

Bản án số: 150 /2021/DS - PT

Ngày: 23 - 6 - 2021

*V/v: “Tranh chấp về 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 Tấn Long

Các Thẩm phán: Ông Lê Phước Thanh

Ông Nguyễn X Điền

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Phong, Thư ký Tòa án của 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 Thế Vinh, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2021, 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 124/TBTL-TA ngày 22 tháng 01 năm 2021 về việc: *“Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1440/2021/QĐ-PT ngày 31 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Thôn K, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai; đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có Luật sư M Văn T, Văn phòng Luật sư M, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Gia Lai; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Lê X T1 và bà Lê Thị X; địa chỉ: Thôn K, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai; ông T1 có mặt, bà X có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

- Bà Lê Thị H và ông Lê Văn D; địa chỉ: Thôn K, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai; bà H có mặt, ông D có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai; đại diện có ông Phạm Minh T, Chủ tịch UBND huyện, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ngân hàng thương mại cổ phần D; trụ sở tại thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Văn X (văn bản ủy quyền ngày 31-01-2020); vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê X T1 và bà Lê Thị X; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H và ông Lê Văn D. Ông T1 và bà H có mặt, ông D và bà X có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị phúc thẩm.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, bên Nguyên đơn trình bày:*

Vào năm 1997 vợ chồng ông T, bà H có nhận sang nhượng của bà Nguyễn Thị M một thửa đất có diện tích 900m², thửa đất tọa lạc tại thôn 5 (nay là thôn K), xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai có tứ cận tại thời điểm sang nhượng là: Phía Bắc giáp đất ông H dài 18m, phía Nam giáp đường đi dài 18m, phía Đông giáp đất ông K (nay là đất bà B) dài 50m, phía Tây giáp đất ông T (M) dài 50m. Sau khi nhận sang nhượng thì gia đình ông T, bà T1 đã canh tác, sử dụng ổn định liên tục đối với diện tích đất trên và ngày 11-5-1997 thì ông bà đã làm đơn xin xác nhận đất vườn và nhà ở cũng với tứ cận như nêu trên và được B nhân dân thôn 5, Ủy ban nhân dân xã H đồng ý nên sau đó ông bà có xây nhà cấp 4 trên diện tích đất có đặc điểm nêu trên. Đến năm 2001 thì ông, bà đã kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên.

Tại thời điểm năm 1997 ông Trần Đình L và ông Phan Đình L có mua 15m đất mặt đường đi của ông T, tiếp giáp liền kề phía Tây với đất của ông bà, trong đó ông L nhận chuyển nhượng 7,5m mặt đường, ông L nhận chuyển nhượng 7,5m mặt đường, phần đất của ông L là tiếp giáp với đất của nguyên đơn.

Sau đó đến năm 2000, ông L đã chuyển nhượng phần đất của ông qua nhiều lần, cuối là cho vợ chồng ông K bà Kiều Thị T. Ông L đã chuyển nhượng phần đất của ông cho vợ chồng bà Lê Thị H và ông Lê Văn D.

Kể từ năm 2000 trở đi khi vợ chồng ông D, bà H đến sử dụng đất, do lúc đó giữa đất của ông T, bà H với bà T (ông K) chưa có hàng rào ranh giới nên bà H

đã lấn sang phần đất của bà T, rồi bà T đã lấn sang phần đất của ông T, bà H. Việc lấn đất trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T, bà H đã nhiều lần khiếu nại đến B nhân dân thôn và Ủy ban nhân dân xã H nhưng không được giải quyết, tuy nhiên lúc đó ông T, bà H nghĩ đất đã được Ủy ban nhân dân xã H xác nhận đầy đủ diện tích vào năm 1997 và đã kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nguyên đơn chờ khi nào có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ yêu cầu bà T, bà H trả lại đất.

Năm 2003, vợ chồng ông T, bà H được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 962662, theo Giấy chứng nhận được cấp thì thửa đất của gia đình ông bà thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 21, cấp cho hộ ông Trần Văn T nhưng thực tế là cấp cho vợ chồng ông T, bà H. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 962662 chỉ cấp cho gia đình ông, bà diện tích đất 721m² trong khi đó theo giấy tờ sang nhượng của gia đình ông, bà đều thể hiện diện tích đất của gia đình ông, bà là 900m², như vậy bị thiếu 179m².

Sau khi nhận Giấy chứng nhận bị thiếu diện tích nêu trên, nguyên đơn nhận thấy đất của nguyên đơn bị thiếu là do bà H lấn đất của bà Thuỷ, bà Thuỷ lấn sang đất của nguyên đơn nên từ năm 2003 đến nay nguyên đơn đã nhiều lần gửi đơn đến các cơ quan chức năng để yêu cầu giải quyết tranh chấp đất do bà H và bà Thuỷ nhưng chưa được giải quyết dứt điểm và việc tranh chấp kéo dài cho đến nay. Trong khi vụ việc tranh chấp đất đai chưa được giải quyết thì đến năm 2007 thì bà Thuỷ, ông K đã chuyển nhượng đất cho ông Lê X T1.

Hiện nay, theo nguyên đơn được biết diện tích đất của bà Lê Thị H, ông Lê X T1 (nhận chuyển nhượng của bà Kiều Thị T) sử dụng có thừa so với nguồn gốc đất của họ. Trong khi đó hiện nay, gia đình nguyên đơn bị thiếu 227,5m² đất so với nguồn gốc đất của gia đình nguyên đơn. Việc hộ bà H, hộ ông T1 (nhận chuyển nhượng của bà Thuỷ) sử dụng thừa diện tích là do lấn chiếm đất, cụ thể bà H lấn đất của bà T (trước khi chuyển nhượng cho ông T1) và bà T lấn sang đất của nguyên đơn (trước khi chuyển nhượng cho ông T1). Diện tích đất của nguyên đơn bị thiếu (227,5m²) là do bà T lấn chiếm sau đó chuyển nhượng cho ông T1, bà X và hiện nay ông T1, bà X đang sử dụng phần đất lấn chiếm của nguyên đơn.

Yêu cầu ông Lê X T1, bà Lê Thị X trả lại cho nguyên đơn phần đất mà ông T1, bà X đã lấn chiếm của nguyên đơn, cụ thể: 227,5m² (Có tứ cận: phía Bắc giáp với đất ông C (kích thước 5,9m), phía Nam giáp với đường đi (kích thước 3,3m), phía Đông giáp với đất của nguyên đơn đang sử dụng hiện nay (kích thước 50m), phía Tây giáp với đất ông T1 đang sử dụng (kích thước 50m) thuộc thửa đất số: 39, tờ bản đồ số 29 Thôn K, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 962662 mà UBND

huyện Đ đã cấp cho gia đình nguyên đơn và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình ông T1, bà X để xác định lại diện tích đất theo các giấy tờ gốc đã mua trước đây.

- Bị đơn ông Lê X T1, bà Lê T X trình bày:

Năm 2007, bà Lê Thị H giúp cho vợ chồng T1, X liên hệ, thỏa thuận với ông Nguyễn Văn K để mua giúp cho Bị đơn nhà đất tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 29 diện tích là 470m² tại thôn K, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (nằm giữa nhà đất của bà H và ông T) có diện tích là 470m², chiều ngang mặt trước dài 8,5m; chiều ngang phía sau là 9,5m. K bị đơn mua nhà đất, gia đình ông K đã xây nhà và công trình phụ toàn bộ trên đất và hết phần đất chiều ngang, đất này đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông K. Sau khi sang nhượng, bị đơn nhận nhà đất và sử dụng ổn định theo đúng phần đất đã mua, không có lấn chiếm, thay đổi ranh giới; đến năm 2010 bị đơn chuyển đi nơi khác ở.

Hiện bị đơn đang sử dụng đất có ranh giới đất như đã mua của ông K, diện tích hiện sử dụng ít hơn diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn không lấn đất của nguyên đơn; khi mua nhà đất của ông K thì giữa ông K và ông T đã có ranh giới cố định.

Nguồn gốc lô đất trên là của ông T, bà M bán cho ông Phạm Đình L và ông Trần Đình L (hai người mua chung); sau này ông L tặng cho ông Trần Thế H; ông Trần Thế H bán cho ông Hồ Sỹ H; rồi ông H bán lại cho ông K, ông K xây dựng nhà ở rồi năm 2007 bán lại cho vợ chồng T1- X. Qua các lần chuyển nhượng thì ranh giới vẫn ổn định, không có tranh chấp với các hộ liền kề, trong đó có hộ ông T. Do đó bị đơn không chiếm đất của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vợ chồng bà Lê Thị H, ông Lê Văn D trình bày:

Năm 1998, vợ chồng bà H mua một lô đất (nằm phía sau đất tranh chấp) có một con đường đi ra, con đường này ở giữa hai lô đất anh B và đất ông Phạm Đình L.

Năm 1999 vợ chồng bà H nhận chuyển nhượng của ông Phạm Đình L bà Phạm Thị S với diện tích 445m² (chiều ngang 8,4m x chiều sâu 53m) tọa lạc tại thôn 5 (Nay là thôn K), xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, có tứ cận tại thời điểm sang nhượng là: Phía Đông giáp đất anh L, phía Tây giáp đất ông B (có đường đi ở giữa nêu trên), phía Nam giáp đường đi dài 8,4m, phía Bắc giáp đất ông Thảo 9,5 m.

Đến năm 2001, UBND xã H có chủ trương cấp giấy chứng nhận tập trung cho toàn bộ người dân nên vợ chồng bà H cũng kê khai và kê khai luôn cả con đường đi giáp đất nhà ông B vì con đường đi này chỉ có một mình gia đình bà H đi vào lô nhà đất phía sau.

Năm 2007, vợ chồng bà H xây dựng căn nhà kiên cố trên đất không hề lấn chiếm đất với ai, không xảy ra tranh chấp với các hộ liền kề.

Hiện tại vợ chồng bà H đang sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng từ ông L và con đường đi (mua của ông T) là 12m mặt đường đi. Vợ chồng bà H không hề sử dụng hay lấn chiếm sang phần đất nhà ông T1 như nguyên đơn khởi kiện. Do đó, bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Năm 2007, bà H liên hệ thỏa thuận với ông Nguyễn Văn K mua dùm cho em bà H là ông Lê X T1 nhà đất ở giữa nhà đất của bà H và nhà đất ông T, với chiều ngang mặt đường đi là 8,5m. Đây là phần nhà đất của ông K đang sử dụng, đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã xây dựng nhà ở và công trình phụ hết đất theo chiều ngang. Gia đình ông T1 đã nhận nhà đất và sử dụng cho đến nay không có thay đổi ranh giới, diện tích đất cũng không tăng lên so với khi được nhận chuyển nhượng; gia đình ông T1 sử dụng đúng ranh giới nhà đất của ông K tạo ra từ trước, giáp với nhà đất ông T, lâu nay không có tranh chấp, giờ tự nhiên cho rằng ông T1 lấn đất là không có cơ sở.

- Đại diện Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày:

Năm 2000, UBND huyện Đ tiến hành các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các Chủ sử dụng đất trên địa bàn xã H, huyện Đ. Các hộ dân đã kê khai đăng ký quyền sử dụng đất để lập hồ sơ cụ thể như sau:

Ông Trần Văn T đã kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu 6a/ĐK. Tại mục 2 đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ông Trần Văn T kê khai đăng ký thửa đất đang sử dụng số 44, tờ bản đồ số 29, diện tích 721m², (loại đất: đất ở 400m², đất vườn: 321m²).

Ông Lê Văn D (đại diện cho gia đình) đã kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu 6a/ĐK. Tại mục 2 đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ông Lê Văn D kê khai đăng ký thửa đất số 38, tờ bản đồ số 29, diện tích 644m², (loại đất: đất ở 400m², đất vườn: 244m²)

Ông Nguyễn Văn K (đại diện cho gia đình) đã kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu 6a/ĐK. Tại mục 2 đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn K khai đăng ký thửa đất số 39, tờ bản đồ số 29, diện tích 470m², (loại đất: đất ở 400m², đất vườn: 70m²).

Ngày 18-6-2001, Hội đồng đăng ký đất đai xã H đã họp xét duyệt chi tiết đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân trên địa bàn xã (trong đó có hộ ông Trần Văn T, ông Nguyễn Văn K và ông Lê Văn D). Sau khi xét duyệt, UBND xã H ký xác nhận vào đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 20-6-2001 và Thông báo số 06/TB-UB về việc công khai hồ sơ kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thôn và trụ sở UBND xã

H trong thời gian 15 ngày kể từ ngày 22-6-2001. Ngày 10-7-2001, sau khi kết thúc thời gian công khai hồ sơ, UBND xã H lập tờ trình số 07/TT-UB ngày 11-7-2001 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết các trường hợp chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trình UBND huyện, phòng Địa chính – Nhà đất huyện xem xét.

Sau khi nhận hồ sơ, phòng Địa chính – Nhà đất huyện đã thẩm định và tham mưu UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 311/QĐ-UB ngày 4-7-2003 cho 1.033 hộ dân trên địa bàn xã H (trong đó có hộ ông Trần Văn T, hộ ông Nguyễn Văn K và hộ ông Lê Văn D được cấp với diện tích đúng như đã kê khai, đăng ký và hồ sơ địa chính).

Căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND xã H, kết quả thẩm định của phòng Địa chính – Nhà đất huyện và quy định tại mục I, chương 3, Thông tư số 1990/2001/TT-TCND ngày 30-11-2001 của Tổng cục địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trình tự, thủ tục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 1.033 hộ dân sử dụng đất tại H là đúng quy định của pháp luật.

Đối với hồ sơ cấp đất cho ông Lê X T1 thì ngày 24-8-2007 hộ ông Nguyễn Văn K, bà Kiều Thị T có lập H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lê X T1 thửa đất số 39, tờ bản đồ số 29, diện tích 470m², loại đất: đất ở 400m², đất vườn: 70m² theo Giấy CNQSDĐ số Y 962561. Ngày 27-8-2007 UBND xã H chứng thực nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn K, bà Kiều Thị T với ông Lê X T1.

Ngày 13-10-2007, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện thẩm định hồ sơ trình UBND huyện Đ. Đến ngày 22-10-2007, UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSDĐ số AK 560006 cho ông Lê X T1 tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 29, diện tích 470m², loại đất: đất ở 400m², đất vườn: 70m²

Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trình tự thủ tục hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê X T1 là đúng quy định của pháp luật.

- Ông Võ Văn X, đại diện cho Ngân hàng thương mại cổ phần D- Chi nhánh Gia Lai trình bày.

Ông Lê X T1, bà Lê Thị X thế chấp quyền sử dụng đối với thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK560006 tại thôn 5, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai để vay 400.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP D – Chi nhánh Gia Lai. Thấy rằng, ngân hàng là người thứ 3 ngay tình trong vụ án. Do đó, tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên phải tiếp tục đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của

ông T1, bà X theo quy định của H đồng thể chấp và quy định tại Điều 327 Bộ luật D sự.

- Người làm chứng là ông Chu Huy D trình bày:

Khoảng năm 2007, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị B với diện tích là 300m², chiều ngang mặt trước và mặt sau đủ 6m, chiều sâu 50m. Ông nhận đúng diện tích đất và ở ổn định đến nay, không xảy ra tranh chấp với ai. Hai bên làm thủ tục chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật, năm 2008 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Người làm chứng là ông Lê Trần T trình bày:

Năm 2007, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất của ông Lê X T (ông T mua đất của bà Nguyễn Thị B) với diện tích là 300m², chiều ngang mặt đường và mặt sau đủ 6m, chiều sâu 50m. Ông mua đất đã có nhà và ranh giới, chiều ngang mặt đường và mặt sau đủ 6m. Ông nhận đúng diện tích, vị trí đất và ở ổn định đến nay, không xảy ra tranh chấp với ai. Hai bên làm thủ tục chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật.

- Người làm chứng là bà Đặng Thị H trình bày:

Giữa lô đất của ông Phạm Đình L (ông L mua lại của bà Nguyễn Thị M) và lô đất của ông B có con đường mòn đi vào nhà của gia đình Bà, thời điểm từ 1989 đến năm 1994, gia đình Bà xây dựng nhà sinh sống tại đây. Bà không nhớ con đường này rộng bao nhiêu mét, mà chỉ có gia đình bà đi lại, đi xe đạp, đi bộ gánh vác, không có xe công nông, xe lớn đi con đường này. Con đường này của ông bà đi lại, khi bán đất cho vợ chồng ông D thì ông bà tặng cho luôn con đường này. Tại thời điểm bán đất thì đất của bà và con đường đều chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 7-11-2019, bà Lê Thị S trình bày:

Ngày 28/8/1995, vợ chồng tôi (Lê Thị S – Phạm Đình L) và ông Trần Đình L mua chung 1 thửa đất làm rẫy của bà Nguyễn Thị M, diện tích là 1 sào (1000m²), chiều rộng là 22m, trừ đường đi rộng 3m còn 19m, chiều dài khoảng 54m. Giữa các bên đã giao nhận tiền và đất đầy đủ, không có tranh chấp; sau này ông L bán nhà đất lại cho vợ chồng ông Lê Văn D, bà Lê Thị H. Còn về phần đất của ông Trần Đình L cho lại em trai là ông Trần Thế H. Từ khi mua đất, ông bà và ông Trần Thế H đều để đất trống, không canh tác. Đến ngày 20/4/1999, ông bà và ông Trần Thế H đo đạc chia đôi thửa đất mỗi bên là 8,4m chiều ngang, (chưa tính đường đi khoảng 03 m), ông bà Lê Thị S bán phần đất của mình cho vợ chồng ông Lê Văn D là 8,4m ngang kéo dài hết lô đất, giáp đường đi khoảng 03m này. Còn phần đất của ông Trần Thế H bán lại cho ông Hồ Sỹ H, sau đó ông Hồ Sỹ H bán cho vợ chồng ông K, bà T sử dụng để ở; sau này vợ chồng ông K bà T bán lại cho vợ chồng ông T1 bà X tiếp tục sử dụng.

Vợ chồng tôi (L – S) bán đất cho vợ chồng ông D bà H
8,4 m đất chiều ngang, chưa tính con đường rộng khoảng 03m là đúng sự thật.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

- Áp dụng Điều 202, 203 Luật Đất đai;
- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, Điều 479 Bộ luật tố tụng dân sự
- Căn cứ Điều 92, 146, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 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; Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H;

Buộc ông Lê X T1 và bà Lê Thị X trả cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H số tiền 340.350.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu, ba trăm năm mươi ngàn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 560006 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Lê X T1 ngày 22-10-2007.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 962662 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 3-7-2003 cho chủ sử dụng đất là ông Trần Văn T.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Buộc ông Lê X T1 và bà Lê Thị X phải chịu 3.600.000 đồng (Ba triệu sáu trăm ngàn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản nhưng vì ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản nêu trên nên ông Lê X T1 và bà Lê Thị X có nghĩa vụ thanh toán lại 3.600.000 đồng (Ba triệu sáu trăm ngàn đồng) cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H.

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

[3] Kháng cáo, Kháng nghị:

- Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/KN-DS-VC2 ngày 07/01/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H.

- Ngày 18/12/2020 của ông Lê X T1, bà Lê Thị X, bà Lê Thị H, ông Nguyễn Văn D kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn chịu mọi chi phí tố tụng.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Những người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo, cùng nêu lý do kháng cáo là ranh giới các hộ sử dụng đất được xác định từ năm 1997, được các hộ xây dựng tường rào cố định, các diện tích đất đã được chủ cũ xây dựng nhà ở và công trình phụ cố định không xảy ra tranh chấp, sau này mới bán lại cho vợ chồng ông T1 bà X; các hộ đều sử dụng diện tích như đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nguyên đơn không thiếu đất so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm giữ nguyên kháng nghị; đồng thời phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ Kháng nghị và kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa theo các nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn vợ chồng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Lê X T1 và bà Lê Thị X trả lại diện tích 227,5m² đất tại thửa đất số: 39, tờ bản đồ số 29 ThônKrun, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y962662 mà Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp cho gia đình ông T, bà H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình ông T1, bà X.

[2] Xem xét nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của ông T bà H thì thấy: Vào năm 1995 vợ chồng ông T, bà H có nhận sang nhượng của bà Nguyễn Thị M một thửa đất ghi trên giấy diện tích là 900m² (18m x 50m) thửa đất tọa lạc tại thôn 5 (nay là thôn K), xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Hai bên chỉ viết giấy tay ghi diện tích và các số đo như trên, không có công chứng, chứng thực. Sau khi nhận sang nhượng thì gia đình ông T, bà T1 đã nhận đất trên thực tế, vào ngày 11-5-1997 vợ chồng ông T đã làm đơn xin xác nhận đất vườn và nhà ở được B nhân

dân thôn 5, Ủy ban nhân dân xã H đồng ý nên ông bà có xây nhà cấp 4 trên đất để ở. Ông T bà H sử dụng đất ổn định liên tục và đến năm 2001 thì đã kê khai đăng ký thửa đất số 44, tờ bản đồ số 29, diện tích 721m². Năm 2003, vợ chồng ông T, bà H được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 962662, tên thửa đất số 44, tờ bản đồ số 21, diện tích 721m².

Ông T bà H cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông tại thửa đất số 44 tờ bản đồ số 29 chỉ có diện tích 721m² là thiếu so với khi mua của bà M. Giấy sang nhượng đất với bà M năm 1995 và Đơn xin xác nhận đất vườn của ông T ngày 11-5-1997 (bút lục 85, 86) có ghi rõ tứ cận là Đông giáp đất anh K (sau này là bà B), Tây giáp đất ông Tuân bà M (sau này là anh L), Nam giáp đường đi, Bắc giáp đất anh H. Nhưng hiện nay thửa đất số 44 tờ bản đồ số 21 có hướng Đông giáp thửa 45 diện tích 200m² cũng của ông T được cấp Giấy chứng nhận năm 2012, rồi mới giáp đất bà B. Như vậy đất của ông T hiện nay bao gồm cả thửa 44 và 45. Về ranh giới sử dụng đất từ trước đến nay không thay đổi. K nhận Giấy chứng nhận thì ông T không có khiếu nại, khởi kiện nên Giấy chứng nhận này đang có hiệu lực pháp luật.

[3] Đối với hộ ông D và bà H: Năm 1999 vợ chồng ông D bà H nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm Đình L với diện tích 445m² (chiều ngang 8,4m x chiều sâu 53m) tại thôn 5 (Nay là thôn K), xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, có tứ cận tại thời điểm sang nhượng là: Phía Đông giáp đất anh L, phía Tây giáp đất ông B (đường đi), phía Nam giáp đường đi dài 8,4m, phía Bắc giáp đất ông Thảo 9,5 m. Đến năm 2001, vợ chồng bà H ông D làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận, đã kê khai diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và kê khai luôn cả con đường đi, giáp đất nhà ông B vì con đường đi này chỉ có một mình gia đình bà H đi vào lô đất phía sau, được chủ đất phía sau thống nhất cho. Vợ chồng ông D bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 38, tờ bản đồ số 29, diện tích 644m², loại đất: đất ở 400m², đất vườn: 244m². Hiện nay ông D bà H cũng đang sử dụng thửa đất 38 nêu trên với diện tích 640m².

Theo lời khai của bà Lê Thị S là vợ ông Phạm Đình L (Bút lục 114) đã xác định giữa lô đất của vợ chồng ông L bà S (ông L mua lại của bà Nguyễn Thị M) và lô đất của ông B có con đường mòn đi vào đất rẫy của bà Học có chiều rộng khoảng 03m; đồng thời xác định “*Vợ chồng bà bán đất cho vợ chồng ông D 8,4 m ngang chưa tính con đường hẻm rộng khoảng 3m là đúng sự thật*”. Theo lời khai ngày 07/11/2019 của bà Đặng Thị Học (bút lục 112) xác định Bà (và chồng là ông T) có lô đất nằm phía sau đất của ông L và ông L, đất này là đất rẫy và Bà có dựng nhà tranh để ở, có con đường đi nhưng không nhớ rộng bao nhiêu, con đường này đi qua đất giữa ông L và ông B, “*sau này Bà bán lô đất này cho vợ chồng ông D bà H thì Bà cho luôn con đường này*”. Như vậy

diện tích đất của vợ chồng ông D bà H tăng lên so với khi mua của ông L bà S là có cơ sở, về chiều ngang khi mua là 8,4m, nay 12 m là tính luôn cả con đường đi khoảng 03m. Hơn nữa đất của vợ chồng ông D bà H không liền kề với đất của vợ chồng ông T bà H; quá trình sử dụng đất từ lâu không xảy ra tranh chấp ranh giới với nhau và với các chủ đất liền kề.

[4] Đối với đất của ông T1 có nguồn gốc từ việc nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Văn K vào năm 2007. Trước đó là đất của ông Trần Đình L, sau chuyển nhượng qua nhiều chủ mới đến hộ ông K; hộ ông K sử dụng ở và đã lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003, tên thửa đất số 39, tờ bản đồ số 29, diện tích 470m², loại đất: đất ở 400m², đất vườn: 70m². Ngày 24-8-2007 vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Kiều Thị T đã lập H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lê X T1 thửa đất số 39, tờ bản đồ số 29, diện tích 470m² nêu trên. Ngày 27-8-2007 UBND xã H chứng thực nội dung H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn K, bà Kiều Thị T với ông Lê X T1. Ngày 13-10-2007, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện thẩm định hồ sơ trình UBND huyện Đ. Đến ngày 22-10-2007, UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 560006 cho hộ ông Lê X T1 tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 29, diện tích 470m² đúng như theo H đồng chuyển nhượng; nhưng hiện thực tế sử dụng chỉ còn diện tích 420,5m².

[5] Các thửa đất đều được các hộ gia đình xây dựng nhà ở và các công trình phụ từ lâu ổn định, sau đó chuyển nhượng qua nhiều người và tiếp tục sử dụng theo đúng ranh giới, diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ranh giới giữa các thửa đất qua các lần chuyển nhượng không thay đổi. Hộ ông T hiện đang sử dụng đất ổn định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đã được ông lập thủ tục để cấp Giấy chứng nhận từ năm 2003; ông T cũng xác định hộ ông T1 từ khi sử dụng không có lấn chiếm đất, mà việc lấn chiếm đất từ trước năm 2000, lúc đó người sử dụng đất là ông K, nhưng không có khởi kiện, khiếu nại để giải quyết theo quy định của pháp luật. Năm 2003 hộ ông T, hộ ông K đều cùng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng. Hộ ông T1 sử dụng theo đúng diện tích và ranh giới nhà đất mua lại của ông K, lúc đó ông K đã xây dựng nhà và công trình phụ hết đất. Như vậy, không có căn cứ cho rằng bị đơn lấn đất của nguyên đơn.

Nhận định của Bản án sơ thẩm cho rằng diện tích đất của hộ bà H tăng lên là do lấn sang đất của ông K, nên ông K lấn chiếm sang đất ông T là không hợp lý, bởi đất bà H chiều ngang mặt đường từ 8,4m tăng lên 12m là do nhập cả phần đất là con đường (khoảng 3m), các chủ đất liên quan con đường này (bà S, ông L, bà Học, ông T) đều công nhận và không phản đối, tranh chấp. Ông T bà

H cho rằng diện tích đất thừa đất số 44, tờ bản đồ số 29 khi mua là 900m² cũng không có căn cứ, bởi Giấy sang nhượng giữa hai bên không có công chứng, chứng thực; bà Nguyễn Thị M khi sang nhượng đất cho ông T và bà H vào năm 1997 cũng chưa có căn cứ về quyền sử dụng thửa đất này, không có chứng cứ, tài liệu chứng minh thửa đất sang nhượng có diện tích 900m². Hiện nay ông T và bà H đang sử dụng 02 thửa đất liền kề nhau là thửa 44 có diện tích 721m² và thửa 45 có diện tích 200m². Quan điểm của UBND huyện Đ cũng khẳng định các Chủ sử dụng đất liên quan đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003, khi lập thủ tục đã thực hiện công khai đúng quy định và không có tranh chấp, hồ sơ thủ tục đúng quy định của pháp luật. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc vợ chồng ông T1 trả lại 227,5m² đất là không có cơ sở.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và các kháng cáo của đương sự là hợp lý và có căn cứ, cần được chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, áp dụng Điều 17, Điều 95 của Luật Đất đai, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Do chấp nhận kháng cáo và kháng nghị, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên án phí sửa lại là nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; đồng thời bị đơn không phải chịu các chi phí tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

2. Áp dụng khoản 1 và khoản 16 Điều 3, Điều 17, Điều 95 của Luật Đất đai 2015; Điều 92, Điều 146, Điều 148, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, 27 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; Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H về yêu cầu buộc ông Lê X T1 và bà Lê Thị X trả cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H diện tích 227,5m² đất tại thửa đất số: 39, tờ bản đồ số 29 tại Thôn K, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 560006 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Lê X T1 ngày 22-10-2007.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 962662 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 3-7-2003 cho Chủ sử dụng đất là ông Trần Văn T.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H phải chịu 3.600.000 đồng (Ba triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền 3.600.000 đồng mà ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H đã nộp tạm ứng và đã chi phí, thanh toán xong.

4. Về án phí:

Buộc ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0004632 ngày 03-10-2018 của Cục T hành án dân sự tỉnh Gia Lai; ông T bà H được nhận lại số tiền chênh lệch sau khi khấu trừ là 2.200.000 đồng (Hai triệu hai trăm nghìn đồng).

Ông Lê X T1 và bà Lê Thị X không phải chịu án phí phúc thẩm, ông T1 bà X được nhận lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0011648 ngày 18-12-2020 của Cục T hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Ông Lê Văn D và bà Lê Thị H không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông D và bà H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0011647 ngày 18-12-2020 của Cục T hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Vụ II - 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**

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long