

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Văn Tiến**

Các Thẩm phán:

bà Trần Thị Kim Liên

- *Thư ký phiên tòa:* bà **Dương Thị Tuyết Trinh** - Thẩm tra viên 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: bà **Trần Thị Thắng** - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2024, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã xét xử phúc thẩm công khai bằng hình thức trực tuyến vụ án dân sự thụ lý số 202/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2023 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 16/2023/DS-ST ngày 08/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 693/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Tô T, sinh năm 1936; địa chỉ: Thôn F, xã A, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Tô Võ H; địa chỉ: C L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

Bà Lê Thị Thanh T1; địa chỉ: E N, tổ A, phường C, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

2. *Bị đơn*: Ông Lương Vũ T2; địa chỉ: Thôn A, xã A, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Bùi Kim C; địa chỉ: 2 T, phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lương Vũ T2: Ông Ngô Đức N, địa chỉ: B L, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

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

3.1. Bà Huỳnh Thị T3; địa chỉ: Thôn F, xã A, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T3: Ông Tô Võ H; địa chỉ: C L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Có mặt)

3.2. Ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Mỹ N1; địa chỉ: 2 L, tổ G, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. (Vắng mặt).

3.3. Bà Phạm Thị Thanh T4; địa chỉ: Thôn A, xã A, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Thanh T4: Ông Bùi Kim C; địa chỉ: 2 T, phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị Thanh T4: Ông Ngô Đức N, địa chỉ: B L, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

3.4. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố P: Ông Nguyễn Thanh N2 – chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường thành phố P, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: H H, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.5. Ông Nguyễn Văn T5; địa chỉ: Thôn A, xã A, thành phố P (hiện nay ở tại A L, xã T, thành phố P, tỉnh Gia Lai) (Vắng mặt).

3.6. Ông Nguyễn Văn H2; địa chỉ: B N, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (Vắng mặt).

3.7. Bà Hoàng Thị P; địa chỉ: Hẻm F L, làng N, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Tô T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Về nguồn gốc lô đất hiện nay đang tranh chấp là của gia đình ông nhận chuyển nhượng từ 02 lô đất tại thôn P, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

Thửa đất thứ nhất có diện tích 330m² (chiều ngang mặt đường Quốc lộ 19 là 11m, chiều dài 30m) nhận chuyển nhượng của ông L trú tại làng P, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai vào ngày 23/11/1994 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân (UBND) xã C ký xác nhận và đóng dấu.

Thửa đất thứ hai có diện tích 600m² (chiều ngang mặt đường Quốc lộ 19 là 15m, chiều dài 40m) gia đình nhận chuyển nhượng của ông J trú tại làng B, xã

C, thành phố P, tỉnh Gia Lai vào ngày 24/6/1996 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được UBND xã C ký xác nhận và đóng dấu.

(Cả hai thửa đất trên đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Nằm giữa liền kề hai lô đất của ông Tô T theo mặt đường Quốc lộ 19 là lô đất của bà Nguyễn Thị Hồng M (bà M có 5m ngang mặt đường quốc lộ 19).

Sau khi nhận chuyển nhượng, quán C1 có nhu cầu muốn mua 20m đất chiều ngang mặt đường Quốc lộ 19. Để thuận tiện trong việc sử dụng hai lô đất trên của gia đình cho liền thửa và đảm bảo nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho quán C1, gia đình ông Tô T đã bàn bạc và thương lượng đổi 5m chiều ngang mặt đường quốc lộ 19 của thửa đất có diện tích 330m² (chiều ngang mặt đường Quốc lộ 19 là 11m, chiều dài 30m) với lô đất 5m chiều ngang mặt đường Quốc lộ 19 của gia đình bà M, bà M đã đồng ý, nên giữa gia đình ông và bà M đã tiến hành trao đổi. Sau khi đổi đất với bà M thì ông Tô T đã chuyển nhượng cho quán C1 20m đất chiều ngang mặt đường Quốc lộ 19 và gia đình ông còn lại 6m chiều ngang mặt đường Quốc lộ 19.

Ngày 21/8/1995 ông Tô T có làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nộp tại Phòng địa chính T đó theo giấy nhận hồ sơ ngày 24/8/1995. Sau khi nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay gia đình ông vẫn chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do tuổi già sức yếu, hay đau ốm nên không thường xuyên quan tâm đến lô đất còn lại của mình, thỉnh thoảng ông có đi qua thấy lô đất vẫn bỏ trống. Đến năm 2017 khi ông đi ngang qua lô đất trên thì thấy có người làm lớp xe bỏ đồ đạc bừa bãi trên đất, ông có đến hỏi và mới biết là đất của gia đình bị người khác đang sử dụng, ông T đã làm đơn khiếu nại gửi đến UBND xã C, sau đó xã đã tổ chức hòa giải và ông T biết thêm thông tin là đất của gia đình đã bị ông Lương Vũ T2 sử dụng và đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T2.

Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lương Vũ T2 trả lại diện tích đất cho gia đình ông cụ thể: Chiều ngang mặt đường Quốc lộ 19 là 6m, chiều dài là 25m. Tổng diện tích là 138m², có tứ cận:

Phía đông giáp đất ông Q.

Phía tây giáp đất ông K, bà M (nay đã thay chủ mới là ông P1);

Phía nam giáp Quốc lộ A.

Phía bắc giáp đất của làng P.

Đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 612993 do UBND thành phố P cấp ngày 10/12/2009, mang tên ông Lương Vũ T2, thửa đất số 525, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thửa đất thôn B, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lương Vũ T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh T4 là ông Bùi Kim C trình bày:

Năm 2001, ông T2 có nhận chuyển nhượng lô đất của ông Nguyễn Văn H1, diện tích 138m², tại thôn B, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai đã được UBND xã C xác nhận.

Đến năm 2009 ông T2 có nhờ ông Nguyễn Văn T5 (trú tại thôn E, xã T, thành phố P, tỉnh Gia lai) và ông T5 đã dẫn ông T2 đến gặp bà Hoàng Thị P ở làng N, phường T, thành phố P, tỉnh Gia lai để nhờ bà P làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà P đã nhận lời. Ông Lương Vũ Thạch c toàn bộ giấy tờ cho bà P để bà P đi làm giấy tờ đất cho ông T2. Đến ngày 10/12/2009 ông T2 được UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 621993 đứng tên ông Lương Vũ Thạch thừa đất số 525, tờ bản đồ 04, lô đất có tứ cận như sau:

Đông giáp đất ông T6.

Tây giáp đất ông K (bà M)

Nam giáp quốc lộ A.

Bắc giáp đất ông T7.

Do có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ nông nghiệp sang đất nhà ở nên ông T2 mới được biết đất của ông T2 đang bị tranh chấp với ông Tô T. Ông Tô T cho rằng lô đất hiện ông T2 đang sử dụng có nguồn gốc từ 26m chiều rộng mặt đường quốc lộ 19 của ông Tô T, ông đã bán 20m và hiện tại còn lại 6m. Lời trình bày của ông Tô T có rất nhiều mâu thuẫn, lúc ông cho rằng đất của ông đã được cấp bìa đỏ, ông T đưa cho ông T8 sang tên rồi giữ lại luôn, lúc thì đất này chưa được cấp bìa. Ông T cũng đã có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Pleiku giải quyết tranh chấp, nhưng sau đó ông T đã rút đơn, đến ngày 29/10/2018 Tòa án đã ra Quyết định đình chỉ vụ án.

Mặt khác, về hiện trạng lô đất còn lại của ông T trình bày không đúng vị trí thực tế, mà phần đất ông cho rằng của gia đình ông nằm ở vị trí đất nhà bà M, ông K đang sử dụng.

Việc ông T cho rằng nguồn gốc trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T2 có giấy mua bán giữa ông T và ông T2, ông T có cho ông H2 mượn chứng minh nhân dân; sự việc này ông T2 không biết.

Do ông T5 giới thiệu bà P làm hồ sơ nên ông T2 tin tưởng ông T5 và giao toàn bộ hồ sơ cho bà P đi làm thủ tục giấy tờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T2 trả tiền cho bà P theo yêu cầu. Còn trong quá trình làm như thế nào thì ông T2 hoàn toàn không biết, bà P là người trực tiếp làm hồ sơ và yêu cầu ông ký những thủ tục giấy tờ do bà P đưa ký, sau một thời gian thì bà P giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 và ông đã sử dụng cho đến nay.

Vì vậy, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu ông Tô T chứng minh phần đất hợp pháp của mình bằng những giấy tờ, chứng cứ để Tòa án xem xét, cụ thể nguồn gốc đất mua bán, phần đất còn lại. Ông Tô T và bà Phạm Thị Thanh T4 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Lương Vũ T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh T4 là ông Ngô Đức N trình bày: Ông đồng ý với phần trình bày của ông Bùi Kim C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị T3 (vợ ông Tô T) trình bày: Bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tô T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Về lô đất ông bán cho ông Lương Vũ T2 là đất của ông mua hợp pháp từ ông A Đ trú tại làng B, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai (hiện nay giấy mua bán viết tay ông chưa tìm được) và ông sẽ cung cấp cho Tòa án.

Sau khi mua đất của ông A Đ xong đến năm 2000 ông không có nhu cầu sử dụng, nên đã đề bán đất và ghi số điện thoại liên lạc; một năm sau mới có người hỏi mua là ông Lương Vũ T2 (Trong thời gian ông cầm bằng bán đất không có ai tranh chấp đất với ông).

Đến năm 2001 ông bán đất cho ông Lương Vũ T2; giữa ông và ông T2 có thỏa thuận ông H1 sẽ có trách nhiệm làm hồ sơ đến cấp xã (tức là làm thủ tục đến Ủy ban nhân dân xã C) còn từ cấp trên Ủy ban nhân dân xã thì do ông T2 sẽ là người trực tiếp đi làm. Nhưng đến năm 2009 ông T2 mới đi làm bì đỏ, trong thời gian ông T2 sử dụng gần 10 năm không có tranh chấp gì. Nay có tranh chấp ông không chịu trách nhiệm do ông T2 khi làm bì đỏ không sử dụng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông T2 để làm bì đỏ nên ông không chịu trách nhiệm trong việc tranh chấp này.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với bà Nguyễn Thị Mỹ N1 (vợ ông Nguyễn Văn H1) nhưng bà N1 không có ý kiến và không đến Tòa án tham gia tố tụng.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố P là ông Nguyễn Thanh N2 trình bày:

Năm 2009, ông Lương Vũ T2 đăng ký kê khai lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho lô đất tại thôn B, xã C, thành phố P. Hồ sơ kê khai nguồn gốc đất là do nhận chuyển nhượng của ông Tô T năm 1999, có “Giấy bán đất” viết tay giữa ông Tô T bán cho ông Lương Vũ Thạch. Hồ sơ được UBND xã C đo vẽ trích lục và ký xác nhận hồ sơ ngày 22/10/2009 với nội dung: “*Nguồn gốc đất: Nhận chuyển nhượng của ông Tô T vào năm 1999, từ đó đến nay sử dụng ổn định không tranh chấp. Phù hợp với quy hoạch. Kính đề nghị quý cấp xem xét, giải quyết*”. Trên cơ sở hồ sơ được UBND xã C ký xác nhận, sau khi hoàn thành thủ tục, ông Lương Vũ T2 được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 612993 ngày 10/12/2009, thửa đất số 525, tờ bản đồ số 04, diện tích 6m x 23m = 138m² đất trồng cây lâu năm tại thôn B, xã C, thành phố P. Hiện nay, giữa ông Tô T với ông Lương Vũ T2 tranh chấp.

Đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố nhận thấy:

Về nguồn gốc đất: Theo quy định của pháp luật thì UBND cấp xã nơi có đất liên quan có trách nhiệm kiểm tra, xác minh nguồn gốc đất; thời điểm sử dụng đất; tình trạng tranh chấp; sự phù hợp với quy hoạch và chịu trách nhiệm

trước pháp luật về nội dung xác minh. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lương Vũ T2 đã được UBND xã C kiểm tra xác minh nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng của ông Tô T, sử dụng ổn định từ năm 1999 đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận, không có tranh chấp, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lương Vũ T2 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, ông Tô T khởi kiện cho rằng ông Lương Vũ T2 đã giả mạo “Giấy bán đất” để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. UBND thành phố P là cơ quan hành chính, không có chức năng, thẩm quyền giám định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên. Do đó, không có cơ sở để xác định có việc giả mạo giấy tờ mua bán đất giữa các bên hay không.

Các nội dung tranh chấp giữa các bên thuộc thẩm quyền của Tòa án. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Pleiku xem xét, giải quyết theo quy định.

Tại Biên bản hòa giải ngày 30-5-2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H2 trình bày:

Thời gian tôi không nhớ cụ thể, tôi chỉ nhớ việc liên quan đến tranh chấp đất giữa ông T và ông T2 cụ thể như sau:

Lúc đó, cháu tôi là Nguyễn Văn T5 hỏi tôi có ai ở địa phương lâu năm thì cho mượn chứng minh nhân dân và hộ khẩu, tôi hỏi “*để làm gì?*” thì T5 trả lời “*để chứng giấy tờ đất*”. Tôi có mượn chứng minh nhân dân và hộ khẩu của ông Tô T rồi đưa cho Nguyễn Văn T5. Sau đó T5 trả lại thì tôi trả lại cho ông Tô T. Ngoài ra tôi không biết nội dung gì khác. Hiện nay tôi tuổi già sức yếu và phải chăm sóc vợ tôi bị tai biến nên không tham gia tố tụng được, đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt tôi ở tất cả các buổi làm việc, các phiên tòa.

Tại Biên bản hòa giải ngày 30-5-2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T5 trình bày:

Trước đây ông Lương Vũ T2 gần nhà tôi có mua được một lô đất và có nói với tôi “*anh có biết chỗ nào làm bìa đồ không*” thì tôi có chở ông T2 đến nhà bà Hoàng Thị P ở làng N rồi đưa hợp đồng mua bán đất cho bà P. Bà P có nói với chúng tôi “*nếu làm bìa đồ thông qua ông Nguyễn Văn H1 thì phải làm bìa đồ đứng tên ông H1 rồi mới sang cho ông T2 và nộp nhiều lần thuế, nếu mượn được chứng minh nhân dân và hộ khẩu của người nào ở địa phương lâu năm thì nhanh hơn và giảm chi phí, giảm thuế*”. Tôi có nhờ chú của tôi là ông Nguyễn Văn H2, ông H2 đi mượn được chứng minh nhân dân và hộ khẩu của ông Tô T. Sau khi mượn giấy tờ của ông Tô T thì tôi đưa cho bà P để đi làm giấy tờ đất. Tại thời điểm đó, tôi với bà P có quan hệ tình cảm nên tôi muốn tạo điều kiện cho bà P làm giấy tờ đất có thêm thu nhập, vì vậy, tại quán cà phê nhà bà P tôi đã nhờ một người dân trong quán cà phê viết 01 giấy bán đất đứng tên ông Tô T bán đất cho ông Lương Vũ T2, giấy bán đất được viết ngày 18-6-1999 và nhờ người dân này viết và ký tên ông Tô T.

Tại Biên bản hòa giải ngày 30-5-2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị P trình bày:

Việc mua bán đất giữa ông H1 với ông T2 là có thật. Nhưng nguồn gốc thửa đất tranh chấp là ai bán cho ông H1 thì bà không rõ. Bà chỉ là người làm hồ sơ để cho ông Lương Vũ T2 được cấp bìa đỏ. Ngoài ra bà không biết nội dung gì khác.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22-6-2020, người làm chứng là ông Đ1 trình bày:

Ông không có quan hệ họ hàng gì với ông Tô T, ông chỉ biết ông Tô T, còn ông Lương Vũ T2 ông không biết ông ấy là ai. Ông không quen biết ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1946; địa chỉ: thôn A, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai, từ trước giờ ông chưa mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ai tên H1 cả. Ông xin trình bày nguồn gốc lô đất mà hiện nay đang tranh chấp là của cha mẹ ông, sau đó cha mẹ tôi có cho ông L, cho ông J ở. Đến năm 1994 thì ông L và ông J đã chuyển nhượng lô đất trên cho ông Tô T. Hiện tại bây giờ vẫn còn đất và ở phía sau đuôi đất mà trước đây ông L và ông J đã bán. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, ông J ông đều biết.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22-6-2020, người làm chứng là ông Siu J1 trình bày:

Ông không có quan hệ họ hàng gì với ông Tô T, ông chỉ biết ông Tô T, còn ông Lương Vũ T2 ông không biết ông ấy là ai. Nguyên trước đây ông là Phó Chủ tịch UBND xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai từ năm 1987 đến năm 2006. Vào năm 1994 và 1996 ông có ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tô T và ông J, sau đó là đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tô T và ông L. Nên ông biết rõ nguồn gốc lô đất đang tranh chấp tại làng B, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Nguồn gốc lô đất mà hiện nay đang tranh chấp là của cha mẹ ông Đ1, sau đó cha mẹ ông Đ1 có cho ông L, cho ông J ở. Đến năm 1994 thì ông L và ông J chuyển nhượng lô đất cho ông Tô T9. Hiện tại bây giờ vẫn còn ông Đ1, vẫn còn đất và ở phía sau đuôi đất mà trước đây ông L và ông J đã bán. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, ông J ông đều biết.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 18-10-2017, người làm chứng là ông J trình bày:

Ông không có quan hệ họ hàng gì với ông Tô T, ông chỉ biết ông Tô T, còn ông Lương Vũ T2 ông không biết ông ấy là ai. Ông không quen biết ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1946; địa chỉ: thôn A, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai, từ trước giờ ông chưa mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ai tên H1 cả.

Ông xin trình bày nguồn gốc lô đất mà hiện nay đang tranh chấp tại làng B, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai là của cha mẹ ông cho, sau đó cha mẹ ông có cho ông L, cho ông J ở. Đến năm 1996 thì ông (tức J) và vợ là H3 đã chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất trên cho ông Tô T. Ông không nhớ chính xác nhưng trong tờ chuyển nhượng thì mặt đường quốc lộ 15m ngang. Hiện tại bây giờ thì ông Đ1 vẫn còn nhà ở phía sau đuôi đất mà trước đây ông đã bán, còn ông ở trong làng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Tô T có lập hợp đồng chuyển nhượng và chứng nhận ở xã C, thành phố P, tỉnh Gia

Lai. Việc ghi tứ cận thửa đất là do người môi giới ghi, ông không biết, nhưng phía Nam giáp đất ông T thì thực tế là mặt đường quốc lộ 19, nhưng nhà ông T10 ở phía bên kia đường nên ghi giáp ông T10 vì các ông không biết.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 18-10-2017 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, người làm chứng là bà Nguyễn Thị Hồng M trình bày:

N3 vào năm 1994 bà có mua một lô đất của người địa phương với diện tích chiều ngang 5m và chiều dài bà không nhớ rõ. Đất của bà nằm ở giữa đất của ông Tô T một bên cho chiều ngang 15m và một bên có chiều ngang là 11m mặt đường. Sau đó ông Tô T chuyển nhượng lại một phần diện tích đất của mình là 15 cho quán C1 (hiện nay là lớp xe B). Tuy nhiên quán C1 có nhu cầu sử dụng 20m nên giữa ông xã bà tên Vũ Hoàng K1 (đã chết) và ông Tô T có thỏa thuận đổi đất ông Tô T lấy 5m đất của gia đình bà, còn gia đình bà sẽ chuyển xuống phần đất của ông Tô T có chiều ngang 11m, bà đã cất nhà ở ổn định. Đến năm 2014 bà đã chuyển nhượng lại căn nhà này cho người khác. Phần đất trống còn lại của ông Tô T là 6m đất liền kề với gia đình bà, khi còn sinh sống ở đó bà có mượn của ông Tô T để ươm cây cà phê.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 08/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

- Áp dụng các Điều 5, 99, 100, 166, và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đất đai;

- Áp dụng các Điều 158, 164, 166 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Tô T, cụ thể như sau:

Buộc ông Lương Vũ T2 phải trả lại thửa đất số 525 (nay là thửa 96), tờ bản đồ số 04 (nay là tờ bản đồ số 13), diện tích 135,7 m² tại địa chỉ thôn B (nay là thôn A), xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai cho ông Tô T, thửa đất có tứ cận:

Phía đông giáp đất ông Nguyễn Xuân Q1 có chiều dài 22,42m;

Phía tây giáp đất ông Thái Ngọc P2 có chiều dài 22,83m;

Phía nam giáp đường quốc lộ 19 có chiều dài 6m;

Phía bắc giáp chiều dài ông Nguyễn Duy T11 có chiều dài 6m.

Tổng diện tích 135,7 m² (đất trồng cây lâu năm).

(Có sơ đồ kèm theo)

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tô T về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AL 612993 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 10/12/2009 cho ông Lương Vũ Thạch .

Ông Tô T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai và làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; Án phí; quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 10/8/2023, bị đơn - ông *Lương Vũ T2* và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà *Phạm Thị Thanh T4* kháng cáo toàn bộ nội dung vụ án vì cho rằng: Bản án sơ thẩm xét xử vụ án không đúng sự thật, không khách quan, trái với chứng cứ trong vụ án và đề nghị xét xử lại vụ án, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông *Tô T*.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đề nghị không chấp nhận các nội dung kháng cáo của Bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm; Bị đơn, Người liên quan không rút kháng cáo mà vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo như trên và đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 08/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Sau khi nghe: Người kháng cáo trình bày nội dung kháng cáo; ý kiến của các bên liên quan đến nội dung kháng cáo và tranh luận tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn xét xử phúc thẩm và quan điểm của Viện kiểm sát về giải quyết vụ án; sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định về các nội dung kháng cáo như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Phiên tòa được triệu tập lần thứ 2, có một số người tham gia tố tụng khác vắng mặt trong đó có ông Nguyễn Văn H2 vắng mặt, nhưng tại cấp sơ thẩm, ông H2 đã có lời khai và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt Ông trong tất cả các phiên tòa. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn - ông Lương Vũ T2 và và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Phạm Thị Thanh T4 cho rằng: Bản án sơ thẩm xét xử vụ án không đúng sự thật, không khách quan, trái với chứng cứ trong vụ án và đề nghị xét xử lại vụ án, bác toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn thì thấy:

[2.1]. Diện tích đất tranh chấp giữa Nguyên đơn và Bị đơn qua đo đạc thực tế là 135,7 m² thuộc thửa đất số 525 (nay là thửa 96), tờ bản đồ số 04 (nay là tờ bản đồ số 13) tại thôn B (nay là thôn A), xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai mà Ủy ban nhân dân thành phố P đã cấp Giấy CNQSD đất ngày 10/12/2009 cho ông Lương Vũ Thạch. Ông Lương Vũ T2 cho rằng nguồn gốc thửa đất tranh chấp là do Ông nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Văn H1 vào năm 2001 với diện tích 138m², việc mua bán bằng giấy viết tay, hiện nay giấy mua bán viết tay Ông chưa tìm được. Ông H1 khai nguồn gốc thửa đất tranh chấp mà ông chuyển nhượng cho ông T2 là do Ông nhận chuyển nhượng từ ông Đ1 nhưng tại Biên bản lấy lời khai ngày 22-6-2020 và tại phiên tòa sơ thẩm thì ông Đ1 đều khai nhận: “*ông không quen biết ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1946; địa chỉ: thôn A, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai, từ trước giờ Ông chưa mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ai tên H1 cả*”. Như vậy, ông Lương Vũ T2 cho rằng nguồn gốc thửa đất tranh chấp là do Ông nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Văn H1 vào năm 2001 là không có căn cứ.

[2.2]. Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất cho ông T2 thể hiện: ông T2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông Tô T chuyển nhượng cho ông T2 bằng Giấy bán đất viết tay có nội dung: “...ông Tô T, sinh năm 1936, chứng minh nhân dân số 230045243, trú tại thôn F, xã A, thành phố P, tỉnh Gia Lai bán cho ông Lương Vũ T2, sinh năm 1975, trú tại thôn A, xã A, thành phố P, tỉnh Gia Lai, 01 lô đất tại thôn B, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có diện tích chiều ngang 6m, chiều dài 25m, được viết ngày 18/6/1999”. Ông Tô T không thừa nhận nội dung và chữ ký trong Văn bản nêu trên và đã tố cáo đến Công an thành phố P. Trong quá trình giải quyết vụ việc, Công an thành phố P đã tiến hành giám định chữ ký, chữ viết và Phòng K2- Công an tỉnh G kết luận “Chữ ký, chữ viết đứng tên “Tô Thự” không phải do cùng một người ký và viết ra”.

[3]. Bản án sơ thẩm nhận định: “ Nguyên đơn ông Tô T đã cung cấp 02 giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gồm: Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L chuyển nhượng cho ông Tô T 01 mảnh đất rộng 11m, dài 30m diện tích 330m² tại thôn B, xã C, thị xã P, tỉnh Gia Lai có xác nhận của tổ dân phố và UBND xã C vào ngày 23/11/1994 và Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông J chuyển nhượng cho ông Tô T 01 mảnh đất rộng 15, dài 40m diện tích 600m² tại thôn B, xã C, thị xã P, tỉnh Gia Lai có xác nhận của tổ dân phố và UBND xã C vào ngày 24/6/1996. Việc chuyển nhượng đất giữa ông L, J và ông T có sự chứng kiến của ông Siu J1 - Nguyên trước đây là Phó chủ tịch UBND xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai từ 1987 đến năm 2006. Vào năm 1994 và năm 1996, ông Siu J1 đã ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tô T và ông J, sau đó là đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tô T và ông L. Mặt khác, lời khai của ông J, ông Đ1 cũng xác nhận việc chuyển nhượng đất ông L, J và ông Tô T là có thật, phù hợp với chứng cứ cũng như lời trình bày của nguyên đơn.

Ông Tô T trình bày: Nằm giữa hai lô đất của ông Tô T theo mặt đường Quốc lộ 19 là lô đất của bà Nguyễn Thị Hồng M (bà M có 5m ngang mặt đường quốc lộ 19). Tại thời điểm đó quán C1 có nhu cầu muốn mua 20m đất chiều ngang mặt đường Q, nên ông Tô T đã bàn bạc và thương lượng đổi 5m chiều ngang mặt đường quốc lộ 19 của bà M lấy 5m của gia đình ông Tô T, bà M đồng ý, nên giữa gia đình ông và bà M đã tiến hành trao đổi. Sau khi đổi đất với bà M thì ông Tô T đã chuyển nhượng cho quán C1 20m đất chiều ngang mặt đường Quốc lộ 19 nên gia đình ông còn lại 6m chiều ngang mặt đường Quốc lộ 19. Hội đồng xét xử nhận thấy lời khai này của ông Tô T là có căn cứ bởi sự việc đổi đất đã được bà M thừa nhận, đồng thời Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ và đã xác định được vào năm 2001 ông Tô T có chuyển nhượng cho ông Lê Tấn T12 toàn bộ diện tích 497m² thuộc thửa đất 343, 344 tờ bản đồ số 4.

Bị đơn khai rằng việc ông Tô T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là không đúng tư cận của thửa đất hiện nay đang tranh chấp. Tuy vậy, tại phiên tòa, bà H3 (vợ ông J), ông Siu J1 và ông Đ1 đều xác nhận thửa đất hiện đang tranh chấp là do ông Tô T nhận chuyển nhượng từ ông L và ông J; hiện nay thửa đất này là thửa đất trống. Sở dĩ kích thước, tư cận tại thời điểm ông T nhận chuyển nhượng so với thời điểm hiện nay có thay đổi là do chỉ giới đường Quốc lộ 19 có thay đổi.

Tổng hợp những chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, người làm chứng và ý kiến của Kiểm sát viên nêu trên, đã có đủ căn cứ để xác định thửa đất số 525 (nay là thửa 96), tờ bản đồ số 04 (nay là tờ bản đồ số 13), diện tích 135,7 m² tại địa chỉ thôn B (nay là thôn A), xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Tô T. Mặc dù vậy, Ủy ban nhân dân xã C đã đo vẽ trích lục và ký xác nhận hồ sơ ngày 22/10/2009 với nội dung: “Nguồn gốc đất: Nhận chuyển nhượng của ông Tô T vào năm 1999, từ đó đến nay sử dụng ổn định không tranh chấp. Phù hợp với quy hoạch. Kính đề nghị quý cấp xem xét, giải quyết”. Và trên cơ sở hồ sơ được UBND xã C ký xác nhận, ông Lương Vũ T2 được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 612993 là không đúng với quy định của pháp luật, vì vậy, chấp nhận yêu cầu của ông Tô T9 về việc buộc trả đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lương Vũ T2”. Nhận định của Bản án sơ thẩm được trích dẫn ở trên là có căn cứ, phù hợp với các chứng cứ trong hồ sơ vụ án.

[4]. Từ những nhận định trên, có căn cứ để khẳng định: Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 08/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của ông Tô T, buộc ông Lương Vũ T2 phải trả cho ông Tô T 135,7m² đất là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lương Vũ T2 kháng cáo nhưng không có tình tiết nào mới nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Lương Vũ T2 và bà Phạm Thị Thanh T4. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 08/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

[5]. Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án: ông Lương Vũ T2, bà Phạm Thị Thanh T4 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[6]. Các quyết định về: Án phí sơ thẩm; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; quy định về thi hành án, chậm thi hành án được thực hiện theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 08/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lương Vũ T2 và bà Phạm Thị Thanh T4. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 08/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Áp dụng: các Điều 5, 99, 100, 166, và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đất đai; các Điều 158, 164, 166 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015:

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Tô T:

+ Buộc ông Lương Vũ T2 phải trả lại thửa đất số 525 (nay là thửa 96), tờ bản đồ số 04 (nay là tờ bản đồ số 13), diện tích 135,7 m² tại địa chỉ thôn B (nay là thôn A), xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai cho ông Tô T, thửa đất có tứ cận:

Phía đông giáp đất ông Nguyễn Xuân Q1 có chiều dài 22,42m;

Phía tây giáp đất ông Thái Ngọc P2 có chiều dài 22,83m;

Phía nam giáp đường quốc lộ 19 có chiều dài 6m;

Phía bắc giáp chiều dài ông Nguyễn Duy T11 có chiều dài 6m.

Tổng diện tích 135,7 m² (đất trồng cây lâu năm).

(Có sơ đồ kèm theo Bản án sơ thẩm)

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AL 612993 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 10/12/2009 cho ông Lương Vũ Thạch .

3. Ông Tô T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai và làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Áp dụng khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Lương Vũ T2, bà Phạm Thị Thanh T4 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà mỗi người đã nộp tại các biên lai thu số 0000335, số 0000336 cùng ngày 25/8/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

5. Các quyết định về: Án phí sơ thẩm; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; quy định về thi hành án, chậm thi hành án được thực hiện theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 08/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THA dân sự tỉnh Gia Lai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tiến