

Bản án số: 37/2024/DS-PT

Ngày 02/4/2024

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất và bồi thường thiệt hại về
tài sản*”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Giáp Bá Dự

Các Thẩm phán

Ông Lê Đình Nam

Ông Đặng Chí Công

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Liên - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:
Bà Trịnh Thị Mỹ Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 145/2023/TLPT-DS ngày 18/12/2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2023/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* Ông **Ngô Văn H**, sinh năm 1970 và bà **Trương Thị H**, sinh năm 1974; địa chỉ: T, xã B, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt

2- *Bị đơn:* Ông **Phạm S**, sinh năm 1975 và bà **Trần Thị Minh T**, sinh năm 1975; địa chỉ: T, xã B, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Ông S có mặt, bà T vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt

3- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Phạm P**, sinh năm 1965 và bà **Đỗ Thị Tuyết N**, sinh năm 1965; địa chỉ: T, xã B, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

4. Người kháng cáo : Nguyên đơn ông **Ngô Văn H**, sinh năm 1970 và bà **Trương Thị H**, sinh năm 1974; địa chỉ: T, xã B, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/01/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trương Thị H trình bày: Ngày 24/12/2015 ông Nguyễn Văn H, bà Trương Thị H có nhận chuyển nhượng của ông Phạm S và bà Trần Thị Minh T thửa đất có chiều ngang 20m, chiều dài hết đất đến giáp đất ông C tại T, xã B, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Khi chuyển nhượng ông S, bà T nói thửa đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ lập Giấy sang nhượng đất viết tay, không có công chứng chứng thực mà chỉ có chữ ký của hai bên và có ông S, Văn D làm chứng, giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Ông H và H giao đủ tiền và ông S, bà T đã giao đủ đất.

Đến tháng 4/2017 ông Ngô Văn H, bà Trương Thị H đến tranh chấp đất. Vụ án này đã được Tòa án nhân dân thành phố Pleiku giải quyết, yêu cầu ông S chấp nhận hợp đồng hoặc hủy hợp đồng thì ông S đã chấp nhận hợp đồng và đã viết bản cam kết. Tại thời điểm đó ông S, bà T cam kết sẽ hoàn tất các thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà H nên ông H, bà H rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân thành phố Pleiku đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Năm 2019 do Nhà nước mở đường nên đất của ông H, bà H hiện dư ra 05m. Tháng 6/2020 ông Phạm P giao đất có gọi ông H, bà H ra để chỉ và cắm cọc nhận đất ông H, bà H không đồng ý nhận đất như vậy vì lúc đầu mua đất giáp đến đất ông C. Ông H, bà H thấy thời gian dài mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đến tháng 2/2021 ông H đồng ý cắm cọc mốc để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H gọi địa chính xã B xuống đo đạc, cán bộ địa chính có nói việc đo đạc đất số đo dư ra 01 mét so với diện tích bìa đỏ còn đất thực tế dư ra nhiều, nói bà H nhận đầu trên hoặc đầu dưới, còn việc giải quyết là của Tòa án. Làm việc xong bà H có ký vào biên bản làm việc do cán bộ địa chính lập để cho xong buổi làm việc chứ bà H không đồng ý với kích thước đất như đã đóng cọc.

Ngày 21/01/2021 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng X giữa ông H, bà H và bà Đỗ Thị Tuyết N thể hiện diện tích đất là 1446m² nhưng cũng có chiều dài đầu giáp đường, đuôi giáp đất ông C giống theo giấy tờ mua bán ông H, bà H mua hết đất thể hiện đầu giáp đường, đuôi giáp đất ông C. Việc đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào là của cơ quan chuyên môn, còn ông H, bà H sử dụng đất từ trước đến nay đều là đầu giáp đường, đuôi giáp đất ông C. Ngày 19/02/2021 ông H, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 070259.

Ngày 18/12/2021 ông S, bà T đã chặt 14 cây cà phê, 19 cây bởi lòi, 07 trụ

tiêu, 01 cây sầu riêng và cho xe san ủi mặt bằng diện tích 160m² trong đó chiều dài 20m, chiều ngang 8m. Do đó ngày 29/12/2021 ông H, bà H đã làm đơn gửi UBND xã B yêu cầu giải quyết nhưng không có kết quả.

Ông H bà H yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Pleiku giải quyết:

- Buộc ông Phạm S và bà Trần Thị Minh T phải trả cho ông H, bà H diện tích đất lấn chiếm là 168m² có tứ cận như sau: Đông giáp thửa đất số 17 có chiều dài 20m, Tây giáp đất của ông H, bà H có chiều dài 20m, Nam giáp đất ông Phạm P có chiều dài 2,56m + 5,92m, Bắc giáp đường bê tông rộng 06m có chiều dài 2,87m + 5,45m (theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 21/6/2022).

- Buộc ông S và bà T bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất gồm 14 cây cà phê rô kinh doanh trồng năm 2010 có trị giá 7.000.000đ (bảy triệu đồng), 19 cây bồi hồi khoảng 15 năm tuổi có trị giá 5.000.000đ (năm triệu đồng), 06 trụ tiêu trồng từ năm 2016 có trị giá 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng), 01 cây sầu riêng trồng năm 2010 trị giá 3.000.000đ (Ba triệu đồng), tổng cộng là 17.500.000đ (Mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Một hàng cà phê 07 cây nằm trong phần diện tích 54,3m² đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà H, các cây trồng khác nằm trên phần diện tích đất 113,7m² như trích đo hiện trạng sử dụng đất được lập kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 21/6/2022.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Ngô Văn H thống nhất với ý kiến của bà H. Khoảng tháng 2 năm 2021 giữa ông và ông S có tiến hành cắm 04 trụ để xác định lại ranh giới đất. Ông là người trực tiếp đóng 04 trụ trên đất. Ông học không cao nhưng ông đọc, viết được, hiểu nội dung nên đã ký dưới giấy viết tay ngày 21/02/2021, còn nội dung viết là chữ của ông P.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Phạm S trình bày: Nguồn gốc thửa đất của ông S có diện tích trên 10.000m², đã được UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 775256 ngày 22/3/2013, sau này bị thu hồi toàn bộ vì đất chồng lấn đất quốc phòng. Năm 2015 ông H, bà H mua đất cũng đã biết việc này nhưng vẫn mua nên ngày 24/12/2015 ông S, bà T có chuyển nhượng cho ông H, bà H một thửa đất có chiều rộng 20m, chiều dài hết đất, thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 17; Phía Tây giáp đường đi; Phía Nam giáp đất ông S; Phía Bắc giáp đường đất.

Khi mua bán ông S, bà T có lập giấy sang nhượng đất viết tay có chữ ký của ông S, bà T và ông H bà H, có nhân chứng là ông Sử Văn D, giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Quá trình chuyển nhượng đất do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S thời điểm này bị Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai thu hồi với lý do đất của gia đình ông nằm chồng lên đất quốc phòng nên không làm thủ tục sang tên cho ông H, bà H được. Khoảng năm 2018 gia đình

ông S làm kinh tế gặp khó khăn nên ông có bán lại thửa đất cho anh Phạm P là anh trai của ông. Sau đó anh P có viết giấy cho ông H, bà H nội dung sau này nếu Nhà nước cho phép làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông P thì sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H, bà H theo đúng diện tích đất mà ông S đã bán cho ông H, bà H.

Khoảng năm 2019 thửa đất được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do thời điểm này tiến hành đo đạc lại các thửa đất nên có sự biến động, diện tích đất của ông tăng lên so với trước đây. Năm 2021 vợ chồng ông Phạm P và vợ chồng ông Ngô Văn H, bà Trương Thị H đã làm hợp đồng chuyển nhượng và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà H. Tuy nhiên thời điểm này do mở đường nên đường rộng 12m không phải 10m như thời điểm năm 2015 mà ông bán cho ông H và bà H. Do đó khi làm thủ tục cho ông H và bà H thì giữa vợ chồng ông và vợ chồng bà H thỏa thuận với nhau là vợ chồng ông vẫn giao đủ đất cho vợ chồng ông H bà H là chiều rộng 20m, chiều dài 70m. Lúc này ông H và bà H đều đồng ý và ký vào biên bản do cán bộ địa chính Ủy ban nhân dân xã B lập tại nhà ông Sử Văn D. Vợ chồng ông, ông P và ông H bà H tiến hành đóng cột mốc ranh giới, ông H bà H cũng thống nhất phần diện tích đất của ông bà như các cột mốc đã đóng. Đồng thời ông H đã viết giấy ngày 21/01/2021 với nội dung “giấy này không còn giá trị pháp lý mà thực hiện hợp đồng sang nhượng do công chứng X ký số cc 116 quyển số 1”.

Phần diện tích đất hiện ông H và H đang tranh chấp với ông, trên đất có một số cây cà phê do ông S trồng năm 2007 - 2008, cây bời lời là do ông S trồng từ năm 2010, 01 cây sầu riêng do ông trồng năm 2010. Sau khi cắm cọc thống nhất và các bên đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2021 thì ông S đã tiến hành chặt bỏ các cây trồng trên đất của ông chứ không phải ông tự ý chặt cây trồng trên đất của vợ chồng bà H. Về số lượng cây ông chặt như bà H trình bày là không đúng mà theo ông đã trình bày tại biên bản đối chất ngày 26/9/2023. Đối với con đường bê tông hiện nay giáp đất ông H, bà H từ trước giải phóng đã có, đến năm 2020 Ủy ban nhân dân xã B cùng nhân dân mới đóng góp làm lại đường bê tông trên nền đường đất cũ do chính ông là đơn vị thi công. Hiện trạng đường đất và đường bê tông không có thay đổi gì.

Nay ông H và bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng tôi phải trả lại diện tích đất lấn chiếm có diện tích 168m² có tứ cận như ông H và bà H vừa trình bày và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất với giá trị 17.500.000đ thì ông không đồng ý vì hiện nay ông đã sang nhượng và làm thủ tục sang tên cho ông H và bà H đúng như diện tích đất mà ông đã bán, không giao thiếu đất. Trước khi làm giấy tờ hai bên cũng đã tiến hành chỉ ranh giới, đo đạc và cắm cọc, ông H bà H cũng đồng ý. Vì các bên thống nhất như hợp đồng công chứng tại phòng công chứng X và căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/6/2022 xác

định vị trí đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, ông H là tại vị trí có phần đất tranh chấp 54,3m², nên ông S đồng ý trả lại cho ông H, bà H, phần đất tranh chấp có diện tích 54,3m².

Bị đơn bà Trần Thị Minh T trong quá trình giải quyết vụ án có ý kiến thống nhất đối với phần trình bày của ông S. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

3. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm P trình bày: Ngày 24/12/2015 ông Phạm S, bà Trần Thị Minh T có chuyển nhượng đất cho ông Ngô Văn H, bà Trương Thị H như ông S đã trình bày. Vợ chồng ông H, bà H đến nhà ông nhiều lần để nhờ can thiệp giúp cho ông S làm thủ tục chuyển nhượng đất theo hai bên đã thỏa thuận. Ông hỏi ông S thì được biết đất này không thể sang nhượng được vì nằm trong đất quốc phòng. Thời điểm đó ông S làm ăn cần có một số vốn nên đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Ngọc T nhưng do làm ăn thua lỗ không thể chuộc về được. Do đó, ngày 24/4/2018 ông có viết tay giấy sang nhượng đất cho ông H, bà H với nội dung nếu ông S không có khả năng trả thì ông đứng ra lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Khi Nhà nước cho phép làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất ở khu vực này thì ông sẽ làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và bà H đối với phần diện tích đất mà vợ chồng ông S đã chuyển nhượng cho ông H và bà H vào năm 2015 với chiều ngang 20m, chiều dài hết đất ông S trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số bản đồ 21, số thửa 24 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 775296 do UBND thành phố P cấp ngày 22/3/2013). Vì ông đã đứng ra trả nợ thay cho vợ chồng ông S, vợ chồng ông S lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của vợ chồng ông S cho vợ ông là bà Đỗ Thị Tuyết N vào ngày 07/2/2018 tại Phòng công chứng X. Để được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ngày 20/9/2019 giữa vợ ông và ông S, bà T phải huỷ hợp đồng chuyển nhượng ngày 06 và 07/02/2018. Ngày 04/6/2020 ông S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 17/01/2020 ông S chuyển nhượng cho ông P phần đất có diện tích 5.744,8m².

Ngày 21/1/2021 giữa vợ chồng ông và vợ chồng bà H đã ra phòng công chứng X làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông H, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận ông cắt cho ông H, bà H một phần diện tích đất có chiều ngang 20m, chiều dài hết đất ông S tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 21 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 775256 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho ông S và bà T ngày 22/3/2013. Đồng thời ông H có ký giấy viết tay nêu giấy trước đây giữa ông S, ông H không còn giá trị pháp lý nữa mà thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 21/01/2021 tại Văn phòng công chứng X. Trước khi làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông H và bà H thì ông S đã cùng với ông H xuống vị trí đất cùng

đo đạc ranh giới và cắm mốc rõ ràng. Do đó việc ông H, bà H khởi kiện yêu cầu ông S, bà T trả lại đất và bồi thường thiệt hại về tài sản là không có căn cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Tuyết N trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thống nhất với phần trình bày của ông P, không có bổ sung gì thêm.

Tại bản án số 129/2023/DS-ST ngày 31/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng các Điều 5, 95, 97, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án;

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm S và bà Trần Thị Minh T trả cho ông Ngô Văn H và bà Trương Thị H đối với diện tích đất 54,3m² có tứ cận: Phía Đông giáp đất đang tranh chấp có chiều dài 20m, Phía Tây giáp đất bà H có chiều dài 20m, Phía Nam giáp đất ông P có chiều dài 2,56m, phía Bắc giáp đường bê tông rộng 6m có chiều dài 2,87m.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn H và bà Trương Thị H về việc buộc ông Phạm S và bà Trần Thị Minh T phải trả lại diện tích 113,7m² có tứ cận: Phía Đông giáp đất thửa 17 có chiều dài 20m, phía tây giáp đất đang tranh chấp có chiều dài 20m, phía Nam giáp đất ông P có chiều dài 5,32, phía bắc giáp đường bê tông rộng 6m có chiều dài 5,45m, diện tích 113,7m²

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/6/2022).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn H và bà Trương Thị H về việc yêu cầu ông Phạm S và bà Trần Thị Minh T bồi thường thiệt hại về tài sản gồm 14 cây cà phê rô, 19 cây bờ lòi, 06 trụ tiêu trồng, 01 cây sầu riêng, tổng cộng là 17.500.000đ (Mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo, bị đơn không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến xác định trình tự thủ tục giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm được cơ quan tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng

thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về đường lối giải quyết vụ án đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Văn H, bà Trương Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm 129/2023/DS-ST ngày 31/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Trương Thị H và ông Ngô Văn H có khởi kiện yêu cầu đòi ông Phạm S và bà Trần Thị Minh T phải trả cho phần diện tích bị lấn chiếm là 168m², đồng thời bồi thường thiệt hại trên đất là 17.500.000đ, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp và pháp luật có liên quan để giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ngày 22/3/2013, ông Phạm S và bà Nguyễn Thị Minh T được UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 775256 với diện tích 10968,8m² tại T, xã B, TP. P, tỉnh Gia Lai. Đất có kích thước phía đông giáp thửa 17 có chiều dài 41,15m + 27,5m + 101m, phía tây giáp đường đất có chiều dài 134,2m + 3m, phía nam giáp thửa 36 có chiều dài 95,5m, phía bắc giáp đường hẻm rộng 6m có chiều dài 70,1m, đường rộng 10m.

Ngày 29/12/2015, ông Phạm S, bà Nguyễn Thị Minh T chuyển nhượng cho ông Ngô Văn H, bà Trương Thị H một phần thửa đất nên có chiều ngang 20m, chiều dài hết đất (hai bên lập giấy viết tay và ký xác nhận).

Vì làm ăn khó khăn nên ông S, bà T có vay tiền ông Phạm Phú K, bà Lê Thị Ngọc T và thế chấp quyền sử dụng đất trên cho ông K, bà T dưới hình thức lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do không có khả năng trả nợ cho ông K, bà T nên tại thời điểm này ông Phạm P (anh trai ông S) trả toàn bộ tiền nợ cho ông K, bà T. Ngày 6/2/2018, ông S, bà T và bà Lê Thị Ngọc T đã lập văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên. Đồng thời, trong ngày 6 và 7/2/2018, ông S, bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 21 với diện tích 10968,8m² cho bà Đỗ Thị Tuyết N (vợ ông P). Tại thời điểm này đất cấp chồng lên đất quốc phòng nên bị nhà nước thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 775256, do đó không làm thủ tục sang tên cho ông H bà H được.

Ngày 24/4/2018 ông P viết giấy tay cho ông H bà H với nội dung “Số S đất trước đây ông S bán cho ông Ngô Văn H. Nay tôi đã mua lại toàn bộ s đất nói trên, số bản đồ số 21, thửa đất số 24, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM

775256 do UBND thành phố cấp ngày 22/3/2013. Sau này được cấp trên cho phép làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tôi sẽ cắt 1 s đất cho ông Ngô Văn H, mà trước đây ông S bán, cụ thể chiều ngang 20m, chiều dài hết đất của ông S”.

Đến năm 2019, Nhà nước có chủ trương tiến hành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà T. Do đó ngày 20/9/2019 giữa ông S, bà T và bà Nhung lập hợp đồng huỷ bỏ chuyển nhượng ngày 06 và 07/2/2018. Ngày 4/6/2020 ông S, bà T được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 984394. Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 17 có chiều dài 101m + 29,21m + 49,92m, phía Tây giáp đường rộng 12m có chiều dài 132,44m, Phía Nam giáp thửa 36 có chiều dài 96,5m, phía Bắc giáp đường rộng 6m có chiều dài 68,99m.

Ngày 17/01/2020 ông S, bà T đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phạm P, bà Đỗ Thị Tuyết N thửa đất số 140, tờ bản đồ số 21, có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất 17 có chiều dài 78m, phía Tây giáp đường rộng 78m, phía Nam giáp đất còn lại dài 70,90m, phía Bắc giáp đường rộng 6m có chiều dài 5,54m + 68,99m, diện tích 5.744,8m².

Trước ngày 21/02/2021 giữa ông S, ông P và ông H, bà H đã thống nhất xác định lại ranh giới đất chuyển nhượng cho ông H, bà H. Giữa ông S, ông P, ông H và bà H tiến hành đo đất, cắm 04 cột mốc tại vị trí các bên thống nhất, các cột mốc là do ông H trực tiếp trồng. Do đó, theo như ranh giới các bên thoả thuận, có cắm 04 cột mốc thì xác định đất của ông H bà H tại vị trí Phía Đông giáp đất đang tranh chấp có chiều dài 20m, phía Tây giáp đường bê tông có chiều dài 20m, phía Nam giáp đất ông P có chiều dài 64,77m, phía Bắc giáp đường bê tông rộng 6m có chiều dài 65,2m. Đồng thời khi các bên ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng X, thì ông H có viết giấy xác nhận dưới nội dung mà ngày 24/4/2018, ông P viết cho ông H bà H như sau “Giấy này không có giá trị pháp lý mà thực hiện hợp đồng sang nhượng do CC X ký số CC 116 quyển số 1 ký ngày 21.01.2021”, có xác nhận chữ ký của ông Ngô Văn H. Như vậy, ông H đã thống nhất và đồng ý với các vị trí, kích thước nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/1/2021. Ngày 19/2/2021, ông H và bà H được Sở tài nguyên và môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 070259 với diện tích 1446m².

Theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/6/2022 xác định phần diện tích đất tranh chấp có tổng diện tích 168m², có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 17, dài 20m, phía Tây giáp đất ông H, bà H , dài 20m, phía Nam giáp đất ông Phạm P dài 2,56m + 5,92m, phía Bắc giáp đường bê tông rộng 6m, dài 2,87m + 5,45m, trong đó có 54,3m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H, bà H và 113,7m² nằm ngoài giấy chứng nhận. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với phần diện tích đất nằm trong

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là có căn cứ đúng quy định pháp luật.

Nguyên đơn kháng cáo cho rằng, diện tích đất của nguyên đơn được gia tăng khoảng 100m² về phía trước do UBND xã B thực hiện làm đường bê tông và nắn lại đường dẫn đến mốc lộ giới của con đường thay đổi, tuy nhiên, con đường bê tông làm trước khi các bên thống nhất về ranh giới, ông H, bà H đồng ý nhận đất theo thoả thuận và đã thực hiện cắm mốc xác định ranh giới, sau đó ông H bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 070259, sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H, bà H cũng không khiếu nại tới cơ quan có thẩm quyền về việc cấp sai diện tích đất hai sai vị trí của thửa đất, vì vậy kháng cáo của ông H, bà H là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản trên đất: Ông H, bà H cho rằng ông S chặt 7 cây cà phê trên phần diện tích đất 54,3m² và cung cấp video, tuy nhiên qua video không thể hiện vị trí cây bị chặt và tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích đất tranh chấp là đất trống do đó việc ông H, bà H yêu cầu ông S phải bồi thường về thiệt hại tài sản là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích trên cho thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông H, bà H

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H, bà H phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 29 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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngô Văn H và bà Trương Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2023/DS-ST ngày 31/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai, như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng các Điều 5, 95, 97, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án;

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể.

1.1. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm S và bà Trần Thị Minh T trả cho ông Ngô Văn H và bà Trương Thị H đối với diện tích đất 54,3m² có tứ cận: Phía Đông giáp đất đang tranh chấp có chiều dài 20m, Phía Tây giáp đất bà H có chiều dài 20m, Phía Nam giáp đất ông P có chiều dài 2,56m, phía Bắc giáp đường bê tông rộng 6m có chiều dài 2,87m.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn H và bà Trương Thị H về việc buộc ông Phạm S và bà Trần Thị Minh T phải trả lại diện tích 113,7m² có tứ cận: Phía Đông giáp đất thửa 17 có chiều dài 20m, phía tây giáp đất đang tranh chấp có chiều dài 20m, phía Nam giáp đất ông P có chiều dài 5,32, phía bắc giáp đường bê tông rộng 6m có chiều dài 5,45m, diện tích 113,7m²

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/6/2022).

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn H và bà Trương Thị H về việc yêu cầu ông Phạm S và bà Trần Thị Minh T bồi thường thiệt hại về tài sản gồm 14 cây cà phê rô, 19 cây bời lời, 06 trụ tiêu trồng, 01 cây sầu riêng, tổng cộng là 17.500.000đ (Mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

1. 4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Ngô Văn H, bà Trương Thị H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.450.000 đồng. Ông Phạm S và bà Trần Thị Minh T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.450.000 đồng. Do ông H, bà H đã tạm ứng chi phí nên ông S, bà T phải trả cho ông H, bà H số tiền 4.450.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông H, bà H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất và 875.000 đồng đối với yêu cầu buộc ông S, bà T phải bồi thường thiệt hại về tài sản. Được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001269 ngày 25/01/2022 và số 0002418 ngày 08/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Pleiku. Ông H, bà H đã nộp đủ. Ông S, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

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 thoả 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, 7a, 7b và 9 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.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm

Ông Ngô Văn H và bà Trương Thị H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001613 ngày 16 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Ông H, bà H đã nộp đủ.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thành phố Pleiku;
- Chi cục THADS thành phố Pleiku;
- Người TGTT;
- Lưu HSVA, TDS, VT.

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

Giáp Bá Dự