

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH GIA LAI**

Bản án số 71/2022/DS-PT

Ngày 14/12/2022

*“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 Võ Đình Sớm;

2. Ông Lê Đình Nam;

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai:** Bà Trịnh Thị Mỹ Hiền- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 12 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 54/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 8 năm 2022 về *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 149/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Cao T và bà Đoàn Thị Th; cùng địa chỉ: Thôn H, xã D, huyện I, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Đặng Thị S, địa chỉ: Thôn H, xã D, huyện I, tỉnh Gia Lai (Có mặt)

*Người đại diện ủy quyền của bị đơn:* Ông Trần Quang N, địa chỉ: Đường M, tổ N, phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Ông Nguyễn Đình C – Trợ giúp viên pháp lý – Thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Gia Lai; địa chỉ: Đường A, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

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

3.1. Ông Trần Quang N, sinh năm 1972, địa chỉ: Đường M tổ N, phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

3.2. Ông Trần Quang H, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn H, xã D, huyện I, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

3.3. Ông Trần Quang B và bà Nguyễn Thị H; cùng địa chỉ: Thôn H, xã D, huyện I, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện ủy quyền của ông Trần Quang B, bà Nguyễn Thị H: Ông Trần Quang N, địa chỉ: Đường M, tổ N, phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

3.4. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn H, xã D, huyện I, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

3.5. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn H, xã D, huyện I, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

*4. Người làm chứng:*

4.1. Ông Phạm Trung T; địa chỉ: 36/5 Lê Đại Hành, phường O, thành phố P, tỉnh Gia Lai

4.2. Ông Từ Văn M; địa chỉ: 113 Phạm Ngọc Thạch, tổ N, phường O, thành phố P, tỉnh Gia Lai

4.3. Ông Huỳnh Công Q; địa chỉ: 95 Phạm Ngọc Thạch, tổ N, phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

4.4. Ông Nguyễn Văn Đ; địa chỉ: 49/9 Lê Đại Hành, phường O, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

(Ông T, ông M, ông Q và ông Đ đều có đơn xin xét xử vắng mặt).

4.5. Ông Nguyễn Xuân N; địa chỉ: Đường M, phường O, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

4.6. Ông Nguyễn Văn Nh, sinh năm 1947; địa chỉ: Cụm E, ngõ G, số nhà H, xã K, huyện H, Thành phố Hà Nội (Có mặt).

*5. Người kháng cáo: Bị đơn bà Đặng Thị S.*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Ông Trần Cao T, bà Đoàn Thị Th khởi kiện trình bày:*

Năm 1995 ông được Tổng công ty xây dựng S điều vào Công ty xây dựng thủy điện M để phục vụ xây dựng công trình thủy điện Y. Do điều kiện gia đình khó khăn và không có đất canh tác nên ngày 01/5/1996 ông làm đơn đề nghị Công ty bố trí cho gia đình ông một thửa đất khoảng 1,7ha do Công ty quản lý tại khu vực đường Z, thị xã P (nay là đường X thuộc Thôn H, xã D, huyện I, tỉnh Gia Lai) để làm nhà ở, trồng cây cà phê phát triển kinh tế gia đình. Khi gia đình ông vào ở và bắt đầu canh tác thì xảy ra tranh chấp với một số hộ đồng bào dân tộc địa phương, họ cho rằng đây là đất của họ chứ không phải đất của Công ty nên ngăn cản gia đình ông trồng trọt. Ông báo cáo với Công ty thì được trả lời là gia đình ông muốn ở thì tự đi giải quyết tranh chấp chứ Công ty không có nhu cầu sử dụng.

Ông đề nghị Công ty cấp cho ông giấy giới thiệu để có cơ sở liên hệ với chính quyền địa phương giải quyết tranh chấp. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, gia đình ông đã nhiều lần thương lượng, bỏ ra số tiền 11.000.000đ để bồi hoàn công khai hoang, nhưng thực tế là mua lại đất của 05 hộ đồng bào để được họ đồng ý cho tiếp tục sử dụng đất. Trong quá trình canh tác gia đình ông đã giữ gìn, tôn tạo, trồng cây ngắn ngày, dài ngày và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế đất cho Nhà nước. Năm 1999 gia đình ông đăng ký kê khai, đến ngày 15/12/1999 được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ngày 15/8/2001 UBND huyện I ban hành Quyết định số 162/QĐ-UB thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình ông. Trong khi gia đình ông đang khiếu nại thì ngày 09/8/2004 bà Đặng Thị S đã cho người vào chặt phá cây cối, hoa màu, đập phá nhà cửa rồi rào chiếm của gia đình ông 6.000m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 17.000m<sup>2</sup>. Sự việc này sau đó được Tòa án nhân dân huyện I và Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xử buộc bà S phải bồi thường nhà cửa, cây cối, hoa màu cho gia đình ông. Ngày 19/8/2004 UBND tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định số 323/QĐ-UB thu hồi toàn bộ diện tích 4,5ha (trong đó có 17.000m<sup>2</sup>) để giao cho UBND huyện I. Ngày 07/9/2005 UBND huyện I ban hành Quyết định số 1485/QĐ-UB cưỡng chế giải toả khu đất bao gồm cả đất gia đình ông đang ở và đất bà S lấn chiếm của ông. Ngày 06/11/2005 UBND huyện I ban hành Quyết định số 1710/QĐ-CT không chấp nhận khiếu nại của gia đình ông. Ngày 13/02/2008 UBND tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định số 160/QĐ-UBND không chấp nhận khiếu nại và giữ nguyên quyết định số 1710/QĐ-CT của UBND huyện I. Không đồng ý với các quyết định giải quyết khiếu nại, gia đình ông đã làm đơn gửi ra Trung ương và đến ngày 22/5/2012 UBND tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định số 557/QĐ-UBND bãi bỏ Quyết định số 1710/QĐ-CT của UBND huyện I và Quyết định số 160/QĐ-UBND ngày 13/02/2008 của UBND tỉnh Gia Lai; yêu cầu UBND huyện I tiến hành giao đất và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông. Ngày 06/6/2013 UBND huyện I cấp lại cho gia đình ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 436124 đối với diện tích 4.900m<sup>2</sup> tại thửa số 60a, tờ bản đồ số 14 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 436123 đối với diện tích 3.990m<sup>2</sup> tại thửa số 19a, tờ bản đồ số 14 trong tổng số 17.000m<sup>2</sup>. Diện tích đất còn lại 6.000m<sup>2</sup> thì UBND huyện I cho rằng do gia đình ông đang tranh chấp với bà Đặng Thị S nên phải giải quyết tranh chấp trước rồi mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu bà Đặng Thị S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải giao trả lại diện tích còn lại là 6.000m<sup>2</sup>, thực tế đo đạc là 5.678,3m<sup>2</sup> mà bà S đã lấn chiếm từ năm 2004 thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 14 tại Thôn H, xã D, huyện I, tỉnh Gia Lai.

*Bị đơn bà Đặng Thị S và người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Quang N trình bày:*

Năm 1976 theo chủ trương của phường O, thị xã P phát động nhân dân đi khai hoang đất sản xuất để đưa vào Tập đoàn. Bà và chồng là ông Nguyễn Công K (nay đã chết) có khai hoang một thửa đất có diện tích khoảng 8.610m<sup>2</sup> đất giáp với đất của Tập đoàn sản xuất thuộc phường O, thị xã P. Sau khi khai hoang gia đình bà canh tác để trồng cây ngắn ngày (lúa, mì, mía...) liên tục cho đến khoảng cuối

năm 1990 thì Công ty xây dựng thủy điện M liên hệ với phường O, thị xã P mượn đất xây dựng nhà tập thể cho công nhân ở. Do lúc đó gia đình bà ở xa nên đến khoảng đầu năm 1991 mới phát hiện Công ty đã cho san ủi diện tích 6.060m<sup>2</sup> trong tổng số 8.610m<sup>2</sup> mà gia đình bà đã khai hoang. Bà khiếu nại đến UBND phường O, sau đó gặp ông Nguyễn Văn Nh (hiện nay không rõ địa chỉ) lúc đó là người đang quản lý khu đất để làm rõ lý do tại sao công ty lấn chiếm đất của gia đình bà. Ông Nh nói sự việc đã lỡ rồi để ông về báo với lại với công ty giải quyết đền bù hoa màu thỏa đáng cho gia đình bà, đồng thời Ông Nh có viết giấy cam kết chịu trách nhiệm mượn đất của gia đình bà trong vòng 10 năm sẽ trả lại. Ngày 20/8/1991 bà cùng với ông Bùi S (hiện đã chết) và Ông Nh đi khảo sát thực địa và nhất trí cho ông Nguyễn Văn Nh đứng ra đại diện công ty mượn 6.060m<sup>2</sup> đất của gia đình bà. Tuy nhiên đến năm 1996 mới lập “Biên bản giám sát thực địa đôi bên thỏa thuận cam kết” thể hiện việc bà cho Công ty mượn diện tích 6.060m<sup>2</sup>, Ông Nh có trách nhiệm báo với công ty đền bù hoa màu và chịu trách nhiệm đóng thuế cho Nhà nước đối với diện tích cho mượn, còn gia đình bà đóng thuế diện tích đất còn lại. Năm 1999 khi xã D có thông báo kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình bà cùng với ông T và bà Th kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T và bà Th kê khai 17.000m<sup>2</sup>, trong đó có cả diện tích 6.060m<sup>2</sup> đất mà gia đình bà cho Công ty mượn thì bà có biết nhưng do thời hạn Công ty mượn đất của bà chưa đến nên bà không có ý kiến gì. Ngày 18/7/2004 khi thời hạn cho Công ty mượn đất đã hết nên bà cùng các con Trần Quang B, Trần Quang H, Trần Quang N, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn Th làm đơn xin nhận lại quyền sử dụng đất có xác nhận của phường O, thành phố P. Ngày 26/7/2004 ông Nguyễn Văn Nh cùng với ông Bùi S là Chủ tịch Hội nông dân phường O tiến hành giao trả đất cho gia đình bà, nên ngày 09/8/2004 gia đình bà đến chặt cây cối và rào lại diện tích 6.060m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 5.678,3m<sup>2</sup>) để sử dụng trồng hoa màu, cây cà phê cho đến nay. Nay diện tích đất trên do bà trực tiếp quản lý sử dụng có nguồn gốc gia đình bà khai hoang, do vậy bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Cao T và bà Đoàn Thị Th.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Việc nguyên đơn khởi kiện đòi bị đơn trả lại diện tích 6.000m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 5.678,3m<sup>2</sup>) trong tổng số 17.000m<sup>2</sup> thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 14 tại Thôn H, xã D, huyện I, tỉnh Gia Lai là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng diện tích 6.000m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 5.678,3m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 14 tại Thôn H, xã D, huyện I, tỉnh Gia Lai cho bị đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang H, ông Trần Quang N, ông Trần Quang B, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn Th nhất trí với lời trình bày của bị đơn bà Đặng Thị S.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai đã quyết định;

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 158, 164, 166 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 166, 203 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Cao T và bà Đoàn Thị Th.

2. Buộc bà Đặng Thị S phải tháo dỡ hàng rào thép gai, trụ bê tông, giao trả cho ông Trần Cao T và bà Đoàn Thị Th diện tích 5.678,3m<sup>2</sup> thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 14 tại Thôn H, xã D, huyện I, tỉnh Gia Lai cùng với tài sản gắn liền với đất gồm 247 cây cà phê kinh doanh, 23 cây mít (trong đó có 05 cây trồng năm 2006, 18 cây trồng năm 2010), 09 cây bạch đàn, 11 cây điều, 45 cây bời lời, 01 cây sầu riêng, 33 cây ổi, 01 cây măng cầu, 03 cây xoài, 301 cây dứa, 41 bụi chuối, 02 cây nhãn, 01 cây trứng gà.

Diện tích đất có tứ cận như sau: phía Đông giáp thửa đất số 19a do ông T và bà Th sử dụng dài 117,38m; phía Tây giáp đường đất dài 25,66m, giáp đất ông Q dài 43,76m, giáp đất ông H dài 53,41m; phía Nam giáp thửa số 60a do ông T và bà Th sử dụng dài 63,68m; phía Bắc giáp đất ông Q dài 25,37m, giáp thửa đất số 15 - 16 - đất bà Y, bà D, bà H, ông Kh, ông H dài 68,06m, giáp đường X dài 17,68m.

3. Ông Trần Cao T và bà Đoàn Thị Th phải thanh toán lại trị giá các tài sản trên đất cho bà Đặng Thị S là 87.815.200đ (tám mươi bảy triệu, tám trăm mười lăm nghìn, hai trăm đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Bà Đặng Thị S phải trả lại cho ông Trần Cao T và bà Đoàn Thị Th 8.500.000đ (tám triệu năm trăm nghìn đồng) chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền yêu cầu, nghĩa vụ thi hành án và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/6/2022, bị đơn là bà Đặng Thị S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên 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 án 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 phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm bởi theo các chứng cứ, tài liệu có tại hồ

sơ thì nguồn gốc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 14 tại Thôn H, xã D, huyện I, tỉnh Gia Lai do nguyên đơn khai hoang và có đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền; còn bị đơn mặc dù có khai rằng do bà Đặng Thị S khai hoang nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, ý kiến của vị Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Diện tích đất tranh chấp qua đo đạc thực tế là 5.678,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Thôn H, xã D, huyện I, tỉnh Gia Lai do Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai- Kon Tum giao cho Công ty xây dựng thủy điện M (nay là Công ty S4 thuộc Tổng Công ty S) để tăng gia sản xuất, phục vụ công trình thủy điện Y bởi Quyết định số 67/QĐ-UB, ngày 02/11/1990.

Tuy nhiên, thực tế Công ty S4 chỉ xây dựng hai căn nhà cấp 4 và giao cho cán bộ công nhân ở, trong đó có vợ chồng ông T, bà Th sử dụng từ năm 1996. Trong quá trình sử dụng đất, giữa nguyên đơn là vợ chồng ông T, bà Th với một số hộ đồng bào địa phương đã xảy ra tranh chấp, nguyên đơn đã bỏ ra 11.000.000 đồng để đền bù công khai phá cho họ và tiếp tục sử dụng thửa đất. Ngày 15/12/1999 bà Đoàn Thị Th được UBND huyện I cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 19, 60 tờ bản đồ số 14 có diện tích 17.018m<sup>2</sup>. Mặc dù nguyên đơn được cấp quyền sử dụng đất, thế nhưng đến ngày UBND huyện I ban hành Quyết định thu hồi quyền sử dụng đất này số 162/QĐ-UB ngày 15/8/2001, thu hồi toàn bộ diện tích đất đã cấp cho bà Th. Sau đó, vợ chồng ông T, bà Th liên tục khiếu nại, đề nghị khôi phục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị thu hồi. Đến ngày 22/5/2012 UBND tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định số 557/QĐ-UBND chấp nhận khiếu nại của nguyên đơn, bãi bỏ Quyết định số 1710/QĐ-CT của UBND huyện I và Quyết định số 160/QĐ-UBND ngày 13/02/2008 UBND tỉnh Gia Lai yêu cầu UBND huyện I tiến hành giao đất và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà Th.

Thực hiện Quyết định số 557/QĐ-UBND ngày 22/5/2012 của UBND tỉnh Gia Lai, đến ngày 06/6/2013 UBND huyện I cấp lại cho vợ chồng ông T, bà Th Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.900m<sup>2</sup> tại thửa số 60a, tờ bản đồ số 14 và diện tích 3.990m<sup>2</sup> tại thửa số 19a, tờ bản đồ số 14 trong tổng số 17.000m<sup>2</sup> tại Thôn H, xã D, huyện I, tỉnh Gia Lai. Diện tích đất còn lại thực tế là 5.678,3m<sup>2</sup> tại thửa số 19, tờ bản đồ số 14 do đang tranh chấp với bà Đặng Thị S nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Đặng Thị S cho rằng nguồn gốc đất do bị đơn khai hoang từ năm 1975, sau đó cho Công ty mượn năm 1991 bằng “Biên bản giám sát thực địa, đôi bên thoả thuận cam kết” là không có căn cứ. Bởi lẽ, ngày 10/9/1991 Sở Nông Lâm Nghiệp tỉnh Gia Lai – Kon Tum lúc đó đã ban hành Công văn số 265/CV-RĐ khẳng định: Trước giải phóng, khu đất là đất hoang, sau đó UBND phường O vận động nhân dân khai hoang đưa vào Tập đoàn sản xuất và được UBND tỉnh Gia Lai - Kon Tum giao cho Công ty xây dựng thủy điện M sử dụng làm khu tăng gia sản

xuất theo Quyết định số 67. Mặt khác “Biên bản giám sát thực địa, đôi bên thoả thuận cam kết” ghi ngày 20/8/1991 nhưng đến năm 1996 mới viết lại và ký là không phù hợp với thực tế; các thành phần trong biên bản không đảm bảo về mặt pháp lý (ông Nguyễn Văn Nh là bên mượn đất không phải là đại diện Công ty, ông Bùi S không phải là đại diện chính quyền địa phương). Ngoài ra, trong quá trình sử dụng đất, bị đơn biết việc nguyên đơn kê khai để cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đó nhưng vẫn không có ý kiến phản đối, cho đến khi nguyên đơn bị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn mới đến chặt phá cây cối, đập phá nhà mà nguyên đơn đã tạo lập từ năm 1996. Sự việc này, vào năm 2008 ông T, bà Th đã khởi kiện bà Đặng Thị S về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản, theo đó Tòa án đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Th (Bản án số 17/2008/DS-PT, ngày 23/4/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai).

Mặt khác, tại Biên bản bàn giao đất ngày 22/10/2004 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai, đại diện Công ty S4 và UBND huyện I đã xác định: *"Do ban đầu Công ty S4 tiếp nhận để quản lý sử dụng có những tồn tại có trước (khu phía sau) có các hộ dân đã xây dựng nhà ở và lập vườn canh tác, vì vậy từ ngày được UBND tỉnh Gia Lai - Kon Tum giao đất đến nay thực sự Công ty không sử dụng diện tích đất này. Đối với diện tích đất lô A (khu mặt đường X) trong quá trình quản lý sử dụng do công Ty quản lý nên để một số đối tượng lợi dụng lấn chiếm trái phép. Đặc biệt từ ngày có chủ trương bàn giao lại đất cho địa phương quản lý có một số hộ dân nguyên là cán bộ công nhân viên của đơn vị tự ý bao chiếm một số diện tích để canh tác và dựng nhà ở trái phép, ngoài ra còn có hộ gia đình bà Đặng Thị S là dân ngoài ngang nhiên chiếm dụng trái phép một số diện tích để canh tác trên lô A".* Do đó bà S cho rằng nguồn gốc diện tích 6.000m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 5.678,3m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 14 tại Thôn H, xã D, huyện I, tỉnh Gia Lai do gia đình bà khai hoang, sau đó cho Công ty S4 mượn là không có căn cứ.

Hơn nữa, trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Tòa án đã tiến hành thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ, theo đó UBND xã D, huyện I, tỉnh Gia Lai đã cung cấp cho Tòa án sổ mục kê, sổ địa chính của thửa đất số 18, 19 và 60 của tờ bản đồ số 14; các chứng cứ này thể hiện bà Đặng Thị S có đăng ký quyền sử dụng đất vào ngày 05/11/1999 đối với thửa đất số 18 và thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S; còn ông Trần Cao T và bà Đoàn Thị Th đăng ký quyền sử dụng đất của hai thửa 19 và 60, tờ bản đồ số 14; thửa đất số 60 ông T, bà Th đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thửa đất số 19 đang tranh chấp với bà S.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Th khai rằng ông bà đi đăng ký quyền sử dụng đất tại UBND xã D cùng ngày với gia đình bà S là có căn cứ, phù hợp với chứng cứ do Tòa án thu thập bởi các thửa đất 18, 19 và 60 thuộc tờ bản đồ số 14 đều được đăng ký cùng ngày 05/11/1999.

Điều 33 Luật Đất đai 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”.*

Như vậy, vợ chồng ông T, bà Th đã đăng ký quyền sử dụng đất của thửa đất số 19, 60 và bà Đặng Thị S đăng ký quyền sử dụng đất của thửa đất số 18- cùng tờ bản đồ số 14 tại UBND xã D là đúng quy định. Và căn cứ để xác định nguồn gốc thửa đất trong trường hợp cụ thể này được xác định thông qua việc người sử dụng đất đăng ký trong sổ địa chính hoặc sổ mục kê do UBND xã D lập như đã nhận định nêu trên.

Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, người làm chứng là ông Nguyễn Văn Nh khai rằng ông là người đại diện cho Công ty để giao đất cho bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[2] Từ những phân tích và đánh giá chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải giao trả diện tích 5.678,3m<sup>2</sup> đất cùng với tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 14 tại Thôn H, xã D, huyện I, tỉnh Gia Lai cho nguyên đơn, nguyên đơn phải thanh toán lại trị giá các tài sản trên đất cho bị đơn là 87.815.200đ là có căn cứ, đúng pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm bị kháng cáo, nên người kháng cáo là bà Đặng Thị S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng do bà S được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016, vì vậy, không buộc bà S phải nộp số tiền này.

***Vì các lý trên,***

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 148, 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 bà Đặng Thị S; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Điều 158, 164, 166 Bộ luật dân sự;



Căn cứ vào Điều 95, 166, 203 của Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 33 của Luật đất đai 1993;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Cao T và bà Đoàn Thị Th.

3. Buộc bà Đặng Thị S phải tháo dỡ hàng rào thép gai, trụ bê tông, giao trả cho ông Trần Cao T và bà Đoàn Thị Th diện tích 5.678,3m<sup>2</sup> thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 14 tại Thôn H, xã D, huyện I, tỉnh Gia Lai cùng với tài sản gắn liền với đất gồm 247 cây cà phê kinh doanh, 23 cây mít (trong đó có 05 cây trồng năm 2006, 18 cây trồng năm 2010), 09 cây bạch đàn, 11 cây điều, 45 cây bời lời, 01 cây sầu riêng, 33 cây ổi, 01 cây măng cầu, 03 cây xoài, 301 cây dứa, 41 bụi chuối, 02 cây nhãn, 01 cây trứng gà.

Diện tích đất có tứ cận như sau: phía Đông giáp thửa đất số 19a do ông T và bà Th sử dụng dài 117,38m; phía Tây giáp đường đất dài 25,66m, giáp đất ông Q dài 43,76m, giáp đất ông Hdài 53,41m; phía Nam giáp thửa số 60a do ông T và bà Th sử dụng dài 63,68m; phía Bắc giáp đất ông Q dài 25,37m, giáp thửa đất số 15 - 16 - đất bà Y, bà D, bà H, ông Kh, ông H dài 68,06m, giáp đường X dài 17,68m.

4. Ông Trần Cao T và bà Đoàn Thị Th phải thanh toán lại trị giá các tài sản trên đất cho bà Đặng Thị S là 87.815.200đ (tám mươi bảy triệu tám trăm mười lăm nghìn hai trăm đồng).

5. Về chi phí tố tụng: Bà Đặng Thị S phải trả lại cho ông Trần Cao T và bà Đoàn Thị Th 8.500.000đ (tám triệu năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

7. 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.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện I, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS huyện I, 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**





