

Đại diện hợp pháp của ông H: Ông Nguyễn Hồng A, sinh năm: 1965 trú tại: Thôn A, xã P, tỉnh Gia Lai; có mặt.

+ Bà Phạm Thị B, sinh năm: 1962; cư trú tại: Khu phố T, xã P, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

Đại diện hợp pháp của bà B: Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm: 1987; cư trú tại: Khu phố T, xã P, tỉnh Gia Lai; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1956; Địa chỉ: Khu phố T, xã P, tỉnh Gia Lai; có mặt.

Theo đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Tân C trình bày:

Nguyên thửa đất số 07, tờ bản đồ số 86, diện tích 308 m² (đo đạc theo bản đồ địa chính năm 2001), nay là thửa đất số 35, tờ bản đồ số 89 diện tích 353,8 m² đất trồng cây hằng năm khác tại khu phố T, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Định (nay là xã P, tỉnh Gia Lai) có nguồn gốc đất của cô Nguyễn N (chết 1964) và cô Nguyễn Thị L (chết 2018) là cha mẹ của cụ Nguyễn Thị Đắc. Đất này vợ chồng cô N, cô Lắm mua của cụ Quỳnh Q năm 1957. Thời gian đã lâu nên gia đình không còn lưu giữ giấy tờ. Cụ Q chết đã lâu và cha mẹ, vợ con ông Q còn sống hay đã chết không rõ. Năm 1975 thửa đất này được chuyển vào hợp tác xã N1. Sau khi vào hợp tác xã, cô L tiếp tục sử dụng đất này trồng hoa màu, đến năm cô Lắm chết thì cụ Đ sử dụng. Trong hồ sơ địa chính năm 1993 do UBND thị trấn P quản lý, thì cụ Đ là người đứng tên kê khai sử dụng thửa đất này. Cụ Đ đã được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 89 diện tích 353,8 m² đất trồng cây hằng năm khác, số vào sổ cấp GCN CH07389 ngày 25 tháng 02 năm 2020. Cụ Đ canh tác cho đến năm 2010, khi dự án V đo đạc để cấp GCNQSDĐ, thì vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị B sống liền kề thửa đất của cụ Đ kê khai luôn phần diện tích đất này nên ngày 22/12/2010, UBND huyện P đã cấp GCNQSDĐ cho ông H, bà B bao gồm cả phần diện tích đất của cụ Đ tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 89, diện tích 828,5 m². Phát hiện sự việc này, cụ Đ đã khiếu nại và ngày 22/9/2015, UBND huyện P đã ban hành Quyết định số 5046/QĐ-UBND thu hồi GCNQSDĐ của vợ chồng ông H, bà B. Tuy nhiên, từ năm 2015 đến nay, vợ chồng ông H, bà B vẫn ngăn cản không cho cụ Đ sử dụng, canh tác trên thửa đất này. Hiện trên đất có một số tài sản của ông H, bà B gồm: 02 trụ bê tông, 01 cây mít, 01 cây cam tự mọc, 01 cây dừa đã chết và rau lang, cụ Đ thống nhất giá trị các tài sản này là 2.000.000 đồng. Cụ Đ yêu cầu vợ chồng ông H, bà B phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 89 của cụ Đ, cụ Đ tự nguyện thanh toán cho vợ

chồng ông H, bà B giá trị tài sản trên đất của vợ chồng ông H, bà B là 2.000.000 đồng.

Đối với việc UBND huyện P cấp GCNQSDĐ nhằm phân diện tích của gia đình cụ Đ cho ông H đã có kết luận thanh tra, và quyết định thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho ông H. Việc cấp GCNQSDĐ cho ông H, thu hồi GCNQSDĐ của ông H, cấp GCNQSDĐ cho cụ Đ được niêm yết công khai tại địa phương. Hơn nữa, diện tích đất ban đầu ông H xin HTX cấp ghi rõ diện tích chỉ 411 m². Do đó, cụ Đ không chấp nhận yêu cầu của ông H về việc hủy GCNQSDĐ đã cấp cho cụ Đ.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thái H2 là ông Nguyễn Hồng A trình bày:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của ông bà để lại và được UBND huyện P xét cấp GCNQSDĐ đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị B. Đất này cha mẹ ông H là Nguyễn Đ1 (đã chết), Nguyễn Thị L1 (đã chết) sử dụng từ trước 1975. Đến 1987, ông H đi nghĩa vụ quân sự về lập gia đình (thời điểm này ông Đ1 đã chết) thì được UBND huyện P xét cấp quyền sử dụng toàn bộ thửa đất này. Từ năm 1987 đến nay, gia đình ông H sử dụng toàn bộ khuôn viên đất được cấp theo GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CH00351 cấp ngày 22 tháng 12 năm 2010, đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 89, diện tích 828,5 m², vị trí, tứ cận từ trước đến nay không thay đổi. Trên đất gia đình ông H sử dụng trồng hoa màu, trụ bê tông, chậu kiếng, chất ngói như nguyên đơn trình bày là đúng. Mãi đến khi cụ Đ khởi kiện, Tòa án Phù Mỹ thụ lý báo làm việc năm 2022 thì gia đình mới biết GCN đã cấp cho ông H, bà B bị thu hồi và đã cấp GCNQSDĐ cho cụ Đ. Quá trình làm GCNQSDĐ ông C, cụ Đ có ký xác nhận nhân chứng về nguồn gốc đất. Gia đình không hề hay biết gì việc phân đất tranh chấp bị thu hồi để cấp cho cụ. Hiện bản chính GCNQSD số vào sổ cấp GCN CH00351 cấp ngày 22 tháng 12 năm 2010 cho ông H, bà B ông H đang giữ không cầm cố, thế chấp cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào. UBND huyện P cấp GCNQSDĐ cho ông H là đúng quy định. UBND huyện P thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho ông H và cấp GCNQSDĐ cho cụ Đ gia đình ông H không hay biết. Ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ Đ, đồng thời phản tố yêu cầu hủy Quyết định số 5046/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2015 của UBND huyện P và hủy GCNQĐĐ số vào sổ cấp GCN CH07389 ngày 25 tháng 02 năm 2020 do UBND huyện P cấp cho cụ Đ. Ông H thống nhất giá trị tài sản trên đất của vợ chồng ông H là 2.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị B là bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Bà Phạm Thị B thống nhất với lời trình bày và yêu cầu phản tố của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà Nguyễn Thị B1 thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị Đắc .

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xã P, tỉnh Gia Lai trình bày:

Ngày 09/6/2015, Thanh tra huyện P (nay là xã P) có báo cáo số: 50/TTr-BC về kết quả thẩm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ ông Nguyễn Văn H, trú tại T, thị trấn P, huyện P; Qua đó xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị B tại thửa đất số 1, diện tích 828,5 m², tờ bản đồ số 89 (bản đồ địa chính đo đạc 2001) là không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đúng mục đích sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất được quy định tại khoản 5 Điều 38 luật đất đai năm 2003; điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013; vì đã cấp bao trùm cả phần diện tích đất 308 m² thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 86 do ông Phạm Tấn C sử dụng. Kiến nghị UBND huyện thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 563128, số vào sổ cấp GCN: CH00351 ngày 22/12/2010 đã cấp ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị B tại thửa đất số 1, diện tích 828,5 m², tờ bản đồ số 89 (bản đồ địa chính đo đạc 2001). Xét đề nghị của Phòng T1 có Tờ trình số 233/TTr-TNMT ngày 21/9/2015, UBND huyện đã ban hành quyết định số 5046/QĐ-UBND ngày 22/9/2015 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà B. Ngày 12/11/2018, cụ Đ có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 89, diện tích 353,8 m² (theo bản đồ địa chính đo đạc 2001 là thửa đất số 7, tờ bản đồ số 89) có nguồn gốc cha mẹ sử dụng từ trước năm 1988 đến năm 2018 để lại cho cụ Đ sử dụng. Trên cơ sở lấy ý kiến khu dân cư, niêm yết công khai các trường hợp đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 12/11/2019 UBND thị trấn P ký xác nhận nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và ngày 18/02/2020, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B - Chi nhánh huyện P có ý kiến xác nhận: Hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Đ sử dụng thửa đất 35, tờ bản đồ số 89, diện tích 353,8 m² đất trồng cây hàng năm khác, số vào sổ cấp GCN CH 07289 ngày 25/02/2020 là đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

“Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, các Điều 34, Điều 147, 157, khoản 2 Điều 227, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các điều 163, 164, 169, 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 16 Điều 3, khoản 10 Điều 12, Điều 97, Điều 166, của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV.

Tuyên xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị Đắc .

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H.

3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Xuân H3 và bà Phạm Thị B chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc cụ Nguyễn Thị Đ thực hiện quyền sử dụng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 89, tại thôn T, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Định (nay là xã P, tỉnh Gia Lai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH07389 ngày 25/02/2020 do UBND huyện P, tỉnh Bình Định (nay là xã P, tỉnh Gia Lai) cấp cho cụ Nguyễn Thị Đắc .

4. Cụ Nguyễn Thị Đ được sở hữu số tài sản của vợ chồng ông H3 và bà B gồm: 02 trụ bê tông, 01 cây mít, 01 cây cam, 01 cây dừa đã chết, rau lang trên đất và phải có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị B 2.000.000 đồng giá trị tài sản trên.”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/9/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị B có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: ông H, bà B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư Nguyễn Đức V trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị B.

Đại diện Viện công tố và xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, về trình tự, thủ tục giải quyết thì Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị Đ là đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H, bà B không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ gì mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên, đây là phiên tòa được mở lần 2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án, việc vắng mặt

của những đương sự nêu trên không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những đương sự trên.

[2] Ngày 22/12/2010, Ủy ban nhân dân huyện P đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00351, đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 89, diện tích 828,5m² cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị B.

Ngày 22/9/2015, Ủy ban nhân dân huyện P ban hành Quyết định số 5046/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 563128, số vào sổ CH00351 cấp ngày 22/12/2010 đã cấp cho ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị B, với lý do: Ông H, bà B sử dụng diện tích thực tế là 520,5m² tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 89 (bản đồ địa chính đo đạc năm 2001), nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp diện tích là 828,5m² bao gồm cả phần diện tích 308m² thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 86 (bản đồ địa chính đo đạc năm 2001). (b1 148)

Theo “*Biên bản giải quyết đơn kiến nghị của bà Nguyễn Thị L*” ngày 07/4/2017, ông H có ý kiến cho rằng việc thu hồi đất của UBND huyện theo Quyết định số 5046/QĐ-UBND ngày 22/9/2015 là không đúng, ông H sẽ khiếu nại đối với quyết định hành chính trên của UBND huyện P. Nhưng cho đến hiện nay ông H chưa có khiếu nại đối với Quyết định số 5046/QĐ-UBND, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của ông H, bà B cũng xác nhận là ông H không có đơn khiếu nại đối với Quyết định số 5046/QĐ-UBND. (b1 65)

Ngày 10/4/2024, ông H mới có “*Đơn phản tố*” đề nghị Tòa án hủy Quyết định số 5046/QĐ-UBND ngày 22/9/2015 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Đắc. Thấy ông H biết được Quyết định số 5046/QĐ-UBND từ ngày 07/4/2017 nhưng đến ngày 10/4/2024 mới có đơn khởi kiện là thuộc trường hợp hết thời hiệu khởi kiện.

Ngày 27/9/2023, Ủy ban nhân dân huyện P có Văn bản số 1849/UBND-TNMT gửi Tòa án nhân dân huyện Phù Mỹ, có nội dung:

“*Ngày 09/6/2015, Thanh tra huyện có Báo cáo số 50/TTr-BC về kết quả thẩm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ ông Nguyễn Văn H, trú tại T, thị trấn P, huyện P. Qua đó xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị B tại thửa đất số 1, diện tích 828,5m², tờ bản đồ số 89 (bản đồ địa chính đo đạc 2001) là không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đúng mục đích sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất được quy định tại khoản 5 Điều 38 Luật đất đai năm 2003; điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai năm 2013; vì đã cấp bao trùm cả phần diện tích đất 308m² thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 86 do ông Phạm Tấn C sử dụng...Ngày 12/11/2018, bà Nguyễn Thị Đ có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ 89, diện tích 353,8m² (theo bản đồ địa chính*

đo đạc 2001 là thửa đất số 7, tờ bản đồ số 89) có nguồn gốc cha mẹ sử dụng năm 1988 đến năm 2018 để lại cho Nguyễn Thị Đ sử dụng. Trên cơ sở lấy ý kiến khu dân cư, niêm yết công khai các trường hợp đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 12/11/2019 UBND thị trấn P ký xác nhận nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và ngày 18/02/2020 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B-Chi nhánh huyện P có ý kiến xác nhận: Hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. (bl 96,122)

Theo “Biên bản giao đất xây dựng nhà ở” ngày 19/5/1986, Hợp tác xã N1 đã giao cho ông Nguyễn Văn H 411,2m², kích thước cụ thể: chiều dài 25,7m, chiều rộng 6,8m. (bl 104)

Theo “Đơn xin cất nhà” ngày 10/7/1986, ông H có nhu cầu xin cấp thửa đất có tứ cận như sau: Đông giáp ruộng bà Đ, T giáp nhà ông C1 ngân hàng; Tây giáp suối cần dây thép; Bắc giáp đường xuống lò nèn (bl 158).

Tại phiên tòa phúc thẩm, lý giải thửa đất ông H, bà B đang sử dụng nhiều hơn so với thửa đất được giao, thì ông Hồng A, bà Thu H1 - đại diện theo ủy quyền của ông H, bà B cho rằng khai hoang, lấn chiếm suối phía sau thửa đất. Nhưng cũng tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hồng A, bà Thu H1 thừa nhận thửa đất ông H, bà B đang sử dụng có chiều rộng gần 15m, là không phù hợp đối với thửa đất mà Hợp tác xã Nông nghiệp 2 Mỹ Q1 giao cho vợ chồng ông H, bà B.

Với căn cứ trên, thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ là có căn cứ.

[4] Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ là đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H là đúng quy định pháp luật.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H, bà B không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông H, bà B.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm vì thuộc trường hợp được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị B. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm vì thuộc trường hợp được miễn án phí.

3. Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao - Vụ II;
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm 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**

Đinh Phước Hòa