

**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: **117/2021/DS - PT**

Ngày: 12-4-2021

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất và yêu cầu hủy quyết định
cá biệt*”

**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 Thanh Long

Các thẩm phán: Ông Trần Quốc Cường

Ông Nguyễn Tấn Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Văn Thị Mỹ Thảo, 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 Trần Viết Tuấn, Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 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 98/TBTL-TA ngày 28 tháng 12 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 942/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 942/2021/QĐ-PT ngày 25/3/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị C, ông Nguyễn P.

Địa chỉ: 375 Đường H, tổ 2, phường P1, thành phố P2, tỉnh Gia Lai. Điều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thái Quốc T.

Địa chỉ: 102 đường Q, phường I, thành phố P2, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. *Bị đơn*: Bà Huỳnh Thị Hồng N;

Nơi ĐKKHKT: Tổ 1, phường P1, thành phố P2, tỉnh Gia Lai.

Chỗ ở hiện nay: Hẻm 94/26 đường P3, tổ 15, phường P1, thành phố P2, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hồng Th;

Địa chỉ: Thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ủy ban nhân dân thành phố P2, tỉnh Gia Lai;

Trụ sở: 81 Đường H, thành phố P2, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh Ng – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P2; Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ khác có tại hồ sơ vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc lô đất: Trước năm 1993, bà Hồ Thị C nhận chuyển nhượng 02 lô đất của bà Võ Thị Tr và ông Lãng Văn Th1.

Ngày 24/11/1989, bà C nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị Tr một lô đất có giới cận sau: Phía Đông giáp đất ông Lãng Văn Th1 (nay là đất bà Hồ Thị C); phía Tây giáp suối HP; phía Nam giáp bờ mương nước giáp bờ rào ông Trần Văn C2, giáp hẻm nhỏ + mương nước thoát ra suối; phía Bắc giáp đất ông Lục Văn T1.

Hợp đồng chuyển nhượng đang lưu giữ tại Phòng TN-MT thành phố P2 đã cung cấp.

Tháng 8/1993, gia đình bà C nhận chuyển nhượng của ông Lãng Văn Th1 có tứ cận: phía Đông giáp đất ông Nguyễn Hồng A; phía Tây giáp Suối HP, Võ Thị Tr (nay là Hồ Thị C); phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Tiên; phía Bắc giáp đất ông Lục Văn T1.

Việc chuyển nhượng nhà và đất nêu trên các bên đều có lập hợp đồng sang nhượng mua bán được Tổ dân phố và UBND Phường HP chứng nhận ngày 9/8/1993.

Theo chính sách pháp luật đất đai lúc bấy giờ nhà nước nghiêm cấm việc

mua bán đất đai nên việc mua bán giữa gia đình bà C với ông Lăng Văn Th1 và bà Võ Thị Tr bản chất là “Mua bán nhà” và “Hoa màu trên đất”.

Khi mua bán, bà Hồ Thị C và ông Lăng Văn Th1 thống nhất ghi trong Hợp đồng là diện tích là 90m^2 ($6\text{m} \times 15\text{m}$) là diện tích căn nhà và thống nhất với bà Võ Thị Tr ghi trong hợp đồng là 140m^2 ($10\text{m} \times 14\text{m}$) là diện tích căn nhà và hoa màu. Tuy nhiên, ngoài ra còn có phần đất là sân, vườn, trũng nước trồng môn là đất bị cấm mua bán và ít có giá trị nên không đưa vào trong hợp đồng và ông Th1, bà Tr giao toàn bộ phần diện tích nằm ngoài nhà cho bà C và bà C tiếp nhận và quản lý sử dụng ổn định cho đến năm 2016.

Bà Hồ Thị C sau 02 lần nhận chuyển nhượng của gia đình ông Lăng Văn Th1 và gia đình bà Võ Thị Tr, tổng diện tích thực tế là $357,5\text{m}^2$.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà C quản lý sử dụng ổn định, có ranh giới tứ cận cụ thể. Đến năm 2016, bà C làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên và được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P2 vẽ trích lục có ranh giới và tứ cận phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như sau: Hợp đồng chuyển nhượng, sơ đồ nhà và đất, trích lục nhà đất, phù hợp với lời khai nhân chứng, cụ thể: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Hồng A và Phạm Hồng V có chiều dài là 25 m (trong đó tiếp giáp ông A là 13m tiếp giáp bà N (Văn) là 12m BL 160) (Ranh giới phía đông là một đường thẳng 25m là bức Tường chung kéo dài cho đến hết đất theo phương nam bắc); Phía Tây giáp suối HP 18m; Phía Nam giáp hẻm nhỏ có chiều dài 16m; Phía Bắc giáp đất ông Lục Văn T1 có chiều dài là 16 m (Ranh giới phía Bắc là rãnh thoát nước mưa của các hộ dân làm ranh giới). Đối với tứ cận và ranh giới phía Bắc giữa gia đình bà C và ông Lục Văn T1 đã làm rõ và thống nhất với nhau không tranh chấp và ông T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005.

Tháng 4 năm 2016, gia đình bà C sửa mái che trên đất phía Bắc thì gia đình bà N (Văn) đứng ra tranh chấp và đã lấn chiếm của chúng tôi là $74,2\text{m}^2$, vụ việc được đưa lên UBND phường P1 giải quyết.

Ngày 27/4/2016 tại UBND phường P1 mời 02 gia đình bà C và gia đình bà N (Văn) lên làm việc và xác định ước tính phần đất đang tranh chấp là $57,5\text{m}^2$ (tuy nhiên qua xem xét thẩm định tại chỗ Tòa án xác định phần đất tranh chấp là $74,2\text{m}^2$).

Ngày 24/05/2016, UBND phường P1 mời các bên tiến hành hòa giải (có biên bản kèm theo). Tại phiên hòa giải bà Phạm Thái H1 -Phó Chủ tịch phường P1 cùng với gia đình bà N có xuất trình ra 01 bản photo của Quyết định số: 272/QĐ-UB ngày 30/5/1998 của UBND thị xã P2 kèm theo một trích lục ban

hành từ năm 1998 để chứng minh cho sự tranh chấp của gia đình bà N.

Sau đó bà C khiếu nại lên UBND thành phố P2 thì ngày 28/10/2016 bà C được phòng TN và MT thành phố P2 lập Biên bản chính thức bàn giao tổng đạt Quyết định số: 272/QĐ-UB ngày 30/5/1998 của UBND thị xã P2 và trích lục kèm theo quyết định.

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm nên bà Hồ Thị C, ông Nguyễn P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Huỳnh Thị Hồng N trả lại phần diện tích 74,2m² mà gia đình bà Huỳnh Thị Hồng N đã lấn chiếm.

- Hủy quyết định số 272/QĐ-UB ngày 30/05/1998 của UBND thị xã P2 (nay là thành phố P2) và trích lục kèm theo quyết định.

2. Bị đơn bà Huỳnh Thị Hồng N trình bày:

Nguồn gốc lô đất ở của bà tại tổ 1, phường P1, thành phố P2, tỉnh Gia Lai được tạo lập từ năm 1960 và sử dụng đến nay, được UBND phường HP tổ chức họp dân xác minh quyền sở hữu nhà ở ngày 01/03/1995 và ký giấy xác nhận quyền sở hữu nhà ở ngày 22/03/1995.

Nguồn gốc đất của bà Hồ Thị C – ông Nguyễn P nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị Tr, với kích thước chiều rộng 10m, chiều dài 14m qua giấy viết tay ngày 24/11/1989 thông qua UBND phường HP năm 1997 do Chủ tịch Đặng Xuân Đ1 ký xác nhận và nhận chuyển nhượng của ông Lăng Văn Th1, với kích thước chiều rộng 6m, chiều dài 15m qua giấy viết tay ngày 06/8/1993, thông qua đơn xin chuyển nhượng do Phó Chủ tịch phường HP Đinh Văn B1 ký xác nhận ngày 09/8/1993.

Năm 1996, bà C đổ đất làm nhà coi nới lấn chiếm phần diện tích lô đất trống và xâm phạm mương thoát nước của bà, xây chồng lên mái tôn không cho nước chảy. Gia đình bà kiến nghị lên UBND phường HP và UBND thị xã P2, các ngành chức năng xuống kiểm tra lập biên bản và xử lý qua Quyết định số 109/QĐ-CT ngày 27/07/1996 của Chủ tịch UBND thị xã P2 về xử phạt vi phạm hành chính và Quyết định 257/ QĐ-UB ngày 13/11/1996 của Chủ tịch UBND thị xã P2 về cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính. Vì chưa giải quyết hết nội dung đơn kiến nghị, nên gia đình bà viết đơn khiếu nại lên UBND thị xã P2. Ngày 30/05/1998, UBND thị xã P2 ban hành Quyết định số 271/QĐ-UB về việc giải đơn khiếu nại của ông Phạm Hồng V và Quyết định số 272/QĐ-UB về việc thu hồi 43,3m² đất do bà Hồ Thị C đã lấn chiếm quỹ đất công (có sơ đồ trích lục kèm theo).

Gia đình bà tiếp tục khiếu nại lên HĐND tỉnh, UBND tỉnh, Thanh tra tỉnh và Sở Xây dựng. Ngày 17/12/2004, Chủ tịch UBND tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định số 1570/QĐ-CT về việc giải quyết khiếu nại của ông Phạm Hồng V tại tổ 1, phường HP, thành phố P2, tỉnh Gia Lai. Nội dung giải quyết thống nhất Quyết định số 271/QĐ- UB ngày 30/05/1998 UBND thị xã P2 là không trả lại gia đình bà 17,5m² nương thoát nước mà UBND thị xã P2 đã thu hồi giao cho phường HP quản lý.

Sau khi giải quyết khiếu nại lần 2 tại UBND tỉnh, gia đình bà không tiếp tục theo kiện nữa và sử dụng ổn định diện tích đất còn lại của mình.

Như vậy các Quyết định ban hành đã có hiệu lực pháp lý, nhưng không hiểu vì sao các ngành chức năng, UBND phường HP không theo dõi đơn đốc và quản lý quỹ đất đã thu hồi, mà để bà C từng bước xây dựng hoàn thiện công trình, sau đó còn được bồi thường tiền đất, tiền nhà khi mở rộng suối Hôi Phú.

Chưa dừng lại, bà C còn tiếp tục nhờ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P2 vẽ trích lục sát nhập diện tích đất của bà, diện tích đất ông Lục Văn T1 và diện tích đất 43,3m² nhà nước đã thu hồi tại Quyết định số 272/QĐ-UB ngày 30/05/1998 để cấp quyền sử dụng đất.

Ngày 04/05/2016, bà đã viết đơn gửi UBND phường P1, UBND thành phố P2 về hành vi xâm phạm tài sản đất đai hợp pháp của gia đình bà mà bà Hồ Thị C và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P2 đã làm, đồng thời yêu cầu thực hiện Quyết định đã ban hành mà đến nay chưa thực hiện.

Ngày 19/05/2016, bà lại viết đơn gửi UBND phường P1, Công an phường P1 nhờ can thiệp, vì bà C tiếp tục chặt phá cây ăn trái và dựng nhà trên đất của tôi.

Từ ngày gửi đơn, bà lên UBND thành phố rất nhiều lần. Mãi đến ngày 19/10/2016, UBND thành phố trả lời bà qua Văn bản số 2189/UBND-TNMT về đất đai của tôi đã được UBND thị xã P2, UBND tỉnh Gia Lai giải quyết, về bà Hồ Thị C lấn chiếm quỹ đất công UBND tiếp tục bàn giao Quyết định cho bà C nếu không thực hiện sẽ cưỡng chế theo quy định pháp luật. Riêng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P2, UBND thành phố chỉ đạo kiểm điểm trách nhiệm về đo vẽ sai trái.

Như vậy, từ trước đến nay gia đình bà là người bị thiệt hại do mất đất, tài sản hợp pháp của bà từ 170m² giờ chỉ còn 152,5m². Đất bà Hồ Thị C nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị Tr 140m² (10m x 14m) và nhận chuyển nhượng của ông Lăng Văn Th1 90m² (6m x 15 m), tổng diện tích 230m² đảm bảo diện

tích nhận chuyển nhượng, nhưng lại còn lấn chiếm diện tích đất công cộng xây dựng công trình, mặc dù đã có Quyết định số 272/QĐ-UB ngày 30/05/1998 của UBND thị xã P2 về việc thu hồi 43,3m². Gia đình bà đang thực hiện Quyết định số 271/QĐ-UB Ngày 30/05/1998 của UBND thị xã P2 và Quyết định số 1570/QĐ-CT ngày 17/12/2004 Chủ tịch UBND tỉnh Gia Lai và cũng đã chịu mất 17,5m² nương thoát nước do bị thu hồi làm quỹ đất công, nhưng không hiểu sao Thông báo của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai cho bà là bị đơn.

Việc gia đình bà C không chấp hành các quy định của pháp luật, ngang nhiên làm nhà trên đất lấn chiếm, nay nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định cá biệt, nhằm trốn tránh bị cưỡng chế của nhà nước, không liên quan gì đến bà. Gia đình bà hiện đang chấp hành nghiêm các nội dung yêu cầu trong Quyết định UBND thị xã P2, UBND tỉnh Gia lai đã ban hành gần 20 năm nay. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà phải trả 74,2m² đất, vì đây là đất của gia đình bà.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố P2 trình bày:

Việc khiếu nại của ông Phạm Hồng V tranh chấp đất đai với gia đình bà Hồ Thị C tại tổ 1, phường HP (nay thuộc phường P1) đã được UBND thị xã P2 giải quyết bằng Quyết định số 271/QĐ-UB ngày 30/5/1998, trong đó: Không công nhận nội dung đơn khiếu nại của ông Phạm Hồng V về việc tranh chấp đất làm nương thoát nước với bà Hồ Thị C. Đồng thời UBND thị xã P2 đã ban hành Quyết định số 272/QĐ-UB ngày 30/5/1998 về việc thu hồi 43,3m² đất do bà Hồ Thị C lấn chiếm quỹ đất công. Bà Hồ Thị C có trách nhiệm tháo dỡ móng, tường gạch đã xây dựng trái phép, giao lại toàn bộ diện tích đất nêu trên cho Ủy ban nhân dân phường HP quản lý.

Căn cứ pháp lý để ban hành Quyết định số 272/QĐ-UB ngày 30/5/1998 của UBND thị xã P2 là bà Hồ Thị C nhận chuyển nhượng của 02 người. Cụ thể: Ngày 07/8/1993, bà Hồ Thị C nhận chuyển nhượng của ông Lương Văn Th1 với diện tích 90m² (6m x 15m); ngày 24/11/1997 bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Tr với diện tích 140m² (10m x 14m). Tổng diện tích nhận chuyển nhượng là 230m², bà Hồ Thị C đã lấn chiếm đất và sử dụng lớn hơn diện tích so với giấy tờ mua bán. Khi phát sinh tranh chấp giữa bà Hồ Thị C với ông Phạm Hồng V, UBND thị xã P2 đã có Quyết định số 271/QĐ-UB ngày 30/5/1998 và Quyết định số 272/QĐ-UB ngày 30/5/1998 về việc thu hồi 43,3m² đất do bà Hồ Thị C đã lấn chiếm quỹ đất công; ông V tiếp tục khiếu nại, ngày 17/12/2004 Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1570/QĐ-CT về việc giải quyết

kiếu nại có nội dung không công nhận nội dung khiếu nại của ông Phạm Hồng V đòi lại diện tích 17,5m² đất trong diện tích 43,3m² đất mà UBND thị xã P2 thu hồi và giao cho UBND phường HP quản lý.

Tháng 3/2016, bà Hồ Thị C làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố đo vẽ trích lục chuyển hồ sơ đến UBND phường P1 để niêm yết công khai. Theo trích lục đất Hồ Thị C do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ bao trùm cả phần của gia đình bà Huỳnh Thị Hồng N (ông Phạm Hồng V), đất của ông Lục Văn T1 và phần đất tranh chấp đã thu hồi theo Quyết định số 272/QĐ-UB ngày 30/5/1998 của UBND thị xã P2. Ngoài ra, bà Hồ Thị C còn trở cửa sang nhà bà N. Bà N có đơn kiến nghị yêu cầu thực hiện Quyết định số 272/QĐ-UB ngày 30/5/1998 của UBND thị xã P2. Bà Hồ Thị C cho rằng bà chưa nhận được Quyết định số 272/QĐ-UB ngày 30/5/1998 của UBND thị xã P2 và chưa biết gì về Quyết định này. Căn cứ Biên bản làm việc ngày 05/10/2004 của Sở Xây dựng thể hiện bà Hồ Thị C đã biết Quyết định số 272/QĐ-UB ngày 30/5/1998 của UBND thị xã P2. Do đó, UBND thành phố P2 có Công V số 190/UBND-NC ngày 25/01/2017 về việc trả lời đơn của bà Hồ Thị C và Thông báo số 13/TB-UBND ngày 25/01/2017, về việc khiếu nại không đủ điều kiện thụ lý. Bà Hồ Thị C cho rằng Biên bản làm việc ngày 05/10/2004 của Sở Xây dựng là tạo dựng và không hợp pháp vì từ năm 1998 đến năm 2017 bà chưa được Sở Xây dựng mời làm việc; chữ ký trong Biên bản làm việc không phải là chữ ký của bà. Ngày 05/5/2017, Sở Xây dựng có Công V số 570/SXD-TTr về việc trả lời đơn khiếu nại của công dân, trong đó khẳng định Biên bản làm việc ngày 05/10/2004 của Sở Xây dựng là đúng thực tế nội dung đơn khiếu nại; nội dung đơn khiếu nại của bà Hồ Thị C là không đúng sự thật. Như vậy, bà Hồ Thị C đã biết được Quyết định số 272/QĐ-UB ngày 30/5/1998 của UBND thị xã P2. UBND thành phố P2 có Công V số 190/UBND-NC ngày 25/01/2017 về việc trả lời đơn của bà Hồ Thị C và Thông báo số 13/TB-UBND ngày 25/01/2017, về việc khiếu nại không đủ điều kiện thụ lý là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Với các nội dung trên,

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 40; Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 27 của 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;

Áp dụng các Điều 28, 58 của Luật đất đai năm 1993; Điều 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 163, 164, 165 và khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn P, bà Hồ Thị C.

- Buộc bà Huỳnh Thị Hồng N phải trả cho ông Nguyễn P, bà Hồ Thị C 74,2m² đất tại hẻm 3/10 Bà Triệu, tổ 1, phường P1, thành phố P2, tỉnh Gia Lai, có tứ cận: Phía Đông giáp đất trống, đất của bà Huỳnh Thị Hồng N cạnh dài 1,43m + 6,57m; phía Tây giáp đất của ông Lục Bảo Tồn cạnh dài 0,49m+6,17m+2,14m; phía Nam giáp đất bị thu hồi theo Quyết định 272/QĐ-UB ngày 30/5/1998 của Ủy ban nhân dân thị xã P2 (cũ) cạnh dài 2,75m+6,3m, phía Bắc giáp đường nhựa bờ kè suối HP cạnh dài 7,96m. (Có sơ đồ của thửa đất kèm theo bản án này).

- Tạm giao cho ông Nguyễn P, bà Hồ Thị C quản lý, sử dụng 74,2m² đất tại hẻm 3/10 Bà Triệu, tổ 1, phường P1, thành phố P2, tỉnh Gia Lai, có tứ cận: Phía Đông giáp đất trống, đất của bà Huỳnh Thị Hồng N cạnh dài 1,43m + 6,57m; phía Tây giáp đất của ông Lục Bảo Tồn cạnh dài 0,49m+6,17m+2,14m; phía Nam giáp đất bị thu hồi theo Quyết định 272/QĐ-UB ngày 30/5/1998 của Ủy ban nhân dân thị xã P2 (cũ) cạnh dài 2,75m+6,3m, phía Bắc giáp đường nhựa bờ kè suối HP cạnh dài 7,96m. Ông Nguyễn P, bà Hồ Thị C có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Hủy Quyết định số 272/QĐ-UB ngày 30/5/1998 của Ủy ban nhân dân thị xã P2 (nay là UBND thành phố P2) v/v thu hồi 43,3m² đất do bà Hồ Thị C đã lấn chiếm quỹ đất công.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá, án phí, tuyên quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định,

Ngày 12/10/2020, bị đơn bà Huỳnh Thị Hồng N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không thay đổi, bổ sung, không rút kháng cáo; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị:

Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Các Thẩm phán thành viên Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành nghiêm chỉnh nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp: căn cứ tài liệu có tại hồ sơ là: “GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT” ngày 24/11/1989 có nội dung: Bà Hồ Thị C nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị Tr một miếng đất sau nhà gần suối, bề dài khoảng 14m, bề ngang 10m, có tứ cận: Đông giáp nhà ở ông Lăng Văn Th1 (nay là đất bà Hồ Thị C); Tây giáp suối HP; Nam giáp bờ mương nước và giáp bờ vào nhà ông Trần Văn C2; Bắc giáp vườn ông Lục Văn T1;

“ĐƠN XIN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT” ngày 07/8/1993 có nội dung: Bà Hồ Thị C và ông Nguyễn P nhận chuyển nhượng của ông Lăng Văn Th1 01 lô đất, có chiều dài 15m, chiều rộng 6m, diện tích là 90m², có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đất ông Lục Văn T1; phía Tây giáp suối HP; phía Đông giáp nhà ông Nguyễn Hồng A; phía Nam giáp nhà bà Nguyễn Thị Tiên.

Hai văn bản thỏa thuận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều thể hiện phía Bắc của diện tích đất mà Nguyên đơn nhận chuyển nhượng đều giáp với đất của ông Lục Văn T1. Như vậy, đối chiếu với hiện trạng sử dụng đất hiện nay, thì cạnh phía bắc của diện tích đất mà Nguyên đơn đã nhận chuyển

nhượng phải bao gồm cả phần diện tích 43,3m² đất đã bị thu hồi theo Quyết định số 272/QĐ-UB ngày 30/5/1998 của UBND thị xã P2 và 74,2m² đất đang tranh chấp.

[2] Xét lời khai của Bị đơn cho rằng phần diện tích đất đang tranh chấp được bị đơn sử dụng ổn định, liên tục từ trước năm 1975, thấy:

[2.1] Theo nội dung của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyên đơn với ông Lăng Văn Th1, bà Võ Thị Tr được Ủy ban nhân dân phường HP xác nhận đều thể hiện phía Bắc của thửa đất không hề giáp với đất của Bị đơn.

Nguyên đơn lý giải về việc mặc dù diện tích các thửa đất chuyển nhượng của ông Th1 và bà Tr chỉ là 90m² và 140m² nhưng thực tế thửa đất mà họ mua có tổng diện tích là 355,7m² (gồm cả diện tích sân, vườn gắn liền với từng thửa đất) là do thời điểm chuyển nhượng Nhà nước cấm mua bán đất. Hội đồng xét xử thấy ý kiến của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm nhận chuyển nhượng, phù hợp với lời khai của những người làm chứng là ông Đinh Văn B1, ông Hồ Hoàn Kiếm và bà Lăng Thị Dung (con gái của ông Lăng Văn Th1) tại các bút lục số 153, 155 và 156 như trích dẫn của Bản án sơ thẩm.

[2.2] Tại Trích lục nhà và đất của ông Phạm Hồng V đề ngày 07/10/1987, Trích lục nhà và đất của ông Nguyễn Hồng A đề ngày 06/10/1986 do Sở xây dựng tỉnh Gia Lai – Kon Tum vẽ, đều thể hiện phía Đông giáp đất bà C hiện nay là một đường thẳng hướng Nam - Bắc.

[2.3] Tại Biên bản họp dân ngày 30/8/2000 và Sơ đồ kèm theo (bút lục số 122, 123) xác định đất nhà bà N (ông V) giáp với ranh giới nhà bà C bây giờ là một đường thẳng theo hướng từ Nam đến Bắc, không thể hiện phần dôi ra như hiện trạng mà các bên đang tranh chấp. Cũng tại Trích lục nhà và đất ngày 07/10/1987 thể hiện diện tích đất của ông Phạm Hồng V chỉ là 110m², diện tích nhà 71m², không phải là 152,3m² như trình bày của Bị đơn.

[2.4] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo yêu cầu Bị đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ để đưa Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng nhưng Bị đơn không thực hiện, Bị đơn cũng không tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải theo Thông báo của Tòa án.

Tại cấp sơ thẩm, bị đơn cung cấp Giấy xác nhận chứng kiến nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất nhà ở ổn định từ trước năm 1975 đến nay có xác nhận

của một số người dân, hồ sơ kỹ thuật thửa đất và tờ Bản đồ số 17 được Giám đốc Sở địa chính duyệt ngày 26/12/1997 là hồ sơ lưu tại cơ quan quản lý đất đai.

Đánh giá các chứng cứ trên, xét Giấy xác nhận chứng kiến nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất nhà ở ổn định từ trước năm 1975 đến nay, có xác nhận của một số người dân nhưng không có chứng thực về chữ ký xác nhận; Còn về hồ sơ kỹ thuật thửa đất và tờ Bản đồ số 17 được Giám đốc Sở địa chính duyệt ngày 26/12/1997 thì bản thân các hộ gia đình bà Hồ Thị C, bà Huỳnh Thị Hồng N chưa kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất nên số liệu chưa thể chính xác so với hiện trạng sử dụng đất. Điều này thể hiện diện tích sử dụng đất của gia đình Bị đơn có nhiều số liệu khác nhau, lúc là 170m², lúc là 152,3m², lúc là 110m²; do đó, chưa đủ cơ sở chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của Bị đơn.

Với các chứng cứ trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất do Ủy ban nhân dân thị xã P2 đã thu hồi theo Quyết định số 272/QĐUB ngày 30/5/1998 và phần diện tích 74,2m² đang tranh chấp là một phần diện tích đất Nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị Tr và ông Lăng Văn Th1 là có căn cứ. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là đúng.

[3] Xét yêu cầu hủy Quyết định số 272/QĐ-UB ngày 30/5/1998

[3.1] Xét việc Ủy ban nhân dân thị xã P2 (Nay là thành phố P2) ban hành Quyết định số 272/QĐ-UB ngày 30/5/1998 có đúng trình tự, thủ tục không. Tại đoạn 3 Điều 28 Luật đất đai năm 1993 quy định: ***Trước khi thu hồi đất phải thông báo cho người đang sử dụng biết về lý do thu hồi, thời gian, kế hoạch di chuyển, phương án đền bù thiệt hại***”.

Thời điểm Ủy ban nhân dân thị xã P2 ban hành Quyết định số 272/QĐ-UB, Nguyên đơn là người đang sử dụng đất không được Ủy ban thông báo về lý do thu hồi, thời gian, kế hoạch di chuyển cũng như phương án đền bù thiệt hại là thực hiện không đúng trình tự, thủ tục. Đến ngày 28/10/2016, bà C mới được Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P2 giao Quyết định số 272/QĐ-UB (gần 18 năm).

[3.2] Về nội dung:

Theo Quyết định số 272/QĐ-UB thì bà Hồ Thị C đã có hành vi “tự lấn chiếm quỹ đất công thuộc lưu vực suối HP”, nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh 43,3m² đất mà Ủy ban nhân dân thị xã P2 thu hồi của bà C là đất sử dụng công cộng. Hơn nữa, lý do để Ủy ban nhân dân thị xã P2 ban hành quyết định 272/QĐ-UB là do việc tranh chấp đất đai (vị trí đất làm mương nước

thoát nước) giữa gia đình bà Hồ Thị C với gia đình ông Phạm Hồng V, bà Huỳnh Thị Hồng N.

Sự việc tranh chấp nêu trên, đã được giải quyết tại Quyết định số 271/QĐ-UB ngày 30/5/1998. Ủy ban nhân dân thị xã P2 chỉ căn cứ vào sự chênh lệch giữa diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị C (thông qua 02 Hợp đồng) với diện tích đang sử dụng thực tế, để ban hành Quyết định số 272/QĐ-UB là không có căn cứ.

Thực tế việc quản lý, sử dụng đất của bà Hồ Thị C đúng hiện trạng, ranh giới đã nhận chuyển nhượng từ ông Lăng Văn Th1, bà Võ Thị Tr. Hiện nay, bà Hồ Thị C vẫn đang sử dụng, quản lý ổn định diện tích đã nhận chuyển nhượng nêu trên bao gồm 43,3m² đất bị thu hồi theo Quyết định số 272/QĐ-UB. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hủy Quyết định số 272/QĐ-UB là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Từ các nhận định nêu trên thấy Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử đúng pháp luật. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn giữ nguyên án sơ thẩm.

Bị đơn kháng cáo nhưng tại phiên tòa phúc thẩm không xuất trình chứng cứ nào mới, khác so với án sơ thẩm để Hội đồng xét xử xem xét.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Hồng N không được chấp nhận nên phải chịu án phí (Đã nộp).

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn bà Huỳnh Thị Hồng N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 40; Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 163, 164, 165 và khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 28, 58 Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn P, bà Hồ Thị C.

Buộc bà Huỳnh Thị Hồng N phải trả cho ông Nguyễn P, bà Hồ Thị C 74,2m² đất tại hẻm 3/10 Bà Triệu, tổ 1, phường P1, thành phố P2, tỉnh Gia Lai, có tứ cận: Phía Đông giáp đất trống, đất của bà Huỳnh Thị Hồng N cạnh dài 1,43m + 6,57m; phía Tây giáp đất của ông Lục Bảo Tồn cạnh dài 0,49m+6,17m+2,14m; phía Nam giáp đất bị thu hồi theo Quyết định 272/QĐ-UB ngày 30/5/1998 của Ủy ban nhân dân thị xã P2 (cũ) cạnh dài 2,75m+6,3m, phía Bắc giáp đường nhựa bờ kè suối HP cạnh dài 7,96m. (Có sơ đồ của thửa đất kèm theo bản án sơ thẩm).

2. Tạm giao cho ông Nguyễn P, bà Hồ Thị C quản lý, sử dụng 74,2m² đất tại hẻm 3/10 Bà Triệu, tổ 1, phường P1, thành phố P2, tỉnh Gia Lai, có tứ cận: Phía Đông giáp đất trống, đất của bà Huỳnh Thị Hồng N cạnh dài 1,43m + 6,57m; phía Tây giáp đất của ông Lục Bảo Tồn cạnh dài 0,49m+6,17m+2,14m; phía Nam giáp đất bị thu hồi theo Quyết định 272/QĐ-UB ngày 30/5/1998 của Ủy ban nhân dân thị xã P2 (cũ) cạnh dài 2,75m+6,3m, phía Bắc giáp đường nhựa bờ kè suối HP cạnh dài 7,96m. Ông Nguyễn P, bà Hồ Thị C có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Hủy Quyết định số 272/QĐ-UB ngày 30/5/1998 của Ủy ban nhân dân thị xã P2 (nay là UBND thành phố P2) tỉnh Gia Lai về việc thu hồi 43,3m² đất do bà Hồ Thị C đã lấn chiếm quỹ đất công.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Huỳnh Thị Hồng N phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp tại Biên lai thu số 0011620 ngày 12 tháng 10 năm 2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Bà Huỳnh Thị Hồng N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. Các quyết định khác còn lại của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị 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, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thanh Long