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 **157**/2023/DS-PT
Ngày 23/6/2023
V/v: "Tranh chấp 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 toạ phiên tòa: Ông **Vũ Thanh Liêm.**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Tấn Long.**

Ông **Trần Đức Kiên.**

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông **Lương Quang Toàn** - 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 **Trần Viết Tuấn** - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 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 19/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 01 năm 2023 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2263/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Bùi Hữu V; địa chỉ: Thôn 9, xã Y, huyện K, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Bị đơn: Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: 38A Trần Nguyên Hãn, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo pháp luật: ông Đào Trung A, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai; địa chỉ: số 02 đường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trương Hải L, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- ***Người kháng cáo:*** Bị đơn Uỷ ban nhân dân phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn ông Bùi Hữu V trình bày:***

Năm 1985, bà Đỗ Thị Xuân H mua 1 lô đất diện tích 500m^2 của Ủy ban nhân dân phường T1, thị xã P (cũ); lô đất này nằm trong khu quy hoạch của Uỷ ban nhân dân phường T1; bà Đỗ Thị Xuân H trả cho Ủy ban nhân dân phường T1 bằng xi măng để Ủy ban sử dụng xây dựng Hội trường phường T1.

Năm 1991, bà Đỗ Thị Xuân H chuyển nhượng toàn bộ thửa đất đó cho ông Vũ Đức H1; hai bên đã hoàn tất thủ tục theo quy định của pháp luật. Ông Vũ Đức H1 và bà Đỗ Thị Xuân H đã được Ủy ban nhân dân phường T1 (cũ) hướng dẫn làm đơn "xin giao thửa đất" và đơn "xin giao đất xây dựng nhà ở" theo quy định của pháp luật.

Ngày 28 tháng 9 năm 1991, ông H1 được Uỷ ban nhân dân phường T1 (cũ) cấp 500m^2 đất để xây dựng nhà ở theo Quyết định số 40/UBND "giao đất xây dựng nhà ở"; thửa đất ông H1 được cấp chính là lô số 6 trên sơ đồ quy hoạch, có kích thước 20 mét x 25 mét tại khu quy hoạch trường học của Xí nghiệp 331, có tứ cận: Phía Đông giáp lô số 5 trên quy hoạch, có chiều dài 25 mét; phía Tây giáp lô số 7 trên quy hoạch, có chiều dài 25 mét; phía Bắc giáp đường phân lô, có chiều dài 20 mét; phía Nam giáp lô số 12 trên quy hoạch, có chiều dài 20 mét.

Ủy ban nhân dân phường T1 (cũ) còn đề nghị ông Vũ Đức H1 phải tiến hành các thủ tục xin đất, giấy phép xây dựng và đăng ký hộ khẩu theo quy định của Nhà nước và cơ quan chuyên môn.

Ngày 21 tháng 11 năm 1991, ông Vũ Đức H1 làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân thị xã P xin đăng ký quyền sử dụng 462m^2 đất trong tổng số diện tích 500m^2 đất được giao theo Quyết định số 40/UBND ngày 28 tháng 9 năm 1991. Sau đó, Ủy ban nhân dân thị xã P đã tiếp nhận hồ sơ và yêu cầu ông H1 nộp lệ phí theo quy định.

Ngày 14 tháng 12 năm 1991, ông H1 đã nộp đủ 483.000 đồng lệ phí theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân thị xã P.

Ngày 20 tháng 12 năm 1991, không có nhu cầu sử dụng nên ông H1 đã lập "giấy sang nhượng đất" để chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất này cho ông. Ông và ông H1 đến Uỷ ban nhân dân phường và được hướng dẫn viết hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay. Đồng thời, Uỷ ban nhân dân phường hướng dẫn ông cầm sổ hộ khẩu, giấy sang nhượng và Quyết định số 40/UBND đến để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bùi Hữu V theo quy định của pháp luật.

Năm 1993, trong khi chờ đợi sự xem xét của Ủy ban nhân dân thị xã P về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai có chính sách quy hoạch xây dựng chợ tại gần vị trí đất mà ông đã mua của ông H1. Theo đó, các hộ có đất trong diện quy hoạch đều nhận được quyết định về việc thu hồi đất và được bồi thường về đất. Năm 1994, khi họp hiệp thương để đền bù đất cho dân, ông cũng tham dự cuộc họp và được thông báo là thửa đất của ông không nằm trong quy hoạch nên ông vẫn sử dụng mà không được đền bù.

Năm 2005, khi Uỷ ban nhân dân tỉnh Gia Lai triển khai kế hoạch xây dựng chợ T2 (nay thuộc tổ dân phố 2, phường Đ) thì diện tích đất của ông vẫn chưa bị lấn chiếm.

Tháng 02 năm 2005, cán bộ của Ủy ban nhân dân phường T1 thông báo gia đình ông chỉ mốc giới để ủi mặt bằng xây dựng chợ thì toàn bộ đất của ông không nằm trong diện tích quy hoạch làm chợ T2.

Tháng 02 năm 2006, gia đình ông chở vật liệu để xây dựng nhà thì Ủy ban nhân dân phường T1 cho các ban, ngành của Uỷ ban nhân dân phường đến tạm dừng việc xây dựng, vận động ông chở vật liệu xây dựng và cho công nhân về, vì Uỷ ban nhân dân đang xem xét việc mở rộng quy hoạch. Do đó, ông chỉ cho công nhân xây 3 trụ xi măng và dựng hàng rào kẽm gai để bảo vệ đất của mình (thay thế các trụ gỗ và rào kẽm gai mà ông Vũ Đức H1 đã dựng trước khi sang nhượng lại cho ông).

Năm 2008, dù công tác ở huyện K cách xa thành phố P, nhưng ông vẫn thường xuyên có mặt để trông coi, các trụ xi măng, hàng rào kẽm gai vẫn chưa bị đập phá, phần diện tích đất của mình vẫn chưa bị lấn chiếm.

Tháng 12 năm 2010, ông đi kiểm tra đất thì phát hiện trụ rào và kẽm gai đã bị tháo bỏ; đồng thời, Uỷ ban nhân dân phường Đ đã tự ý lấn chiếm đất, xây dựng trái phép các Ki-ốt trên đất mà ông mua của ông H1, cụ thể: diện tích 297,5m^2; tứ cận: Phía Đông giáp với phần đất còn lại trong 500m^2 đất của ông; phía Tây giáp chợ T2 dài 21,8 mét; phía Bắc giáp đường hẻm K dài 8,1 mét; phía Nam giáp với phần đất mà Ủy ban nhân dân phường được cấp để xây dựng Hội trường tổ dân phố 2, phường Đ dài 8,1 mét.

Sau khi phát hiện sự việc, ông đã liên tục khiếu nại về việc xây dựng trái phép này, nhưng không được giải quyết.

Quá trình đó, ông được biết ngày 17/5/2016, Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai đã cấp Giấy nhận quyền sử dụng đất số CD 787618 cho Uỷ ban nhân dân phường Đ với mục đích sử dụng đất chợ, nhằm hợp thức hóa việc xây dựng trái phép lấn chiếm đất của ông; cùng với đó, phần diện tích còn lại, Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai tiếp tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 787622 ngày 17/5/2016 cho Uỷ ban nhân dân phường Đ để xây dựng Hội trường tổ dân

phố 6, phường T1 (nay là tổ dân phố 1, phường Đ); tuy nhiên, đến nay, họ vẫn chưa triển khai xây dựng.

Quá trình Uỷ ban nhân dân tỉnh Gia Lai cấp 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho Uỷ ban nhân dân phường Đ thì đều không thực hiện việc thu hồi và bồi thường cho ông theo định của pháp luật.

Như vậy, thửa đất 500 m^2 của ông có nguồn gốc là từ năm 1985, Ủy ban nhân dân phường T1 (cũ) bán cho bà Đỗ Thị Xuân H để lấy vật liệu xây dựng Hội trường phường T1; năm 1991, bà Đỗ Thị Xuân H bán lại cho ông Vũ Đức H1 và ông Vũ Đức H1 bán lại cho ông. Từ ngày 20 tháng 12 năm 1991 đến năm 2010, ông vẫn quản lý sử dụng, không tranh chấp với ai; từ năm 2010, Uỷ ban nhân dân phường Đ tự ý xây dựng Ki-ốt trái phép, lấn chiếm đất của ông; Uỷ ban nhân dân tỉnh Gia Lai cấp 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Uỷ ban nhân dân phường Đ, mà không thực hiện việc thu hồi và bồi thường cho ông theo quy định của pháp luật là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Ông yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc Uỷ ban nhân dân phường Đ trả lại 297,5 m^2 đất đã lấn chiếm của ông để xây dựng Ki-ốt trái phép; phần đất 297,5 m^2 này có tứ cận: Phía Đông giáp với phần đất còn lại trong 500 m^2 đất của ông; phía Tây giáp chợ T2 có cạnh dài 21,8 mét; phía Bắc giáp đường hẻm K có cạnh dài 8,1 mét; phía Nam giáp với Hội trường tổ dân phố 2 phường Đ.

- Buộc Ủy ban nhân dân phường Đ trả lại 202,5 m^2 đất mà Ủy ban nhân dân phường này được cấp để xây dựng công trình công cộng của tổ dân phố 2, phường Đ; phần đất 202,5m^2 này có tứ cận: Phía Đông giáp đất của chị H2; phía Tây giáp với các Ki-ốt mà Ủy ban phường Đ xây dựng lấn chiếm đất của ông; phía Bắc giáp đường hẻm K; phía Nam giáp Hội trường tổ dân phố 2, phường Đ.

- Hủy Giấy nhận quyền sử dụng đất số CD 787618 do UBND tỉnh Gia Lai cấp ngày 17/5/2016 cho Uỷ ban nhân dân phường Đ để làm chợ.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 787622 do Uỷ ban nhân dân tỉnh Gia Lai cấp ngày 17/5/2016 cho Uỷ ban nhân dân phường Đ để xây dựng công trình công cộng của tổ dân phố 2, phường Đ.

Ông tự ước tính giá trị của thửa đất là 400.000.000 đồng.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện, ông chỉ yêu cầu Toà án buộc bị đơn phải trả lại thửa đất 396,8 m^2 đất có hiện trạng thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai lập ngày 29/9/2021 và ông rút phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Toà án hủy Giấy nhận quyền sử dụng đất số CD 787618 do UBND tỉnh Gia Lai cấp ngày 17/5/2016 cho Uỷ ban nhân dân phường Đ để làm chợ, rút phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Toà án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số CD 787622 do Uỷ ban nhân dân tỉnh Gia Lai cấp ngày 17/5/2016 cho Uỷ ban nhân dân phường Đ để xây dựng công trình công cộng của tổ dân phố 2, phường Đ vì nếu được Toà án chấp nhận yêu cầu bị đơn phải trả lại thửa đất 396,8 m^2 đất nêu trên thì ông có quyền yêu cầu và cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Toà án.

**** Đại diện bị đơn Uỷ ban nhân dân phường Đ, thành phố P trình bày:***

Năm 1993, Uỷ ban nhân dân tỉnh Gia Lai giao đất cho Ủy ban nhân dân phường T1 xây dựng chợ T2 (nay là chợ Đ) theo Quyết định số 974/QĐ-UB ngày 22/10/1993; đồng thời, Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai đã cấp Giấy nhận quyền sử dụng đất số CD 787618 ngày 17/5/2016 cho Ủy ban nhân dân phường Đ đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 06, có tứ cận: Phía Đông giáp Hội trường tổ dân phố 2 có cạnh dài 50 mét; phía Tây giáp đường hẻm rộng 3m có cạnh dài 50 mét; phía Nam giáp đường Trần Nguyên Hãn có cạnh dài 37 mét; phía Bắc giáp đường đi rộng 6 mét có cạnh dài 37 mét; diện tích là 1.850 m^2; mục đích sử dụng: Đất chợ.

Ngày 03/7/2006, Uỷ ban nhân dân tỉnh Gia Lai giao cho Ủy ban nhân dân phường T1 xây dựng Hội trường tổ dân phố 7 (nay là tổ dân phố 1, phường Đ) theo Quyết định số 148/QĐ-UBND; đồng thời, Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 787622 ngày 17/5/2016 cho Uỷ ban nhân dân phường Đ đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 06 có có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà H2 và bà L1 có cạnh dài 52.63 mét; phía Tây giáp chợ T2 (nay là chợ Đ); phía Bắc giáp đường hẻm rộng 8.43 mét; phía Nam giáp đường Trần Nguyên Hãn rộng 8.23 mét; diện tích là 448m^2; mục đích sử dụng là đất sinh hoạt cộng đồng nên Uỷ ban nhân dân phường Đ đã căn cứ vào 2 quyết định này để xây dựng Hội trường tổ dân phố cho tổ 7 (nay là tổ dân phố 1, phường Đ) và xây dựng chợ Đ.

Do vậy, Uỷ ban nhân dân phường Đ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hữu V và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh Gia Lai trình bày:***

Thửa đất mà ông Bùi Hữu V khởi kiện là quỹ đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh Gia Lai quản lý, giao đất cho Ủy ban nhân dân phường T1 (nay là Ủy ban nhân dân phường Đ) xây dựng chợ tại Quyết định số 974/QĐ-UBND ngày 22/10/1993 và để xây dựng Hội trường tổ dân phố 7 tại Quyết định số 148/QĐ-UBND ngày 03/7/2006.

Trên cơ sở Báo cáo ngày 30/10/2013 của Uỷ ban nhân dân phường Đ về kết quả rà soát hiện trạng đang quản lý, sử dụng và hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận; căn cứ Quyết định số 280/QĐ-UBND ngày 25/4/2016 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Gia Lai ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận cho các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 105 Luật đất đai năm

2013; ngày 17/5/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Uỷ ban nhân dân phường Đ (gồm Giấy chứng nhận số CD 787618, diện tích 1.850m^2, mục đích sử dụng là đất chợ và Giấy chứng nhận số CD 787622, diện tích là 448 m^2, mục đích sử dụng đất là sinh hoạt cộng đồng) theo đúng quy định tại Điều 25 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Liên quan đến vụ việc này, ông Bùi Hữu V (được ủy quyền của ông Vũ Đức H1) đã có đơn khiếu nại việc cấp 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai đã có Văn bản số 723/VP-BTCD ngày 25/02/2021 và Văn bản số 2010/VP-BTCD ngày 18/5/2021 trả lời, hướng dẫn cho ông Bùi Hữu V rằng nội dung khiếu nại của ông V là không có cơ sở xem xét thụ lý giải quyết (có hai văn bản kèm theo).

**** Người làm chứng:***

- Ông Vũ Đức H1 trình bày:

Ông có biết sự việc ông Bùi Hữu V khởi kiện Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố P để yêu cầu Toà án buộc Ủy ban nhân dân phường Đ trả 297,5m^2 đất đã lấn chiếm để xây dụng Ki-ốt trái phép (có tứ cận: Phía Đông giáp với phần đất còn lại trong 500m^2 đất có độ dài 21,8 mét; phía Tây giáp chợ T2, kích thước 21,8m; Phía Bắc giáp đường hẻm K, kích thước 8,1m; Phía 202,5m đất mà Ủy ban nhân dân phường Đ được cấp để xây dựng công trình công cộng của tổ dân phố 2, phường Đ (tứ cận: Phía Đông giáp đất của chị H2; phía Tây giáp với các Ki-ốt mà Ủy ban phường lấn chiếm để xây dựng; Phía Bắc giáp đường hẻm K; Phía Nam giáp Hội trường tổ dân phố 2, phường Đ). Bởi đây là thửa đất ông đã chuyển nhượng bằng giấy viết tay cho ông V, ông đã giao đất cho ông V và nhận tiền theo thỏa thuận.

Về nguồn gốc của thửa đất nêu trên là: Năm 1985, bà Đỗ Thị Xuân H mua lô đất có diện tích500 m^2 trong khu quy hoạch của UBND phường T1, thị xã P (nay là phường Đ). Năm 1991, bà H bán lại có diện tích 500m^2 đất này cho tôi, khi đó tôi và bà H được Ủy ban nhân dân phường T1 hướng dẫn làm đơn "Xin giao thửa đất" và "Đơn xin giao đất xây dựng nhà ở" để xác nhận việc mua bán; đến ngày 28 tháng 9 năm 1991, tôi được Ủy ban nhân dân phường T1 (nay là phường Đ) thành phố P cấp 500m^2 đất để xây dựng nhà ở theo Quyết định số 40/UBND về "Giao đất xây dựng nhà ở", lô đất tôi được cấp chính là lô số 6 trên sơ đồ quy hoạch, có kích thước (20m x 25m) vị trí tại khu quy hoạch trường học của Xí nghiệp 331 (phía Đông giáp lô số 5 trên quy hoạch, có chiều dài 25 mét; phía Tây giáp lô số 7 trên quy hoạch, có chiều dài 25 mét; phía Bắc giáp đường phân lô, có chiều ngang 20 mét; Phía Nam giáp lô số 12 trên quy hoạch, có chiều ngang 20 mét); tôi đã nhận đất, làm hàng rào bằng dây thép gai để ngăn trâu bò của dân làng Kép, trên đất này tôi trồng tạm rau lang, bí, rau cải; đến ngày 21 tháng 11 năm 1991, tôi có kê khai và đăng ký quyền sử dụng đất với thửa đất này và phải nộp 483.000 đồng lệ phí theo quy định, tôi đã nộp đủ

483.000 đồng này. Sau đó, vì lý do gia đình tôi không thể tiếp tục sử dụng đất đó nên ngày 20 tháng 12 năm 1991, tôi bán thửa đất cho ông Bùi Hữu V và lập hợp đồng bằng giấy viết tay, khi đó UBND phường còn hướng dẫn tôi và ông V phải mang sổ hộ khẩu, giấy sang nhượng và Quyết định số 40/UBND đến để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông V. Sau đó, ông V sử dụng đất như thế nào, có được cấp Giấy chứng nhận hay không thì tôi không được biết. Đến năm 2011, ông V thông báo cho tôi là thửa đất mà tôi bán cho ông H1 đã bị Ủy ban phường xây dựng các Ki-ốt nên yêu cầu tôi phải đến Ủy ban phường để hỏi thì tôi cũng có đến hỏi Ủy ban phường, nhưng không được trả lời cụ thể.

Thửa đất trên tôi đã bán cho ông V và không còn quyền lợi hay nghĩa vụ gì nên không tham gia tố tụng.

- *Ông Nguyễn Đức Bảo trình bày:*

Ông là chồng của bà Đỗ Thị Xuân H, ông biết rõ thửa đất 500m^2 đang có tranh chấp giữa nguyên đơn với Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố P. Thửa đất này do Ủy ban nhân dân phường T1 (cũ) cấp cho vợ chồng ông có điều kiện là vợ chồng ông phải nộp vào ngân sách của phường 1 tấn xi măng thì mới được cấp 500m^2 đất. Vợ chồng ông đã nộp đủ 1 tấn xi măng và nhận đất, trồng cây trên toàn bộ thửa đất. Như vậy, vợ chồng ông là chủ sử dụng thửa đất 500m^2 đó. Tuy nhiên, sau đó do phải tập trung kinh tế để làm nhà tại đường T3, phường Y1, thành phố P nên vợ chồng ông bàn bạc và thống nhất bán lại cho ông Vũ Đức H1 500m^2 đất đó.

Vợ chồng ông đã giao toàn bộ 500m^2 đất cho ông Vũ Đức H1 và Ủy ban nhân dân phường T1 khi đó đã cấp cho ông Vũ Đức H1 500m^2 đất theo Quyết định số 40/UBND ngày 28 tháng 9 năm 1991 về "giao đất xây dựng nhà ở". Sau đó, ông cũng được biết là ông Vũ Đức H1 đã chuyển nhượng cho ông Bùi Hữu V 500m^2 đất này. Nay ông được biết Ủy ban nhân dân phường Đ sử dụng 500m^2 đất này để là các Ki-ốt và làm Hội trường là không đúng, đề nghị Toà án xem xét theo đúng quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi chính đáng cho ông Bùi Hữu V.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ Điều 26; Điều 37; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 150; Điều 157, Điều 158; Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12 và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí Tòa án; Áp dụng Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 66, Điều 97, Điều 98, Điều 99, Điều 100, Điều 101 và Điều 166 của Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Bùi Hữu Vẻ.

- Buộc Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai trả cho nguyên đơn thửa đất diện tích 396,8m^2 tại phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai; thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà H2 (thửa đất số 49) có cạnh dài 21,74 mét; phía Tây giáp phần còn lại của chợ Đ có cạnh dài 25 mét; phía Bắc giáp đường hẻm K có cạnh dài 17,02 mét; phía Nam giáp Hội trường tổ dân phố 7 phường Đ có cạnh dài 8,66 mét +3,3 mét.

- Buộc ông Bùi Hữu V phải thanh toán cho Uỷ ban nhân dân phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai 260.433.800 đồng là giá trị của 5 Ki-ốt, mỗi Ki-ốt có diện tích 10m^2 (mỗi Ki-ốt có móng xây đá, tường xây gạch, nền lát gạch ceramic), một nhà tạm diện tích 11,4m^2 (khung thép, vách tôn, nền xi măng, mái lợp tôn), một giếng đào đường kính 1,2 mét (sâu khoảng từ 16 mét đến 19 mét, có thành miệng xây gạch, nắp đậy bằng tấm bê tông cốt thép, có sân láng vữa xi măng), một mái che tôn diện tích 124,6m^2 (có kết cấu liền khối với mái che tôn của chợ Đ, khung sắt hộp), một sân bê tông xi măng diện tích 336,6 m^2 (mặt sân đá 1x2, mác M200 dày 20 cm).

Ông Bùi Hữu V được sở hữu toàn bộ tài sản gồm 5 Ki-ốt, một nhà tạm, một giếng đào, một mái che tôn, một sân bê tông nêu trên.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Toà án hủy Giấy nhận quyền sử dụng đất số CD 787618 do Uỷ ban nhân dân tỉnh Gia Lai cấp ngày 17/5/2016 cho Uỷ ban nhân dân phường Đ để làm chợ và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Toà án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 787622 do Uỷ ban nhân dân tỉnh Gia Lai cấp ngày 17/5/2016 cho Ủy ban nhân dân phường Đ để xây dựng công trình công cộng của tổ dân phố 2, phường Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thông báo về quyền kháng cáo.

Ngày 29/11/2022, bị đơn UBND phường Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Bùi Hữu V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn UBND phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Bị đơn UBND phường Đ cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Hữu V buộc UBND phường Đ trả lại diện tích đất 396,8m^2 là không đúng nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Hữu V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng pháp luật; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn UBND phường Đ và sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Hữu V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

1. Xét kháng cáo của bị đơn UBND phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai thì thấy:

1.1. Tại Báo cáo số 250/BC-STNMT ngày 01/7/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai về kết quả kiểm tra, xác minh nội dung đơn của ông Bùi Hữu V có nêu rõ: Năm 1993, Nhà nước có chủ trương quy hoạch chợ T2,... Có 10 hộ nằm trong quy hoạch. Năm 1994, Nhà nước thực hiện giải phóng mặt bằng có 10 hộ nằm trong quy hoạch đã nhận tiền đền bù (gia đình ông V không nằm trong quy hoạch chợ không được nhận đền bù). Tháng 02/2005, UBND phường T1 tiến hành san ủi mặt bằng, ông V có chứng kiến nhận mốc được biết đất ông không nằm trong quy hoạch. Tháng 02/2006, ông Bùi Hữu V đổ vật liệu để xây dựng nhà ở, UBND phường T1 vận động gia đình ông V không triển khai xây dựng khi không đủ thủ tục các giấy tờ để xây dựng. Gia đình ông V chấp hành chỉ xin xây dựng 03 cột mốc để xác định ranh giới...

1.2. Tại Báo cáo số 53/BC-HĐTV ngày 16/10/2020 của Hội đồng tư vấn giải quyết khiếu nại - UBND tỉnh Gia Lai có nêu rõ về nguồn gốc đất, nguyên nhân phát sinh khiếu nại: Năm 1985, bà Đỗ Thị Xuân H có mua lô đất trong quy hoạch của UBND phường T1. Năm 1991, bà H chuyển nhượng toàn bộ thửa đất có diện tích 500m^2 cho ông Vũ Đức H1; sau đó hai bên cùng đến UBND phường T1 để hoàn tất thủ tục theo quy định của pháp luật. UBND phường T1 hướng dẫn bà H làm "đơn xin trả đất" và ông H1 làm đơn "xin giao đất xây dựng nhà ở". Ngày 28/9/1991, UBND phường T1 ban hành văn bản số 40/UBND về giao đất xây dựng nhà ở cho ông H1... Ngày 21/11/1991, ông H1 có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất gửi UBND thị xã P (nay là thành phố P) đăng ký cho thửa đất số 226, tờ bản đồ số 01, diện tích 462m^2 tại tổ 17, phường T1 và thực hiện nộp lệ phí số tiền 438.000đ theo phiếu thu ngày 14/12/1991. Ngày 20/12/1991, ông H1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích 500m^2 đất, lô số 6 trên sơ đồ quy hoạch cho ông Bùi Hữu V theo "Giấy sang nhượng đất" bằng giấy viết tay chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Năm 1993, Nhà nước có chủ trương quy hoạch xây dựng chợ T2 (nay là chợ Đ), phần diện tích của gia đình ông không nằm trong quy hoạch chợ nên không được đền bù. Tháng 02/2005, UBND phường T1 tiến hành san ủi mặt bằng ông V có chứng kiến nhận mốc và được biết đất của ông không nằm trong quy hoạch. Tháng 02/2006, ông đổ vật liệu để xây dựng nhà ở thì được UBND phường T1 vận động không triển khai xây dựng khi không đủ các giấy tờ thủ tục để xây dựng. Do đó, ông xin xây dựng 03 cột trụ xi măng và rào kẽm gai để xác định ranh giới...

1.3. Tại lời khai ngày 19/8/2022, ông Nguyễn Đức Bảo (chồng bà Đỗ Thị Xuân H) thể hiện: Trước đây vợ chồng tôi có lô đất diện tích khoảng 500m^2 tại khu quy hoạch UBND phường T1, do nộp tiền tương đương với giá trị của một

tấn xi măng, sau đó UBND phường T1 giao đất. Sau khi nhận đất tôi có ra rào lại và trồng cây trên khu đất đó. Đến khoảng năm 1990-1991, tôi không nhớ rõ thì vợ chồng tôi có bán lô đất này cho người khác, tôi không nhớ tên người mua cũng không nhớ số tiền bán là bao nhiêu... Hiện nay là ở khu vực chợ Đ, thành phố P.

1.4. Tại lời khai ngày 08/10/2021 của ông Vũ Đức H1 thể hiện: Năm 1985, bà Đỗ Thị Xuân H mua lô đất có diện tích 500m^2 trong khu quy hoạch của UBND phường T1, thị xã P (nay là phường Đ). Năm 1991, bà H bán lại diện tích 500m^2 đất này cho tôi, khi đó tôi và bà H được UBND phường T1 hướng dẫn làm đơn "xin giao thửa đất" và "Đơn xin giao đất xây dựng làm nhà ở" để xác nhận việc mua bán; đến ngày 28/9/1991, tôi được UBND phường T1 cấp 500m^2 đất để xây dựng nhà ở theo Quyết định số 40/UBND... tôi đã nhận đất làm hàng rào bằng dây thép gai để ngăn trâu bò... đến ngày 21/11/1991 tôi có kê khai và đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất này và phải nộp 483.000đ lệ phí theo quy định... ngày 20/12/1991 tôi bán thửa đất cho ông Bùi Hữu V và lập hợp đồng bằng giấy viết tay...

1.5. Tại Giấy sang nhượng đất ngày 20/12/1991, ông Vũ Đức H1 chuyển nhượng cho ông Bùi Hữu V diện tích đất 500m^2 (chiều ngang 20m, chiều dài 25m) với số tiền 17.000.000đ.

1.6 Tại giấy giao đất xây dựng nhà ở số 40/UBND ngày 28/9/1991 của UBND phường T1 có ghi: Căn cứ đơn xin giao trả đất của bà Đỗ Thị Xuân H ngày 27/9/1991. Xét đơn xin giao đất xây dựng nhà ở của ông Vũ Đức H1. Được sự nhất trí của hội đồng xét duyệt đề nghị giao đất xây dựng nhà ở phường T1 họp ngày 28/9/1991. Trong khi chờ đợi UBND tỉnh ra quyết định giao đất xây dựng nhà ở cho ông Vũ Đức H1 UBND phường T1 đồng ý giao cho ông Vũ Đức H1 hiện ở tại Bộ chỉ huy tỉnh đội lô đất diện tích 500m^2 (20x25). Lô số 6 trên sơ đồ quy hoạch... Đề nghị ông Vũ Đức H1 tiến hành các thủ tục xin đất, giấy phép xây dựng và đăng ký nhân hộ khẩu theo quy định của Nhà nước và cơ quan chuyên môn (do Chủ tịch UBND phường T1 ký).

1.7. Ngày 21/11/1991, ông Vũ Đức H1 có đơn đăng ký quyền sử dụng đất gửi UBND thị xã P (đơn có đóng dấu treo của phòng Lâm nghiệp).

1.8. Tại phiếu thu ngày 14/12/1991, ông Vũ Đức H1 nộp 4.380đ.

Từ những chứng cứ đã được phân tích trên cho thấy, diện tích đất ông Bùi Hữu V đang tranh chấp có nguồn gốc của bà Đỗ Thị Xuân H mua lại trong khu quy hoạch của UBND phường T1. Bà H chuyển nhượng lại cho ông Vũ Đức H1 đã được Hội đồng xét duyệt đề nghị giao đất xây dựng nhà ở của phường T1 họp nhất trí và UBND phường T1 đã ban hành Giấy giao đất xây dựng nhà ở số 40/UBND ngày 28/9/1991 cho ông Vũ Đức H1. Ông H1 đã lập giấy sang nhượng đất cho ông Bùi Hữu V. Ông V đã đổ vật liệu để xây dựng nhà ở thì được UBND phường T1 vận động không triển khai xây dựng khi không đủ các

giấy tờ thủ tục để xây dựng và ông V cũng đã xin xây dựng 03 cột trụ xi măng và rào kẽm gai để xác định ranh giới đất. Do đó, bản án sơ thẩm xác định diện tích đất đang tranh chấp là của ông Bùi Hữu V và buộc UBND phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai trả lại cho ông V diện tích đất 396,8m^2 theo yêu cầu của ông V tại phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia lai và buộc ông V thanh toán giá trị 05 Ki-ốt và một số tài sản khác cho UBND phường Đ là hoàn toàn có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn UBND phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên UBND phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo,kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn UBND phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 26, 37, khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 150, 157, 158; 244, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 66, 97, 98, 99, 100, 101, 166 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Bùi Hữu V.

Buộc Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai trả cho nguyên đơn thửa đất diện tích 396,8m^2 tại phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai; thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà H2 (thửa đất số 49) có cạnh dài 21,74 mét; phía Tây giáp phần còn lại của chợ Đ có cạnh dài 25 mét; phía Bắc giáp đường hẻm K có cạnh dài 17,02 mét; phía Nam giáp Hội trường tổ dân phố 7, phường Đ có cạnh dài 8,66 mét+3,3 mét.

Buộc ông Bùi Hữu V phải thanh toán cho Uỷ ban nhân dân phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai 260.433.800 đồng là giá trị của 5 Ki-ốt, mỗi Ki-ốt có diện tích 10m^2 (mỗi Ki-ốt có móng xây đá, tường xây gạch, nền lát gạch ceramic), một nhà tạm diện tích 11,4m^2 (khung thép, vách tôn, nền xi măng, mái lợp tôn), một giếng đào đường kính 1,2 mét (sâu khoảng từ 16 mét đến 19 mét, có thành miệng xây gạch, nắp đậy bằng tấm bê tông cốt thép, có sân láng vữa xi măng), một mái che tôn diện tích 124,6m^2 (có kết cấu liền khối với mái che tôn của chợ Đ, khung sắt hộp), một sân bê tông xi măng diện tích 336,6m^2 (mặt sân đá 1x2, mác M200 dày 20 cm).

Ông Bùi Hữu V được sở hữu toàn bộ tài sản gồm 5 Ki-ốt, một nhà tạm, một giếng đào, một mái che tôn, một sân bê tông nêu trên.

2. Về án phí: UBND phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ 300.000đ UBND phường Đ đã nộp tại biên lai thu tiền số 0000219 ngày 06/12/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

3. Các phần quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Vũ Thanh Liêm