

Bản án số: **229/2023/DS - PT**

Ngày: 28-8-2023

*V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất
và 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 **Đinh Phước Hòa**

Các Thẩm phán: Ông **Lê Tự**

Ông **Nguyễn Văn Tào**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Minh Hoàng**, Thư ký 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: Ông **Đoàn Ngọc Thanh** - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 28 tháng 8 năm 2023, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai bằng hình thức trực tuyến vụ án dân sự thụ lý số 76/2023/TLPT- DS ngày 15 tháng 5 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS - ST ngày 15-3-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2900/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ N; cùng địa chỉ: 274/11/10 L, tổ G, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt

2 .Bị đơn: Ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị Ngọc T; địa chỉ: 1 T, Tổ A, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông K và bà T: Bà Nguyễn Thị Ánh T1; địa chỉ: I Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K, bà T: Ông Phạm Quốc K1; địa chỉ: F Đ, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

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

- Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai; người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh N1 - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P. Vắng mặt
- Ông Phan Công K2, bà Đào Thị H1; cùng địa chỉ: G L, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ N trình bày:

Vào năm 2003, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Phan Công K2 và bà Đào Thị H1 tại thôn C (nay là thôn A), xã C, 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 AB 975292, ngày 19-4-2005, thửa đất số 216, tờ bản đồ số 5, diện tích 480m², đứng tên người sử dụng đất là Nguyễn Văn H và Nguyễn Thị Mỹ N. Thửa đất của ông bà nằm sát cạnh lô đất của bà Huỳnh Thị Ngọc T và chồng là Nguyễn Văn K, hiện bà T, ông K đã xây hàng rào lấn chiếm toàn bộ diện tích thửa đất nêu trên của vợ chồng ông. Vợ chồng ông đã nhiều lần tìm gặp vợ chồng ông K, bà T yêu cầu ông bà không tiếp tục lấn chiếm đất của vợ chồng ông nhưng ông bà không những không nghe mà còn thách thức vợ chồng ông.

Ông đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai để yêu cầu can thiệp việc lấn chiếm này. Ủy ban đã nhiều lần mời vợ chồng ông và vợ chồng ông K, bà T đến làm việc để hòa giải nhưng ông K, bà T không hợp tác nên không thể hòa giải được.

Do không thể tự giải quyết được sự việc trên, vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị Ngọc T phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là toàn bộ diện tích đất của thửa đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 975292 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 19-4-2005, thửa đất số 216, tờ bản đồ số 5, diện tích 480m², đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn K và bà Huỳnh Thị Ngọc T. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Phan Công K2; phía Tây giáp đất đường H; phía Nam giáp đất ông T2; phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị Ngọc T. Đồng thời, ông K bà T phải có nghĩa vụ trồng lại 08 cột trụ bê tông do vợ chồng ông trồng dọc ranh giới đất với ông K bà T mà ông bà đã tự ý phá bỏ vào năm 2011 vào tháo dỡ toàn bộ tường rào bằng gạch mà ông bà đã xây bao quanh đất như hiện nay.

2. Bị đơn là bà Huỳnh Thị Ngọc T, ông Nguyễn Văn K và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Năm 1995 vợ chồng bà Huỳnh Thị Ngọc T và ông Nguyễn Văn K có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D và bà H'er tại làng P, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 30-7-1995 số thửa 218A, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.638m². Sau đó bà thực hiện các nghĩa vụ thuế với nhà nước và được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số K 703098 ngày 5 tháng 9 năm 2000, số thửa 218A, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.638m².

Tại Văn bản ngày 16/11/2015, bà có ý kiến về việc Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 703098 ngày 05-9-2000 cho “*Hộ bà* Huỳnh Thị Ngọc T”, việc ghi “*Hộ*” là không chính xác vì đây là tài sản chuyển nhượng của riêng vợ chồng bà. Tài sản này không liên quan đến các con của bà vì thời điểm đó các con của bà còn nhỏ. Các con bà Huỳnh Thị Ngọc T và ông Nguyễn Văn K là anh Nguyễn Đức N2 và chị Nguyễn Đình Vũ T3 đều có ý kiến về nguồn gốc đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 703098 ngày 5-9-2000, số thửa 218A, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.638m² là do ba mẹ của anh chị chuyển nhượng từ của ông D và bà H2 nên không liên quan, không đóng góp gì vì thời gian đó anh chị còn nhỏ.

Bà khẳng định diện tích đất trên của bà nhận chuyển nhượng có nguồn gốc hợp pháp và bà đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2000. Nay ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ N tranh chấp đất của bà, việc tranh chấp đất này là không hợp pháp. Yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ N là không có cơ sở.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai có văn bản trình bày như sau:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Ngọc T: Năm 1995, Ủy ban nhân dân thị xã P tiến hành đăng ký thống kê cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân trên địa bàn xã C (Cấp chính quy tập trung). Bà Huỳnh Thị Ngọc T đăng ký kê khai cho thửa đất số 218A, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.638m² tại thôn M, xã C. Sau khi hoàn thành thủ tục, ngày 5/9/2000, bà T được Ủy ban nhân dân thị xã Pleiku cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 703098 cho thửa đất số 218A, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.638m² (400m² đất ở, 1.238m² đất vườn). Trích lục bản đồ kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thửa đất có dạng hình thang, 3 mặt tiếp giáp đường (Góc giao nhau đường L và đường H), phía Nam giáp thửa đất số 218 nhưng không thể hiện kích thước các cạnh. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của ông D, bà H’er theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thôn trưởng làng M xác nhận ngày 30-7-1995, Ủy ban nhân dân xã C xác nhận ngày 31/7/1995; hợp đồng chuyển nhượng thể hiện chiều dài cạnh phía Bắc là 25 m, phía Nam 53 m, rộng 42 m, diện tích 1.638 m². Trên bản đồ địa chính đo đạc năm 1994, chỉnh lý trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng thể hiện thửa đất số 218A, diện tích 1.638 m². Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ N: Năm 2004, ông Hải đăng k kê khai đề nghị cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất số 216, tờ bản đồ số 05, diện tích 480m² tại thôn C, xã C. Sau khi hoàn thành thủ tục, ngày 19-4-2005, ông H và bà N được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 975292 cho thửa đất số 216, tờ bản đồ số 05, diện tích 480m² đất nông nghiệp lâu năm. Trích lục bản đồ kèm theo giấy chứng nhận thể hiện phía Bắc thửa đất giáp với thửa đất số 216A, phía Nam giáp thửa 218; nguồn gốc kê khai do khai phá năm 1993, được Ủy ban nhân dân xã C ký xác nhận ngày 17/12/2004.

Hiện nay, giữa ông Nguyễn Văn H và Nguyễn Thị Mỹ N với bà Huỳnh Thị Ngọc T phát sinh tranh chấp đất đai. Theo quy định tại Điều 203 Luật đất đai năm 2013, thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai là của Tòa án nhân dân.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai căn cứ vào hồ sơ và các chứng cứ khác để xem xét giải quyết theo thẩm quyền.

3.2. Ông Phan Công K2 và bà Đào Thị H1 trình bày:

Khoảng đầu năm 2003 ông bà có nhận chuyển nhượng của ông B (Địa chỉ: Làng P, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai) một lô đất có diện tích 552m². Diện tích đất này trước và sau khi nhận chuyển nhượng của ông B1 đều chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cũng trong năm 2003, ông bà đã viết giấy tay chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ N một phần diện tích đất là 480m², diện tích đất của ông bà còn lại là 72m². Sau khi ông H, bà N nhận chuyển nhượng phần diện tích đất trên thì ông H, bà N làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật kê khai là đất khai phá và sau đó ông H, bà N đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 975292 ngày 19/4/2005, phần diện tích đất của ông bà còn lại là 72m² vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà có ý kiến là đề nghị bị đơn trả lại đất đã lấn chiếm như nguyên đơn khởi kiện. Ông, bà không khởi kiện bà T, ông K lấn chiếm đất của ông bà trong vụ án này, nếu có khởi kiện thì sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

4. Người làm chứng là ông B1 trình bày:

Vào khoảng đầu năm 2003, ông viết giấy tay bán cho ông Phan Công K2 và bà Đào Thị H1 một lô đất có diện tích 552m², tại thôn P (Nay là Thôn A), xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai; đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông K2, bà H1 đã bán lại một phần diện tích đất mua của ông cho ông H1, bà N và hiện nay ông H1, bà N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 975292 ngày 19-4-2005 là đúng sự thật. Ông có ý kiến là đất của nguyên đơn đã mua của ông K2, bà H1 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 975292 ngày 19-4-2005 nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

5. Quyết định của các bản án:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2017/DS-ST ngày 27-9-2017 Tòa án nhân dân thành phố Pleiku tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án dân sự phúc thẩm số 19/2018/DS-PT ngày 31-5-2018 Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai tuyên hủy Bản án sơ thẩm số 47 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku với lý do cho rằng đất của ông H1, bà N bị lấn chiếm là có thật nhưng vì có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần đưa Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku vào tham gia tố tụng nên hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 16/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án số 144/2022/DS-PT ngày 9/6/2022 Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 16/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai vì các sai sót về diện tích đất chưa được tòa án cấp sơ thẩm điều tra làm rõ, khi xem xét thẩm định không mời các chủ đất cũ để xác định ranh giới đất

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS - ST ngày 15/3/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

“Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 217, khoản 2 Điều 227, Điều 224, Điều 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Áp dụng các điều 48; 50; 105; 123; 129; 136; của Luật Đất đai (năm 2003); Điều 106 (luật đất đai năm 2013)

- Áp dụng các điều 121; 128; 137; 169; 388; 389; 465; 467 ;722 của Bộ luật Dân sự 2005;

- Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ N về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 703098 cho thửa đất số 218A, tờ bản đồ số 05, diện tích 1638 m² được Ủy ban nhân dân thị xã P cho hộ bà Huỳnh Thị Ngọc T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ N về việc buộc ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị Ngọc T trả lại 480m² (thực tế qua đo đạc còn 434m²).

Vị trí thửa đất tại thôn A, xã C, Thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 975292 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 19-4-2005, thửa đất số 216, tờ bản đồ số 5,

diện tích $480m^2$ (hiện nay còn $434m^2$), đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ N; thửa đất có tứ cận như sau:

+Phía Đông giáp đất ông Phan Công K2 có chiều dài 10m

+Phía Tây giáp đường H dài 22,5m;

+Phía Nam giáp đất ông Trương Công T4 dài 35m

+Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị Ngọc T dài 30m

(Có sơ đồ kích thước thửa đất kèm theo).

Ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị Ngọc T phải tháo dỡ phần tường gạch đã xây trên phần đất lấn chiếm.

Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ N có quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để thực hiện trình tự, thủ tục về đăng ký biến động và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho mình theo quy định của pháp luật về đất đai.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 703098 cho thửa đất số 218A, tờ bản đồ số 05, diện tích $1638 m^2$ được Ủy ban nhân dân thị xã P cho hộ bà Huỳnh Thị Ngọc T để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo chỉ giới xây dựng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ N về việc buộc ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị Ngọc T trông lại 08 trụ rào.”

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

Ngày 23/3/2023, bà Nguyễn Thị Ánh T1 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với lý do: Tòa án sơ thẩm không tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự; áp dụng áp pháp luật không đúng dẫn đến quyết định của bản án sơ thẩm không đúng thực tế sự việc tranh chấp.

Đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng có ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Anh T5 - đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ N có đất giáp hộ ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị Ngọc T, thấy:

[1.1] Nguồn gốc nhà đất của hộ ông K, bà T: Thừa đất mà ông K, bà T đang sử dụng có nguồn gốc của ông D1. Tại “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” có xác nhận của UBND xã C ngày 31/7/1995, thì ông D1 đã chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Ngọc T thửa đất có diện tích 1.638m^2 , tọa lạc tại vị trí N, đường tránh thị xã P và đường V đá, có kích thước rộng 42m, dài phía Bắc 25m + 53m; có tứ cận: Đông giáp đường tránh thị xã, Tây giáp đường vô hầm đá, Nam giáp vườn nhà ông D2, Bắc giáp đường vô hầm đá và đường tránh. (bl 80)

[1.2] Tại “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở*” ngày 30/01/2003, vợ chồng **ông B, bà H’khich** chuyển nhượng cho ông Phan Công K2 thửa đất có diện tích 552m^2 , tọa lạc tại Làng N, loại đất vườn, có ranh giới cụ thể là: Đông giáp Lý Thường K3, Tây giáp đường H, Bắc giáp ông T, Nam giáp T4. (bl 44)

[1.3] Tại “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở*” ngày 01/01/2004, vợ chồng ông Phan Công K2 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H thửa đất 480m^2 (dài 30m, rộng 10 + 22m), tọa lạc làng P, có ranh giới cụ thể là: Đông giáp Phan Công K2, Tây giáp đường H, Bắc giáp Huỳnh Thị T6, Nam giáp Trương Ngọc T7.

[1.4] Do địa điểm chuyển nhượng đất trong 02 hợp đồng chuyển nhượng đất của bà Huỳnh Thị Ngọc T và ông Phan Công K2 khác nhau, cần làm rõ ông “**Djik**” trong hợp đồng ngày 31/7/1995 và ông “**Blik**” trong hợp đồng ngày 30/01/2003 là một người hay hai người để từ đó mới có cơ sở xác định thửa đất ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ N nhận chuyển nhượng có nằm liền kề với thửa đất ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị Ngọc T nhận chuyển nhượng không. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào Giấy chứng minh nhân dân của ông B (bl 238) và vị trí thửa đất, góc tiếp giáp đường H, Lý Thường K3 để cho rằng đó là 01 người và thửa đất bà T nhận chuyển nhượng có ranh giới tiếp giáp với thửa đất ông B là chưa đầy đủ. Để xác định “**Djik**” “**Blik**” là một hay hai người thì cần xác minh tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền như tổ dân phố, Cơ quan công an liên quan đến hộ tịch, Ủy ban nhân dân xã tại thời điểm các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vấn đề này Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục tại phiên tòa được.

[2] Xét diện tích thửa đất bà Huỳnh Thị Ngọc T nhận chuyển nhượng:

[2.1] Năm 1995, bà Huỳnh Thị Ngọc T nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích 1.638m^2 .

Theo “*Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ*” ngày 07/8/2020 do Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai lập, thì hiện trạng đất của bà Huỳnh Thị Ngọc T đang sử dụng (có tường xây bao quanh, cao khoảng 50cm), có diện tích là $2000,3\text{m}^2$, có tứ cận như sau: Phía đông giáp đường L dài 39,93m; Phía tây giáp đường H dài 64,29m; Phía nam giáp đất ông G dài 61,35m; Phía bắc giáp đất ông T8 dài 24,91m. Thực trạng diện tích đất trên, trừ chỉ giới đường L (từ tim vào 25m) và chỉ giới đường H (từ tim vào 7m) thì diện tích còn lại là $1.454,7\text{m}^2$. Thửa đất

đang tranh chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 975292 do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/4/2005 (thửa đất 216, tờ bản đồ số 05, diện tích theo Giấy chứng nhận là 480m²), có tứ cận như sau: phía đông giáp đất ông Phan Công K2, chiều dài 10m; Phía tây giáp đất mặt đường H, dài 22,5m; Phía nam giáp đất ông T7, chiều dài 35m; Phía bắc giáp đất bà Huỳnh Thị Ngọc T, chiều dài 30m. Tổng diện tích 434,7m². Bà Nguyễn Thị Ánh T1 (đại diện theo ủy quyền của bà T) có ý kiến *“Thửa đất của bà Huỳnh Thị Ngọc T được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất năm 2000 có diện tích 1.638m², tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T thì đã trừ chỉ giới đường Lý Thường Kiệt (50m) và đường H (14m). (Bl 443)*

Tại Văn bản số 287/CV-TNMT ngày 06/5/2021, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P xác nhận: Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 703098 ngày 05/9/2000 cho bà Huỳnh Thị Ngọc T trên thửa đất số 218A, tờ bản đồ số 05 diện tích 1.638m² đã trừ chỉ giới đường H 14m (từ tim vào 7m) và đường L 30m (từ tim vào 15m) (bl 612, 611)

Tại Văn bản số 49/TNMT-QLĐĐ ngày 08/02/2023, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P xác định *“Bản đồ địa chính xã C đo đạc năm 1994 là đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm đo đạc. Năm 1995, khi tổ chức kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện chính quy, các con đường được xác định chỉ giới giao thông theo quy định, trên bản đồ địa chính chỉnh lý sau khi đăng ký thể hiện đường L rộng 50m, đường H rộng 10m”* (bl 931).

Như vậy, cùng một sự việc nhưng vào các thời điểm khác nhau thì Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P lại trả lời với những nội dung trái ngược với nhau, văn bản sau không có nội dung thay thế văn bản trước.

Tại phiên tòa, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ lý do, và căn cứ vào những tài liệu chứng cứ nào để Phòng T có sự thay đổi này (do Phòng TN và MT vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm) mà lại nhận định *“Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã thu thập chứng cứ để xác định mốc lộ giới của hai tuyến đường trong giai đoạn trước năm 1995 và 2000 nhưng không xác định được vì đến năm 2002 mới có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định về vấn đề này....Bị đơn được cấp giấy CNQSDĐ vào năm 2000, diện tích đất được cấp trùng khớp với diện tích đất đã chuyển nhượng trong khi chưa có chỉ giới xây dựng thì không thể nói là đã được trừ. Xác định diện tích đất trong giấy chứng nhận là cấp theo hiện trạng chuyển nhượng”* là chưa đủ cơ sở.

[3] Để giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật thì cần phải làm rõ những nội dung nêu trên. Đây là những nội dung mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần phải hủy bản án dân sự sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, nên ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị Ngọc T không phải nộp án dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị Ngọc T.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án tỉnh Gia Lai giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 148 Bộ luật dân sự.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị Ngọc T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông K, bà T 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000855 ngày 07/4/2023 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đinh Phước Hòa