TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 144/2022/DS - PT

Ngày: 09/6/2022

V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu 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 **Nguyễn Cường.**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Tiến.**

Ông **Trương Minh Tuấn.**

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông **Lương Quang Toàn**, 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 Nguyễn Xuân Thanh, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 234/TLPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2021 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1687/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ N; cùng địa chỉ: 274/11/10 Đường L, tổ 7, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai; ông H, bà N có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Mai Văn T1 - Văn phòng Luật sư M, Đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn K và bà Huỳnh Thị Ngọc T2; địa chỉ: 18/1 đường T2, tổ 1, phường T3, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông K và bà T2: Bà Nguyễn Thị Ánh T3; địa chỉ: 90/23C khu phố 3, phường T4, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T2: Luật sư Ngô Đức N1 - Văn phòng Luật sư Ngô Đức N1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai; địa chỉ: 203 đường P1, thành phố P, tỉnh Gia Lai; có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- UBND thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thanh N2 - Phó Trưởng phòng Tài Nguyên và Môi Trường thành phố P; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Ông Phan Công K1 và bà Đào Thị H2; cùng địa chỉ: 729 Đường L, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai; ông K1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng:

- Ông B1; địa chỉ: Làng M1, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

- Ông M2; địa chỉ: làng M1, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

5. Người phiên dịch tiếng Jrai: Bà Nay HH; địa chỉ; Làng P2, xã A, thành phố P, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

6. Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P. Người đại diện: Ông Trịnh Văn L - Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố P; địa chỉ: 114-116 đường T4, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

Vụ án do nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ N kháng cáo; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/10/2014 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn 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 K1 và bà Đào Thị H2 tại thôn 3 (nay là thôn 1), 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 480m^2, 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 T2 và chồng là Nguyễn Văn K, hiện bà T2, 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 T2 yêu cầu không tiếp tục lấn chiếm đất của vợ chồng ông bà nhưng ông K, bà T2 không những không nghe mà còn thách thức vợ chồng ông bà.

Ông bà 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 bà

và vợ chồng ông K, bà T2 đến làm việc để hòa giải nhưng ông K, bà T2 không hợp tác nên không thể hòa giải được.

Do không thể tự giải quyết được sự việc trên, vợ chồng ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị Ngọc T2 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 bân nhân dân thanh phố P cấp ngày 19/4/2005, thửa đất số 216, tờ bản đồ số 5, diện tích 480m^2, đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn K và bà Huỳnh Thị Ngọc T2. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Phan Công K1; Phía Tây giáp đất đường HN; phía Nam giáp đất ông Toàn; phía Bắc giập đất ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị Ngọc T2. Đồng thời, ông K, bà T2 phải có nghĩa vụ trồng lại 08 cột trụ bê tông do vợ chồng ông bà trồng dọc ranh giới đất với ông K, bà T2 mà ông K, bà T2 đã tự ý phá bỏ vào năm 2011 vào tháo dỡ toàn bộ tường rào bằng gạch mà ông K, bà T2 đã xây bao quanh đất như hiện nay.

2. Bị đơn là bà Huỳnh Thị Ngọc T2, ông Nguyễn Văn K và người đại diện theo Ủy quyền của bị đơn là ông Ngô Đức N1 trình bày:

Năm 1995, vợ chồng bà Huỳnh Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn K có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D1 và bà H3 tại làng M1, 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 1.638m^2. 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 05 tháng 9 năm 2000, số thửa 218A, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.638m^2.

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 T2", 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 T2 và ông Nguyễn Văn K là anh Nguyễn Đức Ng1 và chị Nguyễn Đình Vũ Th1 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 05/9/2000, số thửa 218A, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.638m^2 là do ba mẹ của anh chị chuyển nhượng từ của ông D1 và bà H3 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 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 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:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Ngọc T2: 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 T2 đăng ký kê khai cho thửa đất số 218A, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.638 m^2 tại thôn M1, xã C. Sau khi hoàn thành thủ tục, ngày 05/9/2000, bà T2 được Ủy ban nhân dân thị xã P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dung đất số K 703098 cho thửa đất số 218A, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.638 m^2 (400 m^2 đất ở, 1.238 m^2 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 L1 và đường HN), phía Nam giáp thửa đất số 218 nhưng không thể hiện kích thước các cạnh. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của ông D1, bà H3 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thôn trường làng M1 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 25m, phía Nam 53m, rộng 42m, diện tích 1.638m^2. 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 1.638m^2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T2 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 H đăng ký kê khai đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất số 216, tờ bản đồ số 05, diện tích 480 m^2 tại thôn 3, xã C. Sau khi hoàn thành thủ tục, ngày 19/4/2005, ông H 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 480 m^2 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 bà Nguyễn Thị Mỹ N với bà Huỳnh Thị Ngọc T2 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 căn cứ vào hồ sơ và các chứng cứ khác để xem xét giải quyết theo thẩm quyền.

3.2. Ông Phan Công K1 và bà Đào Thị H2 trình bày:

Khoảng đầu năm 2003, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông B1 (Địa chỉ: Làng Pleimơnu, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai) một lô đất có diện tích

552m^2. 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 480m^2, diện tích đất của ông bà còn lại là 72m^2. 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 Uỷ 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 72m^2 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 T2, ông K lấn chiếm đất của ông bà trong vụ án này, nếu có khởi kiện thì sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

3.3. Người làm chứng là ông B1 trình bày:

Vào khoảng đầu năm 2003, ông viết giấy tay bán cho ông Phan Công K1 và bà Đào Thị H2 một lô đất có diện tích 552m^2, tại thôn M1 (Nay là Thôn 1), xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai; đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông K1, bà H2 đã bán lại một phần diện tích đất mua của ông cho ông H, bà N và hiện nay ông H, 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 K1, bà H2 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.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí và lệ phí Tòa án.

- Áp dụng Điều 17,20, 47 và Điều 123 Luật Đất đai năm 2003;

- Áp dụng Điều 31, 34, 46, Điều 95 và Điều 96 Luật Đất đai năm 2013;

Xử:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ N về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn K trả 434,7m^2 đất tại thôn 1, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

2. Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ N phải chịu 2.738.610 đồng *(Hai triệu bảy trăm ba mươi tám nghìn sáu trăm mười đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền đã tạm nộp 5.000.000 đồng tại Biên lai tạm ứng án phí số 0004033 ngày 08/10/2014 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Hoàn

trả cho ông H, bà N số tiền 2.261.390 đồng *(Hai triệu hai trăm sáu mươi mốt nghìn ba trăm chín mươi đồng)*.

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 20 tháng 7 năm 2021, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 29/7/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai có kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/7/2021 kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 16/7/2021 của Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai, đề nghị Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai và kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Trên cơ sở các tài liệu chứng cứ được thẩm tra công khai tại phiên toà, kết quả tranh tụng, xem xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và nguyên đơn có kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/7/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai.

[2] Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở (BL-290), ông Phan Công K1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H, với diện tích 480m^2

đất; ranh giới thửa đất: Đông giáp Phan Công K1, Tây giáp Đường HN, Bác giáp Huỳnh Thị Thắng, Nam giáp Trương Ngọc Toàn, có xác nhận của UBND xã C ngày 06/01/2004. Ngày 19/4/2005, UBND thành phố P cấp GCNQSDĐ số AB 975292 cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ N, thửa đất số 216, tờ bản đồ số 5, diện tích 480m^2; địa chỉ thửa đất: Thôn 3, C, P, Gia Lai. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (BL- 343), ông D1 và bà H3 chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Ngọc T2, 1.638 m^2 đất; vị trí lô đất: Ngã tư đường tránh thị xã P và đường vô hầm đá; các giới cạnh: Đông giáp đường tránh thị xã, Tây giáp đường vô hầm đá, Nam giáp vườn ông D1, Bắc giáp góc đường vô hầm đá và đường tránh, có xác nhận của UBND xã C, thành phố P ngày 31/7/1995. Ngày 05/9/2000, UBND thành phố P cấp GCNQSDĐ số K703098 cho bà Huỳnh Thị Ngọc T2, thửa đất số 218A, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.638 m^2 (400 m^2 đất ở, 1.238 m^2 đất vườn). Như vậy, các bên đương sự được UBND thành phố P cấp Giấy CNQSDĐ trên cơ sở các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/12/2015 (BL-106, 107, 108), thì diện tích đất của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ N đo theo hiện trạng và thực tế đo theo ý kiến nguyên đơn là 431,8m^2; Diện tích đất của bà Huỳnh Thị Ngọc T2, diện tích đất thể hiện theo hiện trạng là 1.449m^2, diện tích đo theo ý kiến bị đơn 2.007,5m^2. Như vậy tổng diện tích đất thực tế lớn hơn tổng diện tích đất được cấp Giấy CNQSDĐ cho ông H, bà N và bà Huỳnh Thị Ngọc T2 (431,8 + 2.007,5 = 2.439,3 lớn hơn 480+1.638=2.118) và diện tích đất thể hiện theo hiện trạng nhỏ hơn diện tích đất được cấp theo Giấy CNQSDĐ (431,8 + 1.449 = 1.880,8 nhỏ hơn 480+1638=2.118). Trong khi đó, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm thì phía bị đơn là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng sở dĩ diện tích hiện trạng đang sử dụng lớn hơn diện tích được cấp và bị đơn đã xây dựng tường rào bao quanh là do một phần xây lấn chiếm đất hành lang đường giao thông của Nhà nước, chứ không có lấn chiếm của nguyên đơn. Nhưng phía nguyên đơn thì cho rằng toàn bộ diện tích đất của nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng và được UBND thành phố P cấp GCNQSDĐ đã bị bị đơn lấn chiếm và đã xây tường rào bao quanh. Trong khi các sai số về diện tích nêu trên chưa được Toà án cấp sơ thẩm điều tra làm rõ mà xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có cơ sở.

[4] Mặt khác, đối với vụ án này như phân tích ở mục [2], nguyên đơn và bị đơn được cấp Giấy CNQSDĐ trên cơ sở các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thì cho rằng bị đơn lấn chiếm toàn bộ đất của nguyên đơn, bị đơn thì cho rằng họ không lấn chiếm đất của nguyên đơn mà chỉ lấn chiếm hành lang chỉ giới giao thông nhưng khi xem xét thẩm định tại chỗ, Toà án cấp sơ thẩm không mời các chủ đất cũ là ông B1, ông D1, bà H’ Er và ông Phan Công K1 để xác định chính xác vị trí đất của các

bên làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án. Nội dung này tại phiên toà các bên đương sự đều thừa nhận.

[5] Tại phiên toà phúc thẩm ngày 16/5/2022, đại diện UBND thành phố P tham gia phiên toà cho rằng UBND thành phố P cấp GGCNQSDĐ cấp cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ N không đúng nguồn gốc; cấp GCNQSDĐ cho bà Huỳnh Thị Ngọc T2 không đúng diện tích nên Toà án cấp phúc thẩm đã có Văn bản số 1165/CV-TA ngày 18/5/2022, đề nghị UBND thành phố P làm rõ một số nội dung liên quan trong vụ án. Tại Văn bản số 1827/UBND-TNMT ngày 08/6/2022, UBND thành phố P cho rằng: "*Việc cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị Ngọc T2, việc tính toán diện tích thửa đất trên bản đồ trước đây tính bằng phương pháp thủ công theo tỷ lệ bản đồ 1/2000, do đó độ chính xác không cao, sai số lớn thuộc trường hợp thu hồi giấy chứng nhận theo điển d, khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Việc cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ N, là không đúng nguồn gốc, thuộc trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm d, khoản 2 Điều 106 Luật dất đai năm 2013. Theo quy định chỉ giới hiện hành, chỉ giới đường L1 là 50m (từ tim vào 25); chỉ giới đường HN là 10m (từ tim vào 5m). Hiện nay giữa các bên đang tranh chấp, chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết xác định ranh giới cụ thể cho các bên. Hiện nay, ông Nguyễn Văn K, bà Huỳnh Thị Ngọc T2 đã xây tường rào, sử dụng toàn bộ diện tích khu đất trên bao gồm cả diện tích ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ N đang tranh chấp*".

Như vậy, từ những vấn đề đã phân tích, lập luận trên thấy rằng những nội dung trên chưa được Toà án cấp sơ thẩm điều tra làm rõ trong quá trình giải quyết vụ án mà Toà án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ N là chưa có cơ sở, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Những nội dung này, Toà án cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung tại phiên toà phúc thẩm được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm Huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Do vụ án bị huỷ nên nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Do vụ án bị huỷ nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy dịnh tại Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH K14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Toà án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự: Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 16/7/2021 của Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: ông Nguyễn Văn H bà Nguyễn Thị Mỹ N không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự nên được hoàn trả số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001751 ngày 21/7/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Nguyễn Cường