

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 122/2024/DS-PT
Ngày 04/12/2024
V/v trả chấp quyền sử dụng
đất

**NHÂN DA
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 Đặng Chí Công

Các Thẩm phán:

Ông Lưu A Tuấn;

Bà Cao Thị ThA Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Liên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Nguyễn Thị ThA Bình
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 89/2024/TLPT-DS ngày 03/10/2024 về việc "Trả chấp quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 05/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 148/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 101/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B; địa chỉ: thôn Đ, xã B, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Văn D: Ông Nguyễn Ngọc L; địa chỉ: thôn H, thị trấn C, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 26/11/2024).

Ông D vắng mặt, ông L và bà B1 có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim A; địa chỉ: thôn Đ, xã B, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn T: Ông Đặng Ngọc Ba - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Bình Minh, đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3. Người làm chứng:

3.1. Ông Nguyễn Đình M; địa chỉ: thôn Đ, xã B, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3.2. Ông Đặng Minh H; địa chỉ: thôn Đ, xã B, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3.3. Ông Nguyễn Châu H; địa chỉ: thôn I, xã B, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3.4. Ông Hà Văn T; địa chỉ: thôn P, xã Ia Băng, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3.5. Ông Ngô Quốc T1; địa chỉ: thôn Đ, xã B, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3.6. Ông Đặng Quang T2; địa chỉ: thôn Đ, xã B, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3.7. Bà Võ Thị Kim L1; địa chỉ: thôn Đ, xã B, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3.8. Ông Hồ Sỹ Q; địa chỉ: thôn Đ, xã B, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3.9. Ông Nguyễn Ngọc T3; địa chỉ: thôn Đ, xã B, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3.10. Ông Trần Văn H; địa chỉ: thôn Đ, xã B, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3.11. Ông Nguyễn Văn H; địa chỉ: thôn Đ, xã B, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3.12. Ông Lê Song T4; địa chỉ: thôn Đ, xã B, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim A; địa chỉ: thôn Đ, xã B, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn trình bày:*

Bà B1 sinh ra và lớn lên tại thôn B, xã B, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai. Sau khi lấy ông Nguyễn Văn D thì vợ chồng bà B1 mới quen ông Nguyễn Ngọc T, hiện đang sinh sống tại thôn Đ, xã B. Năm 1991, ông Thương có miếng đất tại thôn Đ nên vợ chồng bà B1 liên hệ mua miếng đất này của ông Thương, khi mua thì không đo đạc mà mua theo hiện trạng ông Thương sử dụng, một mặt giáp

đường quốc lộ 19, hai bên giáp đất bà H, ông A (hiện đã chết), ông C, bà R (hiện đã chết), phía sau giáp đất trống, chiều dài khoảng 80m đến 100m tính từ mốc lộ giới của Quốc lộ 19 hiện tại, lúc này đất đã được rào và có rA giới hai bên rõ ràng. Sau khi mua thì vợ chồng dọn đến sinh sống, vì lúc này đã có sẵn 01 nhà ván (sau này phá ra để xây nhà như hiện tại), đến năm 1996 gia đình bán cho Nguyễn Văn Tài (hiện đã chết) 02m chiều ngang và 50m chiều dài vì nhà A Tài thiếu đất làm nhà. Đến năm 1999 gia đình được UBND huyện Chư Prông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 152418, ngày 10/12/1999, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.972m², trong đó có 400m² đất ở, chiều dài hai bên là 77m, chiều ngang khoảng hơn 36,2m. Năm 2003 gia đình bà chuyển nhượng cho bà Thành diện tích 608m², trong đó có 200m² đất ở, vì lúc này chưa có con đường nên chuyển nhượng cho bà Thành chiều dài theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 76m chiều ngang là 08m. Năm 2007 do nhu cầu đi lại của bà con nên gia đình bà và gia đình các hộ lân cận đã thống nhất chừa con đường đất khoảng 04m để phục vụ đi lại cho bà con, vì vậy đất của gia đình bà bị chia làm hai phần, một phần giáp Quốc lộ 19 có nhà xây gia đình bà đang sử dụng và một phần giáp với con đường mà gia đình bà đã hiến đất mở đường. Theo bà được biết có cả gia đình ông Nguyễn Văn H, gia đình Phan Thị H (đã chết) hiện đã bán lại cho A Lê H Đăng hiện ông Lê Song Tùng là bố của A Đăng đang sử dụng đất. Cũng trong năm 2007 gia đình bà chuyển nhượng cho ông D Kim P và ông Nguyễn Khắc L diện tích 550m², lúc này con đường đã mở nên chúng tôi chỉ chuyển nhượng phần trên có chiều dài 50m, chiều rộng là 11m. Hiện ông P và ông L đã bán cho ông Lê Văn Tuấn sử dụng. Quá trình sử dụng đất đã ổn định không trA chấp với ai, riêng đối với phần đất còn lại bên kia đường mòn gia đình trồng đậu và bắp. Đến năm 2011 ông T đến sử dụng đất, qua tìm hiểu thì bà B1 mới biết ông T mua lại của chị P, A H1, tuy nhiên bà B1 không biết ông H1 và bà P là ai. Bà B1 thấy sự việc này không đồng ý nên có nói nhưng ông T chỉ nói mua của ông H1, do nề nang hàng xóm với nhau nên chồng bà B1 là ông D không có nói gì. Từ năm 2011 cho đến nay gia đình bà B1 có đi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đề nghị ông T trả phần diện tích cho bà B1 nhưng ông T cứ nói là đất mua của ông H1 chỉ rA giới tới con đường và không hợp tác để hòa giải. Đầu năm 2022 nhà nước có kế hoạch đo đạc lại diện tích đất của toàn xã và có thông báo cho người dân cắm mốc để đo đạc lại diện tích của từng nhà (theo giấy chứng nhận của từng hộ được cấp). Khi cán bộ đến đo đạc gia đình bà B1 đã chỉ rA giới để cho cán bộ đo nhưng ông Nguyễn Văn T lại tự nhận phần đất còn lại giáp với phần đất của nhà bà B1 chừa ra là đất của ông và không cho cán bộ vào đo đạc.

Trước tình hình trên, gia đình bà đã làm đơn kiến nghị gửi UBND xã B và đã được Hội đồng hòa giải của xã tổ chức hòa giải 02 lần theo đúng quy định, tuy nhiên gia đình ông T vẫn nhất quyết không chịu trả lại phần diện tích đất đang lấn chiếm và sử dụng cho gia đình bà B1. Đề sớm được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thuận tiện trong các giao dịch. Vì vậy gia đình bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chư Prông giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim A pH1 trả lại diện tích đất đang lấn chiếm và sử dụng của gia đình bà do UBND huyện Chư Prông cấp ngày 10/12/1999, tại thửa đất số 47,

tờ bản đồ số 01, diện tích theo như hội đồng đo đạc thẩm định có diện tích là 417m², có cạnh như sau: phía Đông giáp đất chị Huyền, cạnh dài 18,9m; phía Tây giáp đất của gia đình bà, cạnh dài 17,8m; phía Nam giáp con đường đi, con đường này trước do gia đình bà hiến đất để mở đường, cạnh dài 23,29m; phía Bắc giáp đất ông T, cạnh dài 23,17m.

Về giá đất và tài sản trên đất trước đây bà B1 thấy trị giá giếng đào hơi cao, sau khi tham khảo bà B1 hoàn toàn đồng ý với giá của Hội đồng định giá đưa ra, bà không có ý kiến nào khác.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim A trình bày:*

Khoảng năm 2010 qua quen biết bà Phạm Thị H giới thiệu ông mua đất của ông Trần Văn H1, ông có gặp ông H1 và nói muốn mua đất của ông H1, ông H1 đồng ý, hai bên thỏa thuận giá là 120.000.000đ, ông H1 cầm bì đồ ra cho xem, sau đó ông H1 dẫn ông đi chỉ đất và ông giao tiền 02 lần. Lần thứ nhất ông giao 60.000.000đ xong ông H1 dẫn đi chỉ rA giới thửa đất và giao đất cho ông làm, lúc này trên đất không có tài sản gì, có 02 đầu là 02 con đường, ông H1 chỉ vị trí từ mép đường mòn bên này cho đến mép đường mòn bên kia. Ông H1 và ông đi đo đất bằng cách chặt cây gỗ dài 02m để đo, thì đo được 30m chiều ngang chiều dài 50m. Đến năm 2011 ông thuê máy múc đào hố trồng tiêu đến năm 2016 tiêu chết nên trồng cà phê từ đó đến nay. Khoảng năm 2022 sau khi Công ty đo đạc về đo lại toàn bộ diện tích đất trên địa bàn xã B thì gia đình bà B1 và bà Huyền có làm đơn khởi kiện gia đình ông lên xã B với lý do lấn chiếm đất của 02 gia đình trên. Lô đất của ông sang nhượng lại của ông Trần Văn H1. Lô đất này của ông H1 được Công ty chè B cấp cho gia đình ông H1 từ năm 1986 cho đến năm 1999 thì gia đình ông H1 làm quyền sử dụng đất theo dA sách Công ty chè B C cấp cho xã những hộ dân được Công ty cấp đất. Dãy 1 và dãy 2 phía Bắc giáp đường quốc lộ 19 với diện tích 30m x 50m cho mỗi hộ gia đình trong dA sách cấp đất kèm theo có gia đình ông H1 và các hộ lân cận trong đó có hộ bà B1 và bà Huyền mua lại của ông Nguyễn Ngọc T lô 01 có kích thước 30m x 40m (theo dA sách của công ty chè chuyên qua). Ông H1 lô 2 kế sau lô 01 ông Thương có diện tích 30m x 50m theo dA sách Công ty chè chuyên qua. Trong quá trình kê khai làm bì, gia đình ông H1 đã kê khai đúng diện tích theo dA sách của Công ty và chuyển nhượng sang cho gia đình ông đúng số lượng và thực tế sử dụng theo quy hoạch cũ của công ty chè. Còn phía gia đình bà B1 và bà Huyền làm bì có kê khai diện tích đúng như dA sách bàn giao qua ông không rõ.

** Những người làm chứng khai:*

Ông Nguyễn Đình Mạnh trình bày: Ông Mạnh trước đây thuộc tổ bảo vệ của Nông trường chè B, năm 1986 ông Mạnh biết ông Trần Văn H1 cũng được Nông trường cấp 01 lô đất, vị trí cấp phía sau đất bà B1 và hiện tại bị đơn đang sử dụng. Tại thời điểm cấp đất thì chưa có con đường, phía sau lô đất bà B1 là con đường hào nền đá 4 x 6 dùng để xe tăng di chuyển, phần đất nền đá 4x6 này ngay xưa kéo dài từ đuôi đất bà Luyến đang sử dụng hiện tại đến giáp phần đất của ông Nguyễn Châu Hồ. Đối với trA chấp hiện tại, ông Mạnh chỉ biết trước đất Nông trường chè B cấp cho ông Thương theo sơ đồ là 30m x 50m.

Ông Nguyễn Châu Hồ trình bày: Ông Hồ biết ông H1 vì trước đây cùng đội với ông Hồ ở Nông trường chè B. Ông biết ông H1 cũng được Nông trường chè B cấp đất đợt cuối cùng, ông H1 cấp ở đâu, cụ thể thế nào thì ông Hồ không biết.

Ông Nguyễn Ngọc T trình bày: Năm 1986 ông Thương được ông Lê Hoàng (đã chết) đi chỉ đất, khi ông Thương đến nhận đất thì rA giới hai bên đã có bờ rào, ông sử dụng theo bờ rào hai bên từ trên xuống dưới, quá trình sử dụng ông có dọn đá phía sau để trồng mỳ. Năm 1991 ông Thương chuyển nhượng cho bà B1, khi chuyển nhượng chỉ nói miệng giao đất không có giấy tờ gì, khi giao đất cho bà B1 thì ông Thương đã làm bờ rào đầy đủ. Sau đó bà B1 sử dụng như thế nào ông Thương không rõ. Khi ông Thương nhận đất do ông Hoàng chỉ thì hai bên đã có rA, một bên là bà H - A, một bên là ông C - R. Tại thời điểm ông Thương nhận đất và thời điểm ông Thương bán đất cho bà B1 thì phía sau đất ông Thương không ai sử dụng.

Bà Võ Thị Kim Luyến trình bày: Bà Luyến là vợ của ông Đặng Quang Trung đồng thời là con dâu của của bà Phan Thị H và ông Nguyễn Ngọc A. Năm 1993 bà cùng chồng về nhà chồng tại thửa đất của ông A, bà H để sinh sống. Lúc đó nhà chồng bà giáp với đất bà B1, thời điểm về chung sống chưa có con đường phía sau. Bà Luyến biết ông Trần Văn H1 vì ông H1 tH xuyên về nhà chồng bà ở, bà Luyến chỉ nghe nói ông H1 có đám đất phía sau nhà ông Thương, bà Luyến chưa thấy ông H1 sử dụng bao giờ. Tại phiên tòa bà Luyến C cấp một bản phô tô một trích lục thửa đất số 51, tờ bản đồ số 01. Trong đó phần đất chưa chuyển nhượng theo trích lục là phần đất bà Luyến đang sử dụng.

Ông Nguyễn Văn Hùng trình bày: Ông Hùng là con của ông Nguyễn C và bà Nguyễn Thị R, năm 1998 khi ông Hùng về nhà ông C, bà R thì đất đã có bờ rào đầy đủ, lúc đầu trồng lúa, sau trồng mỳ, đất đã làm bờ rào để khỏi bò phá. Ông Hùng sử dụng ổn định và được ông C, bà R sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với con đường hiện trạng ông Hùng cho biết năm 2005 - 2006 thì các hộ thống nhất mở đường. Tại phiên tòa ông Hùng C cấp một bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 152446 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông cấp ngày 15/12/1999.

Ông Trần Văn H1 trình bày: Ông H1 ở thôn Đ, xã B năm 1986, ông ở bên kia đường, đối diện với nhà bà H A; thời điểm ông ở thì đối diện chỉ có hộ ông A, bà H, hộ nhà ông Thương và hộ nhà ông C, bà R. Ông biết được giữa nhà ông A, ông C, ông Thương có bờ rào rõ ràng, đất ông Thương thời đó tầm 80m. Phía sau không ai sử dụng. Ông H1 không biết ông H1 đã bán đất cho ông T là ai.

** Tại Bản án sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 05/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chư Prông đã quyết định: Căn cứ khoản 6, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các điều 143, 144, 146, 147, 157, 165 và 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; các điều 221, 235, 280, 357 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban TH vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.*

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim A trả lại quyền sử dụng đất thừa đất có diện tích 417m² tại thôn Đ, xã B, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai (có sơ đồ kèm theo).

Nguyên đơn được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với thửa đất có diện tích 417m² gồm: 42 cây cà phê trồng năm 2016l; 01 giếng nước đào năm 2012; thép gai 03 cuộn dài 23,5m; 10 trụ rào thép phi 6.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ thA toán cho bị đơn giá trị tài sản trên thửa đất có diện tích 417m² là 46.223.632đ.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim A pH1 chịu 32.200.000đ; nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B pH1 chịu 2.311.181đ.

Ngoài ra còn T về chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

** Kháng cáo, kháng nghị:*

Ngày 15/8/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Kim A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 19/8/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Prông ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 05/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chư Prông. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ lại cho Tòa án nhân dân huyện Chư Prông giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

** Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Prông; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 05/8/2024, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Chư Prông giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đơn kháng cáo của bị đơn và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Prông đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và trong thời hạn theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Prông, thấy rằng:

[2.1]. Về thủ tục tố tụng:

[2.1.1]. Đơn khởi kiện ngày 08/7/2022 (BL số 01 - 02) có nội dung " *yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chư Prông buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim A trả lại diện tích đang lấn chiếm và sử dụng của gia đình tôi do UBND huyện Chư Prông cấp ngày 10/12/1999, tại thửa 47, tờ bản đồ số 01, diện tích 2972m², gia đình tôi đã chuyển nhượng 1158m² (trong đó có 200m² đất ở) và đề nghị vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim A sử dụng đúng theo diện tích nhận chuyển nhượng tại thửa số 48a, tờ bản đồ số 01, diện tích 2117m² do UBND huyện Chư Prông cấp ngày 19/3/2011, ngoài ra tôi không có yêu cầu gì khác*". Yêu cầu khởi kiện như trên của nguyên đơn là chưa cụ thể theo quy định tại khoản 4 Điều 189 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm không ban hành thông báo yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện theo quy định Điều 193 Bộ luật Tố tụng dân sự mà thụ lý giải quyết là không đúng quy định của pháp luật.

[2.1.2]. Tại thông báo về việc thụ lý vụ án số 78/TB-TLVA ngày 28/10/2022 (BL 26), Tòa án cấp sơ thẩm xác định những vấn đề cụ thể người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: "*Yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim A trả lại phần diện tích đang lấn chiếm khoảng 500m² địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã B, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai, trị giá phần đất đang trả chấp khoảng 100 triệu đồng*" là không đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như đã đề cập ở mục [2.1.1].

[2.1.3]. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 152418 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông cấp ngày 10/12/1999 đối với diện tích 2.792m² (trích lục là 2.972m²) tại thửa số 47, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: xã B, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai cho hộ ông Nguyễn Văn D. Nguyên đơn cho rằng ngoài ông D và bà B1 có quyền sử dụng đất trên còn có các thành viên khác cũng có quyền sử dụng. Cấp sơ thẩm không làm rõ những ai có quyền sử dụng đất để đưa họ vào tham gia tố tụng là chưa đầy đủ.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Nguồn gốc sử dụng, việc đăng ký, kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1986 ông Nguyễn Ngọc T được Nông trường chè B giao 1.200m² (30m x 40m) đất tại thôn Đ, xã B, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai để làm nhà ở. Sau khi được giao đất, ông Thương đào giếng, làm nhà ván. Năm 1991 ông Thương chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất và nhà trên cho ông D, bà B1 nhưng không lập thành văn bản, không xác định rõ diện tích, tứ cận của thửa đất. Năm 1999 ông D đăng ký diện tích 2.792m² và kê khai nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng. Ngày 10/12/1999 hộ ông D được Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.792m² tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 01 nhưng trong trích lục sơ đồ đo vẽ hiện trạng lại thể hiện diện tích là 2.972m². Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ tại sao ông Thương chỉ được giao 1.200m² nhưng ông D lại đăng ký kê khai đến 2.792m², còn Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông cấp 2.792m² nhưng trích lục sơ đồ lại lên đến 2.972m²; chưa yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông xác nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông D đối với thửa đất trên có đúng

trình tự, thủ tục quy định của Luật đất đai năm 1993, được sửa đổi bổ sung năm 1998 hay không.

Tương tự, ông Trần Văn H1 được Nông trường chè B giao 1.500m² (30m x 50m) nhưng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên đến 2.117m². Ông T, bà A nhận chuyển nhượng nguyên hiện trạng (theo hợp đồng) nhưng thực tế họ chỉ sử dụng 1.482m² (bao gồm cả phần trA chấp 417m²). Cấp sơ thẩm chưa làm rõ tại sao ông H1 kê khai không đúng với diện tích đất được giao; chưa làm rõ tại sao diện tích thực tế ông T, bà A sử dụng thiếu so với diện tích được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến 635m².

Mặt khác, vào năm 1996 ông D, bà B1 chuyển nhượng một phần diện tích 100m² (2m x 50m) cho ông Nguyễn Văn Tài và đến năm 1999 mới đăng ký kê khai để đối với phần diện tích còn lại. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần diện tích ông D, bà B1 chuyển nhượng cho ông Tài có pH1 là một phần diện tích mà ông Thương được Nông trường chè giao hay không.

[2.2.2]. Việc xem xét, thẩm định và đo vẽ.

Tờ bản đồ địa chính năm 1999 xác định thửa đất số 48a (ông T, bà A) và thửa số 47 (ông D, bà B1) là giáp nhau. Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, thẩm định và đo vẽ 02 lần có kết quả mâu thuẫn nhau về diện tích trA chấp, cụ thể lần 01 xác định diện tích trA chấp là 536m², lần 02 là 417m² (giảm 119m²) nhưng không làm rõ lý do tại sao có sự chênh lệch này; không xác định được phần diện tích trA chấp nằm ở thửa đất số 48a hay thửa đất số 47. Sơ đồ đo vẽ hiện trạng không thể hiện được sự lồng ghép bản đồ địa chính năm 1999 (dùng để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông D và ông T, bà A) với hiện trạng thực tế để làm căn cứ xem xét, đánh giá việc sử dụng đất của các đương sự.

Nguyên đơn khai khoảng năm 2005 - 2007 có hiến một phần diện tích đất rộng 04m để làm đường đi chung và đường đó là rA giới phân cách quyền sử dụng đất của nguyên đơn như hiện trạng. Tuy nhiên biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/12/2023 xác định giữa đất của nguyên đơn và bị đơn có đường rộng 05m, cấp sơ thẩm chưa yêu cầu Ủy ban nhân dân xã B xác định có sự việc hiến đất làm đường như nguyên đơn đã khai hay không, nếu có thì cần làm rõ diện tích đất nguyên đơn đã hiến làm đường là bao nhiêu.

Bên cạnh đó, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thì đường Quốc lộ 19 chưa được mở rộng, đến năm 2022 -2023 mới mở rộng nên có sự thay đổi về chỉ giới quy hoạch giao thông so với thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và các sơ đồ đo vẽ ngày 28/12/2022 và ngày 26/12/2023 đều không thể hiện được phần diện tích nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm trong và ngoài chỉ giới quy hoạch giao thông là chưa đầy đủ.

[2.2.3]. Quá trình sử dụng đất, ý chí của các bên về diện tích đất trA chấp:

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, năm 2011 bị đơn làm nhà ở đồng thời đào giếng nước, trồng hồ tiêu và đến năm 2016 trồng cà phê trên diện tích đất trA chấp; giữa đất nguyên đơn và bị đơn được phân cách rA bởi đường đất liền

thôn rộng 05m. Như vậy bị đơn sử dụng đất đã nhiều năm, đã tạo lập các tài sản trên đất công khai, đã lập hàng rào bảo vệ và xác định rA giới sử dụng đất cụ thể, rõ ràng. Nguyên đơn cũng đã rào lại phần đất của mình để sử dụng, biết rõ việc bị đơn sử dụng đất từ năm 2011 nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nguyên đơn khiếu nại, khởi kiện đến cơ quan có thẩm quyền. Chỉ đến năm 2022 khi cơ quan chức năng tiến hành đo đạc lại đất thì nguyên đơn mới trA chấp với bị đơn. Do vậy cần pH1 làm rõ ý chí của nguyên đơn đối với phần diện tích đất trA chấp.

[2.2.4]. Án phí: Đây là vụ án trA chấp quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả đất nhưng pH1 chịu án phí có giá ngạch là không đúng quy định của pháp luật.

[3]. Xét thấy cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng; việc thu thập, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, khách quan và toàn diện làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Prông, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không pH1 chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim A 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0006948 ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày T án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện Chư Prông;
- Chi cục THADS huyện Chư Prông;
- Các đương sự;
- Lưu HSSVA, TDS, VT.

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

Đã ký

Đặng Chí Công