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

Bản án số: 10/2022/DS-PT
Ngày: 21 -03- 2022
V/v *"Tranh chấp yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất; yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất"*

# NHÂN DANH
# NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

## TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Đình Sớm;
*Các Thẩm phán:* Ông Lưu Anh Tuấn ;
Bà Đinh Thị Như Phượng.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phan Minh Chiến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:*** Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 03 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 62/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2021 về việc *"Tranh chấp yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất; yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất"*;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 147/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Trần Đại Đ, sinh năm 1963; chị Trần Thị Hồng P, sinh năm 1988; anh Trần Đại D, sinh năm 1990; chị Trần Thị Hồng H, sinh năm 1993; đều ở địa chỉ: 448 Đường Đ, phường C, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

Đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Hồng P, anh Trần Đại D, chị Trần Thị Hồng H: Ông Trần Đại Đ; địa chỉ: 448 Đường Đ, phường C, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

*2. Bị đơn:*

+ Ông Nguyễn Văn C; sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn , xã P , huyện I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

+ Ông Trần Đức H, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn , xã P , huyện I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

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

+ Ủy ban nhân dân huyện I; đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân L - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện I; địa chỉ: đường Q, huyện I, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị L , sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn , xã P , huyện I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị L1 , sinh năm: 1979; địa chỉ: Thôn , xã P , huyện I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Viết Q, sinh năm: 1944; địa chỉ: Thôn Đ, xã P , huyện I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn N , sinh năm: 1957; địa chỉ: Thôn 5, xã P , huyện I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

+ Ông Đặng Văn Q , sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn , xã P , huyện I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

+ Bà Trần Thị P , sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn , xã P , huyện I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

*4. Người kháng cáo:* Nguyên đơn là ông Trần Đại Đ; chị Trần Thị Hồng P; anh Trần Đại D; chị Trần Thị Hồng H.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Đại Đ trình bày:*

Vào ngày 02/01/1989 bà Phạm Thị K là vợ của ông Trần Đại Đ có nhận sang nhượng 1000m$^2$ đất của vợ chồng ông Đinh D với số tiền 800.000đồng bằng giấy viết tay. Sau khi nhận sang nhượng vì gia đình ông Đinh D chưa có đất ở nên bà K cho gia đình ông Đinh D ở tạm.

Đến năm 1997 ông Đinh D tiếp tục bán diện tích đất trên ông Nguyễn Văn N, hai bên có làm giấy tờ sang nhượng và được Uỷ ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã P xác nhận. Phát hiện sự việc trên bà K đã khiếu nại đến cấp có thẩm quyền. Sau khi bà K khiếu nại thì:

-Vào ngày 13/12/1999 UBND xã P mời các bên lên hòa giải nhưng không thành. Sau đó UBND xã P đã phạt hành chính ông Đinh D 200.000đồng vì đã có hành vi bán đất cho ông N (Việc này do cán bộ địa chính xã thu và viết giấy biên nhận). Tiếp đó ngày 27/12/2000 UBND xã P mời các đương sự lên hòa giải lần 2 và kết quả giải quyết: Gia đình ông Đinh D trả lại tiền cho ông N 1.200.000đồng, còn ông N trả lại đất cho ông Đinh D, ông D giao đất cho bà K .

Do ông N không chịu giao đất nên bà K tiếp tục khiếu nại đến cấp có thẩm quyền và ông D cũng có đơn đề nghị cấp có thẩm quyền giải quyết dứt điểm để giao đất cho bà K . Đến ngày 20/5/2002 UBND huyện A cũ (nay là huyện I) ban hành quyết định số 671/QĐ-CT về việc giải quyết tranh chấp đất đai tại xã P. Quyết định thể hiện: Không C nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông Đinh D và ông

Nguyễn Văn N vào ngày 10/6/1997, ông N phải trả lại 1000 $m^2$ đất cho ông D, ông D có trách nhiệm giao trả lại 1.200.000đồng cho ông N; C nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông Đinh D và bà Phạm Thị K .

Trên cơ sở quyết định số 671/QĐ-CT thì vào ngày 20/9/2002 bà K và ông Đinh D đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng được UBND xã P xác nhận và Phòng địa chính huyện ký xác nhận, ngày 28/02/2003 được UBND huyện A xác nhận. Đến ngày 07/4/2003 thì Phòng địa chính nhà đất huyện A đã cấp trích lục đất cho bà Phạm Thị K với tổng diện tích đất sau khi đo đạc là 875$m^2$; thửa đất số 92; tờ bản đồ số 53. Sau đó thì bà K đã làm các thủ tục kê khai đất và nộp lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên đến ngày 07/5/2003 thì bà K bị tai nạn giao thông chết.

Do ông N không giao đất nên sau khi bà K chết thì các con của bà K tiếp tục khiếu nại nhờ cấp có thẩm quyền buộc ông N giao lại đất mà bà K đã nhận sang nhượng của ông D. Quá trình khiếu nại thì gia đình bà K phát hiện diện tích đất trên đã được UBND huyện I cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn C và ông Trần Đức H (Ông C và ông H đã xây dựng nhà kiên cố và ở ổn định trên đất). Phát hiện sự việc trên thì gia đình bà K tiếp tục khiếu nại đến UBND huyện I về việc này. Ngày 17/10/2012 UBND huyện I đã ban hành Quyết định số 280 và 281/QĐ-UBND về việc thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C và ông H.

Do bị đơn ông C và ông H không trả lại đất nên nguyên đơn khởi kiện ra Tòa án yêu cầu giải quyết buộc ông C và ông H tháo dỡ công trình trên đất, trả lại đất và yêu cầu Tòa án hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Đại Đ yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết:

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trả lại cho nguyên đơn 448$m^2$ đất ở theo như diện tích đất thực tế đã được thẩm định, thuộcthửa đất số 92, tờ bản đồ số 53 đã được UBND huyện I cấp giấy chứng quyền sử dụng đất số Đ198054 cho ông Nguyễn Văn C ngày 08/12/2003, yêu cầu tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất và công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

- Buộc bị đơn ông Trần Đức H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 trả lại cho nguyên đơn 400$m^2$ đất ở theo như diện tích đất thực tế đã được thẩm định, thuộcthửa đất số 92a, tờ bản đồ số 53 đã được UBND huyện I cấp giấy chứng quyền sử dụng đất sốAK255064 cho ông Trần Đức H ngày 12/5/2008, yêu cầu tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất và công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

- Yêu cầu hủy giấy chứng quyền sử dụng đất số Đ198054 do UBND huyện I cấp ngày 08/12/2003 cho ông Nguyễn Văn C và giấy chứng quyền sử dụng đất số AK255064 do UBND huyện I cấp ngày 12/5/2008 cho ông Trần Đức H.

*- Bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:*

Trước đây bố ông C là ông Nguyễn Văn N mua đất của ông Đinh D là 800m$^2$, do ông Đ tranh chấp nên ngày 29/7/2003 UBND xã P đã giải quyết ông N và ông Đ đã chia đất mỗi người ½ diện tích đất tranh chấp, phần đất của ông N cho ông C sử dụng. Năm 2002 ông C kết hôn với bà Nguyễn Thị L, đến năm 2003 gia đình ông đã xây nhà và ở ổn định không ai tranh chấp, sau đó ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 400m$^2$. Còn phần đất của ông Đ, ông Đ đã đổi với ông Q, ông Q lại bán lại cho ông H. Hiện nay ông H lại bán lại cho bà Trần Thị P em ruột của ông Đ. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C không đồng ý.

*- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết Q trình bày:*

Do ông Đồng có mâu thuẫn với ông N nên yêu cầu Ủy ban can thiệp đổi cho ông Q sang thửa 92 cùng với ôn N, còn ông Đ lấy thửa 95 của ông Q (nguồn gốc thửa đất số 95 là do ông Q mua của ông S). Khi đổi đất không giấy tờ gì mà do UBND xã P đo đạc và giao đất. Sau đó ông Q chuyển nhượng lô đất này cho ông Trần Đức H. Nay ông Đ đòi diện tích đất mà ông H đang sử dụng, ông không chấp nhận. Vì ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc sử dụng đất là hợp pháp đúng pháp luật.

*- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N trình bày:*

Diện tích đất ông C đang ở là do ông cho. Diện tích đất trên có nguồn gốc là do ông mua của ông D vào năm 1997 với số tiền 1.200.000 đồng có diện tích đất là 800m$^2$, đã được UBND xã P chứng thực. Đến năm 2003 ông làm nhà thì ông Đ thuê người đánh, rồi được UBND xã P can thiệp và chia đôi dện tích đất là 800m$^2$. Chia cho ông Đ 400m$^2$, còn ông được 400m$^2$. Đến năm 2003, ông cho con là Nguyễn Văn C ở và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất cho anh C không làm giấy tờ gì. Việc ông Đ đòi diện tích đất mà ông C đang sử dụng ông N không chấp nhận.

*- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn Q trình và bà Trần Thị L bày:*

Vì lí do gia đình không có đất ở, gia đình ông Trần Đức H thì làm ăn thất thu nợ nần và quyết định bán sang nhượng nhà và đất cho vợ chồng ông. Vì nhà đất này đã cấp quyền sử dụng đất và đã hợp pháp nên vợ chồng ông quyết định mua với giá 150.000.000đ (Giấy viết tay ngày 20/8/2018). Tại phiên tòa ông Q không có yêu cầu gì. Chỉ muốn giữ lại lô đất đã mua để sinh sống.

*- Người đại diện cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện I ông Nguyễn Xuân L trình bày:*

Yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn tháo dỡ công trình trên đất chưa được thực hiện vì những lý do: Ông Đinh D chưa trả cho ông Nguyễn Văn N số hiện vật đã nhận trị giá 1.200.000đồng. Gia đình ông N chưa giao trả cho ông D 1000m$^2$ đất như trong Quyết định số 671/QĐ-CT ngày 20/5/2002 của UBND huyện A cũ và

giữa ông D và bà K chưa làm đầy đủ thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hồ sơ lưu trữ tại phòng nội vụ thị xã A trong sổ công văn đi Quyết định số: 671/QĐ-CT ngày 20/5/2002 v/v "*giải quyết tranh chấp đất đai*" tại xã P huyện A của Chủ tịch UBND huyện A. Lưu tại sổ gốc nhưng nơi nhận, đơn vị hoặc người nhận bản lưu và số lượng phát hành không thể hiện trong sổ theo dõi công văn đi. Do đó, không có cơ sở để xác định gia đình ông N đã nhận Quyết định số 671. Đối với gia đình ông C và ông H sau khi mua bán chuyển nhượng đất tự ý làm nhà ở và xây dựng công trình trên đất không xin phép UBND huyện I và UBND xã P cấp phép xây dựng trước khi được UBND huyện I cấp GCNQSDĐ. Theo quy định trên các cấp có thẩm quyền không thể xử phạt vi phạm hành chính.

Việc tranh chấp giữa nguyên đơn và các bị đơn trước đây UBND huyện A đã ra quyết định 671/QĐ-CT ngày 20/5/2002 v/v "*giải quyết tranh chấp đất đai*" tại xã P, huyện A của Chủ tịch huyện A. Sau đó bà K và ông Đinh D đã làm các thủ tục chuyển nhượng và bà K đã thực hiện nghĩa vụ nộp phí đầy đủ. Ngày 17/2/2012 UBND huyện I ban hành quyết định số 280/QĐ-UBND v/v: Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK255064 do UBND huyện I cấp cho ông H vào ngày 12/5/2008; số 281/QĐ-UBND v/v: Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ198054 do UBND huyện I cấp cho ông C vào ngày 08/12/2003. UBND huyện đã giao quyết định trên cho hai hộ, nhưng hai hộ không chịu giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không có đơn khiếu nại gì về hai quyết định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn ông Trần Đức H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 , bà Nguyễn Thị L đã không đến Tòa án để tham gia Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, cũng như không đến tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, ông Hiệp, bà L1 và L đã có văn bản trình bày ý kiến trong hồ sơ vụ án cụ thể:

*- Ông Hiệp, bà L1 trình bày:*

Nguồn gốc đất của ông bà là nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Viết Q ngày 07/9/2003, đã làm giấy sang nhượng viết tay và UBND xã xác nhận vào ngày 02/4/2008, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008 số AK255064, sau đó ông xây nhà ở (không có giấy phép xây dựng) trên đất này. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H và bà L1 không đồng ý.

*- Bà L trình bày:*

Năm 2002 bà cưới ông C. Vợ chồng bà được bố mẹ chồng cho mảnh đất ở làng để ở. Sau đó, vợ chồng bà làm hồ sơ và được cấp GCNQSDĐ suốt thời gian sinh sống không có ai tranh chấp. Vào năm 2012, gia đình ông Đ đòi tháo dỡ công trình trên đất của gia đình bà. Vợ chồng bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Những người làm chứng trình bày:*

*- Ông Hoàng Đình T trình bày*:

Năm 2003 ông là Phó chủ tịch UBND xã P. Vào ngày 29/7/2003 UBND xã P có thành lập hội đồng để giải quyết việc tranh chấp đất ở khu dân cư nông thôn làng Klá, ông được phân công là trưởng ban. Ngoài ra, Hội đồng còn có ông Bùi Văn Đ, Nguyễn Đức N, Nguyễn Khắc V, Trần Xuân P, Lê Văn B, Nguyễn Bá Q1. Tại buổi làm việc ngày hôm đó thì ông Trần Đại Đ, ông Nguyễn Viết Q và ông Nguyễn Văn N đều có mặt. Sau khi tổ chức giải quyết tranh chấp tại thửa đất số 92 xong thì tất cả những người tham gia đều về xã để ký vào biên bản.

- *Ông Trần Xuân P trình bày:*

Năm 2003 ông là cán bộ tư pháp xã P. Vào ngày 29/7/2003 UBND xã P có thành lập hội đồng để giải quyết việc tranh chấp đất ở khu dân cư nông thôn làng K, ông Hoàng Đình T được phân công là trưởng ban, ông là thành viên. Ngoài ra Hội đồng còn có ông Nguyễn Đức , Nguyễn Khắc V, Bùi Văn Đ, Lê Văn B, Nguyễn Bá Q1. Tại buổi làm việc ngày hôm đó thì ông Trần Đại Đ, ông Nguyễn Viết Q và ông Nguyễn Văn N đều có mặt. Sau khi tổ chức giải quyết tranh chấp tại thửa đất số 92 xong thì tất cả những người tham gia đều về xã để ký vào biên bản.

- *Ông Nguyễn Bá Q1 trình bày:*

Năm 2003 ông là xã đội trưởng xã P. Vào ngày 29/7/2003 UBND xã P có thành lập hội đồng để giải quyết việc tranh chấp đất ở khu dân cư nông thôn làng K, ông Hoàng Đình T được phân công là trưởng ban, ông là thành viên. Ngoài ra, Hội đồng còn có ông Nguyễn Đức N, Nguyễn Khắc V, Bùi Văn Đ, Lê Văn B, Trần Xuân P. Tại buổi làm việc ngày hôm đó thì ông Trần Đại Đ, ông Nguyễn Viết Q và ông Nguyễn Văn N đều có mặt. Sau khi tổ chức giải quyết tranh chấp tại thửa đất số 92 xong thì tất cả những người tham gia đều về xã để ký vào biên bản.

- *Ông Nguyễn Đức N trình bày:*

Năm 2003 ông là Cán bộ địa chính xã P. Vào ngày 29/7/2003 UBND xã P có thành lập hội đồng để giải quyết việc tranh chấp đất ở khu dân cư nông thôn làng K, ông Hoàng Đình T được phân công là trưởng ban, ông là thành viên. Ngoài ra Hội đồng còn có ông Nguyễn Bá Q1, Nguyễn Khắc V, Bùi Văn Đ, Lê Văn B, Trần Xuân P. Tại buổi làm việc ngày hôm đó thì ông Trần Đại Đ, ông Nguyễn Viết Q và ông Nguyễn Văn N đều có mặt. Tại buổi giải quyết tranh chấp đất ngày 29/7/2003, ông Đồng và ông N thống nhất chia đôi thửa đất số 92 cho ông Đ một nửa, ông N một nửa, còn ông  được chia đất ở thửa 95. Sau đó, ông Đ và ông Q tự đổi đất cho nhau. Diện tích đất ông Đ được chia ở lô 92 đổi cho ông Q. Còn diện tích đất ông Q được chia ở lô 95 thì đổi cho ông Đ. Sau đó UBND xã gồm ông T, ông P, ông B, ông V và ông Q1 trực tiếp xuống đo đất giao thửa đất số 92 cho ông Q và ông  N , còn toàn bộ thửa đất số 95 giao cho ông Đ. Sau khi đo đạc giao đất xong thì ông Đ, ông Q, ông N và thành phần giải quyết tranh chấp của xã P đã ký vào biên bản giải quyết đất tranh chấp tại khu dân cư nông thôn làng k ngày 29/7/2003. Đến ngày 30/7/2003 thì UBND xã đã vẽ trích lục thửa đất số 92 thuộc sở hữu của ông Quyền một nửa và ông N một nửa.

*- Ông Bùi Văn Đ trình bày:*

Năm 2003 ông là Chủ tịch Hội nông dân xã P. Vào ngày 29/7/2003 UBND xã P có thành lập hội đồng để giải quyết việc tranh chấp đất ở khu dân cư nông thôn làng K, ông Hoàng Đình T được phân công là trưởng ban, ông là thành viên. Ngoài ra, Hội đồng còn có ông Nguyễn Đức N, Nguyễn Khắc V, Trần Xuân P, Lê Văn B, Nguyễn Bá Q1. Tại buổi làm việc ngày hôm đó thì ông Trần Đại Đ, ông Nguyễn Viết Q và ông Nguyễn Văn N đều có mặt. Sau khi tổ chức giải quyết tranh chấp tại thửa đất số 92 xong thì tất cả những người tham gia đều về xã để ký vào biên bản.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 192, điểm g Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 235 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

-Áp dụng Điều 130, 131 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 38, 73, 75 Luật đất đai năm 1993.

Xử:

Đình Chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đại Đ, chị Trần Thị Hồng P, anh Trần Đại D, chị Trần Thị Hồng về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 255064 do UBND huyện I, tỉnh Gia La cấp cho ông Trần Đức H ngày 12-5-2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ198054 do UBND huyện I, tỉnh Gia Lai cấp cho ông Nguyễn Văn C ngày 8-12-2003.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Đại Đ, chị Trần Thị Hồng P, anh Trần Đại D, chị Trần Thị Hồng H về việc buộc ông Nguyên Văn C, bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ công trình trên đất, trả lại diện tích đất 448m$^2$ đất thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 53 tại Đội 4, xã P , huyện I, tỉnh Gia Lai (nay là Thôn, xã P, huyện I, tỉnh Gia Lai) và công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất trên cho nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Đại Đ, chị Trần Thị Hồng P, anh Trần Đại D, chị Trần Thị Hồng H về việc buộc ông Trần Đức H, bà Nguyễn Thị L1 phải tháo dỡ công trình trên đất, trả lại diện tích đất 400m$^2$ đất thuộc thửa đất số 92a, tờ bản đồ số 53 tại Đội 4, xã P, huyện I, tỉnh Gia Lai (nay là Thôn, xã P, huyện I, tỉnh Gia Lai) và công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất trên cho nguyên đơn.

*Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.*

- Ngày 8 tháng 9 năm 2021 nguyên đơn là ông Trần Đại Đ, chị Trần Thị Hồng P, anh Trần Đại D, chị Trần Thị Hồng H kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Đại diện cho các đồng nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn trả lại đất, nêu không thì trả lại giá trị quyền sử dụng đất.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến như sau:*

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định của pháp luật, các thủ tục khai mạc phiên tòa và các thủ tục khác được Hội đồng xét xử và Chủ tọa phiên tòa điều hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay, các bên đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của các nguyên đơn; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định về việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm và yêu cầu kháng cáo như sau:*

[1] Nguồn gốc đất thuộc thửa đất số 92 và 92a (lô 1 và 2), tờ bản đồ số 53 tại Thôn xã P , huyện I, tỉnh Gia Lai, do bà Phạm Thị K (vợ ông Trần Đại Đ) nhận chuyển nhượng của ông Đinh D vào năm 1989, được Ủy ban nhân dân (UBND) xã P chứng thực ngày 16-10-2002 (bà K chết năm 2003). Hai thửa đất trên do ông Trần Đức H, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L quản lý, sử dụng. Ông Đồng cùng các con (đồng thừa kế) khởi kiện yêu cầu ông H, bà L và ông C, bà L trả lại diện tích đất thuộc hai thửa đất số 92 và 92a nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, xác định pháp luật tranh chấp và pháp luật có liên quan để giải quyết vụ án là có cơ sở, đúng thẩm quyền.

[2] Xét kháng cáo của ông Trần Đại Đ và các anh chị Trần Thị Hồng P, Trần Đại D, Trần Thị Hồng H thấy rằng:

[2.1] Tại Quyết định số 671/QĐ-CT ngày 20-5-2002 (gọi tắt là Quyết định số 671) của Chủ tịch UBND huyện A về việc giải quyết tranh chấp đất đai tại xã P –

huyện A nay là huyện I có nội dung công nhận đơn khiếu nại của ông Đinh D về tranh chấp đất thổ cư tại Đội 4, xã P , huyện A với ông Nguyễn Văn N (nay là Thôn , xã P, huyện I) đã không công nhận việc sang nhượng đất giữa ông Đinh D với ông Nguyễn Văn N tại văn bản ghi ngày ..1997, ông Đinh D có trách nhiệm trả lại cho ông N số tiền đã nhận 1.200.000 đồng. Công nhận việc sang nhượng đất giữa ông Đinh D với bà Phạm Thị K (nhưng phải làm đúng thủ tục quy định của pháp luật). Việc giải quyết của Chủ tịch UBND huyện A là phù hợp, đúng thẩm quyền. Do đó, Quyết định giải quyết khiếu nại trên có hiệu lực thi hành đối với các bên.

[2.2] Ngày 20-9-2002, ông Đinh D thỏa thuận cùng bà K lập "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo đó ông Đinh D chuyển nhượng cho bà K diện tích 1.000m$^2$, vị trí thửa đất tại Làng K (đội 4), xã P, có tứ cận: Đông Giáp đường đi; Tây giáp nhà ông B; Bắc giáp đường làng; Nam giáp đất ông B, với giá chuyển nhượng là 800.000 đồng, hợp đồng được UBND xã P chứng thực ngày 16-10-2002 (bút lục số 133, 134), bà K kê khai nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, sử dụng đất với số tiền 43.000 đồng (bút lục số 135, 139). Ngày 27-3-2003, UBND xã P lập "*Biên bản thỏa thuận*" về việc ông Đinh D giao thửa đất chuyển nhượng cho bà K (bút lục số 141). Ngày 7-4-2003, phòng địa chính nhà đất huyện I cấp trích lục thửa đất cho bà K với diện tích thực tế 875m$^2$ (theo Quyết định số 671). Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa ông Đinh D và bà K là tự nguyện theo ý chí của các bên (Biên bản làm việc ngày 27-3-2002 (bút lục số 129)). Việc chuyển nhượng đất giữa ông Đinh D với bà K được UBND huyện A (nay huyện I) cho phép và công nhận, bà K đã kê khai, nộp thuế theo quy định tại khoản 7 Điều 13, khoản 2 Điều 31 và khoản 4 Điều 79 của Luật Đất đai năm 1993, là đúng trình tự, thủ tục và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh D với bà K có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Ngày 29-7-2003, UBND xã P lập "*Biên bản*" về việc giải quyết tranh chấp đất ở khu dân cư nông thôn thuộc làng K, trong đó có nội dung đã được giải quyết tranh chấp tại Quyết định 671, biên bản này không có bản chính nên không hợp pháp. Mặc khác, biên bản trên không có sự tham gia và chữ ký của các đồng thừa kế còn lại của bà K là chị P, chị Hà, anh D (bút lục số 311, 312) bà K chết ngày 7-5-2003 (bút lục số 131), là không đúng về quản lý, sử dụng chung tài sản của vợ chồng nên vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Đ không thừa nhận có việc ông thỏa thuận đổi thửa đất như lời khai của ông H. Do đó, văn bản trên không được xem là chứng cứ để xet xét.

[2.4] Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L đang sử dụng thửa đất số 92 (lô 2), diện tích 448m$^2$ (thực tế 507,7m$^2$) tại Thôn, xã P, huyện I, tỉnh Gia Lai do ông Nguyễn Văn N tặng cho, thửa đất này ông N nhận chuyển nhượng của ông Đinh D và được giải quyết tranh chấp tại Quyết định 671, nhưng ông N không thực hiện mà vẫn chiếm hữu, sử dụng rồi tặng cho ông C, ông C kê khai và được UBND huyện I cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 198054 ngày 8-12-2003, nhưng UBND huyện I đã ra quyết định thu hồi số 281/QĐ-UBND ngày 17-10-

2012, vì cấp không đúng đối tượng. Vậy, ông Công, bà L đang chiếm hữu, sử dụng thửa đất trên là không có căn cứ pháp luật, theo quy định tại Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (khoản 2 Điều 165 và 166 của BLDS năm 2015).

[2.5] Ông Trần Đức H, bà Nguyễn Thị L1 đang sử dụng thửa đất số 92a (lô 1) diện tích 400m$^2$ (thực tế 384,5m$^2$) tại Thôn , xã P , huyện I, tỉnh Gia Lai là nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Viết Q. Thửa đất trên là một phần trong diện tích đất ông Đinh D chuyển nhượng cho bà K và được giải quyết tại Quyết định số 617. Ông Q cho rằng ông nhận chuyển nhượng của ông S thửa đất số 95, sau đó chuyển đổi một phần đất của ông Đ (bút lục số 102, 499), ông Đ nhận thửa đất số 95, ông Q nhận lô số 1, thửa đất 92, theo "*Biên bản*" ngày 29-7-2003 do UBND xã P giải quyết. Tuy nhiên, văn bản này không có hiệu lực ràng buộc giữa các bên và vô hiệu (bút lục số 311, 312). Đồng thời việc chuyển đổi đất giữa các bên chỉ thỏa thuận miệng và khi vẽ sơ đồ tranh chấp ông Đ không tham gia (bút lục số 408, 493) là không đúng quy định theo Nghị Định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29-3-1999 của Chính phủ và Thông tư số 1417/1999/TT-TCĐC ngày 18-9-1999 của Tổng cục địa chính. Ông H kê khai được UBND huyện I cấp GNDQSDĐ số AK 255064 ngày 12-5-2008, nhưng UBND huyện I đã ra quyết định thu hồi số 280/QĐ-UBND ngày 17-10-2008 vì cấp sai đối tượng. Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, ông H bà L1 rời khỏi nơi cư trú, không thông báo địa chỉ mới nên không xác định có yêu cầu giải quyết tranh chấp với ông Q trong vụ án. Nếu sau này ông H, bà L1 có yêu cầu thì có quyền khởi kiện vụ án khác.

[3] Tòa án cấp phúc thẩm có văn bản yêu cầu UBND huyện I và Văn phòng đăng ký đất đai huyện I cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất lân cận tiếp giáp với thửa đất tranh chấp để có cơ sở xem xét sự biến động qua các chủ thể sử dụng đất liền kề. Nhưng UBND huyện I có văn bản phúc đáp số 1974/UBND-TNMT ngày 18-11-2021 có nội dung không thể cung cấp được. Vậy, cấp phúc thẩm căn cứ các tài liệu, chứng cú đã thu thập được tiến hành giải quyết vụ án.

[4] Xét thấy, các thửa đất số 92 và 92a, tờ bản đồ số 53 do các ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L và ông Trần Đức H, bà Nguyễn Thị L1 đang quản lý, sử dụng và xây nhà ở trên đất tại Thôn, xã P, huyện I, tỉnh Gia Lai là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Phạm Thị K. Nên khởi kiện (các đồng thừa kế) là ông Trần Đại Đ và các anh chị Trần Thị Hồng P, Trần Đại D, Trần Thị Hồng H yêu cầu các bị đơn ông Công, bà L, ông H, bà L1 rả lại toàn bộ diện tích đất đang quản lý tại các thửa đất nói trên là có căn cứ. Tuy nhiên, hiện tại ông C, bà L, ông H, bà L1 đã xây dựng nhà ở trên đất, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh các hộ trên không còn chỗ ở nào khác, nguyên đơn thay đổi yêu cầu chỉ nhận giá trị quyền sử dụng đất. Vì vậy, cần buộc các bị đơn ông Công, bà L, ông H, bà L1 trả tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất theo diện tích đang quản lý cho nguyên đơn. Do đó, khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đại Đ và các anh chị Trần Thị Hồng P, Trần Đại D, Trần Thị Hồng H là có cơ sở chấp nhận.

[5] Giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp được xác định tại biên bản định giá tài sản ngày 18-6-2020 (bút lục số 430), thể hiện theo mặt đường tỉnh lộ 662 là đất thổ cư có giá 40.000.000 đồng/m ngang; đất nông nghiệp có giá 27.000.000 đồng/m ngang. Ông H, bà L1 đang sử dụng diện tích 384,5m$^2$ có 9,62m ngang mặt đường tỉnh lộ 662. Ông Công, bà L đang sử dụng diện tích 507,7m$^2$ có 12,89m ngang mặt đường tỉnh lộ 662. Vậy, nghĩa vụ các bị đơn phải thanh toán cho các nguyên đơn như sau:

-Ông H, bà L1 : 40.000.000 đồng x 9,62m = 384.800.000 đồng

-Ông C, bà L : 27.000.000 đồng x 12,89m = 348.030.000 đồng

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Trần Đại Đ đã nộp đủ số tiền 15.720.000 đồng. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên các bị đơn phải hoàn trả lại cho ông Đ.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn nên các bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là :

-Ông Hiệp, bà L1 phải chịu: 19.240.000 đồng.

-Ông Công, bà L phải chịu: 17.401.500 đồng

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận, nên ông Đồng và các anh chị P, D, H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên.*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 9 Điều 26; Điều 35, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Đại Đ, và các anh, chị Trần Thị Hồng P, Trần Đại D, Trần Thị Hồng H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai.

-Áp dụng khoản 4 Điều 79 của Luật đất đai năm 1993, khoản 3 Điều 46, khoản 2, 3 Điều 107 Luật đất đai năm 2003, Điều 95, 97, 99 và 100 của Luật đất đai năm 2013.

-Áp dụng Điều 690, 691, 692 và 696 của Bộ luật dân sự năm 1995.

Xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đại Đ và các anh, chị Trần Thị Hồng P, Trần Đại D, Trần Thị Hồng H

+Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông Trần Đại Đ và các anh, chị Trần Thị Hồng P, Trần Đại D, Trần Thị Hồng H số tiền giá trị quyền sử dụng đất là 348.030.000 đồng

+Buộc ông Trần Đức H, bà Nguyễn Thị L1 phải trả cho ông Trần Đại Đ và các anh, chị Trần Thị Hồng P, Trần Đại D, Trần Thị Hồng H số tiền giá trị quyền sử dụng đất là 384.800.000 đồng

-Căn cứ khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự:

1.2. Chi phi tố tụng:

+Buộc ông Trần Đức H, bà Nguyễn Thị L1 hoàn trả cho ông Trần Đại Đ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.860.000 đồng.

+Buộc Nguyễn Văn Công, bà Nguyễn Thị L hoàn trả cho ông Trần Đại Đ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.860.000 đồng.

-Căn cứ Điều 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự:

1.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc ông Trần Đức H, bà Nguyễn Thị L1 phải chịu 19.240.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Buộc ông Nguyễn Văn Công, bà Nguyễn Thị L phải chịu 17.401.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm

+ Hoàn trả cho ông Trần Đại Đ số tiền 15.835.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo hai Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001365 ngày 24-1-2014; 0000170 ngày 16-11-2018 và 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0006544 ngày 21-9-2016 của Chi cục thi hành án huyện I, tỉnh Gia Lai.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Đại Đ, và các anh, chị Trần Thị Hồng P, Trần Đại D, Trần Thị Hồng H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Trần Đại Đ, và các anh, chị Trần Thị Hồng P, Trần Đại D, Trần Thị Hồng H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004566 ngày 10-9-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện I, tỉnh Gia Lai.

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

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện I;
- Chi cục THADS huyện I;
- Các đương sự;
- Lưu TDS, HSVA, AV, VT

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

**Võ Đình Sớm**