

Bản án số: 204/2024/DS-PT

Ngày: 23/8/2024

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn

Bà Nguyễn Thị Nhiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc T - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 200/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023, về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi tiền thuê đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 251/2023/QĐPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Trần Thị K, sinh năm 1967. Có mặt

1.2. Anh Phạm Văn Đ, sinh năm 1986 (Con bà K). Có mặt

Chỗ ở hiện nay: E S, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

1.3. Anh Phạm Văn H, sinh năm 1987 (là con bà K). Vắng mặt.

1.4. Chị Phạm Thị H1, sinh năm 1988 (là con bà K). Vắng mặt.

1.5. Chị Phạm Thu T1, sinh năm 1991 (là con bà K). Vắng mặt.

1.6. Chị Phạm Thị G, sinh năm 1992 (là con bà K). Có mặt

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã A, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

- Người đại diện theo ủy quyền của anh **Phạm Văn Đ**, anh **Phạm Văn H**, chị **Phạm Thị H1**, chị **Phạm Thu T1**, chị **Phạm Thị G** là: Bà **Trần Thị K** (Theo bản "văn bản ủy quyền ngày 08/12/2020). Địa chỉ như trên. Có mặt

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà **K** là: Luật sư **Tiêu Tường T2** – Văn phòng **L3**, thuộc **Đoàn Luật sư tỉnh K**. Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Nguyễn Hải T3**, sinh năm 1974. Vắng mặt.

2.2. Bà **Lã Thị Hằng N**, sinh năm 1974 (Vợ ông **T3**). Có mặt.

Địa chỉ: **Áp A, xã A, huyện U, tỉnh Kiên Giang**.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông **T3**, bà **N** là: Ông **Phạm Hữu P**, sinh năm 1968. Có mặt

Địa chỉ: **Số D T, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang**.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà **N** là: Luật sư **Đoàn Công T4** – Văn phòng Luật sư **Đoàn Công T4**, thuộc **Đoàn Luật sư tỉnh K**. Có mặt.

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

3.1. Ông **Nguyễn Hữu L**, sinh năm 1986. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

3.2. Bà **Nguyễn Kim K1**, sinh năm 1986 (Vợ ông **L**). Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Cùng địa chỉ: **Áp M, xã M, huyện U, tỉnh Kiên Giang**.

3.3. Ông **Cao Trung D**, sinh năm 1965. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

3.4. Bà **Nguyễn Thị H2**, sinh năm 1966 (Vợ ông **D**). Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ: **Áp C, xã T, huyện U, tỉnh Kiên Giang**.

4. Người kháng cáo: Bà **Trần Thị K**, anh **Phạm Văn Đ**, anh **Phạm Văn H**, chị **Phạm Thị H1**, chị **Phạm Thu T1**, chị **Phạm Thị G** - là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nguyên đơn bà **Trần Thị K**, anh **Phạm Văn Đ**, anh **Phạm Văn H**, chị **Phạm Thị H1**, chị **Phạm Thu T1**, chị **Phạm Thị G** trình bày: Năm 1994 vợ chồng bà **Trần Thị K**, ông **Phạm Văn H3** (Ông H3 đã chết) có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông **Nguyễn Văn M** (Mất), bà **Trần Thị L1** cạnh ngang mặt tiền giáp đường nhựa **Quốc lộ F** cũ là 6m, cạnh ngang mặt hậu giáp ranh đất của vợ chồng ông **Trần Xuân N1** (Ông N1 chết ngày 12/10/2021) và bà **Đặng Thị C**. Ngày 24/9/2002 ông **H3** được **Ủy ban nhân dân huyện A** (*Ủy ban nhân dân, sau đây được viết tắt là UBND*) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất*) số U 860737, diện tích 352m², tọa lạc **áp X, xã T, huyện A** (Nay thuộc **áp C, xã T, huyện U**), tỉnh **Kiên Giang**. Năm 2010 vợ chồng ông **T3**,

bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông N1 giáp hậu đất của bà K, nhưng bà K không có ký giáp ranh đất. Sau đó vợ chồng ông T3, bà N cất nhà lấn chiếm đất của bà chiều ngang 06 mét, dài 02 mét, hiện căn nhà ông T3, bà N cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu L, bà Nguyễn Kim K1 thuê để buôn bán văn phòng phẩm.

Nay bà K yêu cầu vợ chồng ông T3, bà N dỡ căn nhà, trả lại phần đất ngang 06m, dài 02m, theo đúng diện tích trong giấy CNQSD đất như nêu trên; Bà K yêu cầu vợ chồng ông T3, bà N trả tiền phần đất lấn chiếm cho thuê từ năm 2017 đến năm 2020, mỗi năm 10.000.000 đồng, bằng 30.000.000 đồng; Bà K không đồng ý yêu cầu phản tố của phía bị đơn.

- Theo bị đơn có yêu cầu phản tố bà Lã Thị Hằng N, ông Nguyễn Hải T3 trình bày: Ngày 12/02/2020 vợ chồng ông T3, bà N nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Cao Trung D, bà Nguyễn Thị H2 phần đất ngang 06m, dài khoảng 10m (Tính từ mé Quốc lộ 63 tuyến tránh đo vào). Nguồn gốc đất của ông D là do vào năm 2009 vợ chồng ông D nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông N1 chiều ngang 21m. Sau đó vợ chồng ông D chuyển nhượng lại một phần đất cho vợ chồng ông T3, bà N. Do diện tích đất không đủ điều kiện cấp giấy nên hai bên chỉ viết giấy tay, khi nhận chuyển nhượng thì ông D, bà H2 có cho biết phần đất này là hành lang lộ giới an toàn giao thông, nhưng bà N vẫn đồng ý mua. Từ năm 2018 đến nay vợ chồng bà N, ông T3 cho vợ chồng ông L, bà K1 thuê với giá 5.000.000đ/năm, sau đó vợ chồng ông L, bà K1 tự dựng nhà tạm (nhà tol) và mở tiệm buôn bán văn phòng phẩm đến nay.

Năm 2020 bà K có xây gạch cuốn nền và lấn đất ngang 6,06m, dài 01m, vì hậu đất bà K và hậu đất của ông D, bà H2 là ngang nhau nhưng theo hiện trạng thì hậu đất bà K dài hơn hậu đất của ông D, bà H2 01m. Nên bà N phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại diện tích đất chiều ngang 6,06m, dài 01m. Bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Theo ông Nguyễn Hữu L, bà Nguyễn Kim K1 trình bày: Ngày 03/01/2018 vợ chồng ông L, bà K1 có thuê phần đất của vợ chồng ông T3, bà N dài khoảng 10m, ngang 06m với giá 5.000.000đ/năm. Trong tháng 01/2018 vợ chồng ông L, bà K1 tự cất nhà tiền chế và có mở tiệm buôn bán văn phòng phẩm đến nay. Từ khi thuê đất thì ông L, bà K1 có trả tiền thuê đất cho bà N được 04 năm với số tiền là 20.000.000 đồng. Năm 2023 do dịch bệnh Covid 19 ông L, bà K1 buôn bán ế ẩm và phải sửa lại nhà nên bà N không lấy tiền thuê đất. Vợ chồng ông L, bà K1 không có yêu cầu gì trong việc tranh chấp giữa bà K với bà N; còn đối với căn nhà của vợ chồng ông L, bà K1 nếu Tòa án giải quyết giao phần đất cho ai thì vợ chồng ông L, bà K1 sẽ thỏa thuận với người đó có thuê tiếp hay không, còn không thì ông, bà tự nguyện di dời nhà của mình để trả lại đất theo quyết định Tòa án. Ông L, bà K1 không yêu cầu bồi thường gì trong việc di dời nhà và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

2. Ông Cao Trung D, bà Nguyễn Thị H2 trình bày: Vợ chồng ông N1, bà C có phần đất giáp ranh với ông D, bà H2. Khoảng năm 2008 – 2009, đất ông N1,

bà C giao cho nhà nước làm đường Quốc lộ 63 mới (tuyến tránh), nên phần đất còn lại chiều dài từ 02 - 03m, chiều ngang dọc theo Quốc lộ hơn 100m. Do diện tích đất không đủ điều kiện cấp giấy CNQSD đất nên ông N1, bà C kêu những người có hậu đất giáp ranh mua. Năm 2009 vợ chồng ông D, bà H2 có mua đất của ông N1, bà C ngang dọc theo Quốc lộ F (mới) là 21m, dài từ 02 - 03m, giá 2.000.000đ/m, bằng 42.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không có đo đạc nhưng có làm giấy viết tay và vợ chồng ông N1 có chỉ và cặm ranh, giáp ranh đất của ông N1 là đất của vợ chồng ông M1 (Muól), sau này ông M1 chuyển nhượng lại cho bà K.

Mặc dù, ông N1, bà C đã bán đất cho nhà nước nhưng năm 2008-2009 nhà nước chưa làm Quốc lộ F mới, nên chiều dài khoảng 10 mét (Trong đó đất nhà nước khoảng 08 mét, đất ông N1, bà C khoảng 02 – 03 mét), nên các bên thỏa thuận chỉ chuyển nhượng phần đất của ông N1, còn đất nhà nước (08m) hiện chưa làm đường Quốc lộ 63 mới nên vợ chồng ông D, bà H2 tạm thời sử dụng đến khi nhà nước lấy lại thì giao trả lại cho nhà nước. Ngày 12/02/2010 ông D, bà H2 chuyển nhượng lại một phần đất cho vợ chồng ông T3, bà N, ngang 06 mét, dài khoảng 10 mét (gồm cả đất nhà nước), giá 12.000.000đ, hiện nay bà K đang tranh chấp với bà N. Ông D, bà H2 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Theo lời khai của cụ Trần Văn B (là cha của ông N1), bà Đặng Thị C (là vợ của ông N1), và các con là anh Trần Xuân L2, anh Trần Xuân B1 trình bày: Trước đây ông N1 có đất giáp ranh với ông D, ông M1 (sau này đất ông M1 chuyển nhượng cho bà K). Sau khi nhà nước quy hoạch đất của ông N1 để mở tuyến tránh Quốc lộ F mới, thì ông N1 còn dư lại chiều ngang cạp đường khoảng 200m, chiều dài khoảng 10m (bao gồm cả đất nhà nước là 8m). Do không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận, nên ông N1 bán bằng giấy tay cho các hộ giáp ranh, ông D mua lại chiều ngang là 21m, dài 10m (gồm 8m đất của nhà nước). Bà C biết vợ chồng ông D, bà H2 có chuyển nhượng lại một phần đất này cho vợ chồng ông T3, bà N, ngang 06m, giáp ranh hậu đất ông M1. Hiện nay phía bà K đang tranh chấp với ông T3, bà N. Các ông, bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

* Theo ơng "Công văn số: 57/TNMT ngày 03/8/2023 của Phòng tài nguyên và Môi trường huyện U, tỉnh Kiên Giang được Chủ tịch U cho rằng diện tích đất tranh chấp là 18,18m² không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Văn H3 (Chồng bà K) và cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Hiện trạng thửa đất đang tranh chấp thuộc đất hành lang an toàn giao thông do "nhà nước quản lý. Khi Tòa xét xử tạm giao để sử dụng, khi "nhà nước cần giao trả lại cho "nhà nước.

* Theo "Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và Tờ trích đo địa chính số 160-2022 ngày 26/12/2022 của Chi nhánh "văn phòng đăng ký đất đai huyện U, tỉnh Kiên Giang thì phần đất tranh chấp có diện tích ngang 6.06m, dài 03m (Trong đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả phần đất có chiều dài 02m; bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả phần đất có chiều dài 01m). Tổng diện tích đất tranh chấp là 18,18m².

* Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư **Miền T** ngày 10/8/2023 thì giá trị quyền sử dụng đất là 63.827.000đ và tài sản công trình xây dựng là 17.730.000đ. Tổng giá trị là 81.557.000đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Trần Thị K**, anh **Phạm Văn Đ**, anh **Phạm Văn H**, chị **Phạm Thị H1**, chị **Phạm Thu T1**, chị **Phạm Thị G** đòi bị đơn ông **Nguyễn Hải T3**, bà **Lã Thị Hằng N** trả lại phần đất có diện tích 18.18m² và trả tiền phần đất lấn chiếm cho thuê số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Nguyễn Hải T3**, bà **Lã Thị Hằng N**.

3. Ông **T3**, bà **N** tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích chiều ngang 6.06m, chiều dài 03m, bằng 18.18m², tọa lạc **ấp C, xã T, huyện U, tỉnh Kiên Giang** (Đất thuộc hành lang an toàn giao thông do Nhà nước quản lý), khi nào nhà nước có nhu cầu sử dụng thì ông **T3**, bà **N** có nghĩa vụ giao trả lại cho nhà nước sử dụng theo quy định pháp luật, theo tờ trích đo địa chính số: 160 - 2022 ngày 26/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai **huyện U, tỉnh Kiên Giang**.

4. Buộc bà **Trần Thị K**, anh **Phạm Văn Đ**, anh **Phạm Văn H**, chị **Phạm Thị H1**, chị **Phạm Thu T1**, chị **Phạm Thị G** phải có trách nhiệm di dời, tháo dỡ nền gạch và toàn bộ công trình xây dựng gắn liền trên phần đất tranh chấp để giao lại phần đất có diện tích 18.18m² cho vợ chồng ông **T3**, bà **N** quản lý sử dụng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

* Ngày 02/10/2023 nguyên đơn bà **Trần Thị K**, anh **Phạm Văn Đ**, anh **Phạm Văn H**, chị **Phạm Thị H1**, chị **Phạm Thu T1**, chị **Phạm Thị Giàu c** đơn **kháng cáo**: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **T3**, bà **N**. Buộc ông **T3**, bà **N** giao trả diện tích đất lấn chiếm là 18,18m² và chịu chi phí xem xét thẩm định giá, án phí theo quy định.

* Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 10/01/2024 nguyên đơn yêu cầu tiến hành đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ lại. Vào ngày 29/02/2024 Tòa án đã tiến hành xem xét lại đối với phần đất của ông **Phạm Văn H3** (chồng bà **K**) được cấp trong giấy CNQSD đất và phần đất tranh chấp, cũng như xem xét hành lang an toàn giao thông. Căn cứ theo Tờ trích đo số TĐ 54-2024, ngày 07/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai **huyện U, tỉnh Kiên Giang** lập thì sau khi trừ hành lang **A** (cũ) theo giấy CNQSD đất là 14m, thì chiều dài phần đất còn lại thực tế có các cạnh là 55,35m và 55,56m (có chênh lệch ít hơn, diện tích bị giảm so với diện tích được cấp trong giấy CNQSD đất). Phần đất tranh chấp có chiều ngang là 6,06m và chiều dài là 3m, hành lang ATGT đường bộ của **Q 63** tuyến tránh là R:23m, phần đất trong giấy CNQSD đất của ông **H3** (chồng bà **K**) nằm

trong hành lang ATGT đường bộ của Q 63 tuyến tránh có các cạnh chiều dài là 9,61m và 9,45m.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

- *Nguyên đơn trình bày:* Phần đất này là thuộc gia đình bà K sử dụng nên yêu cầu bà N, ông T3 giao lại phần đất tranh chấp. Xin rút lại yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo bồi thường số tiền là 30.000.000đ. Không đồng ý thỏa thuận với ông L, bà K1 về việc tiếp tục cho thuê, yêu cầu ông L bà K1 tháo dỡ di dời tài sản trên đất.

Luật sư bà K có ý kiến và yêu cầu: Phần đất bà K hiện nay thực tế sử dụng không đủ so với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận, chiều dài các cạnh trên thực tế đều bị thiếu. Không có căn cứ nào xác định đất tranh chấp là của ông N1. Không có chứng cứ nào chứng minh ông N1 được bồi thường tại vị trí đất tranh chấp, còn việc bà K có được bồi thường hay không là thủ tục hành chính giữa bà K với chính quyền huyện U. Bà N, ông T3 không chứng minh được phần đất tranh chấp là của ông N1 nên không có cơ sở giao đất cho bà N, ông T3. Yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N.

- *Bị đơn trình bày:* Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đất có nguồn gốc là của ông N1 bán cho ông D, ông D bán lại cho bà N. Không phải đất của bà K nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư bị đơn có ý kiến và yêu cầu: Căn cứ theo lời khai của ông D thì phần đất tranh chấp là của ông N1. Tại sao đất của bà K nhưng bà K lại không được nhận tiền bồi thường?. Ông D còn khai rằng đất của ông D ngang bằng với đất của ông M (Mốt). Nếu cho là đất tranh chấp là của nguyên đơn thì đất của nguyên đơn có vị trí cao hơn đất của ông D. Phần đất tranh chấp là của ông N1, do ông N1 được bồi thường. Nếu không giữ nguyên được bản án sơ thẩm thì yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để làm rõ lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm và ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Phần đất của bà N là do ông D chuyển nhượng cho bà N và cũng nói rõ là đất hành lang ATGT. Theo trích đo số 54-2024 thì đất bà K thực tế sử dụng bị thiếu so với diện tích theo giấy chứng nhận. Căn cứ theo Công văn số 47 của Phòng Tài nguyên Môi trường UBND huyện U cũng khẳng định đất tranh chấp là đất hành lang ATGT và có ý kiến giao cho bà K tiếp tục sử dụng. Do đó, bản án sơ thẩm xét xử giao cho bà N, ông T3 được sử dụng đất là chưa phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và một phần kháng cáo đối với tiền yêu cầu ông T3 bà N bồi thường, nên xét kháng cáo còn lại của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn buộc vợ chồng bà N giao trả đất. Hủy và đình chỉ một phần vụ án đối với yêu cầu khởi kiện về số tiền bồi thường là

30.000.000đ. Đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST, ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập hợp lệ và có yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Đối với ông **Trần Xuân N1** (hoặc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **N1**) không có tranh chấp, cũng như không có yêu cầu gì liên quan đến phần đất tranh chấp. Do đó, không cần thiết đưa ông **N1** vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] *Về nội dung vụ án như sau*:

[2.1] *Về phần đất tranh chấp*: Theo đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp có diện tích là 18,2m², (có chiều ngang 6,06m x dài 3m; Trong phần đất này thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả chiều ngang 6,06m x dài 2m; bị đơn phản tố yêu cầu trả chiều ngang 6,06m x dài 1m), đất tọa lạc tại **ấp C, xã T, huyện U, tỉnh Kiên Giang**. Căn cứ theo Tờ trích đo địa chính số: 160-2022 ngày 26/12/2022 của Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện U** (BL 166). Trên phần đất tranh chấp có căn nhà tiền chế cột sắt, vách tôn, mái lợp tôn. Căn nhà này do ông **L**, bà **K1** tự cất trên đất, khi thuê đất của ông **T3**, bà **N**; Có đường gạch xây nền ngang 20cm dài 6,06m do bà **K** xây trong phần đất dài 1m. Căn cứ theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2022 do Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng lập (BL 178) và Biên bản ngày 29/02/2024 do Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang lập.

[2.2] *Về nội dung vụ án như sau*: Nguồn gốc đất bà **K** sử dụng là do nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **Nguyễn Văn M2** (Muól), diện tích đất là 352m², thửa số 359-c, tờ bản đồ số 10 theo giấy CNQSD đất số U 860737, cấp ngày 24/9/2002 cho Hộ ông **Phạm Văn H3** (chồng bà **K**) đứng tên sử dụng (BL 155). Phần đất bà **K** sử dụng có mặt tiền giáp **đường Q** (cũ) và mặt hậu giáp với đất của ông **Trần Xuân N1**. Phần đất ông **N1** sử dụng thì được Nhà nước quy hoạch để mở **đường Q** 63 tuyến tránh (Lộ mới). Đến năm 2010 thì ông **D** chuyển nhượng bằng giấy tay lại cho vợ chồng bà **N** phần đất giáp **Q** (mới) chiều ngang là 6m x dài 2m, (nguồn gốc đất của ông **D** là do nhận chuyển nhượng của ông **N1**), đồng thời ông **D** có nói rõ với bà **N** là đất hành lang ATGT, khi nào Nhà nước cần thì trả lại cho Nhà nước. Sau đó vợ chồng ông **T3** bà **N** cho vợ chồng ông **L**, bà **K1** thuê và vợ chồng ông **L**, bà **K1** tự cất nhà tiền chế để buôn bán trên phần đất ngang 6m x dài 2m, vợ chồng ông **L** không tranh chấp gì trong vụ án này, sẽ tự

thỏa thuận để được tiếp tục thuê, nếu không thỏa thuận được sẽ tự nguyện tháo dỡ di dời theo bản án, quyết định của Tòa án.

[3] Xét kháng cáo của các nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Phần đất gia đình bà **K** tranh chấp với phía ông **T3** bà **N** có chiều ngang 6,06m x chiều dài là 2m; Phía ông **T3** phản tố tranh chấp với bà **K** phần đất có chiều ngang là 6,06m x dài 3m (trong đó có 02m bà **N** đang cho thuê và 01m bà **K** đang sử dụng xây móng gạch).

Căn cứ theo Công văn số 47/TNMT, ngày 05/8/2024 của Phòng T - UBND huyện U phúc đáp Công văn số 125/2024/CV-DS ngày 10/7/2024 của Tòa án, có ý kiến như sau: Phần đất bà **K** đang sử dụng tính đến biên giới phòng mặt bằng diện tích 332,5m² so với diện tích được cấp trong giấy CNQSD đất thiếu diện tích 19,5m², do thời điểm cấp giấy CNQSD đất cho hộ ông Phạm Văn H3 (chồng bà **K**), UBND huyện A không thể hiện đất hành lang ATGT. Phần đất tranh chấp không nằm trong giấy CNQSD đất của bất kỳ ai. Khi chưa mở rộng Quốc lộ 63 tuyến tránh thì phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của hộ ông Phạm Văn H3 (chồng bà **K**) là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn M. Trên thực tế đất hành lang ATGT đường bộ R:23m (tính từ biên giới phòng mặt bằng đến Quốc lộ F) là đất do Nhà nước quản lý. Tuy nhiên, Nhà nước tạm giao cho bà Trần Thị K tiếp tục sử dụng, khi Nhà nước trưng dụng thì phải chấp hành giao trả lại cho Nhà nước theo quy định.

Ngoài ra, HĐXX còn xem xét phần đất gia đình bà **K** đang sử dụng trên thực tế có chiều dài bị thiếu so với phần đất được cấp trong giấy CNQSD đất và tổng diện tích đất trên thực tế sử dụng cũng bị giảm so với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận. Nếu cộng phần đất tranh chấp thì phần đất gia đình bà **K** sử dụng sẽ tương đương với diện tích được cấp trong giấy CNQSD đất. Tuy nhiên, UBND huyện U đã khẳng định phần đất bà **K** bị thiếu là do khi cấp giấy chứng nhận không thể hiện hành lang ATGT. Như vậy, phần đất của gia đình bà **K** là tiếp giáp và có một phần nằm trong hành lang ATGT của Quốc lộ F tuyến tránh, cho nên ông Trần Xuân N1 không còn phần đất nào tại vị trí này. Mặt khác, xét thấy bà **N** nhận chuyển nhượng đất của ông **D** là không đúng quy định. Bởi lẽ, phần đất tranh chấp là đất hành lang ATGT không thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông **D**, nên việc chuyển nhượng giữa các bên là không có giá trị pháp lý. Hơn nữa cơ quan quản lý đất đai tại địa phương cũng đã có ý kiến đối với phần đất tranh chấp là trước khi mở rộng Quốc lộ 63 tuyến tránh thì phần đất thuộc quyền sử dụng của gia đình bà **K**, đồng thời tiếp tục tạm giao cho bà **K** được sử dụng đất thuộc hành lang ATGT. Vì vậy, bản án sơ thẩm giao cho ông **T3**, bà **N** được tiếp tục sử dụng đất tranh chấp là không phù hợp với chủ trương quản lý đất đai của địa phương, cho nên cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và một phần nội dung kháng cáo nên cấp phúc thẩm hủy và đình chỉ một phần vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do rút lại yêu cầu đối với số tiền bồi thường là 30.000.000đ.

Đối với tài sản trên phần đất tranh chấp là của ông **L**, bà **K1** tự cất để buôn bán văn phòng phẩm. Trong quá trình giải quyết vụ án ông **L**, bà **K1** không có tranh chấp, không có yêu cầu gì, đồng thời cho biết sẽ tự thỏa thuận với bên được sử dụng, nếu không thỏa thuận được sẽ tự tháo dỡ di dời. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà **K** không đồng ý thỏa thuận với bà **K1** ông **L** mà yêu cầu phải tháo dỡ di dời giao trả đất, do đó sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật thì ông **L**, bà **K1** phải tự tháo dỡ di dời tài sản giao trả đất cho bà **K**. Trường hợp ông **L** bà **K1** không tự nguyện tháo dỡ di dời thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tháo dỡ theo quy định. Nếu ông **L**, bà **K1** có tranh chấp về hợp đồng thuê đất, tài sản trên đất đối với bà **N**, ông **T3** thì được quyền khởi kiện trong vụ án dân sự khác.

[4] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, nhận thấy quyết định của bản án dân sự sơ thẩm là chưa phù hợp. Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ nên có cơ sở chấp nhận; ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn chưa đủ cơ sở nên không chấp nhận. Thống nhất đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát về việc: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST, ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang. Hủy và đình chỉ một phần vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do rút một phần yêu cầu khởi kiện và một phần kháng cáo.

[5] *Về chi phí tố tụng*: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá là 4.829.600đ và chi phí xem xét đo đạc lại là 1.545.000đ. Tổng số tiền là 6.374.600đ, buộc bà **N**, ông **T3** phải chịu. Do bà **K** đã nộp tạm ứng nên bà **N**, ông **T3** phải trả lại cho bà **K** số tiền này.

Bà **K** đã được hoàn trả lại số tiền tạm ứng chi phí còn thừa là 2.455.000đ (đã thực hiện xong).

[6] *Về án phí dân sự*:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Bà **Trần Thị K**, anh **Phạm Văn Đ**, anh **Phạm Văn H**, chị **Phạm Thị H1**, chị **Phạm Thu T1**, chị **Phạm Thị G** được nhận lại tạm ứng án phí với số tiền là 1.000.000 đồng, theo biên lai thu số: 0003069 ngày 19/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Ông **Nguyễn Hải T3**, bà **Lã Thị Hằng N** phải nộp án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000 đồng, được khấu trừ vào tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003498 ngày 19/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Hoàn trả lại cho nguyên đơn tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: khoản 5, khoản 7 Điều 166, Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;.

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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà **Trần Thị K**, anh **Phạm Văn Đ**, anh **Phạm Văn H**, chị **Phạm Thị H1**, chị **Phạm Thu T1**, chị **Phạm Thị G**.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST, ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Trần Thị K**, anh **Phạm Văn Đ**, anh **Phạm Văn H**, chị **Phạm Thị H1**, chị **Phạm Thu T1**, chị **Phạm Thị G** đối với bị đơn ông **Nguyễn Hải T3**, bà **Lã Thị Hằng N** về việc: Tạm giao cho bà **Trần Thị K**, anh **Phạm Văn Đ**, anh **Phạm Văn H**, chị **Phạm Thị H1**, chị **Phạm Thu T1**, chị **Phạm Thị G** được tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp nằm trong phần đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ. Khi Nhà nước trưng dụng thì phải chấp hành giao trả lại cho Nhà nước theo quy định.

Ông **Nguyễn Hải T3**, bà **Lã Thị Hằng N** giao lại cho nguyên đơn sử dụng phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế chiều ngang 6,06m, chiều dài 3m được giới hạn bởi các điểm từ 1 đến 4. Phần vị trí đất được căn cứ theo trích đo số TĐ 54-2024, ngày 07/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai **huyện U** lập và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/02/2024 do Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang lập.

Ghi nhận việc ông **Nguyễn Hữu L** và bà **Nguyễn Kim K1** tự nguyện tháo dỡ, di dời tài sản là căn nhà tự cất trên phần đất hành lang an toàn giao thông đường bộ mà **UBND huyện U** tạm giao cho bà **K** được tiếp tục sử dụng. Trường hợp không tự tháo dỡ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tháo dỡ, di dời theo quy định. Tài sản trên đất là căn nhà tạm, chi tiết và vị trí được thể hiện theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2022 do Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng lập.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Nguyễn Hải T3**, bà **Lã Thị Hằng N** đối với nguyên đơn về việc yêu cầu giao trả cho ông bà phần đất tranh chấp.

3. *Về chi phí tố tụng:* Tổng số tiền là 6.374.600đ buộc ông **Nguyễn Hải T3**, bà **Lã Thị Hằng N** phải chịu. Do bà **Trần Thị K** đã nộp tạm ứng nên bà **N**, ông **T3** phải trả lại cho bà **K** số tiền này.

4. *Về án phí dân sự:*

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Bà **Trần Thị K**, anh **Phạm Văn Đ**, anh **Phạm Văn H**, chị **Phạm Thị H1**, chị **Phạm Thu T1**, chị **Phạm Thị G** được nhận lại tạm ứng án phí với số tiền là 1.000.000 đồng, theo biên lai thu số 0003069 ngày

19/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Ông Nguyễn Hải T3, bà Lã Thị Hằng N phải nộp án phí với số tiền là 300.000 đồng. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0003498 ngày 19/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Hoàn trả lại tạm ứng án phí mỗi người là 300.000đ, cụ thể: Trả cho bà Trần Thị K (biên lai thu số 0006049, ngày 03/10/2023); anh Phạm Văn Đ (biên lai thu số 0003036), anh Phạm Văn H (biên lai thu số 0003037), chị Phạm Thị H1 (biên lai thu số 0003038), chị Phạm Thu T1 (biên lai thu số 0003039), chị Phạm Thị G (biên lai thu số 0003040) nộp cùng ngày 07/12/2024.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện U Minh Thượng;
- THA dân sự huyện U Minh Thượng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Đặng Thị Bích Vân