609m^2; có chiều rộng là **21,72**m (0,15m + 20,60m +

0,97m), trong đó bao gồm cả 0,97m đất chiều rộng đang tranh chấp. Khi ông Tô Th kê khai làm Giấy chứng nhận thì chưa được bà Ch (hoặc bà H) ký xác nhận ranh giới. Như vậy, phần đất chiều ngang của ông Tô Th tăng lên là không có căn cứ.

Ông Tô Th và ông Tô Văn H2 cho rằng phần diện tích thực tế ông Th nhận chuyển nhượng của ông Phạm T5 là chiều ngang 6,2 mét và diện tích thực tế nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Xuân Đ1 15 mét. Việc trình bày lý do tăng lên này không được những người chuyển nhượng đất là ông Đoàn Ngọc B1, bà Nguyễn Thị Xuân Đ1, bà Nguyễn Thị B2 (vợ ông Phạm T5) thừa nhận. Đồng thời, những người chuyển nhượng đất cũng không có đất thừa để chuyển cho ông Th bởi đất của họ cũng được chuyển nhượng qua nhiều chủ đất đều thể hiện cạnh chiều ngang rõ ràng. Ông Th có cho rằng có mua một diện tích đất của một người dân tộc không nhớ tên, không có giấy tờ, nhưng phần đất này ở phía sau, không liên quan đến khu vực đất tranh chấp ở hướng giáp đường L. Hơn nữa, phần đất mà ông Tô Th đang để cho ông Tô Văn H2 sử dụng và phần diện tích đất của bà H đang sử dụng đều có nguồn gốc từ một diện tích đất của ông Nh1 bà Ch, hai phần đất này giáp (liền kề) nhau, khi xác định cho phần đất của bà Th1 có chiều rộng (ngang) 6m thì đương nhiên phần còn lại là của ông Nh1 bà Ch (sau này là bà H).

Ông Tô Văn H2 trình bày tại Biên bản ngày 27-9-2019 (bút lục 236) có nội dung :*"Trước đây có con đường luồng khoảng 60cm, dài khoảng 15m từ mặt đường L dài hết nhà của ông Phạm T5, khi ông T5 chưa mua thì cha con bà Th1 đi chung đường luồng này, khi ông T5 mua rồi thì không cho đi nữa"*, tại Biên bản hòa giải ngày 31-5-2018 tại Uỷ ban nhân dân phường T: *"7. Ông Tô Văn H2: Ông đồng ý thương lượng với gia đình bà H bao nhiêu thì ông sẽ bồi thường cho bà H…9. Ông H2: Thương lượng đoạn đất trước không có nhà, còn đoạn có nhà thì không thương lượng (trả tiền không trả đất)"* (Bút lục 12), ý kiến của ông Tô Th tại Biên bản hòa giải ngày 2-11-2018: *"9. Ông Tô Th: Hiện tại khi đo lại diện tích đất của gia đình tôi, mặt phía Đông giáp đường L dư ra 10cm, tôi đồng ý trả lại cho bà H 10cm"*. Các nội dung trên phù hợp với lời khai của ông Lương Kim Tr2 (là Bí thư Chi bộ nơi có đất) và ông Phạm Trung T6 (là Tổ trưởng Tổ dân phố nơi có đất) về ý chí của ông Tô Th (*Biên bản lấy lời khai ông Lương Kim Tr2 và ông Phạm Trung T6, bút lục 240-241, 244-245).*

Ông Th nhận chuyển nhượng đất dựa trên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm T5, bà Nguyễn Thị B2, ông Đoàn Ngọc B1, bà Nguyễn Thị Xuân Đ1 được Uỷ ban nhân dân phường xác nhận vào năm 2001 và 2002 (chiều rộng phía Đông là 6m+14,7m = 20,7m). Đây là căn cứ để phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Th. Ông L4 (chồng bà Th1) trình bày khi

làm nhà có phần móng âm dưới đất ăn lấn sang đường luồng 0,2m, khi đào đất lên mới thấy *(là phần phía sau có diện tích tranh chấp 9,4m^2*) nhưng vợ chồng bà Th1 cũng không có căn cứ sử dụng phần đất này và trong các giấy tờ chuyển nhượng, mua bán qua nhiều chủ đều ghi cạnh ngang là 06m. Ông L4 và bà B2 (vợ ông T5) cũng thừa nhận phần đất đường luồng này là của ông Nh1 bà Ch, khi bán nhà đất hai bên đã trao đổi về đường luồng này. Phần đất tranh chấp này gọi là đường luồng là do sau khi cho đất bà Th1 xây nhà, thì gia đình ông Nh1 bà Ch vẫn sử dụng đi lại phần đất phía sau, vì phía sau này đất còn rộng, ông Nh1 xây nhà cho thuê. Như vậy phần đất trống này ông Nh1 bà Ch vẫn sử dụng; sau này bà H tiếp tục được hưởng là có căn cứ sử dụng đất.

[4] Khi ông Tô Th làm thủ tục hồ sơ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc ký tứ cận không có tranh chấp thì phần giáp với đất bà Ch (bà H) không được bà Ch ông Nh1 ký xác nhận nên chưa hợp lệ. Trong phần đất tranh chấp có khoảng diện tích 9,4m^2 đất (phần phía sau) là có một phần móng nhà ông H2 (âm dưới đất 0,2m), còn phần diện tích 38,8m^2 ở phía trước (mặt tiền đường) vào năm 2018 ông H2 xây tường rào bằng trụ bê tông kiên cố, đảm bảo cho việc giữ gìn an ninh trật tự chung; không ảnh hưởng nhiều đến kết cấu xây dựng nhà và quá trình sinh hoạt của bà H, nên buộc bị đơn hoàn trả giá trị đất là hợp lý. Do đã buộc bị đơn phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà H nên không cần thiết phải hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Tô Th. Ông Tô Th được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với phần đất được quyền sử dụng sau khi thực hiện trả giá trị quyền sử dụng 48,2m^2 đất.

[5] Xét kháng cáo về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Đây là vụ án các đương sự tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai, Tòa án không phân chia giá trị của đất, trường hợp buộc bị đơn hoàn trả giá trị để được sử dụng đất không phải là trường hợp bồi thường thiệt hại. Do đó, căn cứ điểm a khoản 2 Điều 27 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 thì án phí sơ thẩm trong trường hợp này là 300.000 đồng là có cơ sở. Đồng thời, do yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H được chấp nhận nên bị đơn phải chịu các khoản chi phí về tố tụng là đúng quy định pháp luật.

[6] Bản án sơ thẩm đã xem xét đánh giá đúng toàn bộ các tài liệu chứng cứ, đã tuyên xử đúng pháp luật và phù hợp với diễn biến thực tế quá trình sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự kháng cáo nhưng không có tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo; Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Tô Th và bà Huỳnh Thị Tr1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0000181 ngày 13-10-2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Bà Trần Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0000179 ngày 13-10-2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của ông Tô Th và bà Huỳnh Thị Tr1, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 27-9-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

2.Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Tô Th và bà Huỳnh Thị Tr1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0000181 ngày 13-10-2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Bà Trần Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0000179 ngày 13-10-2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:
- Vụ II-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, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long