

Bản án số: 28/2023/DS-PT

Ngày: 17- 02 - 2023

*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 Tấn Long.

Các Thẩm phán:

Ông Lê Tự

Ông Nguyễn Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Phong - 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 17 tháng 02 năm 2023, 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 223 /2022/TLPT- DS ngày 14 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 535/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 01 năm 2023; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông A B (tên gọi khác: Thao B), sinh năm 1951; Địa chỉ: thôn M, xã N huyện N, tỉnh Kon Tum; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A B: Chị Y Lê, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn M, xã N huyện N, tỉnh Kon Tum; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn D, xã N huyện N, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị H: Anh Phạm Ngọc Q, sinh năm 1982; địa chỉ: tỉnh Gia Lai; có mặt.

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

3.1. Ông A X, sinh năm 1951; địa chỉ: thôn M, xã N huyện N, tỉnh Kon Tum. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3.2. Ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1963; địa chỉ: thôn D, xã N huyện N, tỉnh Kon Tum. Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Văn Đ: Anh Phạm Ngọc Q, sinh năm 1982; Địa chỉ: tỉnh Gia Lai; (có mặt)

3.3. Bà Y L, sinh năm 1958; địa chỉ: thôn M, xã N huyện N, tỉnh Kon Tum. (Có đơn xin xét xử vắng mặt); Người đại diện theo ủy quyền của bà Y L: Chị Y L, sinh năm 1983; địa chỉ: thôn M, xã N huyện N, tỉnh Kon Tum; có mặt.

3.4. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Kon Tum; địa chỉ: huyện N, tỉnh Kon Tum. Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thanh H, Phó trưởng phòng Tài nguyên - Môi trường huyện N, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bà Đỗ Thị H, có người đại diện theo ủy quyền là anh Phạm Ngọc Q ; địa chỉ: tỉnh Gia Lai; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt theo trình bày của các đương sự như sau:

- *Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/10/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Năm 1975, gia đình ông A B khai hoang một mảnh đất nằm trên đường quốc lộ 40 thuộc thôn M, xã N huyện N, tỉnh Kon Tum, sử dụng để làm ao nuôi cá. Năm 2000, khi chính quyền xã Pờ Y và huyện N tiến hành rà soát, đo đạc để xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, hộ gia đình có đất tại thôn M, vợ chồng ông bà đề nghị đo đạc phần đất đã khai hoang nhưng Cán bộ nói đất của vợ chồng ông bà là đất ao hồ không cần phải đo đạc, kê khai mà họ chỉ đo đạc đối với đất ở và đất vườn nên tổng diện tích đã khai hoang là bao nhiêu thì ông không biết. Đến năm 2006, Nhà nước có dự án mở rộng quốc lộ 40 nên gia đình ông đã bị thu hồi một phần đất trên mảnh đất này để làm đường, đồng thời gia đình ông được đền bù theo quy định; còn phần đất còn lại (có hố bom) gia đình ông đã đổ đất, san lấp mặt bằng và để không. Đến năm 2015, khi gia đình ông A B làm móng nhà trên phần đất còn lại này thì bị bà Đỗ Thị H ngăn cản không cho làm và nói đây là đất của bà. Qua tìm hiểu, ông A B mới biết vào năm 2000 lợi dụng lúc gia đình ông đi vắng, bà H đã gọi cán bộ địa chính xuống đo đạc, kê khai làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà, nhưng đã đo đạc và kê khai luôn phần đất của ông nói trên vào với thửa đất của bà. Sau đó, UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 922718 ngày 25/10/2000 cho hộ bà Đỗ Thị H, trong đó có diện tích đất của gia đình ông.

Ông A B yêu cầu Tòa án buộc bà Đỗ Thị H trả lại diện tích đất 160m² (tứ cận cụ thể theo sơ đồ kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ) và yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 922718 do UBND huyện N cấp ngày 25/10/2000 cho hộ bà Đỗ Thị H liên quan đến diện tích đất tranh chấp.

- Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Năm 1999, vợ chồng bà Đỗ Thị H, ông Hoàng Văn Đ nhận chuyển nhượng từ ông A X một thửa đất có diện tích khoảng hơn 02 sào (rộng 32m, dài 65m) tại thôn M, xã N huyện N, tỉnh Kon Tum. Khi nhận chuyển nhượng thì đất chưa được cấp Giấy chứng nhận nên vợ chồng ông bà và ông A X chỉ viết giấy tay (theo Giấy biên nhận tiền bán đất thổ cư ngày 17/12/1999). Sau khi nhận đất, gia đình bà H, ông Đ đã sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai nên đến ngày 25/10/2000 thì được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R922718 đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10, diện tích 2040m² (400m² thổ cư và 1640m² đất kinh tế vườn). Hộ gia đình bà Đỗ Thị H tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm vợ chồng bà H, ông Đ và 03 người con là chị Hoàng Thị L, anh Hoàng Ngọc D, chị Hoàng Thị H. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận, gia đình bà đã cho ông Nguyễn Văn C mượn một phần đất để trồng mì và làm nhà ở tạm một thời gian. Tuy nhiên, lợi dụng lúc gia đình bà không để ý, ông C đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 125m² trên phần đất đã mượn. Phần đất còn lại thì gia đình bà đã trồng một số cây lâu năm và để đất trống. Vợ chồng ông bà không kê khai phần đất của ông A B và UBND huyện N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Đỗ Thị H là đúng quy định pháp luật. Bà Đỗ Thị H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì các lý do sau:

Thứ nhất: Diện tích đất ông A B khai hoang còn lại không nằm trong phần đất mà hộ bà Đỗ Thị H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Biên bản làm việc về việc giải quyết đơn kiến nghị của UBND xã Pờ Y ngày 13/8/2013, ông A B trình bày trước đây có khai hoang mảnh đất làm ao nuôi cá diện tích 250m² có tứ cận: phía đông giáp đất ông A X, phía tây giáp đất ông Thao L và ông Hoàng Văn T, phía nam giáp quốc lộ 40, phía bắc giáp đất ông A X. Đại diện UBND xã Pờ Y và các bên tranh chấp đã đến thực địa tranh chấp và xác định phần đất tranh chấp như sau: chiều ngang mặt đường 11,5m, chiều sâu 9,5m, tổng diện tích 109,25m². Căn cứ vào hồ sơ quản lý, phần đất bà Đỗ Thị H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tính từ tim đường Quốc lộ 40 vào 25m. Biên bản trên đã kết luận “Hai bên tranh chấp công nhận phần đất tranh chấp mà ông B khiếu nại nằm trong phần đất lưu không của lộ giới quốc lộ 40, không ai được phép sử dụng. Nếu sử dụng là vi phạm pháp luật về

đất đai với hành vi lấn chiếm đất công”. Biên bản đã được thông qua, ông A B và bà Đỗ Thị H cùng ký và có xác nhận của UBND xã Pờ Y.

Thứ hai, bị đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Nguồn gốc đất do vợ chồng bà H nhận chuyển nhượng từ ông A X năm 1999, được thể hiện tại Giấy cam kết chuyển nhượng và Giấy biên nhận tiền bán đất cùng đề ngày 17/12/1999. Theo công văn số 1378/UBND-PTNMT ngày 11/5/2021 của UBND huyện N trả lời Tòa án đã thể hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị H là đúng quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông A X trình bày:

Ông là người sinh sống lâu năm ở thôn M, xã N huyện N, tỉnh Kon Tum. Cùng thời gian vợ chồng ông A B, bà Y L khai hoang phần đất đang tranh chấp hiện nay thì ông cũng có khai hoang một lô đất giáp ranh với ông A B nên biết rất rõ quá trình khai hoang và sử dụng đất của vợ chồng ông A B. Ông khẳng định diện tích đất tranh chấp là do vợ A B khai hoang từ những năm 1975-1976 và được vợ chồng ông A B sử dụng ổn định từ trước đến nay. Diện tích đất tranh chấp là của vợ chồng ông A B nên không có việc ông A X bán diện tích đất tranh chấp cho vợ chồng bà Đỗ Thị H. Năm 1999, ông có chuyển nhượng cho vợ chồng bà H diện tích đất khác có chiều ngang giáp quốc lộ 40 là 10m, chiều sâu 50m. Từ trước đến nay, gia đình bà H không sử dụng diện tích đất tranh chấp. Hiện xung quanh lô đất ông A B đã trồng các trụ bê tông, phần phía trước giáp đường đã xây 01 móng nhà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Y L trình bày:

Bà là vợ của ông A B. Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông A B.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Văn Đ trình bày:

Ông là chồng bà Đỗ Thị H. Ông nhất trí với toàn bộ lời trình bày của bà Đỗ Thị H và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông A B.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện N trình bày:

Năm 2000, thực hiện Chỉ thị số 18/1999/CT-TTg ngày 01/7/1999 của Thủ tướng Chính phủ về một số biện pháp đẩy mạnh việc hoàn thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất ở nông thôn vào năm 2000; Quyết định số 151/QĐ-ĐC ngày 24/6/2000 của Sở địa chính về việc phê duyệt phương án đo đạc bản đồ, đăng ký thống kê đất đai, lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở khu dân cư nông thôn các xã thuộc huyện N. Theo đó, Phòng địa chính (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường) huyện N đã tiến hành hợp đồng với Đội đo đạc – ĐTQH thuộc Sở địa chính tỉnh (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) thực hiện việc đo đạc, lập hồ sơ địa chính, đăng

ký thông kê cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nông thôn trên địa bàn xã Pờ Y.

Sau khi hoàn thành hồ sơ địa chính, Hội đồng đăng ký đất đai xã Pờ Y tiến hành xét duyệt cho 609 hộ gia đình, cá nhân với tổng diện tích 868.060m² (đất thổ cư 235.715m², đất vườn 632.345m²), trong đó có hộ bà Đỗ Thị H.

Ngày 19/10/2000, UBND xã Pờ Y có tờ trình số 10/TT-UB về việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nông thôn cho 609 hộ gia đình, cá nhân với tổng diện tích 868.060m² (đất thổ cư 235.715m², đất vườn 632.345m²). UBND huyện đã ban hành Quyết định số 10/QĐ-UB ngày 25/10/2000 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua kiểm tra hồ sơ, hộ bà Đỗ Thị H được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10 với diện tích 2040m² (thổ cư 400m², vườn 1640m²). Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Đỗ Thị H vào năm 2000 là đúng quy định pháp luật.

- *Người làm chứng anh Thao Thành trình bày:* Diện tích đất tranh chấp do vợ chồng ông A B khai hoang. Tại thời điểm ông A B khai hoang có rất nhiều người, nhiều gia đình cùng khai hoang khu đất thuộc thôn M hiện nay, sau đó họ tự chia nhau và sử dụng đất. Sau khi khai hoang, anh thấy vợ chồng ông A B sử dụng đất cho đến nay. Thời gian đầu ông bà sử dụng đất để làm ao nuôi cá. Đến năm 2006 khi nhà nước tiến hành làm đường quốc lộ 40 thì ông A B thuê người đổ đất lấp ao cá rồi để đất trống. Một thời gian sau, anh thấy vợ chồng ông A B đào móng để xây nhà thì bà H đến tranh chấp và cho rằng đất đó của gia đình bà H. Anh chưa từng thấy bà H canh tác, sử dụng phần đất tranh chấp. Anh Thao Thành biết rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp vì anh sinh sống ở thôn M và ở gần khu đất tranh chấp từ năm 1982 đến nay. Trong thời gian từ năm 2001 đến năm 2004 anh là thôn phó, từ năm 2004-2006 và từ năm 2008-2016 anh là thôn trưởng thôn M.

- *Người làm chứng ông A Xiên trình bày:* Diện tích đất tranh chấp là do vợ chồng ông A B khai hoang từ năm 1975-1976. Tại thời điểm ông A B khai hoang có nhiều người khác cùng khai hoang ở khu đất xung quanh đất của ông A B. Sau khi khai hoang, vợ chồng ông A B sử dụng đất để làm ao nuôi cá, đến nay đã được san lấp. Trước khi tranh chấp, ông chưa từng thấy gia đình bà H đến sử dụng đất. Ông biết rõ nguồn gốc đất tranh chấp vì ông là người sinh ra và sinh sống tại thôn M, hiện ông là già làng thôn. Thời điểm ông A B khai hoang đất, ông A Xiên là cán bộ của UBND xã Pờ Y.

- *Người làm chứng ông A Khên trình bày:* Khoảng năm 1975, ông có khai hoang thửa đất tại thôn M. Phần đất này nằm phía sau đuôi đất của ông A B khai hoang. Ông đã sử dụng đất một thời gian, sau đó tặng cho lại cho cháu là A L, A L tiếp tục sử dụng đất cho đến nay. Diện tích đất tranh chấp là do vợ chồng

ông A B khai hoang vào năm 1975, 1976. Thời gian đầu, gia đình ông A B sử dụng đất để làm ao nuôi cá, sau đó chuyển nhượng một phần cho ông Hoàng Văn T. Ông biết rõ nguồn gốc đất tranh chấp là do vợ chồng ông A B khai hoang vì ông là người sinh ra và lớn lên tại thôn M từ trước đến nay và khai hoang cùng thời điểm với ông A B.

- *Người làm chứng ông A L trình bày:* Vào khoảng năm 1994, ông A L có khai hoang một lô đất tại thôn M và sử dụng cho đến nay. Phần đất ông khai hoang này ban đầu nằm giáp với lô đất mà vợ chồng ông A B khai hoang trước đó. Diện tích đất vợ chồng ông A B khai hoang ban đầu có vị trí một bên giáp đất ông A X khai hoang, một bên giáp đất của ông A L; phía trước giáp quốc lộ 40, phía sau giáp đất ông A Khên khai hoang, một phần còn lại giáp đất ông A X khai hoang. Khi tôi đến khai hoang đã thấy vợ chồng A B sử dụng diện tích đất tranh chấp để làm ao nuôi cá. Sau khi ông A B chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Hoàng Văn T nên phần đất ông T mua nằm giáp đất tôi khai hoang. Đối với phần đất ông A Khên khai hoang đã cho tôi toàn bộ. Từ đó, tôi là người sử dụng, diện tích đất này nằm giáp với phần đất ông T nhận chuyển nhượng của ông A B.

- *Người làm chứng ông Thao Đoàn trình bày:* Năm 1999, ông Thao Đoàn là cán bộ địa chính của UBND xã N ông có chứng kiến việc vợ chồng ông A X chuyển nhượng cho vợ chồng bà Đỗ Thị H diện tích đất có chiều ngang giáp quốc lộ 40 là 10m, chiều sâu 50m. Sau đó, vợ chồng bà H có nhận chuyển nhượng thêm của ông A B một phần đất giáp quốc lộ 40 và nằm ngay trước lô đất mà ông bà H đã nhận chuyển nhượng từ ông A X để làm đường đi vào lô đất. Việc ông A X chuyển nhượng đất cho bà H có giấy viết tay. Một thời gian sau khi nhận chuyển nhượng từ ông A X, bà H đã đổi toàn bộ phần đất này cho ông Nguyễn Hữu C nên ông C là người đang sử dụng đất. Phần đất tranh chấp là do vợ chồng ông A B khai hoang khoảng từ năm 1976. Tại thời điểm khai hoang đất là bờ ao, hồ bom, sau khi khai hoang thì vợ chồng ông A B dùng làm ao nuôi cá. Một thời gian sau, ông B chuyển nhượng một phần đất cho anh Hoàng Văn T, phần còn lại vợ chồng ông A B tiếp tục sử dụng. Sau đó, ông thấy phần đất này được đổ đất, san lấp mặt bằng rồi để trống. Một thời gian sau, vợ chồng ông A B đến xây móng nhà trên phần đất khai hoang còn lại thì ông B và bà H xảy ra tranh chấp. Ông Thao Đoàn cho rằng, việc gia đình bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất mà ông A X đã khai hoang và phần đất là ao cá, hồ bom do vợ chồng ông A B khai hoang là không đúng vì phần đất ao cá, hồ bom là do vợ chồng ông A B khai hoang, vợ chồng bà H chỉ nhận chuyển nhượng từ ông A X diện tích 10mx50m. Từ trước đến nay, ông chưa từng thấy gia đình bà H đến sử dụng phần đất tranh chấp.

- *Người làm chứng anh Hoàng Văn T trình bày:* Anh T đến thôn M sinh sống từ năm 1998 đến nay, nhà ở cạnh lô đất tranh chấp nên biết rõ nguồn gốc. Thời gian đầu, anh có mượn ao (tức một phần đất ông A B khai hoang) để thả cá. Năm 1999, anh mua của ông A B $\frac{1}{2}$ lô đất do ông A B khai hoang, có chiều ngang 25m, chiều dài 17m. Phần ao còn lại vợ chồng ông A B tiếp tục sử dụng. Khoảng năm 2006, ông thấy ông A B thuê xe để đổ đất lấp ao rồi để trồng đất. Đến năm 2015, ông A B xây móng nhà thì bà H đến tranh chấp. Anh chưa bao giờ thấy bà H đến canh tác trên diện tích đất tranh chấp.

- *Tại Văn bản trình bày ý kiến đề ngày 07/4/2021, chị Hoàng Thị H, chị Hoàng Thị L, anh Hoàng Đình D là con của bà Đỗ Thị H và ông Hoàng Văn Đ đều nêu ý kiến:* Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10, diện tích 2040m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 922718 do UBND huyện N cấp là của bố mẹ các anh chị, thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh chị còn nhỏ nên không biết gì. Ông A B khởi kiện thì các anh, chị không có ý kiến gì do thửa đất là tài sản của bố mẹ, quyền và lợi ích của các anh chị không bị ảnh hưởng nên đề nghị Tòa án không đưa các anh chị tham gia tố tụng.

[2] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện N (thực hiện theo Quyết định ủy thác thu thập chứng cứ số 220/2022/QĐ-UTTA ngày 15/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum) đã xác định:

- Hiện trạng thửa đất tranh chấp giữa ông A B - bà Đỗ Thị H có tứ cận:

Phía đông giáp phần đất còn lại của thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10, dài 10,96m. Phía đông bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10, dài 8,21m. Phía tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10, dài 17,47m. Phía nam giáp đường quốc lộ 40, rộng 10,86m. Phía bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10, rộng 4,93m.

Diện tích phần đất tranh chấp là 160m². Toàn bộ phần đất nêu trên đều thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10, do UBND huyện N cấp cho hộ bà Đỗ Thị H ngày 25/10/2000.

- Về tài sản trên đất:

+ Đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10 (không tính phần diện tích tranh chấp): Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ có 01 căn nhà cấp 4 do vợ chồng anh Nguyễn Hữu C xây dựng và sử dụng.

+ Đối với phần đất tranh chấp: Trên toàn bộ diện tích tranh chấp tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ không có tài sản gì. Toàn bộ diện tích đất đang được để trống.

+ Trên các cạnh xác định ranh giới giữa phần đất tranh chấp với diện tích đất còn lại thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10 có 10 trụ bê tông cốt thép cao 1,6m, rộng 15cmx15cm. Các trụ này do vợ chồng ông A B trồng để xác định ranh giới phần đất tranh chấp.

+ Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ có 01 móng nhà kích thước 6mx9,7m, có kết cấu: xây gạch vữa xi măng, giằng sắt, đổ bê tông. Toàn bộ móng nhà được xây dựng trên đất lộ giới đường bộ, là phần tiếp giáp giữa đất tranh chấp với đường quốc lộ 40. Xung quanh móng nhà trồng 05 trụ bê tông có kích thước rộng 15cmx15cm, cao 1,6m. Toàn bộ các trụ bê tông và móng nhà đều do vợ chồng ông A B xây dựng vào năm 2010.

Kết quả định giá tài sản ngày 04/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện N (thực hiện theo Quyết định ủy thác thu thập chứng cứ số 220/2022/QĐ-UTTA ngày 15/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum) đã xác định:

- Đối với diện tích đất tranh chấp: Áp dụng mức giá trung bình của giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn tại thời điểm tiến hành định giá là 90.000.000đ/mét ngang. Diện tích đất tranh chấp có giá thị trường là 10,86m x 90.000.000đ/mét ngang = 977.400.000 đồng.

- Về các tài sản khác: Móng nhà: $7,58m^3 \times 2,744.000đ/m^3 \times 1,05$ (hệ số bù cước vận chuyển tại N) = 21.839.496đ. 15 trụ bê tông: $24m \times 75.000đ/mét, 58m^3 \times 2,744.000đ/m^3 \times 1,05$ (hệ số bù cước vận chuyển tại N) = 1.890.000đ, tương ứng 126.000đ/01 trụ.

[3] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 115 Bộ luật dân sự; Căn cứ Điều 2, khoản 2 Điều 31, Điều 73 Luật đất đai 1993; Điều 100, Điều 101, điểm d khoản 2 Điều 106, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai 2003. **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A B.

Công nhận ông A B và bà Y L được quyền sử dụng diện tích đất 160m² (cụ thể theo sơ đồ trích lục thửa đất kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/8/2022) thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10, tại thôn M, xã N huyện N, tỉnh Kon Tum.

Buộc bà Đỗ Thị H trả cho ông A B và bà Y L diện tích đất 160m² (cụ thể theo sơ đồ trích lục thửa đất kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/8/2022) thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10, tại thôn M, xã N huyện N, tỉnh Kon Tum.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R922718 do UBND huyện N cấp cho hộ bà Đỗ Thị H ngày 25/10/2000 đối với diện tích đất

160m²(vị trí, tứ cận cụ thể như sơ đồ kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ) thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10, tại thôn M, xã N huyện N, tỉnh Kon Tum.

Ông A B và bà Y L có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định giá.

[4] Kháng cáo:

Ngày 04-10-2022, bà Đỗ Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo là Bản án sơ thẩm không khách quan, không đúng quy định pháp luật.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo, trình bày tranh luận là diện tích đất ông A B khai hoang còn lại không nằm trong phần đất mà hộ bà Đỗ Thị H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Biên bản làm việc về việc giải quyết đơn kiến nghị của UBND xã Pờ Y ngày 13/8/2013 đã kết luận “Hai bên tranh chấp công nhận phần đất tranh chấp mà ông B khiếu nại nằm trong phần đất lưu không của lộ giới quốc lộ 40, không ai được phép sử dụng. Nếu sử dụng là vi phạm pháp luật về đất đai với hành vi lấn chiếm đất công”. Biên bản đã được thông qua, ông A B và bà Đỗ Thị H cùng ký và có xác nhận của UBND xã Pờ Y. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

Đại diện Viện kiểm sát cấp cao Đà Nẵng tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với kháng cáo của bà Đỗ Thị H do không có căn cứ nên không chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về yêu cầu khởi kiện:

Ông A B khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Đỗ Thị H trả lại diện tích đất 160m² và hủy phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 922718 do UBND huyện N cấp ngày 25/10/2000 cho hộ bà Đỗ Thị H liên quan đến diện tích đất tranh chấp, nằm trong thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10, diện tích 2040m²,

[2] Xem xét các căn cứ sử dụng đất của đương sự:

Bà Đỗ Thị H cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10, diện tích 2040m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR922718 do UBND huyện N cấp cho hộ bà Đỗ Thị H ngày 25/10/2000 là do vợ chồng bà H, ông Đ nhận chuyển nhượng từ ông A X năm 1999 với diện

tích 2000m² (rộng 32m, dài 65m). Tuy nhiên, hồ sơ vụ án chỉ có bản photo Giấy cam kết nhượng đất thổ cư ngày 17/12/1999 thể hiện nhận chuyển nhượng đất từ ông Thao Sơn (không thể hiện diện tích, tứ cận diện tích đất chuyển nhượng), bản photo Giấy biên nhận tiền bán đất thổ cư ngày 17/12/1999 thể hiện việc bên mua là ông Hoàng Đình Đ, bà Đỗ Thị H đã giao đủ tiền mua đất cho ông Thao Sơn là 3.900.000 đồng. Các bản photo này có dấu hiệu sửa chữa, ghi thêm, không đúng tên ông A X, không có bản gốc để đối chiếu, nên không có giá trị chứng minh.

Ông A X thừa nhận có chuyển nhượng cho bà H phần đất do vợ chồng A X khai hoang có chiều ngang giáp mặt đường quốc lộ 40 là 10m, chiều dài 50m, thành 500m² (phần đất này bà H để cho vợ chồng anh Nguyễn Hữu C đang sử dụng) không liên quan đến 160m² đất tranh chấp trong vụ án. Ông A X khẳng định phần đất tranh chấp 160m² là do ông A B khai hoang nên ông không có quyền chuyển nhượng diện tích này cho bà H.

Khi mở rộng đường quốc lộ 40, Nhà nước đã đền bù cho cá nhân, hộ gia đình có đất bị thu hồi thì ông A B là người được kê khai, nhận tiền đền bù khi bị thu hồi một phần của lô đất đã khai hoang (phần còn lại là diện tích đất tranh chấp). Theo Biên bản kiểm tra xác minh khối lượng phát sinh bồi thường hỗ trợ và tái định cư, biên bản chi trả tiền bồi thường, phiếu chi do Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Kon Tum cung cấp thể hiện ông A B được bồi thường đối với ao cá diện tích 112,2m² là phù hợp với lời khai của vợ chồng ông A B, ông A X, những người làm chứng và ý kiến của UBND xã Pờ Y đã khẳng định thời gian đầu ông A B sử dụng phần đất khai hoang để làm ao nuôi cá, sau này mới đổ đất san lấp mặt bằng.

UBND nhân dân xã N huyện N tại Biên bản làm việc ngày 29/6/2021 cho biết: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do vợ chồng ông A B khai hoang. Tại thời điểm khai hoang, ngoài phần diện tích đất tranh chấp nêu trên còn có phần đất vợ chồng ông Hoàng Văn T làm nhà ở hiện nay cũng do vợ chồng ông A B khai hoang. Sau khi khai hoang, thì vợ chồng ông A B tận dụng phần đất sinh lầy để làm ao nuôi cá nhưng không đăng ký kê khai với chính quyền địa phương. Vào năm 2000, bà Đỗ Thị H nhận chuyển nhượng một phần đất của ông A X với chiều ngang là 10m, giáp Quốc lộ 40. Khi nhà nước có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân tại thôn M thì gia đình bà Đỗ Thị H kê khai đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả phần đất của ông A X đã mua trước đó và cả phần đất của ông A B khai hoang (phần đất đang tranh chấp hiện nay). Thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tới nay, gia đình bà H chưa bao giờ đến sử dụng phần đất đang tranh chấp với ông A B. Riêng đối với vợ chồng ông A B, sau khi khai hoang và sử dụng làm ao nuôi cá đến khi Nhà nước mở rộng đường Quốc lộ 40 thì vợ chồng ông

A B được Hội đồng bồi thường tái định cư của Ban quản lý khu cửa khẩu thực hiện bồi thường một phần ao của ông, còn phần còn lại ông đã đổ đất để sử dụng. Phần ao còn lại thuê đổ đất lấp một phần ao nuôi cá rồi để đất không. Đến năm 2015, khi ông A B làm móng nhà trên đất (phần hành lang đường, ở phía trước đất) thì xảy ra tranh chấp với gia đình bà Đỗ Thị H.

Bị đơn căn cứ Biên bản làm việc về việc giải quyết đơn kiến nghị của ông A B do UBND xã Pờ Y lập ngày 13/8/2013 để cho rằng phần đất mà ông A B khai hoang có một phần chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn T năm 1999, một phần bị nhà nước thu hồi mở rộng quốc lộ 40 và phần đất còn lại nằm trong phần đất lưu không lộ giới quốc lộ 40, diện tích khai hoang đã hết nên ông A B không còn phần đất nào nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hộ bà H được cấp. Tuy nhiên, UBND xã Pờ Y cho biết nội dung Biên bản làm việc về việc giải quyết đơn kiến nghị của ông A B do UBND xã Pờ Y lập ngày 13/8/2013 với Biên bản làm việc ngày 29/6/2021 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án về diện tích đất tranh chấp đều không có sự mâu thuẫn, cụ thể: Tại thời điểm năm 2013, ông A B khiếu nại yêu cầu UBND xã Pờ Y giải quyết tranh chấp đất đai với bà Đỗ Thị H, qua kiểm tra hiện trạng thì phần đất này không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Đỗ Thị H mà toàn bộ phần đất tranh chấp này là đất lưu không (đất lộ giới) của đường quốc lộ 40. (Đây là phần đất ông A B xây móng nên xảy ra tranh chấp, nằm ở phía trước giữa phần đất tranh chấp giáp với Quốc lộ 40, nên là đất lộ giới). Còn phần đất tranh chấp hiện nay giữa ông A B với bà Đỗ Thị H mà Tòa án đang giải quyết đúng như được xác định tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án và Biên bản làm việc ngày 29/6/2021. Như vậy, hai phần đất nêu trên là khác nhau, nhưng cả hai phần đất này đều có nguồn gốc là do ông A B khai hoang; bà H không có căn cứ sử dụng đất này.

Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của ông A X, những người làm chứng là những người sinh sống lâu năm tại khu vực diện tích đất tranh chấp và ý kiến của UBND xã Pờ Y có cơ sở khẳng định diện tích đất tranh chấp là do vợ chồng ông A B khai hoang, sử dụng từ trước cho đến nay, còn bà Đỗ Thị H chưa bao giờ đến sử dụng phần đất đang tranh chấp.

[3] Xem xét việc đăng ký kê khai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp:

Diện tích đất tranh chấp do vợ chồng A B khai hoang, trực tiếp sử dụng ổn định từ năm 1975-1976. Trong khi đó, bà H không chứng minh được diện tích đất tranh chấp là do nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông A X năm 1999, đồng thời bà H cũng không phải là người đang sử dụng diện tích đất này tại thời điểm đăng ký kê khai. Do đó, việc UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Đỗ Thị H đối với diện tích đất 160m² tranh chấp là không

đúng đối tượng, chồng lên diện tích đất vợ chồng ông A B, bà Y L đang sử dụng là không đúng quy định pháp luật, xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của ông A B và bà Y L.

[4] Bản án sơ thẩm quyết định buộc bà Đỗ Thị H trả cho ông A B và bà Y L 160m² đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10 tại thôn M, xã N huyện N; và hủy phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R922718 do UBND huyện N cấp cho hộ bà Đỗ Thị H đối với phần diện tích đất 160m² (vị trí, tứ cận cụ thể như sơ đồ kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ) là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm không có tình tiết mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không chấp nhận kháng cáo, HĐXX phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Bản án sơ thẩm đã quyết định “ *Công nhận ông A B và bà Y L được quyền sử dụng diện tích đất 160m²...* ”. Tuy nhiên, đơn khởi kiện không có yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; người được xác định có căn cứ sử dụng đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền. Phạm vi vụ án này là xác định ai là người có quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp, do đó cần điều chỉnh lại từ ngữ cho phù hợp; đồng thời chỉnh sửa lại phần áp dụng căn cứ pháp luật cho phù hợp với vụ án. Vợ chồng ông A B và vợ chồng bà Đỗ Thị H đều có quyền liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được thừa nhận có căn cứ sử dụng hợp pháp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum

2. Áp dụng Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 2, khoản 2 Điều 31, Điều 73 Luật đất đai 1993; Điều 100, Điều 101, điểm d khoản 2 Điều 106, Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A B.

Ông A B và bà Y L có quyền sử dụng diện tích đất 160m² (cụ thể theo sơ đồ trích lục thửa đất kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/8/2022) thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10, tại thôn M, xã N huyện N, tỉnh Kon Tum.

Buộc bà Đỗ Thị H trả cho ông A B và bà Y L diện tích đất 160m² (cụ thể theo sơ đồ trích lục thửa đất kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/8/2022) thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10, tại thôn M, xã N huyện N, tỉnh Kon Tum.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R922718 do UBND huyện N cấp cho hộ bà Đỗ Thị H ngày 25/10/2000 đối với phần diện tích đất 160m² (vị trí, tứ cận cụ thể như sơ đồ kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ) thuộc một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10, tại thôn M, xã N huyện N, tỉnh Kon Tum.

Ông A B và bà Y L, vợ chồng bà Đỗ Thị H có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được thừa nhận có căn cứ sử dụng hợp pháp, theo đúng các quy định của pháp luật về đất đai.

3. Các Quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm được giữ nguyên như Bản án sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị H phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai số 0000029 ngày 17-10-2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum.

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

Nơi nhận:

- Vụ II-TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Kon Tum;
- VKSND tỉnh Kon Tum;
- Cục THADS tỉnh Kon Tum;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long