

Bản án số: 46/2021/DS-PT  
Ngày: 27/9/2021.  
*V/v 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 toà:* Ông Lê Văn Hà

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Đình Sớm và bà Đinh Thị Như Phượng

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

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai:*** Ông Đoàn Thanh Lương - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 27/9/2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 43/2021/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2021 về việc *“Tranh chấp về quyền sử dụng đất”*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 114/2021/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị T; cùng địa chỉ: xã T, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Bùi Văn C và bà Hồ Thị K; cùng địa chỉ: đường C, tổ 5, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

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

- Bà Trần Thị B; địa chỉ: đường L, tổ 5, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B là chị Phan Thị Thu T; địa chỉ: đường Q, tổ 5, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (theo văn bản ủy quyền ngày 23-11-2017). Vắng mặt.

- Ông Vũ Văn H (tên gọi khác: Vũ Ngọc H); địa chỉ: đường Q, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Ông Đỗ Công C và bà Đỗ Thị Thanh H; cùng địa chỉ: đường Q, tổ 5, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị T và bị đơn là ông Bùi Văn C, bà Hồ Thị K.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### *1. Nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Ngày 04-9-2009, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Mạnh H1 và bà Hoàng Ngọc B1 thửa đất số 926, tờ bản đồ số 21, diện tích 210m<sup>2</sup> (ngang 5m x dài 42m) tại tổ 5, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Ông bà đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 069199 ngày 04-12-2009, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 04621/2338/QĐ-UBND(TP) đối với thửa đất này.

Nguồn gốc đất của vợ chồng ông bà và vợ chồng ông C, bà K là của ông Trần Đại H. Sau đó ông Trần Đại H chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Mạnh H1 và bà Hoàng Ngọc B1, sau đó ông H1 và bà B1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông bà. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông H1, bà B1, hộ lân cận là bà Đỗ Thị Thanh H (vợ của ông Đỗ Công C) và vợ chồng ông bà đã tiến hành đo đất phía trước, phía sau đã có ranh giới và đã được đóng cọc sắt từ trước (cọc được đóng dưới đất khoảng 10cm, nhô trên mặt đất 3cm, tại vị trí cuối cùng của thửa đất); khi ông bà nhận đất chuyển nhượng từ ông H1, bà B1 thì các bên chỉ tiến hành đo đất, nhận đất và không có sự chứng kiến ông Trần Đại H vì khi đó ông H đã về quê ở Bắc. Khi nhận chuyển nhượng ông bà không đo chiều dài của thửa đất.

Ngày 13-02-2016, ông bà phát hiện việc ông C, bà K đã xây tường rào lên phần đất của ông bà. Ông bà nộp đơn lên phường để giải quyết tranh chấp. Ngày 31-3-2016, Ủy ban nhân dân phường T tiến hành hòa giải. Trong thời gian chờ phường hòa giải, ông C, bà K vẫn tiến hành xây dựng nhà trên phần đất của ông bà với diện tích khoảng 20m<sup>2</sup>, phần đất này có hình tam giác, lần chiếm từ mét thứ 15 đến mét thứ 42 tính từ mặt đường Q trở vào, phần đất này có giới cận như sau: Phía Đông giáp đất bà M có chiều dài là 0,9m; phía Nam giáp đất của ông C, bà K (vị trí xây dựng nhà sai là từ mét thứ 15 kéo dài đến mét thứ 42 tính từ đường Q trở vào), phía Bắc giáp đất còn lại của ông bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông bà yêu cầu ông Bùi Văn C và bà Hồ Thị K phải trả lại cho ông bà phần đất hình thang có diện tích 20,5m<sup>2</sup> tại tổ 5, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai và phần đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Bùi Văn C có chiều dài 0,92m; phía Tây giáp đường Q có chiều dài 0,05m; phía Nam giáp đất ông Bùi Văn C có chiều dài 42m và phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Quốc H có chiều dài 42m theo đúng như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09-12-2020.

Ông bà đồng ý với giá trị của phần đất đang tranh chấp mà Hội đồng định giá ngày 09-12-2020 đã xác định là 100.000.000 đồng.

### *2. Bị đơn là ông Bùi Văn C và bà Hồ Thị K trình bày:*

Năm 2015, ông bà nhận chuyển nhượng của anh Huỳnh Thanh T thửa đất số 8, tờ bản đồ số 10, diện tích 420m<sup>2</sup> (ngang 10m x dài 42m) tại 58/4 Q, tổ 5, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai, tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất bà

M, phía Tây giáp đường Q, phía Nam giáp đất của ông H, phía Bắc giáp đất ông H. Ngày 22-12-2015, ông bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 272900, số vào sổ: CS03379 đối với lô đất này và được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy phép xây dựng số 518/GPXD-UBND ngày 31-3-2016. Sau khi được cấp giấy phép xây dựng, ông bà đã xây dựng nhà trên phần đất của mình nhưng trong thời gian đang thi công thì ông bà nhận được thông báo bằng lời nói từ phía Ủy ban nhân dân phường T, thành phố P là ông H và bà T báo với chính quyền nói ông bà đã lấn chiếm 1,4m đất của ông H, bà T. Sự việc đã được Ủy ban nhân dân phường T hòa giải nhưng không thành vì ông bà không lấn chiếm đất của ông H, bà T. Hiện nay ông bà sử dụng diện tích đất 420m<sup>2</sup> đúng như diện tích và hiện trạng đã nhận chuyển nhượng từ anh Huỳnh Thanh T, cụ thể là đo từ bức tường nhà anh T đã xây năm 1994 đến đất nhà ông H, bà T đủ 10m, có hàng rào lưới B40.

Nguồn gốc đất của nguyên đơn và bị đơn là của ông Trần Đại H. Sau đó ông Trần Đại H chuyển nhượng lại cho anh Huỳnh Thanh T, sau đó anh Huỳnh Thanh T chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông bà. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, anh Huỳnh Thanh T, cha mẹ anh T, họ lân cận là ông Vũ Văn H và vợ chồng ông bà đã tiến hành đo đất, khi thấy đất đúng kích thước và diện tích được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông bà đồng ý nhận chuyển nhượng, các bên không tiến hành đóng cọc vì các cột mốc cũ vẫn còn và hiện nay vẫn giữ nguyên hiện trạng. Vì không biết bà T, ông H ở đâu nên khi đo đất, không có bà T, ông H chứng kiến. Vì ông bà xây dựng nhà đúng trên phần đất đã nhận chuyển nhượng nên ông bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, ông H.

Ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và ông H vì ông bà không lấn chiếm đất của ông H, bà T, căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23-12-2016 thì gia đình ông, bà xây dựng theo đúng diện tích đã được cơ quan nhà nước cấp phép.

Hiện tại, giá thị trường của 1m ngang đất với chiều dài là 42m tại tổ 5, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai là 140.000.000 đồng, tương đương 3.333.000 đồng/m<sup>2</sup>.

*3. Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B là chị Phan Thị Thu T trình bày:*

Năm 1994, ông Dương Đình C1 (là anh rể của bà Trần Thị B) được Quân đoàn 3 cấp một thửa đất có diện tích 750m<sup>2</sup> (kích thước 15m x 50m) tại Thôn 5, xã C (nay là tổ 5, phường T), thành phố P, tỉnh Gia Lai. Sau đó, ông Dương Đình C1 đã tặng cho lại cho cha mẹ chị là ông Phan Văn A và bà Trần Thị B thửa đất nói trên. Sau khi làm đường thì diện tích đất của cha mẹ chị được công nhận quyền sử dụng là 730m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 700608 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 08-4-2000.

Năm 2012, cha chị là ông Phan Văn A chết. Mẹ và các anh chị của chị là bà Trần Thị B, anh Phan Tiến T, chị Phan Thị H và chị đã phân chia di sản thừa kế, theo đó: Tặng cho cho anh T 150m<sup>2</sup>, tặng cho cho chị 150m<sup>2</sup> và mẹ chị tiếp tục sử dụng 430m<sup>2</sup> đất còn lại.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23-12-2016 thì hiện nay mẹ chị đang sử dụng phần đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà M có chiều dài 16,9m; phía Tây giáp đường Q có chiều dài 15m; phía Nam giáp đất bà L có chiều dài 52,4m; phía Bắc giáp ông H có chiều dài 51,33m; diện tích: 827m<sup>2</sup>.

Thực tế, hiện nay gia đình chị đang sử dụng phần đất phía Đông giáp đất bà M có chiều dài 16,6m và phía Tây giáp đường Q có chiều dài 14,8m (thiếu 0,2m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Từ tháng 02 năm 1994, mẹ chị đến ở và sử dụng diện tích nói trên, lúc đó ranh giới sử dụng đất giữa các bên đã được xác định. Mẹ chị sử dụng đất ổn định từ đó đến nay không tranh chấp với ai. Tại thời điểm đó cạnh phần đất phía Đông giáp đất bà M có một con mương, con mương này không nằm trong phần diện tích đất của mẹ chị và bà M được cấp. Gia đình chị đã phá con mương này để trồng cây cà phê cho đến nay con mương này vẫn nằm trong phần diện tích đất mà gia đình chị đã sử dụng. Sau đó giữa gia đình chị và gia đình ông Vũ Văn H đã thống nhất xây dựng một bờ rào phân chia ranh giới giữa hai hộ gia đình. Từ đó đến nay ranh giới giữa hai gia đình không bị sê dịch. Năm 2002 gia đình chị đã làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích hình thể mà Quân đoàn đã chia, còn phần diện tích dư so với giấy chứng nhận đã được cấp là do gia đình chị đã lấp con mương phía sau và gia đình chị chưa kê khai để cấp bổ sung.

Hiện nay, Tòa án đang giải quyết tranh chấp đất giữa nguyên đơn và bị đơn, chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Gia đình chị không liên quan đến việc tranh chấp đất giữa nguyên đơn và bị đơn nên chị không có ý kiến gì khác.

#### *4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Văn H trình bày:*

Trong các giấy tờ trước đây ông tên là Vũ Ngọc H, riêng sổ bảo hiểm xã hội của ông lại mang tên Vũ Văn H. Khi đến thời điểm nghỉ hưu để phù hợp với sổ bảo hiểm xã hội, ông đã đính chính tất cả các giấy tờ liên quan đến nhân thân của ông là Vũ Văn H.

Về nguồn gốc lô đất: Ngày 06-8-1992, ông được Bộ tư lệnh Quân đoàn 3 cấp một thửa đất có diện tích 750m<sup>2</sup> (kích thước 15m x 50m) tại Thôn 5, xã C (nay là tổ 5, phường T), thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Đầu năm 1994, ông và các hộ được cấp đất đều đến quản lý, sử dụng đất và xây nhà trên đất. Mỗi gia đình được Quân đoàn hỗ trợ 4.000.000 đồng. Gia đình ông đã sử dụng đất ổn định từ đó cho đến nay.

Năm 2002, ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 730m<sup>2</sup>.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23-12-2016 thì hiện nay ông đang sử dụng phần đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà M có chiều dài 15,25m; phía Tây giáp đường Q có chiều dài 15m; phía Nam giáp đất bà B có chiều dài 51,33m; phía Bắc giáp ông C có chiều dài 50,38m; diện tích: 769m<sup>2</sup>.

Ông không biết vì lý do gì mà ông lại sử dụng đất dư so với giấy chứng nhận được cơ quan có thẩm quyền cấp cho gia đình ông.

Hiện nay, Tòa án đang giải quyết tranh chấp đất giữa nguyên đơn và bị đơn, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông không có ý kiến gì khác.

Hiện tại, giá thị trường của 1m ngang đất với chiều dài là 42m tại Tổ 5, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai là 140.000.000 đồng, tương đương 3.333.000 đồng/m<sup>2</sup>.

*5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Thanh H trình bày:*

Về nguồn gốc lô đất: Năm 1998, bà và ông Đỗ Công C được Bộ tư lệnh Quân đoàn 3 cấp một thửa đất có diện tích 690m<sup>2</sup> tại Thôn 5, xã C (nay là tổ 5, phường T), thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Năm 2002, gia đình bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 690m<sup>2</sup>.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23-12-2016 thì hiện nay gia đình bà đang sử dụng phần đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà M có chiều dài 14,83m; phía Tây giáp đường Q có chiều dài 14,9m; phía Nam giáp đất ông H có chiều dài 49,5m; phía Bắc giáp ông C1 có chiều dài 48,57m; diện tích: 728m<sup>2</sup>.

Đối với phần đất dư so với giấy chứng nhận được cơ quan có thẩm quyền cấp thì đây là phần đất do gia đình bà khai hoang và chưa kê khai để cấp bổ sung.

Hiện nay, Tòa án đang giải quyết tranh chấp đất giữa nguyên đơn và bị đơn, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Gia đình bà không liên quan đến việc tranh chấp đất giữa nguyên đơn và bị đơn nên bà không có ý kiến gì khác.

*6. Người làm chứng là ông Nguyễn Mạnh H1 và bà Hoàng Ngọc B1 trình bày:*

Ngày 04-9-2009, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị T thửa đất số 926, tờ bản đồ số 21, diện tích 210m<sup>2</sup> (ngang 5m x dài 42m) tại tổ 5, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 924901 ngày 12-7-2007, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00155/790/QĐ-UBND(TP).

Khi thỏa thuận chuyển nhượng, vợ chồng ông bà, hộ lân cận là bà Đỗ Thị Thanh H (vợ của ông Đỗ Công C ) và ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị T đã tiến hành đo đất phía trước, phía sau đã có ranh giới và đã được đóng cọc sắt từ trước (cọc được đóng dưới đất khoảng 10cm, nhô trên mặt đất 3cm); khi ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị T nhận đất chuyển nhượng từ vợ chồng ông bà thì các bên chỉ tiến hành đo đất, nhận đất và không có sự chứng kiến ông Trần Đại H (chủ đất lân cận) vì khi đó ông H đã về quê ở Bắc sinh sống.

Hiện nay, Tòa án đang giải quyết tranh chấp đất giữa nguyên đơn và bị đơn, vợ chồng ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông bà không liên quan đến việc tranh chấp đất giữa nguyên đơn và bị đơn nên vợ chồng ông bà không có ý kiến gì khác.

Vợ chồng ông bà đang kinh doanh mua bán ở tỉnh Đắk Lắk nên không thể về Tòa án nhân dân thành phố P để tham gia tố tụng; ông bà từ chối tham gia tố tụng trong vụ án này, Tòa án không cần triệu tập ông bà và đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông bà.

*7. Người làm chứng là anh Huỳnh Thanh T trình bày:*

Ngày 07-10-2015, anh có chuyển nhượng cho ông Bùi Văn C, bà Hồ Thị K thửa đất số 334A, tờ bản đồ số 21, diện tích 420m<sup>2</sup> (ngang 10m x dài 42m) tại tổ 5, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 700727 ngày 08/4/2002, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01374 QSDĐ/38/2002/QĐ-UB (TP).

Thời điểm chuyển nhượng, anh đang học ở Thành phố Hồ Chí Minh, khi ba mẹ của anh gọi anh về Gia Lai để anh làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Bùi Văn C, bà Hồ Thị K. Sau đó, anh về Gia Lai và ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên. Trên đất của anh chuyển nhượng cho ông Bùi Văn C, bà Hồ Thị K có một căn nhà cấp 4 và cột mốc rõ ràng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, anh và vợ chồng ông Bùi Văn C, bà Hồ Thị K không có tiến hành đo đất, còn giữa cha mẹ anh và ông C, bà K có đo đất và cắm mốc hay không thì anh không biết.

Hiện nay, Tòa án đang giải quyết tranh chấp đất giữa nguyên đơn và bị đơn, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Anh không liên quan đến việc tranh chấp đất giữa nguyên đơn và bị đơn nên anh không có ý kiến gì khác.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai đã quyết định:*

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 229 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 13-3-2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị T .

Buộc ông Bùi Văn C và bà Hồ Thị K phải trả cho ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị T giá trị của phần đất đang tranh chấp là 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

*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 9-6-2021, bị đơn là ông Bùi Văn C, bà Hồ Thị K kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Ngày 2-6-2021, nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị T kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, không đồng ý việc tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả 100.000.000 đồng mà sửa bản án dân sự theo hướng buộc bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp cho nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:* Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo, bị đơn không rút kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*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 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

### **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] Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 069199 do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp cho ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị T ngày 04-12-2009 thì chiều dài cạnh phía Đông giáp với đất của bà M là 5m, phía Tây giáp đường Q có chiều dài 5m. Còn kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 9-12-2020 thì chiều dài cạnh phía Đông giáp với đất của bà M là 3,95m; chiều dài phía Tây giáp đường Q là 4,95m. Như vậy, chiều dài phía Đông, phía Tây mà ông H, bà T hiện sử dụng ngắn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 272900 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 22-12-2015 cho ông Bùi Văn C, bà Hồ Thị K thì chiều dài cạnh phía Đông giáp với đất của bà M là 10m, phía Tây giáp đường Q có chiều dài 10m. Theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 9-12-2020 thì chiều dài cạnh phía Đông giáp với đất của bà M là 9,99m (thiếu 0,01m); chiều dài phía Tây giáp đường Q là 9,91m (thiếu 0,09m).

Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Công C thì ông C được sử dụng 690m<sup>2</sup> đất tại đường Q, tổ 5, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai và phía Đông của thửa đất này giáp đất thôn 4 có chiều dài 15m. Theo Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 09-12-2020, phía Đông của thửa đất này giáp đất bà M có chiều dài 14,78m.

Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Văn H thì ông H được sử dụng 730m<sup>2</sup> tại đường Q, tổ 5, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai và phía Đông của thửa đất này giáp đất thôn 4 có chiều dài 15m. Theo Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 09-12-2020, phía Đông của thửa đất này giáp đất bà M có chiều dài 15,33m (thừa 0,33m).

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 700608 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 16-6-2002 cho ông Phan Văn A (đã chết, là chồng của bà Trần Thị B) thì hộ ông Phan Văn A được sử dụng 730m<sup>2</sup> đất tại đường Q, tổ 5, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai và phía Đông của thửa đất này giáp đất của bà M có chiều dài 15,10m. Theo Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 09-12-2020, phía Đông của thửa đất này giáp đất bà M có chiều dài 17,14m (thừa 2,04).

Như vậy, tuy ông C, bà K sử dụng thửa đất có chiều dài phía Đông và phía Tây ngắn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng ông Vũ Văn H, bà Trần Thị B đã sử dụng thửa đất có phía Đông dài hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông H, bà B sử dụng diện tích đất dài hơn đã lấn vào thửa đất được cấp cho ông C, bà K; dẫn đến việc ông C, bà K sử dụng diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông H, bà T.

Ông C, bà K là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau ông H, bà T. Khi bị đơn xây nhà thì nguyên đơn đã thông báo về việc thiếu đất và hai bên đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Vị trí nhà bị đơn xây tuy diện tích không thừa so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đúng vị trí do các hộ liền kề trước đó đã xây dựng thừa so với diện tích đất được cấp dẫn đến việc chồng lấn lên phần diện tích đất được cấp cho nguyên đơn.

Bị đơn là người đang trực tiếp sử dụng phần đất mà nguyên đơn còn thiếu. Quyền khởi kiện là quyền tự định đoạt của đương sự.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các chứng cứ và quy định của pháp luật chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp với tài liệu có trong hồ sơ vụ án.

[2] Theo biên bản định giá ngày 9-12-2020 thì trên diện tích đất tranh chấp là một phần nhà của ông C, bà K có diện tích 20,5m<sup>2</sup>; móng đá, tường xây gạch, nền xi măng, mái lợp tôn. Do các tài sản này thuộc một khối thống nhất xây dựng có kết cấu liên quan đến nhau nên hội đồng định giá không thể tách rời diện tích xây dựng trên diện tích tranh chấp để định giá. Như vậy, việc buộc bị đơn phải tháo dỡ nhà để trả lại đất sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu của cả căn nhà; để đảm bảo cho công tác thi hành án thì Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn giá trị của phần đất đang tranh chấp là 100.000.000 đồng là phù hợp với tình hình thực tế. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn buộc bị đơn trả đất không phù hợp nên không được chấp nhận.

[3] Từ đánh giá và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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 là ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị T và bị đơn là ông Bùi Văn C và bà Hồ Thị K, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 229 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 13-3-2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị T.

Buộc ông Bùi Văn C và bà Hồ Thị K phải trả cho ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị T giá trị của phần đất đang tranh chấp là 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Bùi Văn C và bà Hồ Thị K phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị T 1.750.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0002747 ngày 12-4-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Về chi phí tố tụng:

Ông Bùi Văn C và bà Hồ Thị K phải trả lại cho ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị T 16.400.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí tòa án số 0000062 ngày 8 tháng 6 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai. Ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Bùi Văn C và bà Hồ Thị K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí tòa án số 0000069 ngày 9-6-2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai. Ông Bùi Văn C và bà Hồ Thị K đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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, 7a, 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 Tp P ;
- VKSND Tp P ;
- Chi cục THA dân sự Tp P ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa DS, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Lê Văn Hà**