

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

Bản án số 32/2022/DS-PT

Ngày 27/5/2022

*“V/v tranh chấp quyền
sử dụng đất”*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Anh Tuấn.

Các Thẩm phán: 1. Ông Phan Tiến Dũng.

2. Ông Võ Đình Sớm;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Ông Đoàn Thanh Lương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 5 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 75/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2021 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 153/2021/QĐ - PT ngày 29 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn S, sinh năm 1960; Địa chỉ: số A Hoàng Văn Thụ, tổ B, phường Tây Sơn, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1966; Địa chỉ: tổ B, phường Tây Sơn, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai (theo Giấy ủy quyền ngày 16/9/2021)(Có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Trần Ngọc Tr, sinh năm 1970; Địa chỉ: thôn B, xã Ngọc Wang, huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Dương Ngọc Th; địa chỉ: số nhà A1 đường Lê Lợi, tổ B phường An Bình, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/1/2022) (Có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị Mỹ D, sinh năm 1980; Địa chỉ: thôn B, xã Ngọc Wang, huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D:

3.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1955; Địa chỉ: AA Nguyễn Du, tổ B, phường An Phú, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai (Theo Giấy ủy quyền ngày 07/6/2021) (Có mặt).

3.2. Ông Dương Ngọc Th; địa chỉ: số nhà BB đường Lê Lợi, tổ A1 phường An Bình, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/4/2022) (Có mặt).

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1977.

2. Ông Võ Văn P, sinh năm 1968.

3. Bà Phạm Thị Kim T, sinh năm 1986.

4. Bà Nguyễn Thị N.

5. Ông Dương Thanh H.

Đều có địa chỉ: tổ BB, phường An Bình, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai.

6. Bà Huỳnh Thị Nữa, sinh năm 1964.

7. Ông Nguyễn Thành Tôn, sinh năm 1970.

Đều có địa chỉ: tổ BB, phường An Bình, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai.

(Tất cả người làm chứng đều vắng mặt)

5. *Người kháng cáo*: Bị đơn là ông Trần Ngọc Tr kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo Quyết định số 605/QĐ-UBND ngày 22/10/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai về việc giao đất để xây dựng nhà ở, ông Nguyễn S được giao quyền sử dụng một lô đất tại Khóm M, thị trấn An Khê, huyện An Khê (nay là đường Lê Lợi, Tổ B, phường An Bình, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai). Lô đất này là một trong 09 lô đất thuộc Hợp tác xã Nông Công thương II thanh lý, bán đấu giá cho người dân. Ông S được cấp lô số 01 và vợ chồng ông S, bà L đã nộp 100% tiền sử dụng đất là 14.069.000đồng.

Lô đất ông S được cấp có vị trí:

- Phía Đông giáp đất sản xuất nông nghiệp, có chiều dài 6m;

- Phía Tây giáp đường Thanh niên (nay là đường Lê Lợi), cách tim đường 10m, có chiều dài 6m;

- Phía Nam giáp nhà ông Toàn, có chiều dài 42m;

- Phía Bắc giáp lô số 02, có chiều dài 42m.

Vào thời điểm mua đấu giá thì giữa 09 lô đất bán đấu giá với thửa đất sản xuất nông nghiệp ở phía Đông là một thửa đất liền nhau, không xác định ranh giới. Sau này anh Trần Ngọc Tr được giao quyền sử dụng đất đối với thửa đất nông nghiệp ở

phía Đông thì đã xây dựng tường rào bằng gạch, khi xây dựng thì anh Tr không có thỏa thuận gì với gia đình ông S, bà L để hai bên xác định ranh giới khi xây dựng.

Do chưa có nhu cầu xây dựng nhà ở nên gia đình ông S vẫn để đất trống, đến năm 2020 khi đo đất để xây dựng nhà thì mới phát hiện chiều dài thửa đất ở phía Nam và phía Bắc không đủ 42m như quyết định cấp đất.

Đến ngày 21/01/2020 Ủy ban nhân dân phường An Bình, thị xã An Khê đã tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai giữa bà Nguyễn Thị Kim L và ông Trần Ngọc Tr (do ông Nguyễn Văn H làm người đại diện theo ủy quyền). Tuy nhiên, việc hòa giải không thành.

Do vậy ông S và bà L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Trần Ngọc Tr phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 15,6m² tại tổ 6, phường An Bình, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai.

Tuy nhiên, phía bị đơn anh Trần Ngọc Tr không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bị đơn mà cho rằng thửa đất của anh đã được Ủy ban nhân dân thị xã An Khê cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 710098 ngày 07/3/2012, thửa số AA, tờ bản đồ số BB, tại phường An Bình có diện tích 3.047,0 m².

Nguồn gốc thửa đất này là vào năm 2007 cha mẹ anh Tr là ông Trần Ngọc L và bà Đỗ Thị M nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L và bà Bùi Thị Như H. Năm 2012 cha mẹ anh Tr tặng cho anh Tr, năm 2014 anh Tr xây dựng tường rào bằng gạch để xác định ranh giới đất với các hộ lân cận, vị trí tường rào được xây trên nền tường rào cũ, thậm chí còn thụt lùi về đất của anh Tr chứ không có lấn chiếm đất của ai.

So sánh với kết quả bằng định vị tọa độ của đất anh Tr xây dựng hiện nay với vị trí xác định bằng tọa độ của đất bà L trước đây thì vị trí đất của anh Tr hiện nay không có lấn chiếm sang đất của ông S. Mặt khác, đất của anh Tr đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã xây dựng tường rào ổn định từ năm 2014 đến nay. Vị trí tường rào không lấn chiếm vào đất của ông S, do vậy bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tham gia tố tụng với anh Tr, chị Trần Thị Mỹ D (vợ của anh Trần Ngọc Tr) thừa nhận thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ anh Tr tặng cho riêng anh Tr và anh Tr đã xây dựng tường rào trên đất. Chị L không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn, mọi ý kiến, yêu cầu do anh Tr quyết định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 166, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 166, Điều 170 và Điều 203 của Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn S;

Buộc bị đơn anh Trần Ngọc Tr phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L diện tích đất 15,6m² tại Tổ B, phường An Bình, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai.

Vị trí đất cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp đất anh Tr có chiều dài 06m;
- + Phía Tây giáp tường gạch của anh Tr xây có chiều dài 06m;
- + Phía Nam giáp đất anh Tr có chiều dài 3,05m;
- + Phía Bắc giáp đất anh Tr có chiều dài 2,17m.

(Có sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp lập ngày 15/4/2021 kèm theo)

2. Buộc anh Trần Ngọc Tr phải tháo dỡ đoạn tường xây gạch 6 lỗ, không tô trát, cao 2,2m, dài 06m trên phần đất phải trả lại cho ông S, bà L.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn anh Trần Ngọc Tr phải chịu chi phí định giá và xem xét thẩm định là 3.500.000đ. Nguyên đơn ông Nguyễn S đã nộp tạm ứng 3.500.000đ nên anh Tr phải trả lại cho ông S 3.500.000đ (*ba Tr, năm trăm nghìn đồng*).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã An Khê thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 710098 cấp ngày 07/3/2012 cho anh Trần Ngọc Tr để điều chỉnh cấp lại cho anh Trần Ngọc Tr cho đúng ranh giới, hiện trạng của thửa đất theo quy định của pháp luật về đất đai, đồng thời bản án còn quyết định về án phí dân S sơ thẩm, quyền yêu cầu, nghĩa vụ thi hành án và tuyên quyền kháng cáo của các đương S.

Ngày 13/10/2021, bị đơn là anh Trần Ngọc Tr có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn giữ kháng cáo.
- Các đương S 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 nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn là vợ chồng ông Nguyễn S, bà Nguyễn Thị Kim L khởi kiện tranh chấp về đất đai, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn là anh Trần Ngọc Tr phải trả lại phần đất lấn chiếm là 15,6m² tại tổ A, phường An Bình, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai. Tuy tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả 14,7m² đất lấn chiếm, nhưng tại biên bản kiểm tra việc giao nộp

chứng cứ ngày 15/5/2021 phía bị đơn đã được Tòa án thông báo rằng nguyên đơn đòi 15,6m² diện tích đất do lấn chiếm. Theo qui định tại Điều 210 Bộ luật tố tụng dân S thì việc nguyên đơn bổ sung nội dung yêu cầu khởi kiện này là phù hợp.

[2] Về nội dung:

Tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày rằng, nguyên đơn được giao lô đất số 01 thuộc khu quy hoạch dân cư đường Thanh Niên, thị trấn An Khê, huyện An Khê (nay là thị xã An Khê), tỉnh Gia Lai theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai số 605/QĐ-UB/GĐ ngày 22/10/1999, thửa đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất sản xuất nông nghiệp, có chiều dài 6m;
- Phía Tây giáp đường Thanh Niên (nay là đường Lê Lợi), có chiều dài 6m;
- Phía Nam giáp nhà ông Toàn, có chiều dài 42m;
- Phía Bắc giáp lô số 02, có chiều dài 42m.

Tổng diện tích: 252 m².

Các tài liệu, chứng cứ mà các đương S xuất trình và Tòa án cấp sơ thẩm thu thập được thể hiện rằng, bị đơn là anh Trần Ngọc Tr được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 09 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 710098 do Ủy ban nhân dân thị xã An Khê cấp ngày 07/3/2012, có tổng diện tích 3.047m². Tuy nhiên, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/4/2021 thì xác định hiện trạng diện tích đất thực tế của anh Tr là 3.206,4m², dư 130,6m² so với giấy chứng nhận được cấp.

Mặt khác, năm 1999 Nhà nước bán đấu giá 09 lô đất thuộc Hợp tác xã Nông Công thương II thanh lý, theo đó ông S được cấp lô số 01; từ lô số 02 đến lô số 09 lần lượt có quyết định giao đất cho ông Võ Văn P, ông Phan Văn H, ông Nguyễn Thành S, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Quang T, bà Bùi Thị Như H, bà Nguyễn Thị L và ông Phạm S đều có cùng diện tích là 6m x 42m = 252m², vì vậy, toàn bộ 09 thửa đất này có cạnh phía Nam và phía Bắc là 42m nên chiều dài ranh giới phía Đông của cả 09 lô đất tạo thành đường thẳng song song với đường Thanh Niên (nay là đường Lê Lợi). Tuy nhiên, khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định hiện trạng của 09 thửa đất này, theo đó thì phần ranh giới phía Đông của cả 09 lô đất tạo thành đường xéo góc với đường Lê Lợi, từ thửa số 01 đến thửa số 09 có chiều dài phía Nam và phía Bắc của các lô đất lần lượt là 38,95m – 39,83m – 41,05m – 42,25m – 43,70m – 45,97m – 46,90m – 47,50m. Từ đó nhận thấy, diện tích đất được cấp cho những người có tên nêu trên có cạnh phía Nam và phía Bắc sử dụng không đúng diện tích được cấp, thế nhưng lô số 01 của ông Nguyễn S có chiều dài cạnh phía Nam là 38,95m (thiếu so với quyết định cấp đất 3,05m), chiều dài cạnh phía Bắc 39,83m (thiếu so với quyết định cấp đất 2,17m), diện tích phần đất bị thiếu là 15,6m².

Tại Công văn số 932/UBND-TNMT ngày 14/7/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã An Khê về việc cung cấp thông tin theo đề nghị của Tòa án đã nêu: “Năm 2013, đường Lê Lợi (đoạn từ đường Quang Trung đến ngã 3 đi đường hẻm Lê Lợi cũ) được đầu tư mặt đường bê tông xi măng như hiện trạng hiện nay là mặt đường nhựa cũ trước đây, không có mở rộng thêm; chỉ giới xây dựng đường Lê Lợi hiện

nay không thay đổi so với đường Thanh Niên vào thời điểm Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai giao đất cho ông Nguyễn S năm 1999”.

Như vậy, hiện trạng đất của anh Tr đang sử dụng hiện nay cũng như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI710098 do Ủy ban nhân dân thị xã An Khê cấp ngày 07/3/2012 cho anh Trần Ngọc Tr có phần đất có diện tích 15,6m² thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn S được cấp theo Quyết định giao đất số 605/QĐ-UBND ngày 22/10/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi bị đơn phải trả 15,6m² tại tổ A, phường An Bình, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai, là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm bị kháng cáo, nên người kháng cáo là anh Trần Ngọc Tr phải chịu án phí dân S phúc thẩm.

Vì các lý do trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân S; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Trần Ngọc Tr; giữ nguyên Bản án dân S sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân S;

Căn cứ Điều 166, Điều 170 và Điều 203 của Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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;

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn S;

Buộc bị đơn anh Trần Ngọc Tr phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L diện tích đất 15,6m² tại Tổ A, phường An Bình, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai.

Vị trí đất cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp đất anh Tr có chiều dài 06m;
- + Phía Tây giáp đất ông S, bà L có chiều dài 6m (giữa phần đất tranh chấp với đất tranh chấp với ông S, bà L là phần tường xây của ông Tr);
- + Phía Nam giáp đất anh Tr có chiều dài 3,05m;
- + Phía Bắc giáp đất anh Tr có chiều dài 2,17m.

(Có sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp lập ngày 15/4/2021 kèm theo)

3. Buộc anh Trần Ngọc Tr phải tháo dỡ đoạn tường xây gạch 6 lỗ, không tô trát, cao 2,2m, dài 06m trên phần đất phải trả lại cho ông S, bà L.

4. Về chi phí tố tụng: Bị đơn anh Trần Ngọc Tr phải chịu chi phí định giá và xem xét thẩm định là 3.500.000đ. Nguyên đơn ông Nguyễn S đã nộp tạm ứng 3.500.000đ nên anh Tr phải trả lại cho ông S 3.500.000đ (ba Tr, năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân S.

5. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã An Khê thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 710098 cấp ngày 07/3/2012 cho anh Trần Ngọc Tr để điều chỉnh cấp lại cho anh Trần Ngọc Tr cho đúng ranh giới, hiện trạng của thửa đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Về án phí dân S sơ thẩm: Bị đơn anh Trần Ngọc Tr phải chịu án phí dân S sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn ông Nguyễn S không phải chịu án phí dân S sơ thẩm. Hoàn trả cho ông S tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 004407 ngày 18/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân S thị xã An Khê.

7. Về án phí dân S phúc thẩm:

Anh Trần Ngọc Tr phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân S phúc thẩm; nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân S phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0011546 ngày 27/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân S thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai; anh Trần Ngọc Tr đã nộp đủ án phí dân S phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký và đóng dấu)**

Lưu Anh Tuấn

