

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: 04/2023/DS-PT

Ngày: 17/3/2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM**

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Trường Du

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Pho và ông Nguyễn Minh Thành.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Rô Lan Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa:*** Bà Phan Thị Tứ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 28/2022/TLPT-DS ngày 25/11/2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 19/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kon Tum bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 04/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Lê Quốc A, sinh năm 1965 và bà Lê Thị V, sinh năm 1968; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn P, huyện H, tỉnh Kon Tum.

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1965 và bà Ngô Thị H, sinh năm 1967; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn P, huyện H, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Xuân T:

Chị Nguyễn Thị Tuyết T1, sinh năm 1993; Địa chỉ: Tổ dân phố Y, thị trấn P, huyện H, tỉnh Kon Tum. (Có mặt)

Chị Dương Thị Hồng T2, sinh năm 1993; Địa chỉ: Thôn V1, xã T, huyện M, tỉnh Bình Định. (Vắng mặt)

**3. Người làm chứng:**

1/ Ông Nguyễn Đức H1; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố Y, thị trấn P, huyện H, tỉnh Kon Tum.

2/ Bà Phan Thị T2; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Z, thị trấn P, huyện H, tỉnh Kon Tum.

**4. Người kháng cáo:** Bị đơn là ông Nguyễn Xuân T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

***Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/10/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Quốc A, bà Lê Thị Vtrình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết:***

Năm 2001, ông bà mua diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) của chị Phan Thị Q; nguồn gốc đất do bà Phan Thị T2 khai hoang sau đó cho con gái út là chị Phan Thị Q. Sau đó, gia đình ông A mua thêm diện tích đất phía sau của bà T2 và con gái đầu của bà T2 khai hoang để trồng hoa màu, cây ăn trái. **Vì phải vận chuyển phân bón cho cây trồng nên ông A tiếp tục khai hoang thêm đất làm lối đi để đi ra đường vào bên xe bây giờ.** Năm 2001, UBND huyện H có chủ trương cấp GCNQSDĐ cho nhân dân, gia đình ông làm đơn xin cấp đất và được Hội đồng xét cấp GCNQSDĐ của UBND thị trấn PleiKần đến kiểm tra diện tích đất ông mua và khai hoang, hoàn tất các thủ tục để cấp GCNQSDĐ. Ngày 30/5/2008, ông Lê Quốc A và bà Lê Thị V được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ số AM432385 đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 36, diện tích 3227,5m<sup>2</sup> tại tổ dân phố X, thị trấn P, huyện H, tỉnh Kon Tum.

Năm 2012, gia đình bà Trần Thị Tý và ông Nguyễn Văn Đường có tranh chấp với các hộ dân xung quanh, trong đó có một phần diện tích phía sau của gia đình ông A. Quyết định giải quyết tranh chấp đất số 32/QĐ-CTUBND ngày 30/3/2012 của Chủ tịch UBND huyện H, Quyết định v/v giải quyết tranh chấp đất số 334/QĐ-GQTC ngày 25/7/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh Kon Tum đã kết luận việc bà Tý tranh chấp đất với hộ ông A là không có cơ sở pháp lý. Bản án số 04/2021/DS-ST ngày 09/7/2021 về tranh chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân huyện H đã buộc ông Đinh Hữu Phúc và bà Nguyễn Thị Diệu Hằng trả 132,1m<sup>2</sup> đất và tháo dỡ tường rào lấn chiếm trái phép, nằm trong GCNQSDĐ của ông A, bà V.

Đầu năm 2020, ông Nguyễn Xuân T và bà Ngô Thị H phát dọn vườn thì có lấn sang đất của ông A, bà V. Tại đơn khởi kiện ông A, bà V yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà H trả diện tích đất 49m<sup>2</sup>. Sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ, ông A, bà V xác định lại diện tích đất tranh chấp là 12,8m<sup>2</sup> (cụ thể theo như biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ). Phần đất tranh chấp này nằm trong diện tích đất ông A, bà V đã được cấp GCNQSDĐ, tiếp giáp với diện tích đất ông T, bà H mua của ông Nguyễn Đức H1, bà Nguyễn Thị M chưa được cấp GCNQSDĐ. Trước khi vợ chồng ông H1 bán đất cho ông T, bà H thì ông H1 đã thống nhất ranh giới với đất của gia đình ông A và ký vào biên bản xác định ranh giới, mốc giới ngày

14/12/2001. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn có ý kiến về tài sản trên diện tích đất tranh chấp như sau: trên diện tích đất tranh chấp, ông T đã trồng một số cây chuối và cây nhãn với tổng trị giá 1.680.000đ (theo biên bản định giá của Hội đồng định giá tài sản). Nếu gia đình ông T để gia đình ông A tiếp tục sử dụng các cây trồng này thì ông sẽ trả cho gia đình ông T  $\frac{1}{2}$  giá trị cây trồng là 840.000đ, vì lỗi của ông A là để ông T trồng cây trên đất của gia đình mà ông A không phản ứng, nên lỗi giữa ông và ông T là bằng nhau. Yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Xuân T, bà Ngô Thị H trả cho ông Lê Quốc A, bà Lê Thị V diện tích đất 12,8m<sup>2</sup>.

***Bị đơn ông Nguyễn Xuân T, bà Ngô Thị H trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:***

Ngày 26/9/2002, vợ chồng ông T, bà H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Đức H1, bà Nguyễn Thị M thửa đất số 65A, tờ bản đồ 4-A-7, có chiều rộng 4,2m giáp mặt đường, phía đuôi giáp suối rộng 6m, chiều dài tới suối cạn (có giấy tờ mua bán viết tay, lúc chuyển nhượng đất chưa được cấp GCNQSDĐ). Ngày 30/12/2002, hộ ông Nguyễn Xuân T được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ số W723977 đối với thửa đất số 65A, tờ bản đồ 4-A-7, diện tích 204m<sup>2</sup> (chiều ngang giáp mặt đường 4,2m, phía đuôi rộng 6m, chiều dài 40m). Phần đất phía sau giáp suối theo như giấy chuyển nhượng thì ông T, bà H chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng gia đình ông vẫn sử dụng từ năm 2002.

Đề nghị xem xét lại việc cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Quốc A, bà Lê Thị V vì nguồn gốc và quá trình sử dụng có sự mâu thuẫn, cụ thể:

- Về nguồn gốc sử dụng đất: Gia đình ông A khai nhận nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Q là con gái bà Phan Thị T2. Tuy nhiên, ông A, bà V và Ủy ban nhân dân huyện H đều không cung cấp được Giấy chuyển nhượng đất giữa bà Q cho ông A. Bà T2 có bản khai tại Tòa án nhân dân huyện H thể hiện rõ bà T2, bà Q chỉ bán cho ông A căn nhà và phần đất ở mặt đường Hùng Vương, còn diện tích đất tranh chấp trong vụ án này thì bà T2 không biết, bà cũng không bán cho gia đình ông A phần đất này. Năm 2001, ông A mới lên Ngọc Hồi, các hộ dân đã sử dụng đất ổn định lâu dài. Khi các hộ bán đất thường kéo dài từ trước ra phía sau là phần giáp suối cạn, tuy nhiên phần đất được cấp của ông A lại bao gồm phần kéo dài tới suối cạn của bà T2, phần đất ông H1 bán cho ông Phúc, bà Hằng, phần đất ông H1 bán cho gia đình ông T, bà H. Vậy nguồn gốc đất trong GCNQSDĐ của gia đình ông A tiếp giáp với suối cạn từ đâu mà có trong khi đất các hộ tự khai hoang và sản xuất chứ không hề cấp cho bà T2. Tại Quyết định số 334/QĐ-GQTC ngày 25/7/2012 của UBND tỉnh Kon Tum về việc giải quyết tranh chấp đất nông nghiệp giữa bà Trần Thị Tý với các hộ dân Vũ Thị Càn, Nguyễn Xuân T, Đinh Hữu Phúc, Lê Quốc A đã thể hiện rõ nguồn gốc đất của các hộ, Nhà nước chỉ giao đất từ Quốc lộ 14 vào sâu 40m, phần diện tích phía sau giáp suối các

hộ tự khai phá sản xuất đất nông nghiệp.

- Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của ông Lê Quốc A lập ngày 14/02/2001 thực tế không đúng chữ ký của 17 hộ giáp ranh, không trùng khớp với các hộ giáp ranh được ghi trong Quyết định 334 là có sự mâu thuẫn. GCNQSDĐ cấp cho ông Lê Quốc A là không minh bạch, gian dối, chiếm đuôi vườn của nhiều hộ. Năm 2008, gia đình ông A mới làm thủ tục cấp GCNQSDĐ nhưng cơ quan có thẩm quyền không tiến hành đo vẽ lại, ký giáp ranh mà dùng lại số liệu đo vẽ cũ theo biên bản lập ngày 14/02/2001, trong khoảng thời gian 7-8 năm thì hiện trạng sử dụng đất và các hộ giáp ranh có sự thay đổi nhưng vẫn sử dụng những tài liệu này để cấp GCNQSDĐ cho ông A. Hiện nay gia đình bà Phan Thị T2, Phan Văn Thiệp, Lê Hữu Phúc, cùng gia đình ông T, bà H đang tố cáo việc cấp GCNQSDĐ của ông Lê Quốc A gửi các cấp.

- Về quá trình sử dụng đất tranh chấp: Diện tích đất tranh chấp dù ông T, bà H chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng vẫn sử dụng ổn định từ năm 2002, đến năm 2020 thì mới bắt đầu phát sinh tranh chấp với gia đình ông A. Bản thân ông A không biết đất của mình tới đâu nên khi khởi kiện không rõ ranh giới đất, mỗi lúc xem xét, thẩm định tại chỗ lại chỉ mỗi mốc tranh chấp khác nhau.

Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận nguồn gốc diện tích đất tranh chấp của ông T, bà H, trong khi ông T, bà H nhận chuyển nhượng từ ông H1, bà M, diện tích đến suối cạn do các hộ tự khai hoang (thể hiện qua Quyết định 334 của UBND huyện H), ông T, bà H cũng dựa trên giấy chuyển nhượng này để làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc mua bán đất bằng giấy viết tay trước năm 2008 là phù hợp với quy định tại Nghị định 01/2017/NĐ-CP, tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại áp dụng quy định của Luật đất đai năm 2003 đối với giao dịch năm 2002, không công nhận nguồn gốc đất ông H1 đã sử dụng từ năm 1998 là không phù hợp.

Về tài sản trên đất tranh chấp: Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều không yêu cầu phá bỏ mà có thể thương lượng, nguyên đơn cũng có ý kiến chấp nhận hoàn trả  $\frac{1}{2}$  giá trị cây trồng trên đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phá bỏ toàn bộ số cây chuối là không phù hợp với nguyên tắc tự định đoạt của đương sự.

***Người làm chứng ông Nguyễn Đức H1 trình bày:***

Ông có khai hoang đất và làm một ngôi nhà gỗ lợp tranh, đất có chiều rộng 9,5m, chiều dài phía sau giáp suối cạn, đất không có ai tranh chấp. Tại Biên bản xác minh ngày 11/8/2021, ông H1 khai ông bán cho ông T, bà H thửa đất giáp mặt đường Hùng Vương rộng 4,5m, quá trình sau này các bên tranh chấp như thế nào thì không liên quan đến ông H1; ông H1 cho rằng ông A không ký giáp ranh cho ông H1 để ông H1 được cấp GCNQSDĐ, ông H1 cũng không ký giáp ranh đất cho

ông A để ông A được cấp GCNQSDĐ. Tại bản tường trình đề ngày 10/02/2023, ông H1 lại khẳng định bán đất cho ông T đất chiều dài đến suối cạn, đến nay gia đình ông A tranh chấp với gia đình ông T phần đất phía sau suối cạn là không có cơ sở, không đúng với nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất; phần đất đó thuộc sở hữu của ông H1 đã bán cho ông T sử dụng ổn định lâu dài từ đó đến nay nên ông A nói ông A mua của bà T2 là không chính xác.

***Người làm chứng bà Phan Thị T2 trình bày:***

Tại biên bản xác minh ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, bà T2 trình bày: Khoảng năm 1988, bà T2 có khai hoang một đám đất có chiều rộng giáp mặt đường Hùng Vương, chiều sâu về phía sau rất dài, diện tích bao nhiêu m<sup>2</sup> bà không biết. Khoảng năm 1998-1999, bà cho con gái út là chị Phan Thị Q một lô đất có nhà xây lợp tôn, sau đó vợ chồng chị Q chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Quốc A với giá 10 triệu đồng, còn phần đất phía sau hiện gia đình ông A tranh chấp với gia đình ông T thì bà không biết. Sau khi bán đất cho vợ chồng ông A thì vợ chồng chị Q về quê chồng ở, hiện nay ở Thành phố Hồ Chí Minh nhưng bà T2 không rõ địa chỉ cụ thể. Tại bản tường trình đề ngày 13/3/2022 gửi cho cấp phúc thẩm, bà T2 trình bày: Năm 1988 bà khai hoang đất địa chỉ dọc đường Hùng Vương, phần đất dài đến suối cạn, diện tích bao nhiêu thì bà không nhớ chính xác. Đến năm 1998-1999 bà có cho con gái là Phan Thị Q một lô đất nhỏ trong phần đất khai hoang, trên đất có nhà ở, sau đó bà Q bán cho gia đình ông A, phần đất này nhà ông A đang ở và bán bún. Còn bản thân bà không trực tiếp bán đất cho ông A, diện tích đất gia đình ông A tranh chấp với gia đình ông T bà không biết vì đất đó của ông H1 bán cho nhà ông T.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2022/DS-ST ngày 19/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kon Tum đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; các Điều 35, 39, 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 9; khoản 4, 6 Điều 50; các Điều 106, 107, 123 Luật đất đai năm 2003; Các điểm b, c khoản tiểu mục 3.6, mục 3 Chương I Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 về xác định ranh giới thửa đất; Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVH12 quy định án phí, lệ phí Tòa án; Điều 27 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.

Buộc ông Nguyễn Xuân T và bà Ngô Thị H phải trả cho ông Lê Quốc A và bà Lê Thị V diện tích đất 12,8m<sup>2</sup>: diện tích đất này được xác định vị trí, tứ cận như sau; Vị trí đất: Tại tổ dân phố X, thị trấn P, huyện H; tứ cận đất: Cạnh hướng Nam dài 6m, cạnh hướng Tây Nam dài 1.5m, cạnh hướng Đông Nam dài 1,7m, cạnh

hướng suối cận tức hướng Bắc có 02 đoạn (3,2m+2,7m) đúng như sơ đồ trích lục đất do Chi nhánh VPĐK đất đai huyện H lập ngày 22/4/2022, kèm theo.

Buộc ông Nguyễn Xuân T và bà Ngô Thị H phải phá bỏ 17 cây chuối hiện nay đã trưởng thành và 02 cây chuối hiện nay còn nhỏ, 01 cây nhãn mới trồng để trả lại diện tích đất nói trên cho đồng nguyên đơn.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/10/2022, bị đơn ông Nguyễn Xuân T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Xem xét lại việc xác định ranh giới mà gia đình ông phải trả lại cho nguyên đơn, đề nghị xác định từ phần suối cận và có căn cứ đo đạc, tính toán rõ ràng, chính xác.

- Xem xét lại việc bị đơn phải phá bỏ 17 cây chuối trưởng thành, 02 cây chuối nhỏ, 01 cây nhãn mới trồng nhưng lại không xem xét đến nguyện vọng của hai bên muốn giữ lại phần cây này.

- Xem xét lại quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn nếu có sai phạm.

- Đề nghị xem xét triệu tập những người có liên quan tham gia vụ án để làm rõ nguồn gốc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ranh giới đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm. Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn. Chấp nhận đơn khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Lê Quốc A và bà Lê Thị V. Buộc ông Nguyễn Xuân T và bà Ngô Thị H phải trả cho ông Lê Quốc A và bà Lê Thị V diện tích đất 12,8m<sup>2</sup>; diện tích đất này được xác định vị trí tứ cận như sau: phía Đông bắc giáp đất ông Lê Quốc A, bà Lê Thị V dài 05m; phía Đông Nam giáp đất ông Lê Quốc A, bà Lê Thị V dài 02,8m; phía Tây Nam giáp đất ông Nguyễn Xuân T, bà

Ngô Thị H, dài 05m; phía Tây Bắc giáp đất ông Nguyễn Xuân T, bà Ngô Thị H, dài 2,45m. Tổng diện tích đất tranh chấp 12,8m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 19, tờ bản đồ số 36, theo Giấy CNQSDĐ số AM432385 do UBND huyện H cấp cho ông Lê Quốc A, bà Lê Thị V ngày 30/5/2008, do ông Nguyễn Xuân T và bà Ngô Thị H quản lý, sử dụng như sơ đồ đo đạc tranh chấp đất đai kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

Về chi phí tố tụng và án phí: Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

Bị đơn ông Nguyễn Xuân T kháng cáo trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét. Bị đơn bà Ngô Thị H được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Xuân T, đồng thời là con của ông Nguyễn Xuân T, bà Ngô Thị H là chị Nguyễn Thị Tuyết T1 nộp đơn xin xét xử vắng mặt của bà Ngô Thị H và cam kết đơn xin vắng mặt này là của bà H, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

#### **[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân T:**

[2.1] Qua xem xét hồ sơ cấp đất cho thấy nguồn gốc đất thửa đất số 19, tờ bản đồ số 36, có diện tích 3227,5m<sup>2</sup> mà ông Lê Quốc A, bà Lê Thị V được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ số AM 432385 ngày 30/5/2008 do ông A, bà V nhận chuyển nhượng. Tại văn bản số 2782/UBND-TNMT ngày 20/9/2022 của UBND huyện H đã khẳng định việc cấp GCNQSDĐ nêu trên cho ông Lê Quốc A, bà Lê Thị V là đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, tại Quyết định số 334/QĐ-GQTC ngày 25/7/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh Kon Tum về việc giải quyết tranh chấp đất nông nghiệp giữa bà Trần Thị Tý với các hộ dân Vũ Thị Cần, Nguyễn Xuân T, Đinh Hữu Phúc, Lê Quốc A đã khẳng định quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Lê Quốc A đối với diện tích đất nêu trên.

[2.2] Đối với nguồn gốc đất của ông Nguyễn Xuân T, bà Ngô Thị H đang sử dụng tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 4-A-7 do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Đức H1, bà Nguyễn Thị M ngày 26/9/2002: Tại Giấy biên nhận ngày 26/9/2002 giữa ông Nguyễn Đức H1, bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Xuân T, bà Ngô Thị H thể hiện các bên thỏa thuận sang nhượng đất, nhà ở tại thôn 1, thị trấn P, thửa đất số 65, tờ bản đồ số 4-A-7, diện tích mặt đường 4,2m, chiều dài đến suối cạn, chiều ngang phía sau 6m. Đến ngày 30/12/2002, hộ ông Nguyễn Xuân T được

UBND huyện H cấp GCNQSDĐ số W273977 đối với thửa đất số 65A, tờ bản đồ số 4-A-7, diện tích đất 204m<sup>2</sup>, có chiều rộng mặt giáp đường Hùng Vương 4,2m, chiều rộng phía sau 6m, chiều dài 40m.

[2.3] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ cho thấy diện tích đất tranh chấp 12,8m<sup>2</sup> nằm trong diện tích thửa đất số 19, tờ bản đồ số 36 mà ông Lê Quốc A, bà Lê Thị V được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ số AM 432385 ngày 30/5/2008. Ông T, bà H cho rằng diện tích đất tranh chấp do ông, bà nhận chuyển nhượng năm 2002 từ ông Nguyễn Đức H1, bà Nguyễn Thị M nhưng ông T, bà H không đăng ký kê khai sử dụng, không có tên trong sổ địa chính, không thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước và chưa được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất tranh chấp này. Quyết định số 334/QĐ-GQTC ngày 25/7/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh Kon Tum về việc giải quyết tranh chấp đất nông nghiệp giữa bà Trần Thị Tý với các hộ dân Vũ Thị Cần, Nguyễn Xuân T, Đinh Hữu Phúc, Lê Quốc A có nội dung: “*Năm 2001, UBND huyện H, UBND thị trấn P tiến hành đo đạc địa chính trên địa bàn thị trấn P để lập sổ bộ địa chính, quản lý đất đai. Tại khu vực nêu trên, các hộ dân và UBND thị trấn đã tiến hành đo đạc sơ đồ trích lục đất của từng hộ đang trực tiếp quản lý, sử dụng theo sự kê khai và cắm mốc ranh giới đất của từng hộ dân và các hộ sử dụng đất liền kề*”.... “*Hộ ông Nguyễn Đức H1 thửa đất số 108, tờ bản đồ số 35 với diện tích 1198,8m<sup>2</sup>*”, “*Hộ ông Lê Quốc A thửa đất số 19, tờ bản đồ số 36 với diện tích 3227,5m<sup>2</sup>*”. Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất số 108, tờ bản đồ số 45 của ông Nguyễn Đức H1 ngày 14/12/2001 thể hiện cạnh phía tây của thửa đất có tổng chiều dài là 102,63m. Đối chiếu với sơ đồ đất tranh chấp kèm biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2023 thể hiện cạnh phía tây thửa đất số 65A, tờ bản đồ số 4-A-7 do ông Nguyễn Xuân T, bà Ngô Thị H đang sử dụng dài 107,55m (dài hơn 4,92m so với đất ông Nguyễn Đức H1, bà Nguyễn Thị M đã kê khai ngày 14/12/2001).

Điều 33 Luật đất đai năm 1993 quy định:

“1- Khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho phép thay đổi mục đích sử dụng đất hoặc đang sử dụng đất mà chưa đăng ký thì người sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan Nhà nước quy định tại khoản 2 Điều này. Người đang sử dụng đất tại xã, phường, thị trấn nào thì phải đăng ký tại xã, phường, thị trấn đó.

2- Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn lập và quản lý sổ địa chính, đăng ký vào sổ địa chính đất chưa sử dụng và sự biến động về việc sử dụng đất.”

Qua phân tích nêu trên, cho thấy năm 2001, trước khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân T, bà Ngô Thị H thì ông Nguyễn Đức H1 không đăng ký kê khai phần diện tích đất tranh chấp mà diện tích đất tranh chấp này đã được ông Lê Quốc A, bà Lê Thị V đăng ký quyền sử dụng đất. Từ những căn cứ nêu trên, nhận



thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quốc A, bà Lê Thị V, buộc ông Nguyễn Xuân T, bà Ngô Thị H trả cho ông Lê Quốc A, bà Lê Thị V diện tích đất 12,8m<sup>2</sup>.

[3] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện H xác định diện tích đất tranh chấp 12,8m<sup>2</sup> có tứ cận: cạnh hướng Nam dài 6m, cạnh hướng Tây Nam dài 1,5m, cạnh hướng Đông Nam dài 1,7m, cạnh hướng suối cận tức hướng Bắc có 02 đoạn (3,2m+2,7m) đúng như sơ đồ trích lục đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H lập ngày 22/4/2022. Xét thấy, với số đo các cạnh nêu trên cho ra diện tích 12,8m<sup>2</sup> là không phù hợp, đồng thời bị đơn có yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ lại trong đơn kháng cáo. Vì vậy, ngày 17/02/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại với máy đo đạc của cơ quan chuyên môn, kết quả diện tích đất tranh chấp có tứ cận: phía Đông bắc giáp đất ông Lê Quốc A, bà Lê Thị V dài 05m; phía Đông nam giáp đất ông Lê Quốc A, bà Lê Thị V dài 2,8m; phía Tây nam giáp đất ông Nguyễn Xuân T, bà Ngô Thị H (đang sử dụng, chưa được cấp GCNQSDĐ) dài 05m; phía Tây bắc giáp đất ông Nguyễn Xuân T, bà Ngô Thị H (đang sử dụng, chưa được cấp GCNQSDĐ) dài 2,45m; tài sản trên diện tích đất tranh chấp gồm có: 02 cây chuối và 01 cây nhãn do ông Nguyễn Xuân T, bà Ngô Thị H trồng năm 2020. Các đương sự đều thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2023. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn di dời cây trồng trên diện tích đất tranh chấp để trả lại diện tích đất cho nguyên đơn, yêu cầu của nguyên đơn có cơ sở nên được chấp nhận. Bị đơn không yêu cầu định giá và không có yêu cầu gì khác đối với tài sản trên diện tích đất tranh chấp. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ có sự thay đổi do lỗi khách quan nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm để xác định lại tứ cận diện tích đất tranh chấp. Buộc ông Nguyễn Xuân T, bà Ngô Thị H di dời toàn bộ cây trồng để trả lại diện tích đất tranh chấp 12,8m<sup>2</sup> cho ông Lê Quốc A, bà Lê Thị V.

[4] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí tố tụng là 5.400.000đ (Năm triệu, bốn trăm nghìn đồng) trong đó 2.400.000đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2023 (bị đơn đã nộp đủ) và 3.000.000đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 15/3/2022 (nguyên đơn ông A, bà V đã nộp tạm ứng đủ). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quốc A, bà Lê Thị V được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Xuân T, bà Ngô Thị H phải trả cho ông Lê Quốc A, bà Lê Thị V 3.000.000đ tiền chi phí tố tụng.

[5] Cấp sơ thẩm áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVH12 quy định án phí, lệ phí Tòa án trong khi vụ án được thụ lý sơ thẩm ngày 19/10/2021 là không đúng quy định tại Điều 47 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của

Ủy ban thường vụ Quốc hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh căn cứ pháp luật trong phần quyết định án phí cho phù hợp.

[6] Về án phí:

[6.1] Về án phí phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm, nên người kháng cáo là bị đơn ông Nguyễn Xuân T không phải chịu án phí phúc thẩm.

[6.2] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quốc A, bà Lê Thị Được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Xuân T, bà Ngô Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân T, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 19/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kon Tum.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; các Điều 35, 39, 144, 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 9, khoản 4, 6 Điều 50, các Điều 106, 107, 123 Luật đất đai năm 2003; Các điểm b, c khoản tiểu mục 3.6, mục 3 Chương I Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 về xác định ranh giới thửa đất; Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Điều 6, Điều 18, Điều 19, Điều 24, Điều 26, Điều 29 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 yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quốc A và bà Lê Thị V.

Buộc ông Nguyễn Xuân T và bà Ngô Thị H phải trả cho ông Lê Quốc A, bà Lê Thị V diện tích đất 12,8m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 19, tờ bản đồ số 36, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM432385 do UBND huyện H cấp cho ông Lê Quốc A, bà Lê Thị V ngày 30/5/2008 tại tổ dân phố X, thị trấn P, huyện H, tỉnh Kon Tum, có tứ cận: phía Đông bắc giáp đất ông Lê Quốc A, bà Lê Thị V dài 05m; phía Đông nam giáp đất ông Lê Quốc A, bà Lê Thị V dài 2,8m; phía Tây nam giáp đất ông Nguyễn Xuân T, bà Ngô Thị H (đang sử dụng, chưa được cấp GCNQSDĐ) dài 05m; phía Tây bắc giáp đất ông Nguyễn Xuân T, bà Ngô Thị H (đang sử dụng, chưa được cấp GCNQSDĐ) dài 2,45m (cụ thể theo như sơ đồ đo đạc kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2023). Buộc ông Nguyễn Xuân T, bà Ngô Thị H di dời toàn bộ cây trồng trên diện tích đất 12,8m<sup>2</sup> nêu trên để trả lại đất cho ông Lê Quốc A, bà Lê Thị V.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Xuân T, bà Ngô Thị H phải trả cho ông Lê Quốc A, bà Lê Thị V 3.000.000đ (Ba triệu đồng) tiền chi phí tố tụng.

3. Về án phí: Hoàn trả cho ông Lê Quốc A, bà Lê Thị V 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số 0002661 ngày 18 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kon Tum.

Ông Nguyễn Xuân T và bà Ngô Thị H phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm nên được trừ vào 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số 0002882 ngày 31/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kon Tum. Ông Nguyễn Xuân T và bà Ngô Thị H đã nộp đủ tiền án phí.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 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.

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

**Nơi nhận**

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Kon Tum;
- TAND huyện H, tỉnh Kon Tum;
- Chi cục THADS huyện H, tỉnh Kon Tum;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Trường Du**

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

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Văn Pho**

**Nguyễn Minh Thành**

**Phạm Trường Du**

***Nơi nhận***

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Kon Tum;
- TAND huyện H, tỉnh Kon Tum;
- Chi cục THADS huyện H, tỉnh Kon Tum;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Trường Du**