

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

Bản án số: 23/2024/DS-PT

Ngày 30/01/2024

*“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 Đặng Chí Công;
2. Ông Nguyễn Văn Sinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Hoàng Hải Ly - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 26 và 30 tháng 01 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 143/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2023/DS- ST ngày 10 tháng 11 năm 2023 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 08/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đinh Thị Th; địa chỉ: 126 đường H, tổ 13, phường H, thành phố P, tỉnh G (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Đoàn L và bà Huỳnh Thị Đ ; địa chỉ: đường B , tổ 13, phường H, thành phố P, tỉnh G (Có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Ngô Quang B; địa chỉ: 126 đường H, tổ 13, phường H, thành phố P, tỉnh G (Có mặt).

4. *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Ngô Đức N; địa chỉ văn phòng: 203 đường L, phường Y, thành phố P, tỉnh G (Có mặt).

5. *Người làm chứng:*

- Ông Nguyễn Văn X; địa chỉ: 40 đường Yi, quận H, thành phố Đ (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Nguyễn V; địa chỉ: 145 Hoàng Quốc Việt, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà Đinh Thị Hoài Xinh; địa chỉ: 7/28 đường B, thành phố P, tỉnh G (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Nguyễn Th; địa chỉ: Số 18/505 đường L, thành phố P, tỉnh G (Có mặt).
- Ông Nguyễn Ngọc Q; địa chỉ: 75 đường T, thành phố P, tỉnh G (Có đơn xin xét xử vắng mặt).
- Bà Phạm Thị T; địa chỉ: Số nhà 07/3 hẻm B, tổ 13, phường H, thành phố P, tỉnh G (Vắng mặt).
- Ông Nguyễn Thanh L; địa chỉ: Số nhà 07C đường B, tổ 13, phường H, thành phố P, tỉnh G (Có đơn xin xét xử vắng mặt).
- Ông Huỳnh Văn Tr; địa chỉ: 23 đường L, tổ 11, phường H, thành phố P, tỉnh G (Vắng mặt).
- Ông Đặng Ngọc Kh; địa chỉ: 05 đường H, phường H, thành phố P, tỉnh G (Vắng mặt).
- Ông Hồ Minh Th; địa chỉ: 52/25 đường P, tổ 02, phường H, thành phố P, tỉnh G (Có mặt).
- Ông Phan H; địa chỉ: 530 đường C, tổ 04, phường H, thành phố P, tỉnh G (Vắng mặt)
- Ông Hồ Chí T; địa chỉ: 96/1/24/20 đường P, tổ 01, phường H, thành phố P, tỉnh G (Vắng mặt).
- Ông Trương Thanh B; địa chỉ: 53 đường H, tổ 12, phường H, thành phố P, tỉnh G (Có mặt).
- Ông Lê Xuân H; địa chỉ: 143 đường T, tổ 03, phường H, thành phố P, tỉnh G (Có mặt).
- Ông Trương Văn C; địa chỉ: 14/14 đường M, tổ 05, phường H, thành phố P, tỉnh G (Có mặt).
- Ông Phạm Th; địa chỉ: Hẻm 110 đường N, tổ 05, phường I, thành phố P, tỉnh G (Có mặt)
- Ông Lê Đức H; địa chỉ: 530 đường T, tổ 03, phường C, thành phố P, tỉnh G (Có mặt)

6. *Người kháng cáo*: nguyên đơn là bà Đinh Thị Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Quang B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn là bà Đinh Thị Th trình bày:

Năm 1989, ông Nguyễn Văn X được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) tỉnh Gia Lai – Kon Tum cấp mảnh đất lẻ có diện tích 475 m² theo Quyết định số 124/QĐ-UB ngày 09/9/1989. Vào năm 1990 do điều kiện đi lại khó khăn, ông X không làm được nhà và chăm sóc cây cà phê trên mảnh đất được cấp nên sang nhượng cho vợ chồng bà (ông Ngô Quang B, bà Đinh Thị Th) theo Giấy sang nhượng hoa màu và đất ở ngày 10/10/1990 kèm theo Quyết định số 124/QĐ-UB. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà còn khai phá thêm một phần diện tích đất nằm ngoài diện tích đã sang nhượng để canh tác. Vào thời điểm này, vì điều

kiện đang còn khó khăn nên vợ chồng bà lập hàng rào bằng tre để rào lại toàn bộ khuôn viên đất.

Năm 1996 ông L xin gia đình bà trồng bắp trên phần diện tích đất (về phía Nam) giáp bà U và có xảy ra tranh chấp. Năm 1997 ông L có đơn khiếu nại diện tích đất (về phía Nam) giáp bà U và UBND phường H đã tới giải quyết, công nhận diện tích gia đình bà nhận sang nhượng từ ông X theo Quyết định số 124 là đúng. Năm 1999 nhằm ngăn chặn ý đồ chiếm đất của ông L (về phía Nam) giáp bà U, gia đình bà đã cất cho anh trai là ông Ngô Quang Tr 01 căn nhà nhỏ để sử dụng, phần đất giáp nhà ông Tr gia đình bà trồng 100 trụ tiêu và phần đất phía Bắc gia đình bà vẫn trồng chuối.

Năm 2003, để bảo vệ vườn tiêu, gia đình bà đã xây hàng rào ngăn cách giữa nhà ông Tr và hàng rào phần diện tích gia đình trồng chuối ở phía Bắc. Tại phần đất phía Bắc gia đình bà dự định làm 01 căn nhà nhỏ cho bà nội ở nên lập hàng rào bằng dây thép gai và có cổng tạm bằng tre. Trong khoảng thời gian này, ông L biết được chồng bà ông Ngô Quang B phải điều trị ở bệnh viện, anh trai Ngô Quang Tr đi làm xa đã nhanh chóng xây nhà tạm khoảng 20m² trên diện tích đất của gia đình bà ở phía Bắc.

Ngày 15/6/2010 bà và ông Ngô Quang B chỉ mới được UBND thành phố P công nhận diện tích đất là 798.5m² phía nam thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 44, bà đối chiếu với quyết định cấp đất của ông X là phù hợp nhưng không đúng vị trí đất xây dựng đã cấp cho ông X tại Trích lục ngày 15/7/1989.

Riêng phần diện tích đất về phía Bắc 321m² đang còn tranh chấp, vị trí đất đang tranh chấp cụ thể như sau: Phía Tây giáp đường B, phía Nam giáp thửa đất ông S, phía Bắc giáp đường hẻm 7 B, phía Đông giáp đất ông L. Do ông Đoàn L, bà Huỳnh Thị Đ kiên quyết đây là phần đất của gia đình mình khai phá từ năm 1987, không đồng ý giao trả lại cho gia đình bà dẫn đến mâu thuẫn kéo dài.

Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đoàn L, bà Huỳnh Thị Đ phải trả lại toàn bộ diện tích đất là 321m² và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/6/2023 dựa theo các căn cứ sau đây:

1. Nguồn gốc sử dụng đất của ông Đoàn L : Ông Đoàn L không đưa ra được Quyết định thu hồi đất của UBND tỉnh Gia Lai - Kon Tum thu hồi đất của ông để cấp đất cho ông Nguyễn Văn X; những người được cấp đất vào thời kỳ năm 1988 gần thửa đất tranh chấp như ông Vui, bà Xinh, ông Thuận, ông Quế và ông M đều khẳng định thửa đất cấp cho ông X có vị trí phía Bắc giáp đường Quy hoạch nay là hẻm 7 B, phía Tây giáp đường đất nay là đường B, phía Đông giáp thửa số 163 cấp cho ông Nguyễn Th; sau khi nhận đất ông X trồng cà phê, không ai biết ông L khai phá, sử dụng đất ở đây vì đất ở đây chủ yếu UBND tỉnh Gia Lai - Kon Tum thu hồi của người đồng bào để cấp cho cán bộ nhân viên công tác trong các cơ quan của tỉnh; trong hồ sơ và giấy tờ, tài liệu (có đóng dấu của cơ quan có thẩm quyền) thể hiện từ năm 2002 trở về trước, hoàn toàn không có việc ông L sử dụng thửa đất đang có tranh chấp; những người làm chứng ông L khai phá, canh tác trên

đất tranh chấp từ năm 1987 đều là đồng đội cùng đơn vị, không đủ công minh, khách quan nên không giá trị pháp lý.

2. Biên bản ngày 27/5/1997 không có giá trị pháp lý về giải quyết khiếu nại tranh chấp đất đai vì thành phần, nội dung giải quyết và mẫu biên bản không đúng quy định của Luật Đất đai số 24 - L/CT ngày 14/7/1993 và Thông tư số 278/1997/TT- TCĐC ngày 07/3/1997. Tất cả các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án không có bất kỳ tài liệu chứng cứ nào thể hiện tranh chấp đất đai giữa gia đình bà và ông L được UBND phường H giải quyết.

3. Diện tích đất được cấp theo Quyết định số 124/QĐ - UB ngày 09/9/1989 là 475m², có tứ cận được thể hiện trong trích lục ngày 15/7/1989 kèm theo Quyết định như sau: Phía Bắc giáp đất ông M, phía Nam giáp đường đất, phía Đông giáp đất ông Thuận, phía Tây giáp đường đất.

Trích lục cấp đất cho ông Nguyễn Th ngày 25/7/1988 (thửa số 163) kèm theo quyết định số 526/QĐ - UB ngày 01/9/1988 thể hiện phía Tây giáp đất trống, phía Bắc giáp đường Quy hoạch.

Trích lục cấp đất của bà Trịnh Thị Kim (vợ ông Nguyễn Đình M) ngày 14/7/1988 kèm theo Quyết định cấp đất số 530/QĐ - UB ngày 01/9/1988 thể hiện ranh giới phía Nam giáp đường Quy hoạch I

Bà Phạm Thị T - người nhận chuyển nhượng đất của ông M, bà Kim và ông Nguyễn Thanh L - người nhận chuyển nhượng đất của ông Thuận khẳng định hiện trạng đất ông bà đang sử dụng đúng như thửa đất bà Kim (ông M), ông Thuận được cấp.

Bản sao Bộ hồ sơ do Sở Xây dựng lưu trữ tại Chi cục Văn thư lưu trữ thuộc Sở nội vụ tỉnh Gia Lai về việc giao đất cho ông X theo Quyết định số 124/QĐ-UB. Bộ hồ sơ này gồm 04 tài liệu: trong đó tài liệu được đánh số thứ tự 04 là tờ giấy vẽ sơ đồ thửa đất của ông Nguyễn Văn X thể hiện cạnh phía Bắc giáp đường đất (hiện nay là hẻm 7 B) chứ không giáp đất ông M. Tuy tài liệu này không có tên, chữ ký, con dấu của cá nhân, tổ chức có thẩm quyền nào nhưng lại là tài liệu được lưu trong hồ sơ gốc của Sở Xây dựng (lưu vĩnh viễn) về việc cấp đất cho ông X, thể hiện được thực tế khách quan và phù hợp với các chứng cứ khác.

Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn X theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/6/2002, thửa đất ông X chuyển nhượng cho vợ chồng bà có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Thuận, phía Tây giáp đường vào làng Plei Ốp (nay là đường B), phía Nam giáp nhà ông Bồng và phía Bắc giáp đường đi khu dân cư (nay là hẻm 7 B) theo Quyết định số 124/QĐ - UB và Hợp đồng chuyển nhượng cũng được UBND phường H chứng thực. Đây là các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của vợ chồng bà.

Những người làm chứng: ông Nguyễn Đình M, ông Nguyễn V, bà Đinh Thị Hoài Xinh, ông Nguyễn Th, ông Nguyễn Ngọc Q là những người được UBND tỉnh Gia Lai - Kon Tum cấp đất thời kỳ năm 1988 khẳng định thửa đất cấp cho ông X có vị trí phía Bắc giáp đường Quy hoạch (nay là hẻm 7 B), phía Tây giáp đường đi vào làng Plei Ốp (nay là đường B) và phía Đông giáp thửa số 163 đã cấp cho ông Nguyễn Th.

Quyết định kháng nghị Giám đốc thẩm số 51/QĐKNGĐT - VKS - DS ngày 15/4/2021 và Quyết định Giám đốc thẩm số 56/2021/DS - GĐT ngày 07/9/2021: Vị trí đất tranh chấp, phù hợp với sơ đồ thửa đất cấp cho ông X ban hành kèm theo Quyết định số 124 và sơ đồ bản vẽ trên giấy vờ ô ly có trong hồ sơ xin cấp đất của ông X của Sở Xây dựng do Chi cục Văn thư lưu trữ thuộc Sở Nội vụ tỉnh Gia Lai cung cấp, phía Bắc giáp đường Quy hoạch nay là hẻm 7 B , phía Tây giáp đường B và phía Đông giáp đất ông L, chính là vị trí thửa đất đang tranh chấp, do ông X sang nhượng lại cho vợ chồng bà năm 1990.

Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất do Trung tâm kỹ thuật địa chính lập ngày 16/9/1997 chủ sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp là “vắng chủ” thửa số 45 thuộc tổ 22. Ông L không sử dụng đất này mà vào thời điểm này ông X không có mặt tại lô đất nên mới đề là “vắng chủ”. Chứng cứ này Địa chính phường H tự ý dùng để tẩy xóa và sửa điền tên Đoàn L .Việc chỉnh lý trên của địa chính phường H là hoàn toàn tùy tiện thể hiện sự bất chấp pháp luật.

2. *Bị đơn ông Đoàn L , bà Huỳnh Thị Đ trình bày:* Hiện nay ông bà đang sử dụng một mảnh đất ở đường B , thành phố P. Đất này do ông tự khai phá từ năm 1987 theo chủ trương phủ xanh đất trống đồi núi trọc của phường. Khi đó mảnh đất này vẫn là đồi hoang chưa hề có ai trồng trọt gì cả. Lúc ông L khai phá mới bắt đầu trồng hoa màu, chuối, mì bắp, mọi người sinh sống lâu năm ở quanh đây đều biết và đã có một số anh em bộ đội cùng giúp khai hoang mảnh đất; những hàng xóm sống lâu năm ở đây cũng ký đơn xác nhận làm chứng cho việc ông khai hoang và canh tác đúng từ đó đến nay.

Năm 1989, tỉnh có thu hồi 475m² đất để cấp cho cán bộ công nhân viên là ông Nguyễn Văn X. Phần đất còn lại ông vẫn tiếp tục canh tác và sử dụng cho đến hôm nay. Năm 1990, ông Nguyễn Văn X chuyển nhượng lại phần đất của mình cho vợ chồng ông Ngô Quang B.

Năm 1997 vợ chồng ông và vợ chồng ông B xảy ra tranh chấp xây dựng tường rào ranh giới đất giữa hai bên vì lúc đó vợ chồng ông B đã có ý định muốn xây tường rào lấn sang đất của vợ chồng ông. Khi đó, UBND phường H và Phòng nhà đất của Sở Xây dựng xuống đo đạc, giải quyết, hai bên đã ký thống nhất về ranh giới đất. Ông B cũng đã ký vào sơ đồ đất và hứa không tranh chấp nữa, nhưng sau đó vợ chồng ông B tiếp tục lấn sang đất của ông L 8m x 21m. Ông B và bà Thủy đã xây tường rào như hiện trạng, lúc đó vợ chồng ông không muốn làm lớn chuyện, vì nghĩ tình làng nghĩa xóm còn lâu dài nên bỏ qua. Sau đó, vợ chồng ông xây căn nhà cấp 4 trên phần đất của mình vào năm 2003. Đất này do vợ chồng ông đóng thuế đầy đủ từ năm 1992 đến nay.

Hiện nay vợ chồng ông B muốn chiếm hết phần đất còn lại của vợ chồng ông đã khai hoang từ năm 1987 mặc dù vợ chồng ông B đã ký giáp ranh và hứa không tranh chấp nữa. Vụ việc được đưa ra UBND phường H giải quyết vào ngày 04/8/2017. Ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết đúng với sự việc để trả lại sự thật cho ông bà.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Quang B trình bày:* Thống nhất theo nội dung và yêu cầu của nguyên đơn là bà Đinh Thị Th.

4. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Đoàn L , bà Huỳnh Thị Đ - ông Ngô Đức N trình bày:

Quyền sử dụng đất của ông Đoàn L và bà Huỳnh Thị Đ chứng cứ hợp pháp sau đây:

1. Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ký ngày 15/11/1997, người thực hiện Lê Thị Hồng, người kiểm tra Trần Văn Bình (thửa số 45, tờ bản đồ số 44; địa chỉ thửa đất tổ 22, phường H, thành phố P) có đóng dấu của Trung tâm công nghệ thông tin - Sở Tài nguyên và môi trường. Hồ sơ lưu tại UBND phường H ghi rõ tên người sử dụng đất ông Đoàn L .

Nguồn gốc đất: Ông Đoàn L là bộ đội phục viên và đồng đội của ông ở gần đó đã giúp ông khai phá và canh tác trên thửa đất này. Xác nhận của 08 đồng đội. Tại Đơn xác minh nguồn gốc đất của ông Đoàn L ngày 18/6/2003 có 03 người làm chứng là ông Đoàn Tá, ông Nguyễn Minh Ba và ông Huỳnh Tiến xác nhận nguồn gốc đất khai phá và canh tác từ năm 1987 đến nay.

2. Nguyên tắc lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính được pháp luật quy định cụ thể tại Điều 5 Thông tư số 24/2014/TT - BTNMT quy định về hồ sơ địa chính: Hồ sơ địa chính được lập theo từng đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn; Việc lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính phải đúng trình tự, thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về đất đai; Nội dung thông tin trong hồ sơ địa chính phải bảo đảm sự thống nhất với Giấy chứng nhận được cấp (nếu có) và phù hợp với hiện trạng quản lý, sử dụng đất.

Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 15/11/1997 tại UBND phường H, thành phố P được cập nhật: Người sử dụng đất thửa đất số 45 là ông Đoàn L là việc cập nhật thông tin địa chính theo quy định tại Điều 5 Thông tư số 24 của cán bộ địa chính phường là đúng quy định pháp luật về đất đai.

3. Về thực tế đường hiện trạng và quyết định cấp đất là khác nhau:

Theo Quyết định số 124/QĐ-UB ngày 09/9/1989 thửa đất có đường giao nhau tạo thành góc vuông, phía Nam thửa đất giáp đường nhưng trên thực tế hiện trạng phía Nam thửa đất không giáp đường. Đất theo Quyết định số 124 có dạng hình thang không phải hình tam giác.

4. Năm 1997 ông Đoàn L khiếu nại hành vi lấn đất của ông B, bà Thủy, UBND phường H giải quyết theo Biên bản làm việc ngày 27/5/1997: UBND phường về việc xác định đất của ông X 475m² và đã chuyển nhượng cho ông B. UBND phường đã xác định diện tích giao theo QĐ 124 là 475m² và ông Ngô Quang B ký xác nhận đất 475m² năm 1997. UBND phường H giải quyết theo đơn khiếu nại của bị đơn là ông Đoàn L . Nguyên đơn ký biên bản và không khiếu nại. Đến nay, việc khiếu nại hành chính đã hết thời hiệu và biên bản ngày 27/5/1997 là căn cứ pháp lý để giải quyết vụ án.

Trên cơ sở giải quyết của UBND phường H, ông B, bà Thủy tự xây dựng tường rào kiên cố vào năm 2003. Sau đó, ông L , bà Đào xây một căn nhà cấp 4 nhỏ. Như vậy, các bên đã xác định ranh giới đất và thực hiện quyền của người sử dụng đất theo kết quả giải quyết của UBND phường H. Ranh giới này được nguyên đơn tự nguyện xây dựng kiên cố và đã tồn tại 17 năm.

5. Trong Giấy xác nhận không tranh chấp năm 2004, ông Ngô Quang B, ông Nguyễn Th ký xác nhận, ông B còn ghi “*Tường rào riêng không tranh chấp*”. Năm 2010 ông B làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận trong đó có Đơn xác nhận không tranh chấp và đưa cho ông L ký xác nhận ranh giới phía Bắc 21m giáp đất ông Đoàn L. Do đó không có việc ông L, bà Đào mượn đất.

6. Đất cấp theo Quyết định số 124 là 475m² nhưng hiện nay đất sử dụng có diện tích 798,5m² dư 323,5m² so với quyết định cấp đất. Tại Đơn đề nghị xác minh ngày 31/01/2010 của ông Ngô Quang B thể hiện 147,5m² dôi ra so với quyết định cấp cho ông X. Đơn khởi kiện ngày 15/6/2020 ghi rõ đã được UBND thành phố P cấp 323,5m² nằm ngoài quyết định số 124 cấp đất cho ông X trước đây. Ông B không có chứng cứ thể hiện khai phá đất.

7. Thửa đất hình tam giác (thửa đất số 45) ông Đoàn L khai phá sử dụng từ năm 1987, bị đơn đã nộp thuế từ năm 1992 đến nay.

8. Giấy ủy quyền viết tay ngày 02/5/1990 và Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/6/2002 thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 475m², không có chứng cứ nào xác minh đất chuyển nhượng là 1.000m² như nguyên đơn trình bày.

9. Quan điểm của UBND phường H: Theo Biên bản làm việc ngày 04/8/2017 và biên bản cuộc họp ngày 13/7/2018 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P: Năm 1997, UBND phường đã giải quyết ranh giới đất giữa hai gia đình, cả hai bên đều thống nhất về ranh giới, xây dựng hàng rào và ông B ký xác nhận mốc giới thửa đất trong bản đồ địa chính đo đạc năm 1997.

10. Căn cứ pháp lý để xác định quyền sử dụng đất trong vụ án: Điểm b khoản 4 Điều 7 Thông tư số 24/2014/TT - BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 quy định “*Các thông tin về đường ranh giới (hình thể, kích thước cạnh thửa, tọa độ định thửa), diện tích của thửa đất xác định theo bản đồ địa chính mới; trường hợp đường ranh giới thực tế của thửa đất trên bản đồ địa chính mới đã có biến động so với ranh giới thể hiện trên giấy chứng nhận đã cấp thì thông tin pháp lý về đường ranh giới và diện tích sử dụng đất được xác định theo giấy chứng nhận đã cấp*”

Như vậy, đất của ông Đoàn L sử dụng hiện nay có diện tích 321m² là hợp pháp có nguồn gốc khai hoang từ năm 1987. Bà Thủy cho rằng ông L mượn đất là không đúng sự thật. Vì vậy, ông Đoàn L và bà Huỳnh Thị Đ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thủy. Đề nghị Tòa án xem xét, xử bác yêu cầu của bà Đinh Thị Th và ông Ngô Quang B về việc tranh chấp đất đai.

Người làm chứng Nguyễn Văn X trình bày: Năm 1989 ông là nhân viên của Sở Tài chính Gia Lai - Kon Tum, ông biết Xí nghiệp in sau khi xin đất và cấp cho cán bộ, viên chức xí nghiệp làm nhà ở còn dư lại một phần đất hình tam giác có ranh giới phía Bắc giáp đường Quy hoạch là đường đi của các hộ viên chức xí nghiệp in được cấp đất, phía Tây Bắc giáp đường đất đi vào làng Ôp nay là đường B, phía Nam giáp đất của ai thì ông không nhớ nên đã xin được cấp đất này. Sau đó ông được UBND tỉnh Gia Lai - Kon Tum cấp lô đất có diện tích 475m² theo Quyết định số 124/QĐ - UB ngày 09/9/1989, khi nhận đất thì đất có bao nhiêu nhận bấy nhiêu và ông không đo đạc lại bởi lúc đó đất cũng không có giá trị. Sau khi nhận đất, ông trồng 300 cây cà phê nhưng do không có nước nên cây chết. Do

đường đi xa, canh tác khó khăn nên ông sang nhượng lại cho ông Ngô Quang B, bà Đinh Thị Th toàn bộ lô đất. Thời gian ông canh tác, ông cũng không biết ông L là ai, canh tác đất ở vị trí nào.

Người làm chứng Nguyễn Đình M (chết vào tháng 10 năm 2022), lúc còn sống M trình bày như sau: Ông công tác tại Xí nghiệp in từ năm 1978 đến năm 1990. Năm 1988, vợ chồng ông (Nguyễn Đình M, Trịnh Thị Kim) được UBND tỉnh Gia Lai - Kon Tum cấp cho thửa đất tại phường H để xây dựng nhà ở theo Quyết định số 530/QĐ - UB ngày 01/9/1988 đứng tên Trịnh Thị Kim và Trích lục vị trí giao đất xây dựng ngày 14/7/1988 có ranh giới phía Bắc giáp đường Quy hoạch I, vợ chồng ông canh tác và sử dụng đất từ năm 1988 đến năm 1997 thì sang nhượng lại cho bà Phạm Thị T. Khi nhận đất, vị trí đất của ông Nguyễn Văn X ở đối diện, cách đất của vợ chồng ông con đường đất, đất của ông không giáp đất của ông X; đất hình tam giác giáp đường B và hẻm 7 B cũng chính là thửa số 45 hiện nay. Ông X nhận đất và có trồng cà phê. Sau đó đến khoảng năm 1990 hoặc 1991 ông thấy ông B sử dụng đất. Từ năm 1997 trở về sau thì ông không biết sự việc nào liên quan đến đất của ông X.

Người làm chứng ông Nguyễn Th trình bày: Ông là công nhân Xí nghiệp in. Năm 1988 ông được Sở Xây dựng cấp đất tại hẻm 7 B hiện nay theo Quyết định số 526/QĐ - UB ngày 01/9/1988 kèm theo Trích lục vị trí cấp đất xây dựng ngày 25/7/1988, cạnh phía Bắc của lô đất giáp đường Quy hoạch. Khoảng 01 năm sau thì ông Nguyễn Văn X được cấp lô đất cạnh đất của ông. Sau khi nhận đất, ông X trồng cà phê. Đất của ông X chính là thửa giáp đường B và hẻm 7 B thửa số 45 hiện nay.

Người làm chứng ông Nguyễn V, bà Đinh Thị Hoài Xinh, ông Nguyễn Ngọc Q trình bày: Ông bà khẳng định đất cấp cho ông Nguyễn Văn X sau này chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Th, ông Ngô Quang B là phần đất giáp đường B và hẻm 7 B cũng là thửa số 45 hiện nay.

Người làm chứng bà Phạm Thị T, ông Nguyễn Thanh L trình bày: Ông bà khẳng định hiện trạng đất ông bà đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Đình M và ông Nguyễn Th, hiện đang sử dụng đúng như hiện trạng đất được cấp ban đầu.

Người làm chứng ông Hồ Minh Th, ông Phan H, ông Hồ Chí T, ông Trương Thanh B, ông Lê Xuân H, ông Trương Văn C, ông Phạm Th, ông Lê Đức H, đều có lời khai thống nhất một nội dung như sau: Trong khoảng thời gian từ năm 1982 đến năm 1985, các ông cùng đơn vị Bộ đội với ông Đoàn L. Sau khi ra quân thì hoàn cảnh kinh tế của ông L rất khó khăn nên ông L đã đi khai hoang những diện tích đất hoang hóa để tăng gia sản xuất, phục vụ đời sống gia đình. Năm 1987, ông Thuyền, ông Hoàng, ông Tường, ông Ba, ông Hoàn, ông Cầm, ông Thu và ông Huỳnh đã đến giúp ngày công lao động cuốc đất và trồng khoai, trồng bắp cho ông L trên diện tích đất hiện nay vợ chồng ông L đang ở. Như vậy, thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44, tờ 13 (trước đây là tờ 22) phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai mà hiện nay gia đình ông L đang ở là do ông L khai hoang từ năm 1987 và đã sử dụng liên tục từ đó cho đến nay.

Người làm chứng ông Đặng Ngọc Kh trình bày: Ông là hàng xóm của gia đình ông Đoàn L và ông Ngô Quang B. Ông cư trú gần lô đất tranh chấp từ năm 1986. Khi đó, lô đất tranh chấp bỏ hoang, không có ai canh tác đến năm 1987 ông Đoàn L cùng bạn bè có đến đó cày xới, trồng trọt. Khi ông L canh tác lô đất có hình dạng tam giác như vậy giờ. Lô đất này thuộc quyền sử dụng của ai, theo giấy tờ nào thì ông không biết. Ông B đến canh tác lô đất khi nào thì ông không nhớ nhưng sau thời điểm ông L canh tác. Hàng rào giữa đất của ông L và ông B được dựng khi nào thì ông không nhớ rõ nhưng từ trước khi hai bên tranh chấp như bây giờ vì dựng hàng rào lên xong rồi hai bên cũng không tranh cãi.

Người làm chứng Nguyễn Văn Trà trình bày: Theo đơn khiếu nại của ông Đoàn L về việc tranh chấp đất với hộ ông Ngô Quang B, UBND phường H đã thụ lý và giải quyết theo thẩm quyền. Căn cứ quyết định số 124/QĐ-UB ngày 09/9/1989, thì UBND tỉnh Gia Lai – Kon Tum cấp cho ông Nguyễn Văn X với diện tích đất 475 m² tại địa chỉ tổ 22, phường H. Năm 1992, ông Nguyễn Văn X chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Ngô Quang B. Năm 1997, gia đình ông L và gia đình ông B xảy ra tranh chấp đất với nhau dẫn đến khiếu nại. Ông là cán bộ phường H và có tham gia giải quyết tranh chấp đất đai giữa hộ ông L với hộ ông B. Khi giải quyết, UBND phường có lập biên bản vào ngày 27/5/1997 về nội dung đo đạc cắm mốc ranh giới của hai hộ. Việc UBND phường lập biên bản làm việc như trên là khách quan và đúng quy định. Ông B, bà Thủy thống nhất và ký tên vào biên bản.

Tại bản án sơ thẩm số 132/2023/DS-ST ngày 10/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Đinh Thị Th về việc yêu cầu buộc ông Đoàn L và bà Huỳnh Thị Đ phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 321m² và tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/11/2023, nguyên đơn là bà Đinh Thị Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Quang B kháng cáo bản án sơ thẩm về cùng nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu 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:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người kháng cáo phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo đề ngày 10/11/2023 của bà Đinh Thị Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Quang B trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 28/6/2002 bà Đinh Thị Th và ông Ngô Quang B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn X theo Quyết định giao đất số 124/QĐ-UB ngày 09-9-1989 (gọi tắt là Quyết định 124) của UBND tỉnh Gia Lai - Kon Tum (nay là tỉnh Gia Lai) có diện tích 475m². Sau khi nhận chuyển nhượng, ông B và bà Thủy đã nộp thuế đất hàng năm từ năm 1992 – 2000, diện tích nộp thuế là 475m². Năm 2003, ông B và bà Thủy chuyển nhượng một phần đất cho ông Ngô Quang Tr diện tích 140m², diện tích đất còn lại 335m²; trong quá trình lập hồ sơ để được cấp quyền sử dụng đất ông B, bà Thủy khai diện tích tăng thêm 147,5m². Đến ngày 15/6/2010 UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 562523 với diện tích 482,5m² (335m² + 147,5m²) thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 44 cho ông Ngô Quang B, bà Đinh Thị Th. Theo hồ sơ cấp đất của nguyên đơn thể hiện tại “*Biên bản xác nhận không tranh chấp của các hộ lân cận ngày 31/1/2010*” thì cạnh phía Bắc thửa đất đã cấp cho nguyên đơn giáp đất ông Đoàn L21m; đây là ranh giới ngăn cách giữa hai thửa 47 (do ông B, bà Thủy sử dụng) và thửa 45 (do ông Đoàn L sử dụng); ranh giới này hoàn toàn phù hợp với sơ đồ trích lục tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông B và bà Thủy được cấp và phù hợp với tờ bản đồ số 44, cũng như phù hợp với hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 1997.

[2.2] Hồ sơ cấp đất của bà Thủy, ông B nêu trên, thì ranh giới phù hợp với diện tích đất nhận chuyển nhượng theo Quyết định 124, phù hợp với tờ bản đồ số 44 và thực tế sử dụng đất giữa các bên. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn X và vợ chồng ông B, bà Thủy ngày 18/6/2002 có thể hiện tứ cận: Phía đông giáp đất ông Thuận; phía Tây giáp đường vào làng Plei Ôp; Phía Nam giáp nhà ông Bồng; phía Bắc giáp đường đi khu dân cư thể nhưng hợp đồng này do ông X và vợ chồng ông B, bà Thủy xác lập và mô tả các cạnh của thửa đất chứ Quyết định số 124 và Trích lục vị trí giao đất cho ông Nguyễn Văn X không thể hiện tứ cận thửa đất này.

[2.3] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/6/2023 do Tòa án nhân dân thành phố P tiến hành đã xác định hiện trạng đất ông B, bà Thủy đang sử dụng có tổng diện tích 835,9m², trong khi phần đất do nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông X 475m² và phần diện tích kê khai tăng thêm 147,5m², tổng cộng 622,5m². Như vậy, hiện trạng quyền sử dụng đất do nguyên đơn quản lý sử dụng nhiều hơn so với quyền sử dụng đất được cấp.

[2.4] Đối với phần diện tích đất tranh chấp 321 m² (đo đạc thực tế) thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 44 do ông Đoàn L đang quản lý sử dụng; ông L đã kê khai nộp thuế từ năm 2003-2019. Qua xác minh và các tài liệu có tại Trung tâm Công

nghe thông tin của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai thì vị trí thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44 không có ghi tên chủ sử dụng đất; còn Bản đồ địa chính phường H có ghi tên là Đoàn L. Như vậy, rõ ràng ông Đoàn L đã sử dụng diện tích 321m², thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44 này từ năm 1987, có nộp thuế và có đăng ký trên tờ bản đồ của UBND phường H, đồng thời trong quá trình sử dụng đất, ông L đã xây dựng nhà ở trên diện tích đất này vào năm 2003 nhưng bà Thủy, ông B cũng không có ý kiến gì.

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người làm chứng gồm ông Thuyền, ông Ba, ông Hoàn, ông Cầm, ông Thu và ông Huỳnh đều khai rằng họ là những người cùng đơn vị bộ đội với ông Đoàn L. Vào năm 1987- 1988 họ có đến vị trí đất tranh chấp để phụ giúp gia đình ông L cày đất trồng bắp, trồng ngô.

[3] Tổng hợp tất cả những chứng cứ và nhận định nêu trên thấy rằng bà Thủy, ông B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông X có diện tích 475m² và diện tích kê khai tăng thêm 147,5m² không nằm trong diện tích đất tranh chấp 321m² do ông L quản lý, sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, đúng pháp luật, vì vậy, kháng cáo của bà Đinh Thị Th và ông Ngô Quang B là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên bà Đinh Thị Thủy, ông Ngô Quang B mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Đinh Thị Thủy 300.000 đồng theo biên lai số 0005219 ngày 08/7/2020, hoàn trả cho ông Ngô Quang B 300.000 đồng theo biên lai số 0005218 ngày 08/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 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 nguyên đơn bà Đinh Thị Thủy và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Bình; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2023/DS-ST ngày 10/11/2023 của Tòa án nhân dân nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Đinh Thị Th về việc yêu cầu buộc ông Đoàn L và bà Huỳnh Thị Đ phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 321m² và tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất.

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Đinh Thị Th phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai số 0004477 ngày 05/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P. Bà Đinh Thị Th được hoàn trả số tiền 7.200.000 đồng (bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho bà Đinh Thị Thủy 300.000 đồng theo biên lai số 0005219 ngày

08/7/2020, hoàn trả cho ông Ngô Quang B 300.000 đồng theo biên lai số 0005218 ngày 08/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P làm thủ tục thoái thu để trả lại tiền cho bà Đinh Thị Thuỷ và ông Ngô Quang B.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Đinh Thị Thuỷ, ông Ngô Quang B mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001630 và số 0001631 cùng ngày 23/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

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, 7, 7a, 7b, 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. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND Tp. Pleiku, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS Tp. Pleiku, 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**

Lưu Anh Tuấn

