

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

Bản án số: 43/2025/DS-PT

Ngày 15/5/2025

*“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. Bà Cao Thị Thanh Huyền

- 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 ngày 15/5/2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 118/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2024 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 178/2024/QĐ-PT ngày 23/12/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị H; địa chỉ: Thôn A, xã X, thị xã A, tỉnh Gia Lai (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Minh V và bà Bùi Thị S; địa chỉ: Thôn A, xã X, thị xã A, tỉnh Gia Lai (Vắng mặt)

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

3.1. Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu H1; địa chỉ: Thôn A, xã X, thị xã A, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

3.2. Ông Phạm Hùng L, ông Phạm Quốc C, ông Phạm Văn T1; ông Phạm Hùng T2; bà Phạm Thị Mỹ K; bà Phạm Thị Tuyết T3; bà Phạm Thị T4; cùng địa chỉ: Thôn A, xã X, thị xã A, tỉnh Gia Lai (Điều uỷ quyền cho ông Phạm Quốc C tham gia tố tụng tại Giấy uỷ quyền được UBND xã X, thị xã A, chứng thực ngày 10/8/2023)(Ông C có mặt).

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Võ Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quốc C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Võ Thị H trình bày:

Vào ngày 07/8/1994 tôi cùng chồng là Phạm Văn S1 có mua của ông Trương Ngọc P bà Nguyễn Thị L1 01 căn nhà tọa lạc trên diện tích đất vườn có bề ngang mặt đường đi 669 là 41m, chiều sâu 80m diện tích 3.280m² có tứ cận:

Đông giáp đường cái lớn (TL 669);

Tây giáp ruộng;

Nam giáp đất của bà Bùi Thị S;

Bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn Trương .

Khi mua nhà đất nói trên chúng tôi có làm giấy bán đất kèm theo sơ đồ được UBND xã T xác nhận ngày 17/7/1995 và gia đình tôi có nộp thuế 300.000đ. Thửa đất nói trên nay là 02 thửa đất số 484 và số 485 tờ bản đồ 72. Năm 2000 lợi dụng gia đình tôi đi chữa bệnh một thời gian dài nên ông Phạm H2 (Phạm Văn H2; em trai ông Phạm Văn S1) đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H2. Sau đó, gia đình tôi khiếu nại và được thu hồi, huỷ bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H2. Hiện nay, thửa đất số 484, tờ bản đồ 72 nói trên có những người lấn chiếm với tổng diện tích 795m² như sau: Ông Nguyễn Văn T cùng con là Nguyễn Minh V đã rào hàng rào bằng dây kẽm thép gai trồng trụ bê tông để trồng cỏ, trồng chuối...lấn chiếm đất của tôi với diện tích 549,5m² và Bùi Thị S đã lấn chiếm đất của tôi với diện tích 246,5m². Tôi đã yêu cầu UBND xã X, thị xã A hoà giải để các hộ lấn chiếm trả lại diện tích đất cho tôi nhưng không thành. Tôi yêu cầu giải quyết buộc những người lấn chiếm đất phải trả lại cho tôi. Tuy nhiên, sau khi tôi khởi kiện thì tôi và bà S đã thương lượng, thoả thuận với nhau xong. Do vậy, tôi đã tự nguyện làm đơn rút phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà Bùi Thị S vào ngày 21/3/2024.

Đến nay tôi chỉ yêu cầu gia đình ông Nguyễn Minh V vợ là bà Nguyễn Thị Thu H1 cùng cha của ông V là ông Nguyễn Văn T, phải trả cho tôi diện tích đất đã lấn chiếm thuộc thửa đất số 484, tờ bản đồ 72 diện tích 549,5m².

2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quốc C, ông Phạm Hùng T2, bà Phạm Thị T4 trình bày: đều thống nhất với ý kiến của mẹ là bà H đã trình bày, không trình bày gì thêm.

3. Bị đơn bà Bùi Thị S trình bày:

Ngày 15/02/1995 tôi có mua căn nhà cùng thửa đất của ông Huỳnh Ngọc T5 và bà Trương Thị Lệ T6 với diện tích thửa đất và nhà là 977m² với chiều dài 85m² bề rộng là 11,5m², tôi đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 707811 thuộc thửa đất 491, tờ bản đồ 72 vào ngày 16/12/1999. Khi nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi thiếu so với diện tích đất tôi đã mua nhưng thời điểm đó tôi không có thời gian nên không đi điều chỉnh được. Nay bà H khởi kiện thì tôi đề nghị đo đạc lại diện tích đất của các bên để có hướng giải quyết. Tuy nhiên, sau đó tôi và bà H đã thoả thuận với nhau xong và bà H đã rút đơn khởi kiện. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định chứ tôi không ý kiến gì.

4. Bị đơn ông Nguyễn Minh V trình bày:

Trước đây, tôi đi làm xa không có thời gian nên không thể về nên vợ tôi tham gia và trình bày lời khai trong hồ sơ. Đối với thửa đất gia đình tôi sử dụng trồng chuối, trồng cỏ mà bà H khởi kiện yêu cầu phải trả, có nguồn gốc do cha tôi sử dụng từ trước, sau đó không sử dụng nữa và nói tôi đến sử dụng. Thửa đất này bỏ hoang không ai sử dụng vì rất lẩn nhiều đá, cây cối mọc um tùm nên năm 1998 vợ chồng tôi ra dọn dẹp sạch một khoảnh đất rồi rào lại trồng chuối, trồng cỏ để chăn nuôi bò và sử dụng từ năm 1998 cho đến nay. Thửa đất này (Hiện nay thuộc thửa số 484, tờ bản đồ 72) gia đình tôi cũng như gia đình bà Võ Thị H đều chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tôi không đồng ý trả diện tích đất này cho bà H. Nếu nhà nước thu hồi thửa đất nói trên thì gia đình tôi đồng ý giao lại cho nhà nước và đề nghị hỗ trợ lại giá trị hoa màu gia đình tôi đã trồng trên đất. Tôi giữ nguyên ý kiến không trình bày gì thêm.

5. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H1 trình bày: đồng ý, thống nhất với ý kiến của chồng bà và không trình bày gì thêm.

6. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:

Tôi là cha đẻ của anh Nguyễn Minh V, thửa đất (Hiện nay thuộc thửa số 484, tờ bản đồ 72) bà H khởi kiện yêu cầu gia đình tôi và con tôi trả lại có nguồn gốc vào năm 1977 gia đình tôi vào lập nghiệp, khi đó còn đồi núi và đất bỏ hoang nên tôi đã khai phá để trồng trọt. Khi đó thửa đất nói trên nhiều cây cối và lẩn rất nhiều đá nên tôi đã dọn dẹp và trồng chuối. Đến khoảng năm 1998 tôi không sử dụng nữa và có nói con trai tôi là Nguyễn Minh V đến dọn dẹp khai phá thêm để trồng cỏ nuôi bò và con trai tôi sử dụng thửa đất đó cho đến nay chứ tôi không sử dụng nữa. Vì vậy, việc bà H khởi kiện yêu cầu tôi trả thửa đất này thì tôi không có liên quan gì cả nên không chấp nhận. Còn thửa đất nhà ở của gia đình tôi có giáp ranh với đất của con trai tôi và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999. Tôi không lấn chiếm đất của bà Võ Thị H như đơn khởi kiện nên không chấp nhận.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Xử:

- Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Minh V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu H1, về việc tranh chấp diện tích đất 549,5m².

- Đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị H đối với bị đơn bà Bùi Thị S.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng; 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.

Về kháng cáo:

Ngày 08/10/2024, nguyên đơn bà Võ Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quốc C kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai. Buộc gia đình ông Nguyễn Minh V và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H1 trả lại phần đất 549,5m² đã lấn chiếm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ kháng cáo
- Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn
- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ kháng cáo
- Các 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 cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. 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 bác kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan 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 07/8/1994 bà H cùng chồng là Phạm Văn S1 có nhận chuyển nhượng từ ông Trương Ngọc P và bà Nguyễn Thị L1 01 căn nhà toạ lạc trên diện tích đất vườn có bề ngang mặt đường đi 669 là 41m, chiều sâu 80m, tổng diện tích 3.280m². Theo các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, diện tích đất nhận chuyển nhượng này là thửa đất số 484 và số 485 tờ bản đồ 72. Thửa đất số 485 trước đây được Ủy ban nhân dân huyện A (nay là thị xã A), tỉnh Gia Lai cấp cho ông Phạm H2 (Phạm Văn H2- em ruột ông Phạm Văn S1) vào ngày 16/12/1999, nhưng sau đó đến ngày 04/7/2007 thửa đất đã bị Ủy ban nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai thu hồi do ông Hải đăng K1 thửa. Trong vụ án, bà H không tranh chấp thửa đất số 485 mà tranh chấp thửa đất 484 (giáp ranh với thửa 485). Tuy bà H cùng chồng là Phạm Văn S1 nhận chuyển nhượng từ ông Trương Ngọc P, bà Nguyễn Thị L1 diện tích 41m x 80m, nhưng sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà H không đăng ký, kê khai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đất đai, không sử dụng đất lên tục, ổn định; đồng thời, trước đó ông P và bà L1 cũng không đăng ký hoặc kê khai trong sổ mục kê, sổ địa chính tại nơi có bất động sản.

[2.2] Theo cung cấp từ UBND xã X thì thửa đất số 484 tờ bản đồ 72, từ trước đến nay nhà nước chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, vì

chưa có người đăng ký để sử dụng nên trong sổ mục kê thể hiện thửa đất số 484 tờ bản đồ 72 là đất hoang. Nội dung này cũng được Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh thị xã A khẳng định.

[2.3] Như vậy, việc bà H yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Nguyễn Minh V; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án là bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Văn T, phải trả lại diện tích đất lấn chiếm thuộc thửa đất số 484 tờ bản đồ 72 với tổng diện tích là 549,5m² là không có cơ sở, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị H là phù hợp, đúng pháp luật.

[2.4] Bà Võ Thị H, ông Phạm Quốc C kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì khác có thể làm thay đổi bản chất vụ việc, vì vậy, như đã nhận định như trên cùng ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát, thấy rằng không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị H, ông Phạm Quốc C nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định của pháp luật

[5] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị 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 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 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 bị đơn bà Võ Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quốc C; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai. Cụ thể:

1.1. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Minh V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu H1, về việc tranh chấp diện tích đất 549,5m².

1.2. Đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị H đối với bị đơn bà Bùi Thị S.

1.3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Võ Thị H, phải chịu toàn bộ chi phí định xem xét thẩm định và định giá tài sản giá là 4.880.000đ (Bốn triệu, tám trăm tám mươi nghìn đồng). Bà H đã nộp đủ tiền chi phí Tố tụng.

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn bà Võ Thị H phải chịu là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số

0006807 ngày 09 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai. Bà Võ Thị H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Võ Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quốc C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) bà H, ông C đã nộp theo biên lai số 0013257 ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai.

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 thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS thị xã An Khê, 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

