

Bản án số: 180/2024/DS-PT

Ngày: 29/5/2024

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: bà Võ Thị Ngọc Dung

Các Thẩm phán: ông Lê Tự

ông Lê Văn Thường

- **Thư ký phiên tòa:** bà Đinh Thị Trang, Thẩm tra viên 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 Đặng Thọ Định, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2024, 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 302/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 948/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị G; địa chỉ: Thôn B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Lê Thế N – Luật sư, Chi nhánh Văn phòng L tại Gia Lai, thuộc Đoàn luật sư tỉnh G; địa chỉ: C N, phường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Vũ Thị Nguyệt Á, địa chỉ: Thôn B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai, có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: Thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh P - Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và môi trường huyện C, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G; địa chỉ: A T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Văn T – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Gia Lai, có đơn xin xét xử vắng mặt.
Người kháng cáo: nguyên đơn kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị G trình bày:

Ngày 25/7/1987, ông bà được UBND huyện C, tỉnh Gia Lai cấp cho một lô đất để làm nhà ở và lập vườn, tại thôn M (nay là thôn B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai) theo Quyết định số 71/QĐ-UB ngày 25/7/1987, diện tích 1.500m² (chiều ngang 25m, chiều dài 60m), có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp nương thủy lợi Ia Rin;

Phía Tây giáp đường trục phân lô 6m;

Phía Nam giáp lô đất trống;

Phía Bắc giáp đất cấp cho ông Nguyễn Đình P1;

(Có sơ đồ vị trí kèm theo quyết định cấp đất).

Sau khi được giao đất, ông bà đã lập vườn và làm nhà tạm để ở. Trong quá trình sử dụng, ông Nguyễn Văn T1 là chủ sử dụng lô đất phía đối diện đường trục phân lô 6m cũng được UBND huyện C cấp (kèm theo sơ đồ) đã lấn chiếm của vợ chồng ông bà, tính từ đường trục phân lô 6m diện tích là 750m² (30m x 25m). Ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc Á1 đã lấn chiếm cả đường trục phân lô 6m và lấn chiếm của nguyên đơn là 30m. Tổng cộng ông T1, bà Á1 đã lấn chiếm 36m chiều dài, diện tích 900m², trong đó của gia đình nguyên là 750m², đường đi chung là 150m².

Đến ngày 27/3/2007, Ủy ban nhân dân huyện C gộp thửa đất số 33 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 785712 ngày 10/4/2000, diện tích 2.851m²) với thửa đất số 11 (thửa đất theo QĐ số 71/QĐ-UB ngày 25/7/1987, diện tích 1.500m²) thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 702788 ngày 27/3/2007 mang tên Nguyễn Ngọc B và Nguyễn Thị G. Tuy nhiên khi gộp thửa 33, 11 UBND huyện Chư Sê không đưa toàn bộ diện tích 1.500m² theo Quyết định số 71/QĐ-UB nêu trên nên phần diện tích của nguyên đơn không đúng.

Đến ngày 10/02/2006, vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị Nguyệt Á đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 080748 thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 52, trong đó ngoài phần diện tích nhà nước cấp theo quyết định còn thể hiện tại mục IV phần ghi chú “*Diện tích đất nhà nước chưa giao 1.290m²*” trong phần diện tích này có lấn chiếm 750m² đất của nguyên đơn và 150m² đất thuộc đường phân lô 6m (6m x 25m) theo sơ đồ vị trí cấp đất.

Đến năm 2008, ông Nguyễn Văn T1 chết. Theo Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 11/02/2011 do Ủy ban nhân dân thị trấn C chứng thực thì toàn bộ diện tích 2.540,5m² thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 52 nêu trên được bà Vũ Thị Nguyệt Á thừa kế theo pháp luật.

Sau khi biết ông T1, bà Á lấn chiếm đất, nguyên đơn đã nhiều lần có ý kiến và yêu cầu chính quyền địa phương can thiệp nhưng không được Ủy ban

nhân dân thị trấn C giải quyết. Nay nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Buộc bà Vũ Thị Nguyệt Á và những người thừa kế (nếu có) phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc B, bà Vũ Thị G1 diện tích đất có diện tích 750m² (30m x 25m) và diện tích đường phân lô 150m² (6m x 25m).

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 080748 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị Nguyệt Á ngày 10/02/2006 thuộc Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 52 đối với mục IV phần ghi chú “*Diện tích đất nhà nước chưa giao 1.290,5m²*”.

3. Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số AH 702788 do UBND huyện C cấp ngày 27/3/2007 mang tên Nguyễn Ngọc B và Nguyễn Thị G để điều chỉnh lại diện tích cho đúng với quy định.

Ngày 06/02/2023, ông Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị G khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ079574 ngày 06/10/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp cho bà Vũ Thị Nguyệt Á đối với thửa đất số 271, tờ bản đồ số 52, diện tích 2.540,5m², tại thôn B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Bị đơn bà Vũ Thị Nguyệt Á trình bày:

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi bà đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sử dụng ổn định đúng hiện trạng, việc nguyên đơn khởi kiện là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện C do ông Nguyễn Thanh P làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Theo Quyết định số 71/QĐ-UB ngày 25/9/1987 thì diện tích được giao cho ông B và bà G là 1.500m², tuy nhiên tại thời điểm đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất ông B đang sử dụng là 3.288m² đã được các hộ dân xác nhận, UBND thị trấn kiểm tra xác nhận là đúng hiện trạng, trên cơ sở kết quả xác minh đó UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B.

Nguồn gốc đất của ông B, bà G theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại đơn đề nghị xác minh ngày 02/11/2004, ông Bích tự kê khai là đất do UBND huyện C cấp năm 1987.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH702788 do UBND huyện C cấp cho ông B, bà G ngày 27/3/2007 thì ông B và bà G được quyền quản lý, sử dụng 02 thửa đất là thửa số 33 và 11; do lô đất có hành lang đường dây điện 110KV rộng 12m nên lô đất được tách làm hai thửa.

Khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH702788 do UBND huyện C cấp cho ông B và bà G ngày 27/3/2007 UBND huyện không nhận được thông tin khiếu nại, đến năm 2019 có đơn khiếu nại gửi UBND huyện, UBND huyện thụ lý đơn, thành lập tổ xác minh, kiểm tra có kết quả và tổ chức đối thoại với ông B, bà G thì họ có đơn gửi đến Thanh tra huyện rút đơn khiếu nại. Đến nay chưa có tiếp nhận lại đơn khiếu nại.

Đối với ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị Nguyệt Á được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 52, diện tích 2.790,5m², ông Nguyễn Văn T1 kê khai nguồn gốc sử dụng đất được UBND huyện C cấp có giấy quyết định và Trích lục số 14/QĐ-UB ngày 24/2/1987. Theo Quyết định số 14/QĐ-UB thì diện tích đất ông T1, bà Á được cấp là 1.500m², phần diện tích đất tăng thêm là theo hồ sơ kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1, bà Á được các hộ dân xác nhận, UBND thị trấn kiểm tra đảm bảo đúng hiện trạng nên UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà Á với diện tích như trên.

Phần “*Diện tích nhà nước chưa giao 1.290,5m²*” được xác định (2790,5m² – 1.500m² = 1290,5m²) được xác định là phần diện tích đất ông T1, bà Á sử dụng, nằm ngoài quyết định giao đất của UBND huyện C năm 1987, tuy nhiên phần diện tích này UBND huyện C đã cấp giấy chứng nhận nên ông T1, bà Á được quyền quản lý sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G do ông Trịnh Văn T làm đại diện trình bày:

Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 702788 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị G: Ngày 27/3/2007, ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị G được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 702788, số vào sổ H05359, thửa đất số 33, 11 tờ bản đồ số 52, diện tích 3.288m² (đất ở đô thị 400m²; đất nông nghiệp 2.888m²) tại thôn B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 079574 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp cho bà Vũ Thị Nguyệt Á: Ngày 10/02/2006, ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị Nguyệt Á được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận số AD 080748, số vào sổ H03109, thửa đất số 42, tờ bản đồ số 52, diện tích 2.790,5m² (đất ở đô thị 400m²; đất nông nghiệp 2.390,5m²) tại thôn B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Ngày 20/9/2007, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C xác nhận nội dung chỉnh lý biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 080748; “*Đất nhà nước chưa giao diện tích 1.290,5m² được chỉnh lại là đất nông nghiệp giao cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị Nguyệt Á sử dụng đến tháng 02/2037*”.

Ngày 26/11/2007, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C xác nhận nội dung chỉnh lý biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 080748: “*Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 52 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình P2 diện tích 250m² (đất ở 70m²)*”.

Ngày 04/5/2011, bà Vũ Thị Nguyệt Á nhận thừa kế quyền sử dụng đất của thửa đất số 42, tờ bản đồ số 52, diện tích 2.540,5m² (đất ở đô thị 330m²; đất nông nghiệp 2.210,5m²) theo Văn bản phân chia di sản thừa kế số 03 ngày 11/02/2011 do UBND thị trấn C chứng thực.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị G về việc buộc bà Vũ Thị Nguyệt Á phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị G diện tích đất lần chiếm 750m² (30m x 25m) và diện tích đường phân lô 150m² (6m x 25m) thuộc thửa đất số 42 (nay là thửa đất số 271) tờ bản đồ số 52, tại địa chỉ thôn B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai.

2. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị G về việc hủy 750m²; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 702788 do UBND huyện C cấp ngày 27/3/2007 mang tên Nguyễn Ngọc B và Nguyễn Thị G để điều chỉnh lại diện tích cho phù hợp và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD079574 ngày 06/10/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp cho bà Vũ Thị Nguyệt Á.

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

Ngày 09/10/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị G kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà hoặc hủy toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giám định chữ ký và chữ viết “Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đề ngày 01/12/2005.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và Nguyên đơn:

- Xin rút một phần nội dung kháng cáo về yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết “Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đề ngày 01/12/2005.

- Xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu trả 150m² đất đã lần chiếm đường phân lô vì đây là đất đường phân lô.

- Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Vũ Thị Nguyệt Á trả lại cho ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị G diện tích đất đã lần chiếm là 750m²; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị Nguyệt Á ngày 10/02/2006 thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 52 đối với mục IV phần ghi chú “*Diện tích đất nhà nước chưa giao 1.290,5m²*”; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 702788 do UBND huyện C cấp ngày 27/3/2007 mang tên Nguyễn Ngọc B và Nguyễn Thị G để điều chỉnh lại diện tích cho phù hợp và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD079574 ngày 06/10/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp cho bà Vũ Thị Nguyệt Á.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

- Về tố tụng: về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng là đúng quy định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị G, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Phiên tòa phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và còn thời hiệu theo quy định của pháp luật.

[1.3]. Đình chỉ xét xử phúc thẩm về một phần yêu cầu kháng cáo về yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết “Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đề ngày 01/12/2005 theo quy định tại Điều 284, điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4]. Nguyên đơn rút một phần yêu cầu về trả lại 150m² đất đường phân lô, xét đây là đường phân lô không thuộc đất của Nguyên đơn cũng như Bị đơn nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Về nguồn gốc đất của ông Nguyễn Ngọc B:

[2.1.1]. Theo Quyết định số 71/QĐ-UB ngày 25/9/1987 (viết tắt Quyết định 71), ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị G được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) có chiều dài đều 02 cạnh là 60m, chiều rộng đều 02 cạnh là 25m, diện tích là 1.500m² (có sơ đồ vị trí đất kèm theo, trong đó có giới cận phía Tây giáp đường lô). Ngày 10/4/2000, UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số R785712, thửa đất số 33, tờ bản đồ số 52, diện tích 2.851m² tại thôn B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai giáp phía sau thửa đất được UBND huyện cấp GCNQSDĐ theo Quyết định 71. Thửa đất số 33 có nguồn gốc là người đồng bào tặng cho ông Nguyễn Ngọc B (có giấy tặng cho kèm theo, có giới cận: Đông giáp nương Thủy lợi; Tây giáp đất nhà ông Nguyễn Ngọc B; Bắc giáp đất nhà ông Nguyễn Đình P1; Nam giáp B). Như vậy, tổng diện tích 02 thửa đất ông B được cấp có diện tích 4.351m²; Thửa đất số 11 có phía Tây giáp đường phân lô, Thửa đất số 33 cận Tây giáp đất nhà ông Nguyễn Ngọc B; theo đó, tính theo đường phân lô thì vị trí Thửa đất số 11 nằm phía trước tiếp theo sau là Thửa đất số 33.

[2.1.2]. Ngày 27/3/2007, UBND huyện C cấp lại GCNQSDĐ số AH702788, gộp Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 52, diện tích 2.851m² và Thửa đất số 11 tờ bản đồ số 52, có diện tích 1.500m² được cấp tại Quyết định số 71 thành Thửa đất số 33, 11 với diện tích là 3.288m². Theo GCNQSDĐ số AH702788, việc gộp 2 thửa đất lại với nhau đã làm thiếu diện tích đất của ông B (4.351m² - 3.288m² = 1.063m²), trong đó Thửa đất số 11 theo hiện trạng còn 427,1m². Đồng thời, vị trí của 2 Thửa đất số 11, 33 không đúng vị trí, theo GCNQSDĐ số AH702788 thì Thửa đất số 11 lại nằm phía sau Thửa đất số 33.

[2.2]. Về nguồn gốc đất của bà Vũ Thị Nguyệt Á:

[2.2.1]. Gia đình bà Á được UBND huyện cấp đất theo Quyết định số 14/QĐ-UB ngày 24/2/1987 (viết tắt Quyết định 14), có chiều dài 2 cạnh là 60m, chiều rộng 2 cạnh là 25m, với diện tích là 1.500m². Tại sơ đồ vị trí kèm theo thể hiện vị trí đất của gia đình bà Á có giới cận: phía nam giáp Quốc lộ A, phía bắc giáp đường lô 6m là đến thửa đất của ông B, bà G.

[2.2.2]. Ngày 10/02/2006, gia đình và Á được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số AD080748, Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 52, diện tích là 2.790,5m², trong đó có 1.500m² cấp theo Quyết định 14, phần diện tích đất còn lại 1.290,5m² là phần diện tích gia đình bà Á sử dụng nằm ngoài Quyết định 14 và thể hiện tại mục IV phần ghi chú của GCNQSDĐ “*Diện tích đất nhà nước chưa giao 1.290m²*”. Ngày 26/11/2007, gia đình bà Á chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình P2 250m². Như vậy, diện tích còn lại của thửa đất là 2.540,5m² được giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 06/10/2022, số vào sổ cấp GCN: CS09503.

[2.3]. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/7/2022, thể hiện:

[2.3.1]. Thửa đất số 33 hiện ông B đang sử dụng thực tế có diện tích 2.945m²; Thửa đất số 11, ông B đang sử dụng có diện tích 427,1m². Tổng diện tích 02 Thửa là 2.945m² + 427,1m² = 3.382m², thiếu đất so với diện tích đất ông B được cấp của 02 Thửa theo Quyết định 71 và được cấp năm 2000 theo GCNQSDĐ số R785712.

[2.3.2]. Theo mục [2.2.1] thì Thửa đất số 42 (nay là thửa đất số 271), tờ bản đồ số 52, theo GCNQSDĐ mang tên bà Vũ Thị Nguyệt Á được cấp lại năm 2022 có diện tích là 2.540,5m², tính cả diện tích chuyển nhượng cho ông P3 thì diện tích được cấp theo GCNQSDĐ dôi ra 1.290,5m² là so với diện tích đất cấp tại Quyết định 14. Theo hiện trạng sau khi trừ diện tích bà Á chuyển nhượng cho ông P3 còn lại 2.443,7m².

[2.4]. Vị trí của hai thửa đất cấp theo Quyết định 71 và Quyết định 14: Tại sơ đồ vị trí kèm theo Quyết định 71 cấp cho ông B, có cận giới phía Tây giáp đường trục phân lô 6m. Đối với vị trí Thửa đất số 42 có sơ đồ vị trí kèm theo Quyết định 14 cấp cho gia đình bà Á có giới cận: phía Đông giáp đường lô (là đến thửa đất của ông B, bà G); phía Tây giáp quốc lộ A. Như vậy, xét về vị trí 2 thửa đất đối diện với nhau cách đường lô 6m và phía sau đất nhà bà Á tức là giới cận Tây giáp quốc lộ A.

[2.5]. Về con đường phân lô 6m: Theo sơ đồ vị trí cấp đất kèm theo Quyết định 14 thì cạnh dài của Thửa đất số 42 tính từ quốc lộ A trở xuống tới con đường phân lô (6m) là 60 m nhưng theo biên bản xem xét thẩm định thì con đường hiện trạng thì cách từ quốc lộ A là ~97m nên không được xem là con đường phân lô theo sơ đồ vị trí cấp đất của UBND huyện C cấp năm 1987 để phân định 02 lô đất giữa gia đình bà Á và ông B và con đường hiện trạng hình thành vào năm 2022.

[2.6]. Như phân tích tại các mục trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị G buộc bà Vũ Thị Nguyệt Á trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là

750m² (25m x 30m); có tứ cận: Đông giáp đất ông B (25m); Tây giáp đất bà Á (25m); Nam giáp đất bà Á (25m); Bắc giáp đất ông T2 (30m) (kèm theo trích đo hiện trạng của thửa đất tranh chấp ngày 29/7/2022).

[2.7]. Đối với yêu cầu hủy các GCNQSDĐ:

[2.7.1]. GCNQSDĐ cấp cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị Nguyệt Á ngày 10/02/2006 thuộc Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 52 đối với mục IV phần ghi chú “Diện tích đất nhà nước chưa giao 1.290,5m²”. Như phân tích tại các mục trên, ông T1 và bà Á theo Quyết định 14 được cấp 1.500m² (60m x 25m) nhưng theo GCNQSDĐ số AD 080748 do UBND huyện C thì ông T1, bà Á được cấp 2.790,5m², trong đó có 400m² đất ở và 2.390,5m² đất nông nghiệp. Trong đó tại mục IV phần ghi chú có 1.290,5m² diện tích đất Nhà nước chưa giao có một phần diện tích lấn chiếm của ông B, bà G là 750m², và của đường phân lô 150m². Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm có cơ sở hủy mục IV phần ghi chú này của GCNQSDĐ số AD 080748.

[2.7.2]. Như tại [2.7.1] đã phân tích, từ mục IV phần ghi chú đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G tiếp tục cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD079574 cho bà Vũ Thị Nguyệt Á vào ngày 06/10/2022. Trong khi đó, ngày 01/12/2021 Tòa án đã thụ lý đối với diện tích đất đang tranh chấp và thông báo cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G tham gia tố tụng trong vụ án. Việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD079574 cho bà Vũ Thị Nguyệt Á của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G là vi phạm quy định khoản 5 Điều 98 Luật đất đai năm 2013. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu này của ông B, bà G.

[2.7.3]. Xét GCNQSDĐ số AH 702788 ngày 27/3/2007 do UBND huyện C cấp cho Nguyễn Ngọc B và Nguyễn Thị G sai về vị trí đất và thiếu diện tích đất như nêu tại mục [2.1] nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông B, bà G hủy GCNQSDĐ số AH 702788 để điều chỉnh lại cho đúng diện tích, vị trí theo quy định pháp luật.

[2.8]. Vào năm 26/11/2007, gia đình bà Á đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình P4 diện tích 250m² theo GCNQSDĐ số AD 080748 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị Nguyệt Á ngày 10/02/2006 thuộc Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 52. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Đình P4 vào tham gia tố tụng trong vụ án là thiếu sót, tuy nhiên phần diện tích chuyển nhượng này có vị trí và diện tích thuộc Quyết định số 14, không liên quan, không ảnh hưởng với diện tích đất cấp chồng lấn của ông B, bà G nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.9]. Đối với cây dâu tằm trồng trên đất theo Biên bản thẩm định ngày 29/7/2022 là 01 năm tuổi. Đây là giai đoạn đang tranh chấp ông B đã có đơn khiếu nại, tố cáo gia đình bà Á từ năm 2019 và các cơ quan có thẩm quyền đã có thông báo, xác minh nhưng gia đình bà Á vẫn trồng cây dâu tằm trên đất nên Hội đồng xét xử không tính giá trị đền bù. Riêng cây sấu riêng 10 năm tuổi là do ông B trồng nên không xem xét.

[3]. Như phân tích tại các mục nêu trên thì có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận

một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị G như tại các mục [2.6], [2.7].

[4]. Không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị về việc giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

[5]. Về án phí và chi phí tố tụng:

[5.1]. Về án phí: do chấp nhận kháng cáo, chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và án phí dân sự sơ thẩm; bà Vũ Thị Nguyệt Á phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, giá trị quyền sử dụng đất tính theo Biên bản thẩm định giá ngày 29/7/2022, $60.000 \text{ đồng}/1\text{m}^2 \times 2,0 \times 750\text{m}^2 = 90.000.000 \times 5\% = 4.500.000 \text{ đồng}$.

[5.2]. Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại giai đoạn sơ thẩm, bị đơn bà Vũ Thị Nguyệt Á phải chịu là 17.000.000 đồng theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 284, điểm c khoản 1 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử phúc thẩm về một phần nội dung kháng cáo của Nguyên đơn về yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết “Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đề ngày 01/12/2005.

Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử vụ án đối với một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu trả lại 150m^2 đất đường phân lô.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự: chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị G. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Căn cứ các Điều 11, 175 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 99, 100, 166, 203 của Luật đất đai năm 2013, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị G, cụ thể:

1.1. Buộc bà Vũ Thị Nguyệt Á phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc B, bà Nguyễn Thị G diện tích đất đã lấn chiếm 750m^2 ($30\text{m} \times 25\text{m}$) thuộc thửa đất số 42 (nay là thửa đất số 271) tờ bản đồ số 52, tại địa chỉ thôn B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai; có tứ cận: Đông giáp đất ông B (25m); Tây giáp đất bà Á (25m); Nam giáp đất bà Á (25m); Bắc giáp đất ông T2 (30m).

(kèm theo trích đo hiện trạng của thửa đất tranh chấp ngày 29/7/2022).

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 080748 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị Nguyệt Á ngày 10/02/2006 thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 52 đối với mục IV phần ghi chú “Diện tích đất nhà nước chưa giao $1.290,5\text{m}^2$ ”; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 702788 do UBND huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 27/3/2007 mang tên Nguyễn Ngọc B và Nguyễn Thị G để điều chỉnh lại diện tích cho phù hợp và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ079574 ngày 06/10/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp cho bà Vũ Thị Nguyệt Á.

2. Khi Bản án có hiệu lực pháp luật, đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục đăng ký, biến động quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng và án phí:

3.1. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại giai đoạn sơ thẩm là 17.000.000 đồng, bà Vũ Thị Nguyệt Á phải chịu và hoàn trả số tiền 17.000.000 đồng (*mười bảy triệu đồng*) cho ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị G.

3.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị G không phải chịu; bà Vũ Thị Nguyệt Á phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.500.000 đồng (*bốn triệu năm trăm ngàn đồng*). Hoàn trả số tiền ông B, bà G đã nộp 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo biên lai số 0000070 ngày 01/12/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

3.3. Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị G không phải chịu.

4. Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Các quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. 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 hồ sơ vụ án, p.HCTP, lưu trữ.

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

(Đã ký)

Võ Thị Ngọc Dung