

Bản án số: 25/2024/DS-PT

Ngày: 29/01/2024.

*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: bà Trần Thị Kim Liên

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Tiến

ông Đặng Kim Nhân

- Thư ký phiên tòa: bà Dương Thị Tuyết Trinh - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: ông Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 01 năm 2024, 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 mở phiên tòa trực tuyến xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 221/2023/TLPT-DS ngày 02/11/2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 692/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Phạm Xuân C, bà Nguyễn Thị L; cùng địa chỉ: tổ dân phố E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Ông C có mặt, bà L vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: ông Vũ Đình N; địa chỉ: số F đường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (văn bản uỷ quyền ngày 06/7/2021). Có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn Đức M, bà Lê Thị M1; cùng địa chỉ: tổ A, phường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Đức M: ông Vũ Đình K; địa chỉ: thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai (văn bản uỷ quyền ngày 05/7/2021). Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Ái L1; địa chỉ: thôn C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Ông Hồ Văn H, bà Trần Thị C1; địa chỉ: số C đường W, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Ông H có mặt, bà C1 vắng mặt.

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

- Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Thành T - Phó Trưởng phòng Phòng T3 (văn bản uỷ quyền ngày 28/6/2021). Vắng mặt.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G; địa chỉ: số A đường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo uỷ quyền: bà Trần Thị Kim T1 - Phó Giám đốc chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ (công văn số 3808/STNMT-TTr ngày 15-9-2021). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Phạm Xuân C, bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 02/8/2009, ông Phạm Xuân C, bà Nguyễn Thị L cùng tự nguyện, thỏa thuận nhận chuyển nhượng 01 lô đất rẫy rộng hơn 30.000m² của ông Nguyễn Đức M tại tổ dân phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Để đi lại thuận tiện vào lô đất rẫy này, trong Giấy chuyển nhượng, ông C và ông M cùng thỏa thuận: ông M chuyển nhượng thêm cho ông C 01 lô đất rộng 4m mặt đường liên xã, chiều dài tính từ mép đường vào là 100m (tổng diện tích là 400m²) để làm đường đi riêng (đường đi nội bộ - chỉ phục vụ đi lại cho một mình gia đình ông C). Lô đất này có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đất bà Lê Thị Thúy V;
- Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Đức M;
- Phía Đông giáp đường liên xã;
- Phía Tây giáp đất của gia đình ông C.

Tháng 10/2009, ông C hoàn tất thủ tục theo quy định và được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các thửa đất của lô đất rẫy rộng hơn 30.000m², gồm: thửa đất số 34, 35 tờ bản đồ số 13 (DT 5.045m²); thửa

đất số 36, 37 tờ bản đồ số 13 (DT 6.221m²) và thửa đất số 16 tờ bản đồ số 13 (DT 19.190m²); tổng diện tích 03 thửa là 30.456m². Riêng lô đất 4m x 100m = 400m² ông C chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đang làm lối đi tạm thời vào rẫy và vào trang trại chăn nuôi heo.

Tháng 12/2014, ông Nguyễn Đức M hoàn tất thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất phía mặt đường liên xã. Lô đất này thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 63, diện tích 3.166m². Tuy nhiên, trong quá trình đo đạc, cán bộ địa chính đã đo lấn sâu hơn 10m vào phần đất của ông. Lô đất 4m x 100m của ông trong trích lục bản đồ, cán bộ địa chính đã tự ý vẽ thành con đường đi rộng 4m. Tháng 9/2019, ông M chuyển nhượng phần cuối của lô đất này cho bà Nguyễn Thị Ái L1 (tách ra thành thửa đất số 137, tờ bản đồ số 63, diện tích 409,6m²). Nhưng vì trong quá trình vẽ trích lục bản đồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tháng 12/2014 cho ông M, cán bộ địa chính đo vẽ đã vẽ nhầm lô đất của ông C rộng 4m thành con đường đi chung để sau này khi ông M chuyển nhượng cho bà Ái L1 là có 1 con đường đất là không đúng (vì đây là con đường nội bộ của riêng ông mua để đi vào rẫy phía sau). Hơn nữa, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, cán bộ địa chính đã cấp lô đất có chiều dài là 110,4m (vượt quá từ mép đường liên xã là 10,04m so với thỏa thuận) nên khi ông M chuyển nhượng phần cuối của lô đất cho bà Ái L1 đã bị lấn trái phép sang phần đất của gia đình ông C. Đồng thời, vì đo sai phần chiều sâu của lô đất cho ông M nên trên bản đồ và hiện trạng đã lấn vào lô đất của ông C có toàn bộ phần chiều dài 205,2m. Như vậy, phần đất của ông C mà 03 hộ đang lấn chiếm trái phép là 01 dải đất hình thang có 02 cạnh là 10,4m + 3,38m = 13,78 x 205,2 = 2.827,6 : 2 = 1.413,8m².

Từ việc đo vẽ trích lục cấp đất cho 03 hộ nói trên là không đúng nên ông C đã làm đơn khiếu nại gửi UBND thị trấn Đ. Ngày 18/1/2020, UBND thị trấn Đ đã có buổi làm việc nhưng hòa giải không thành. Ông C yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc ông Nguyễn Đức M, bà Lê Thị M1 phải trả 1.348,32m² đất.
- Buộc bà Nguyễn Thị Ái L1 phải trả 308,16m² đất.
- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 116877, thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 63, diện tích cấp 3.166m² ngày 27/12/2014 cho ông Nguyễn Đức M, bà Lê Thị M1.
- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 839188, thuộc thửa số 137, tờ bản đồ số 63, diện tích 409,6m² cấp ngày 23-9-2019 cho bà Nguyễn Thị Ái L1.
- Công nhận phần đất có diện tích 400m² là phần đất thuộc quyền sử dụng riêng của ông C.

- Buộc vợ chồng ông Hồ Văn H, bà Trần Thị C1 phải trả lại phần diện tích 195,8m² (thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 63) tại tổ dân phố C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

** Bị đơn ông Nguyễn Đức M, bà Lê Thị M1 và người đại diện theo uỷ quyền của ông M là ông Vũ Đình K trình bày:*

Ngày 02/8/2009, ông M và ông C1, bà L1 lập giấy viết tay về việc chuyển nhượng thửa đất có diện tích khoảng 30.000m² - 32.000m² tọa lạc tại xã H, huyện Đ là thật (đất đã được cấp Giấy chứng nhận), mục đích viết giấy tay là để làm tin, thỏa thuận giá chuyển nhượng.

Để thực hiện việc chuyển nhượng, ông bà liên hệ với Ủy ban nhân dân xã H. Vì đất đã được cấp Giấy chứng nhận nên chỉ dựa vào giấy viết tay ngày 02/8/2009 thì không thể thực hiện việc sang tên. Được sự hướng dẫn của cán bộ tư pháp, địa chính, ông bà tiến hành đo vẽ tách thửa, xác định mốc giới diện tích chuyển nhượng.

Sau khi có trích lục thửa đất, ông C1 thống nhất vị trí chuyển nhượng, ranh giới hiện trạng, diện tích thửa đất và đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng với diện tích này. Cụ thể: chuyển nhượng thửa đất số 46, tờ bản đồ số 14, diện tích 923m²; thửa đất số 16, tờ bản đồ số 13, diện tích 19.190m²; thửa đất số 34, 35, tờ bản đồ số 13, diện tích 5.045m² và thửa đất số 36, 37, tờ bản đồ số 13, diện tích 6.221m². Tổng diện tích chuyển nhượng là 31.379m². Trong tổng số diện tích chuyển nhượng đã có 400m² đất dùng để làm đường đi xuống rẫy như thỏa thuận ban đầu.

Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông C1 đã đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích như trên và yêu cầu giao toàn bộ Giấy chứng nhận để vợ chồng ông C1 đi đăng ký sang tên. Nay, ông C1, bà L1 căn cứ vào giấy viết tay yêu cầu vợ chồng ông M trả lại 1.348,32m² và 400m² cho ông bà là hoàn toàn không có căn cứ, ông bà không đồng ý.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Ái L1 trình bày:*

Nguồn gốc của thửa đất mà bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP839188, thuộc thửa số 137, tờ bản đồ số 63, diện tích 409,6m² là do bà mua của ông Phạm Văn Đ và bà Dương Thị Lệ H1; cư trú tại: số A đường T, thị trấn Đ, huyện Đ tỉnh Gia Lai; bà mua ba lô đất.

+ Lô thứ nhất giáp mặt đường liên xã thửa đất số 135, tờ bản đồ số 63, địa chỉ tại thôn D, thị trấn Đ, diện tích là 1.016,8m², với giá là 60.000.000đồng/m ngang.

+ Lô 2 giáp (mặt đường 4m) thửa đất số 138, tờ bản đồ số 63, địa chỉ tại thôn D, thị trấn Đ, diện tích là 1.739,6m², với giá là 10.000.000đồng/m ngang.

+ Lô 3 giáp (mặt đường 4m) thửa đất số 137, tờ bản đồ số 63, địa chỉ tại thôn D, thị trấn Đ, diện tích là 409,6m², với giá là 10.000.000đồng/m ngang.

Khi mua thì đất đã được tách thửa, có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, lúc mua có cán bộ địa chính, nhân viên Văn phòng Đăng ký đất đai đến đo đạc xác định đúng diện tích nên bà mới đồng ý mua. Sau khi mua thì bà sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai và làm các thủ tục cần thiết để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì khi mua đất bà có đến Văn phòng Đăng ký đất đai thì cán bộ bên Văn phòng cho biết con đường đã được xác định trên sơ đồ địa chính, nếu đất không có đường đi thì Nhà nước đã không tách thửa. Khi bà đến sử dụng đất thì con đường đã có sẵn, không ai tranh chấp gì, nguyên đơn cũng sử dụng con đường này và không có ý kiến gì thì tại sao bây giờ lại đòi công nhận con đường là của riêng mình. Ông M, bà M1 cũng xác nhận không có bán thửa đất này cho nguyên đơn, chỉ để làm đường đi.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bà trả lại 208,16m² đất. Thực tế bà mua đất, đo đất, lập hợp đồng chuyển nhượng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M, bà M1 khi tách thửa, bà không sử dụng thêm nên không có việc bà lấn chiếm đất của nguyên đơn.

** Bị đơn là ông Hồ Văn H, bà Trần Thị C1 trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thôn D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai là do ông bà mua của ông Nguyễn Đức M; thời điểm mua đất thì đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 116254 mang tên ông Phạm Phú H2, đã được chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Đức M ngày 05/11/2020. Ông bà mua của ông M 2.262m², với giá chuyển nhượng là 60.000.000đồng/1m ngang nhưng khi ghi trong hợp đồng chỉ ghi 50.000.000đồng.

Khi nhận đất thì ông bà đã thấy con đường đất bên hông thửa đất số 91 nhà bà L1 rồi, ông bà được biết là con đường đất này do ông M để lại cho ông C1 làm đường đi vào khu vườn dưới của ông C1. Con đường này là đường chung để mọi người đi vào đất của mình. Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C1 buộc ông bà phải trả lại 195,8m² tại tổ dân phố C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai vì ông bà mua đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Phú H2, chỉnh lý sang cho ông bà và cho ông M đã đúng quy định của pháp luật.

Ông bà không đồng ý với yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 411,2m² là thuộc quyền sử dụng riêng của ông Phạm Xuân C vì ngay từ đầu ông M bán

đất cho ông C không có đường đi nên cho thêm ông C 4m đất để làm đường đi xuống phần đất của ông C, phần đất này ông M cho ông C để làm đường đi chung cho các hộ có đất liền kề chứ không phải là đường riêng của ông C mà ông C chiếm hữu riêng không cho người khác sử dụng con đường này.

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

- Ủy ban nhân dân huyện Đ *trình bày*: Ủy ban nhân dân huyện Đ đã thuê đơn vị đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất. Khi đo vẽ thì đã có con đường đi nên trong sơ đồ đề cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện con đường này. Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G *bà* Trần Thị Kim T1 *trình bày*: ngày 27/12/2014, ông Nguyễn Đức M, bà Lê Thị M1 được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận số BY116877 đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 63, diện tích 3.166m² đất trồng cây lâu năm.

Ngày 05/7/2019, chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho bà Dương Thị Lê H1 (trú tại: tổ dân phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai). Bà H1 chuyển nhượng một phần diện tích 409,6m² đất trồng cây lâu năm cho bà Nguyễn Thị Ái L1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1654, quyển số 06 VP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C công chứng ngày 15/7/2019.

Toàn bộ quá trình xử lý hồ sơ, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ đã thực hiện theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai 2013, Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận số CP839188 ngày 23/9/2019 thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 63, diện tích 409,6m² đất trồng cây lâu năm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 121, 169, 388, 389, 401 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 105, 126, 136 của Luật Đất đai (năm 2003). Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân C, bà Nguyễn Thị L về việc:

1.1. Buộc ông Nguyễn Đức M, bà Lê Thị M1 phải trả 1.348,32m² đất (thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 63) tại thôn D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Ái L1 phải trả 308,16m² đất (thuộc thửa đất thuộc thửa số 137, tờ bản đồ số 63) tại thôn D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

1.3. Buộc vợ chồng ông Hồ Văn H, bà Trần Thị C1 phải trả lại phần diện tích 195,8m² (thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 63) tại thôn D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 116877, thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 63, diện tích cấp 3.166m² ngày 27/12/2014 cho ông Nguyễn Đức M, bà Lê Thị M1.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 839188, thuộc thửa số 137, tờ bản đồ số 63, diện tích 409,6m² cấp ngày 23/9/2019 cho bà Nguyễn Thị Ái L1.

1.6. Không công nhận phần đất có diện tích 411,2m² có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất ông C1 có chiều dài là 4,11m;
 - Phía Tây giáp đường liên xã có chiều dài 3,54m;
 - Phía Nam giáp đất bà L1 có chiều dài 97,16m và giáp phần đất tranh chấp có chiều dài 10.57m;
 - Phía Bắc giáp đất bà T2 có chiều dài 107,75m;
- (có sơ đồ kèm theo).

Thuộc quyền sở hữu riêng của ông Phạm Xuân C.

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

Ngày 22/8/2023, nguyên đơn ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Vũ Đình N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Các bên đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị L có nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1.1] Đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Ái L1 phải trả 308,16m²: ngày 24/7/2009, ông M chuyển nhượng cho ông C 6.221m² đất của hai thửa đất số 11, 17, tờ bản đồ số 13 (cũ). Ngày 26/10/2009, ông C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Diện tích đất còn lại của thửa đất số 11, 17, ông M có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY116877 ngày 27/12/2014 đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 63, diện tích 3.166,0m² có tứ cận: phía Bắc giáp đường đất, có chiều dài 110,04m², phía Nam giáp thửa đất số 90 của ông Phạm Phú H2, phía Tây giáp đường liên xã, phía Đông giáp thửa đất số 92 của ông C dài 28,82m. Năm 2019, ông M, bà M1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 91 cho bà Dương Thị Lệ H1. Bà H1 tách thửa số 91 thành 03 thửa: 135, diện tích 1.016,8m²; 138, diện tích 1.739,6m²; 137, diện tích 409,6m². Ngày 15/7/2019, bà H1 và chồng là ông Phạm Văn Đ đã chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho bà Lê Thị Ái L2 theo đúng diện tích đã tách thửa. Xét phần diện tích đất tranh chấp với bà L2 nằm trong thửa đất số 137, có cạnh phía Đông giáp với đất ông C. Tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất khi ông M xin cấp Giấy chứng nhận thì ông C đã ký xác định ranh giới phía Đông với ông M và không có tranh chấp. Mặt khác, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/9/2022 thì thửa đất số 91 có tổng diện tích là 3.103,7m², nhỏ hơn so với tổng diện tích của 03 thửa đất số 135, 137 và 138. Như vậy, có căn cứ xác định bà L2 không lấn đất của ông C. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 63 cho ông M, bà M1 và bà L2 là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông C về việc buộc bà L2 phải trả cho ông 308,16m² đất và không chấp nhận yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP839188, thửa đất số 137, tờ bản đồ số 63 đã cấp cho bà L2 là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Đối với yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY116877 ngày 27/12/2014, thửa đất số 91, tờ bản đồ số 63, diện tích 3.166m² cấp cho ông M, bà M1, Hội đồng xét xử thấy rằng: thửa đất này ông M, bà M1 đã chuyển nhượng cho bà H1. Sau đó, bà H1 đã tách thành 03 thửa nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY116877 đã bị thu hồi. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Xuân C về việc huỷ Giấy chứng nhận nói trên là có căn cứ.

[1.3] Đối với yêu cầu buộc vợ chồng ông Hồ Văn H, bà Trần Thị C1 phải trả lại 195,8m² thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 63: ngày 24/7/2009, ông Phạm Phú H2 chuyển nhượng cho ông C1 5.045m² đất của hai thửa số 14, 15, tờ bản đồ số 13 (cũ). Ngày 26/10/2009, ông C1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Diện tích đất còn lại của thửa số 14, 15, ông H2 có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY116254 ngày 27/12/2014, thửa số 90, tờ bản đồ số 63, diện tích 2.262m², có tứ cận: phía Bắc giáp thửa đất số 91, phía Nam giáp thửa đất số 101 của ông M, phía Tây giáp đường liên xã, phía Đông giáp thửa đất số 92 của ông C1 dài 21,0m. Năm 2020, ông H2 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 90 cho ông M, bà M1. Sau đó, ông M, bà M1 chuyển nhượng lại cho ông H, bà C1. Xét phần diện tích đất tranh chấp với ông H, bà C1 thì thấy rằng: tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, ông C1 đã ký xác định ranh giới phía Đông với ông H2. Mặt khác, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/9/2022 thì diện tích thửa đất số 90 là 2.223,2m², nhỏ hơn so với diện tích ông H2 được cấp Giấy chứng nhận. Như vậy, ông H, bà C1 không lấn đất của ông Phạm Xuân C nên Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Xuân C về việc buộc ông H, bà C trả lại 195,8m² là có cơ sở.

[1.4] Đối với yêu cầu buộc ông M, bà M1 phải trả 1.348,32m² đất tại thửa số 101, tờ bản đồ số 63, Hội đồng xét xử thấy: ông Đào Mạnh Đ1 chuyển nhượng cho ông M thửa đất số 18, tờ bản đồ số 13, diện tích 15.623m². Khi ông M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY116876 đối với thửa đất này thì diện tích đất tăng lên so với Giấy chứng nhận đã cấp trước đây do chiều dài cạnh phía Tây (giáp đường liên xã) của thửa đất dài hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây. Phần diện tích đất tranh chấp nằm ở phía Đông và giáp phần đất của ông Phạm Xuân C nên việc diện tích đất tăng thêm là do chiều dài cạnh phía Tây dài hơn. Tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, ông Phạm Xuân C đã ký xác nhận ranh giới cho ông M. Mặt khác, theo cam kết chuyển nhượng giữa ông M với ông C thì diện tích chuyển nhượng là khoảng 03ha đến 3,2ha, ông C được cấp Giấy chứng nhận diện tích 31.379m² là đảm bảo, không thiếu. Do đó, không có căn cứ cho rằng ông M, bà M1 lấn đất của ông C.

[1.5] Đối với yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 400m² thuộc quyền sử dụng riêng của ông Phạm Xuân C, bà Nguyễn Thị L, Hội đồng xét xử thấy rằng: theo các bên đương sự xác nhận thì hai bên đã lập nhiều hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và những lần lập hợp đồng này đều xác định rõ vị trí tứ cận của thửa đất chuyển nhượng. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, các bên có thoả thuận thêm tại Giấy cam kết mua bán rẫy đề ngày 02/8/2009 sẽ chứa

400m² đất để làm đường đi. Sự thỏa thuận này nằm ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không được chính quyền địa phương xác nhận nên không đảm bảo về hình thức. Mặt khác, tại Sơ đồ trích lục thực trạng nhà và đất của hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY116877, thửa số 91 thể hiện cạnh phía Bắc thửa đất này là giáp đường đất, đã được ông Phạm Xuân C ký xác định ranh giới và không có ý kiến gì. Vì vậy, không có căn cứ cho rằng ông M, bà M1 đã chuyển nhượng 400m² đất này cho ông Phạm Xuân C, bà Nguyễn Thị L và thuộc quyền sử dụng của riêng ông C, bà L.

[2] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng Toà án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C, bà L là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Việc ông C, bà L yêu cầu huỷ án sơ thẩm là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có cơ sở nên HĐXX chấp nhận, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Do nội dung kháng cáo không được chấp nhận nên ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[4] Những quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Xuân C, bà Nguyễn Thị L và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 16/8/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Áp dụng Điều 121, 169, 388, 389, 401 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 105, 126, 136 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân C, bà Nguyễn Thị L về việc:

- Buộc ông Nguyễn Đức M, bà Lê Thị M1 phải trả 1.348,32m² đất (thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 63) tại thôn D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ái L1 phải trả 308,16m² đất (thuộc thửa đất thuộc thửa số 137, tờ bản đồ số 63) tại thôn D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

- Buộc vợ chồng ông Hồ Văn H, bà Trần Thị C1 phải trả lại phần diện tích 195,8m² (thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 63) tại thôn D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY116877, thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 63, diện tích cấp 3.166m² ngày 27/12/2014 cho ông Nguyễn Đức M, bà Lê Thị M1.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP839188, thuộc thửa số 137, tờ bản đồ số 63, diện tích 409,6m² cấp ngày 23/9/2019 cho bà Nguyễn Thị Ái L1.

- Không công nhận phần đất có diện tích 411,2m² có tứ cận: phía Đông giáp đất ông C1 có chiều dài là 4,11m; phía Tây giáp đường liên xã có chiều dài 3,54m; phía Nam giáp đất bà L1 có chiều dài 97,16m và giáp phần đất tranh chấp có chiều dài 10,57m; phía Bắc giáp đất bà T2 có chiều dài 107,75m (có sơ đồ kèm theo) thuộc quyền sở hữu riêng của ông Phạm Xuân C.

2. Về án phí: ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000đồng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000343 ngày 30/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

3. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

4. Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, P HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Trần Thị Kim Liên

