

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KIÊN GIANG**

Bản án số: 270/2024/DS-PT  
Ngày 08 - 11 - 2024  
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 KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Các thẩm phán: Ông Trần Bá Kha  
Bà Đặng Thị Bích Vân

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

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

Ngày 08 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 229/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2024, về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 143/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 273/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Thanh H (T), sinh năm 1934 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Thanh H1 (M), sinh năm 1944 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà H1: Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1989; địa chỉ: khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang; địa chỉ liên hệ: Khu phố A, phường D, thành phố P, Kiên Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Đình T1 - Văn phòng Luật sư Phạm Văn C, thuộc Đoàn luật sư tỉnh K (có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Ông Trương Tùng L, sinh năm 1984 (vắng mặt).

2. Bà Huỳnh Thùy T2, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: khu phố D, phường D, thành phố P, Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Huỳnh Thị T3, sinh năm 1994;

Địa chỉ liên lạc: Số A, P, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người làm chứng:* Ông Trần Nghĩa H2, sinh năm 1968; địa chỉ liên hệ: Số C L, khu phố A, phường D, thành phố P, Kiên Giang (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Thanh P - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Thanh H1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện ngày 18/01/2022 của ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Thanh H1 và tài liệu thu thập trong quá trình giải quyết vụ án cùng với lời khai người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có nội dung như sau:*

Năm 1979 gia đình ông H và bà H1 có khai khẩn thửa đất diện tích 11.533m<sup>2</sup> tại khu phố E (nay là khu phố A) phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang để xây dựng nhà ở và trồng cây lâu năm. Ngày 12/4/2000 gia đình làm đơn kê khai và xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSD) đất (từ BL 05 - 07) thì được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện P (nay là thành phố P) cấp GCNQSDĐ số QĐĐ/000749 - QSDĐ/413/UB ngày 04/5/2004 với diện tích là 4.757m<sup>2</sup> (BL 23). Phần diện tích còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất vì nằm trong quy hoạch dự án mở đường Ngô Quyền giai đoạn 3 (BL 02).

Ngày 27/8/2004 ông H và bà H1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu N diện tích đã cấp giấy chứng nhận QSD đất là 304,5m<sup>2</sup>, ông N đã được cấp giấy chứng nhận số AB 371539 ngày 13/7/2005. Ông P là con ông H và là người nhận ủy quyền của ông H, bà H1 xác nhận không tranh chấp diện tích đất này với ông Nguyễn Hữu N.

Tháng 6/2005 ông H, bà H1 chuyển nhượng cho bà Trương Thị Kim T4 (vợ ông Trần Nghĩa H2) diện tích đất 1.305,1m<sup>2</sup> (trong phần đất đã cấp giấy), đất này hiện nay đứng tên ông Trương Tùng L theo giấy chứng nhận QSD đất số AĐ 330515 (tại thửa số 106, tờ bản đồ số 67). Ông P xác nhận không tranh chấp diện tích đất này với ông Trương Tùng L.

Đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 67, diện tích 192,4m<sup>2</sup> và thửa đất số 127 tờ bản đồ số 67, diện tích 1.051,9m<sup>2</sup>, tổng cộng là 1.244,3m<sup>2</sup> chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, hiện nay ông Trương Tùng L và bà Huỳnh Thùy T2 là người quản lý, sử dụng; ông H, bà H1 xác định đây là đất của ông bà nằm trong dự án mở đường Ngô Quyền giai đoạn 3 và không có chuyển nhượng cho vợ chồng ông L nên tranh chấp và đòi lại phần đất này.

Từ năm 2004 (khi ông H và bà H1 được cấp giấy chứng nhận QSD đất) đến năm 2015 thì nhà nước không mở rộng đường Ngô Quyền giai đoạn 3 nên ông H, bà H1 làm đơn xin xét duyệt để cấp giấy chứng nhận QSD đất phần đất tranh chấp

thì ông H2 và bà T4 đứng ra ngăn cản nên ông H, bà H1 đã khởi kiện ông H2 và bà T4 năm 2017. Tòa án thụ lý và giải quyết thì được biết phần đất này không thuộc quyền quản lý sử dụng của ông H2 và bà T4 nên đã đình chỉ giải quyết vụ án. Năm 2018 UBND tỉnh K có quyết định tạm dừng việc cấp giấy và tách thửa trên địa bàn huyện (nay là thành phố) Phú Quốc nên ông H chưa thực hiện. Từ tháng 6/2021 đến nay có chủ trương cấp giấy chứng nhận QSD đất nên ông H, bà H1 đã làm đơn xin cấp giấy chứng nhận QSD đất thì phát hiện hai thửa đất 126 và 127 diện tích 1.244,3m<sup>2</sup> đã được đứng tên trên bản đồ là Trương Tùng L được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận nên ông H, bà H1 ngăn chặn và gửi đơn tranh chấp đất đai tại UBND phường D, thành phố P và được hoà giải vào tháng 12/2021.

Tại đơn khởi kiện ông H, bà H1 có đưa ông Nguyễn Hữu N, ông Trần Nghĩa H2, bà Trương Thị Kim T4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Quá trình giải quyết vụ án thì ông Nguyễn Thanh P xác định, ông H và bà H1 không tranh chấp phần đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu N 304,5m<sup>2</sup> (nay đã chuyển nhượng cho Trương Tùng L); không tranh chấp phần đất đã cấp giấy chứng nhận cho ông Trần Nghĩa H2 - bà Trương Thị Kim T4; không tranh chấp phần đất đã được cấp giấy chứng nhận 1.305,1m<sup>2</sup> đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trương Tùng L nay cấp đổi được diện tích 1.408,8m<sup>2</sup> mà ông H, bà H1 chỉ tranh chấp QSD đất với ông Trương Tùng L diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 126 và 127 là tổng diện tích là 1.244,3m<sup>2</sup> theo đo đạc thực tế tại sơ đồ trích đo số 512/2022 ngày 07/9/2022 có diện tích là 1.202,3m<sup>2</sup> nên thống nhất không đưa ông Trần Nghĩa H2 - bà Trương Thị Kim T4; ông Nguyễn Hữu N vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được thể hiện tại (BL 166).

Ngoài ra, phần đất tranh chấp hiện nay theo sơ đồ trích đo số 512/2022 ngày 07/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P thì diện tích là 1.202,3m<sup>2</sup> ông H và bà H1 không có công trình xây dựng; chỉ có một vài cây dừa, cây đào trước đây ông H trồng khi khai khẩn; trên phần đất tranh chấp này có kho muối và cây cầu xây của ông L cất để tàu đậu chở muối. Ông H, bà H1 không yêu cầu thẩm định giá đất và tài sản trên đất (BL 177). Nếu đất thuộc của ông H, bà H1 thì ông H và bà H1 trả lại tiền xây dựng công trình trên đất và tiền làm tăng giá trị đất là 100.000.000 đồng cho ông L, bà T2 và mở cho ông L, bà T2 diện tích đất làm lối đi xuống mé sông giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn T5 (theo sơ đồ trích đo số 512/2022) có chiều ngang con đường là 05m, chiều dài con đường hết đất từ mé sông lên đến phần đất giáp với đất đã có giấy chứng nhận QSD đất diện tích là

1.408,8m<sup>2</sup> của ông L (BL 177). Nếu đất thuộc ông L thì yêu cầu ông L, bà T2 hỗ trợ ông H, bà H1 100.000.000 đồng (BL 218).

Tại phiên toà sơ thẩm ông Nguyễn Thanh P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu Toà án buộc ông Trương Tùng L và bà Huỳnh Thùy T2 trả lại cho nguyên đơn diện tích hai thửa đất là thửa 126 và thửa 127 tờ bản đồ số 67 diện tích là 1.244,3m<sup>2</sup>, đất đo đạc thực tế theo sơ đồ trích đo số 512/2022 ngày 07/9/2022 có diện tích là 1.202,3m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh H1 và công nhận QSD đất cho ông H, bà H1; đồng thời buộc ông Trương Tùng L, bà Huỳnh Thùy T2 phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả đất cho nguyên đơn.

*\* Bị đơn ông Trương Tùng L, bà Huỳnh Thùy T2 và người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà T2 trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:*

Vào năm 2005 khi ông L đi biển đánh bắt cá thì có nhờ ông Trần Nghĩa H2 (là dượng rể) tìm chuyên nhượng cho ông thửa đất gần sông để làm nhà thùng nước mắm, ông H2 có hỏi mua của vợ chồng ông H, bà H1 phần đất giáp mé sông D (gần nhà ông H2), đất đã có giấy chứng nhận QSD đất thì ông H đồng ý chuyển nhượng. Do đó, ông L và bà T2 đã trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông H, bà H1 vào ngày 16/5/2006 (BL 152) đã trả đủ tiền và được chỉnh lý biến động sang tên ngày 30/5/2006 diện tích 1.305,1m<sup>2</sup> loại đất vườn (BL 150). Ông L cấp đổi lại giấy chứng nhận số AĐ 331297 ngày 13/10/2006 (BL 235). Năm 2019 đổi lại giấy chứng nhận QSD đất theo bản đồ địa chính số CQ 357303 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 109521 ngày 29/01/2019 diện tích 1.408,8m<sup>2</sup> tại thửa số 106, tờ bản đồ số 67 (BL 234) diện tích tăng thêm 103,7m<sup>2</sup> là trước đây do sai số đo đạc (BL 239).

Sau đó ông L và bà T2 vào phần đất 1.408,8m<sup>2</sup> quản lý, sử dụng từ năm 2006 đến năm 2021 không tranh chấp với bất kỳ ai, kể cả ông H, bà H1. Phần đất này khi ông L bà T2 nhận chuyển nhượng không có đường đi (ba cạnh đều giáp các hộ dân và không có lối đi ra đường; còn một cạnh giáp sông D), phương tiện duy nhất để đi vào khu đất này là bằng tàu, thuyền; ông L chuyển nhượng mục đích là đất gần mé sông để làm nhà thùng nước mắm, đây cũng là phong tục tập quán của người dân thành phố P. Đối với diện tích đất mà hiện nay ông H, bà H1 tranh chấp với vợ chồng ông L tại hai thửa đất là thửa 126 và thửa 127, tờ bản đồ số 67, diện tích là 1.244,3m<sup>2</sup>, đất đo đạc thực tế theo sơ đồ trích đo địa chính số 512/2022 ngày 07/9/2022 có diện tích là 1.202,3m<sup>2</sup> thì đây không phải là đất của ông H, bà H1 còn lại để làm dự án đường Ngô Quyền giai đoạn 3, mà đây là đất hành lang sông của nhà nước. Trước khi cấp giấy chứng nhận QSD đất cho dân khu vực giáp sông thì nhà nước trừ ra 25m theo quy định của pháp luật để giữ an

toàn hành lang sông. Ông L, bà T2 vào quản lý, sử dụng phần đất này và phần đất nhận chuyển nhượng của ông H từ năm 2006 đến nay và đã được UBND phường D xét duyệt đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật nên ông bà không đồng ý trả lại đất cho ông H, bà H1.

Vào ngày 17/7/2024 ông Trương Tùng L và bà Huỳnh Thùy T2 có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 1.202,3m<sup>2</sup> được đo đạc theo sơ đồ trích đo số 512/2022 ngày 07/9/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, đất tọa lạc tại khu phố E (nay là khu phố A) phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho ông Trương Tùng L và bà Huỳnh Thùy T2. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu công nhận đất thì buộc ông H, bà H1 phải chừa lối đi cho ông L ra mé sông tại phần đất giáp với bà Trương Thị Kim T4 (phần đất này ông L đã cất kho chứa muối và làm cầu chở muối) có chiều ngang là 06m, chiều dài từ mé sông D đến giáp phần đất đã có giấy chứng nhận QSD đất diện tích 1.408,8m<sup>2</sup> của ông L theo đo đạc thực tế là 25m và bồi thường tiền làm tăng giá trị đất và công trình xây dựng là 100.000.000 đồng, ông L không yêu cầu định giá đất và tài sản trên đất (BL 204).

*Tại phiên tòa sơ thẩm:* Người đại diện theo ủy quyền của ông L và bà T2 thay đổi một phần yêu cầu phản tố, đó là rút một phần yêu cầu về bồi thường thiệt hại và rút yêu cầu mở lối đi cho ông L và bà T2; chỉ yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.202,3m<sup>2</sup> theo đo đạc thực tế tại sơ đồ trích đo số 512/2022 ngày 07/9/2022 của Chi nhánh văn phòng Đ, đất tọa lạc tại khu phố E (nay là khu phố A) phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho ông Trương Tùng L và bà Huỳnh Thùy T2.

Căn cứ pháp lý mà người đại diện của bị đơn yêu cầu công nhận theo quy định tại điểm i khoản 2 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ đó là xác định việc sử dụng đất của vợ chồng ông L ổn định, không tranh chấp từ năm 2006 cho đến thời điểm xin cấp giấy chứng nhận năm 2021; và căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ đó là xác định phần đất này là đất ông L, bà T2 sử dụng là đất lấn chiếm hành lang bảo vệ an toàn sông D do nhà nước quản lý (ông H, bà H1 được cấp đất năm 2004 đã được nhà nước trừ hành lang sông), nay có chủ trương cho những người trực tiếp sản xuất nông nghiệp được cấp giấy chứng nhận trên phần đất hành lang sông nên ông L đã được UBND phường D xét duyệt lập danh sách niêm yết công khai và có tờ trình về việc xét duyệt nguồn gốc đất chuyển hồ sơ đến Chi nhánh VPĐKĐĐ và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P ngày 31/5/2021 để cấp giấy. Do ông L là người ở địa phương, trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên phần đất lấn chiếm của nhà nước nên căn cứ quy định tại

khoản 3 Điều 101; khoản 1 Điều 166 Luật đất đai 2013 xác định quyền sở hữu, yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận QSD đất cho ông L bà T2 diện tích xét duyệt cấp giấy chứng nhận QSD đất là 1.202,3m<sup>2</sup>.

*Tại phiên tòa sơ thẩm:* Ông Trần Nghĩa H2 là người làm chứng xác định phần đất tranh chấp hiện nay do ông L, bà T2 là người quản lý, sử dụng từ năm 2006 đến nay; ông H2 không có công trình xây dựng hoặc tài sản gì trên đất và không tranh chấp với ai đối với phần đất và công trình xây dựng này.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 143/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:*

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh H1 đòi quyền sử dụng đất với ông Trương Tùng L và bà Huỳnh Thùy T2.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Tùng L và bà Huỳnh Thùy T2 về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.202,3m<sup>2</sup> theo sơ đồ trích đo số 512/2022 ngày 07/9/2022 của Chi nhánh văn phòng Đ, đất tọa lạc tại khu phố E (nay là khu phố A) phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho ông Trương Tùng L và bà Huỳnh Thùy T2, không ai có quyền cản trở việc sử dụng đất của ông L và bà T2.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc bồi thường công trình xây dựng, làm tăng giá trị đất và rút yêu cầu mở lối đi do bị đơn rút yêu cầu phản tố.

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

*Sau khi xét xử sơ thẩm.*

Ngày 05 tháng 9 năm 2024 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh P có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 143/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Yêu cầu cấp phúc thẩm xử theo hướng như sau: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Thanh H1; Công nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà H1 đối với thửa đất có diện tích 1.202,3m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.  
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp cho nguyên đơn, nếu chưa đủ căn cứ công nhận đất thì yêu cầu hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 143/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 143/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, những người tham gia tố tụng đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 143/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, 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 tố tụng: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn về nội dung, quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo đã đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn ông Trương Tùng L và bà Huỳnh Thùy T2 trả cho ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh H1 diện tích diện tích 192,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 126 và diện tích 1.051,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 127, tờ bản đồ số 67, tổng diện tích là 1.244,3m<sup>2</sup>, nay đo đạc thực tế theo sơ đồ trích đo số 512/2022 ngày 07/9/2022 có diện tích là 1.202,3m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang; đồng thời buộc ông Trương Tùng L, bà Huỳnh Thùy T2 phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để công nhận quyền sử dụng đất (QSĐĐ) cho nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy, nguồn gốc thửa đất của ông H, bà H1 được xác định theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ thu thập khi cấp giấy chứng nhận cho ông H thì đất do gia đình ông khai khẩn từ năm 1979 có diện tích 11.533m<sup>2</sup> tại khu phố E (nay là khu phố A) phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang để xây dựng nhà ở và trồng cây lâu năm (BL 02). Diện tích đất này đã được ông H, bà H1 xin đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 12/4/2000 và được các cấp chính quyền địa phương xác nhận đất của ông H, bà H1 khai khẩn là 11.533m<sup>2</sup> (từ BL 05 đến BL 07), trên phần đất này ông H có cất một căn nhà cách sông D 32m, chính quyền địa phương xét thấy hợp lệ về nguồn gốc và vị trí đất nên đã cấp giấy chứng nhận QSĐĐ số AĐ 330515 ngày 04/5/2004 diện tích 4.757m<sup>2</sup>, vị trí và tọa độ thửa

đất cách sông D là 25m (BL 06; 09; 144). Diện tích đất 4.757m<sup>2</sup>, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì từ năm 2005 đến năm 2008 ông H, bà H1 đã chuyển nhượng hết toàn bộ diện tích đất trong giấy chứng nhận QSD đất này cho nhiều người trong đó có ông Nguyễn Hữu N; bà Trương Thị Kim T4 và ông Trương Tùng L (BL 157; 159).

Do đất của ông H bị giải tỏa để làm đường Lê Hồng P1 và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu N nên bị biến động về hình thể, ông H đổi lại Giấy chứng nhận QSD đất số AĐ 330515 ngày 04/5/2004 thì nhà nước đã thu hồi giấy này vào ngày 13/4/2006 và cấp lại giấy cho ông H 03 giấy chứng nhận QSD đất mới vào ngày 12/5/2006 gồm: Giấy AĐ 330515 diện tích 1.051,8m<sup>2</sup>; Giấy AĐ 330516 diện tích 1.382,0m<sup>2</sup>; Giấy AĐ 330517 diện tích 1.305,1m<sup>2</sup>, cả 03 giấy này đã bị thu hồi do chuyển nhượng hết đất (BL 101; 159).

Trước thời điểm được cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 4.757m<sup>2</sup> thì ông H, bà H1 bị nhà nước thu hồi diện tích 6.704m<sup>2</sup> theo Quyết định số 300/QĐ-UB ngày 28/3/2003 của UBND huyện P (BL 191), nhà nước thu hồi diện tích này để thực hiện khu tái định cư, như vậy diện tích ông H, bà H1 khai khẩn 11.533m<sup>2</sup> không còn đất dư nên không có cơ sở đòi lại đất của ông L, bà T2.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông P1 là người đại diện theo ủy quyền của ông H cho rằng diện tích đất ông H, bà H1 khai khẩn diện tích khoảng 16.000m<sup>2</sup> gồm 11.533m<sup>2</sup> có 4.757m<sup>2</sup> được cấp giấy và 6.704m<sup>2</sup> bị thu hồi (diện tích đất này không tranh chấp); thì ông H, bà H1 còn diện tích để làm dự án đường Ngô Quyền giai đoạn 3 gồm: diện tích đất của ông Nguyễn Thanh H3 (con ông H) là 799m<sup>2</sup> đã được cấp giấy năm 2012 (diện tích đất này không tranh chấp); thêm phần đất giáp mé sông của ông H2 khoảng hơn 500m<sup>2</sup> (diện tích đất này đã cấp giấy nên không tranh chấp); và diện tích 1.202,3m<sup>2</sup> do ông L, bà T2 đang sử dụng thì ông H xác định đây là vị trí đất của dự án đường N giai đoạn 3 của gia đình ông nên tranh chấp và yêu cầu ông L, bà T2 trả lại.

Xét lời khai của ông P1 về diện tích đất của ông H khai khẩn diện tích 16.000m<sup>2</sup> là không có cơ sở xác định, bởi vì đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ thu thập được của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ năm 2000 đều xác định diện tích đất khai khẩn của ông H là 11.533m<sup>2</sup>; còn đất của ông Nguyễn Thanh H3 (con ông H) được cấp là 799m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận QSD đất số BH 939148 cấp ngày 06/4/2012 không phải là đất thuộc dự án Ngô Quyền giai đoạn 3 như ông P1 trình bày mà đất này theo hồ sơ xin cấp giấy của ông H3 được xác định là đất của bà Nguyễn Thị Thanh H1 được thừa kế từ trước năm 1980 cho lại ông H3 cất nhà ở từ năm 2002 (BL 233); còn đất của ông H2, bà Thu nhận chuyển nhượng của ông H bà H1 khi đất của ông H chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất; Bà T4 tự



làm đơn xin hợp thức hóa QSD đất và được UBND huyện xét duyệt tại Quyết định phê duyệt số 43/D-UB ngày 29/5/2000 diện tích là 450m<sup>2</sup>; năm 2015 ông H2, bà T4 xin đổi sổ và đo đạc cấp bổ sung phần đất giáp sông D đang sử dụng và được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BH 903643 toàn bộ diện tích đã được phê duyệt và diện tích đất bổ sung được 892,6m<sup>2</sup> (BL 224), các tài liệu cấp giấy cho ông H2, bà T4 không xác định đây là đất dự án đường N giai đoạn 3; Đối với diện tích đất ông L bà T2 được xét duyệt cấp giấy chứng nhận QSD đất và hiện nay đang tranh chấp được UBND phường D xác định là đất hành lang sông D chứ không phải đất dự án đường N giai đoạn 3. Tại phiên tòa ông P1 trình bày tờ biên bản kiểm kê xác minh diện tích đất (BL 08) là dự án đường N giai đoạn 3 và là vị trí đất tranh chấp mà ông L được xét duyệt cấp giấy. Hội đồng xét xử xét thấy, tại biên bản này không xác định vị trí, tứ cận của thửa đất giáp phần đất nào của thửa đất nên không có cơ sở xác định đây là vị trí đất tranh chấp và ông L được xét duyệt cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Từ những căn cứ nêu trên xác định diện tích đất của ông H, bà H1 khai khẩn có diện tích là 11.533m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 4.757m<sup>2</sup>, vị trí, tọa độ thửa đất cách sông D 25m và diện tích thu hồi là 6.704m<sup>2</sup> là đủ diện tích khai khẩn chứ không phải diện tích 16.000m<sup>2</sup> như ông P1 trình bày; ông H, bà H1 không còn đất dư chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có cơ sở đòi ông Trương Tùng L và bà Huỳnh Thùy T2 phải trả cho ông bà diện tích đất tại thửa 126 và thửa 127 tờ bản đồ số 67 diện tích 1.244,3m<sup>2</sup>, đất đo đạc thực tế theo sơ đồ trích đo số 512/2022 ngày 07/9/2022 có diện tích là 1.202,3m<sup>2</sup>. Không công nhận QSD đất này cho ông H, bà H1; đồng thời ông Trương Tùng L, bà Huỳnh Thùy T2 không phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất 1.202,3m<sup>2</sup> này, không ai có quyền cản trở việc sử dụng đất của ông L, bà T2.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1.202,3m<sup>2</sup> theo sơ đồ trích đo số 512/2022 ngày 07/9/2022 của Chi nhánh văn phòng Đ tọa lạc tại khu phố K, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang; bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố về bồi thường thiệt hại và rút yêu cầu mở lối đi cho ông L và bà T2. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn Hội đồng xét xử chấp nhận với các lý do như sau:

Đối với phần đất tranh chấp hiện nay theo đo đạc thực tế có diện tích là 1.202,3m<sup>2</sup> ông H, bà H1 cho rằng đây là đất của ông bà nằm trong dự án mở đường Ngô Quyền giai đoạn 3 là không có cơ sở, như cấp sơ thẩm đã phân tích ở trên thì đây là đất hành lang sông đã được UBND phường D xác định. Bởi vì, trên thực tế nhà nước không có dự án nào mở đường Ngô Quyền giai đoạn 3 tại khu vực này, không có quyết định thu hồi đất, không có phương án bồi thường, việc

này được chính ông H, bà H1 xác nhận tại đơn khởi kiện (BL 02); ông H chỉ căn cứ vào tờ biên bản kiểm kê xác minh diện tích đất (BL 08) không có vị trí tứ cận để tự xác định đây là vị trí đất ông L đang sử dụng và tranh chấp là không có cơ sở, mà xác định đây là đất hành lang an toàn sông D được nhà nước trừ 25m trước khi cấp đất cho ông H, bà H1 từ năm 2000. Ông H, bà H1 đã thực hiện chủ trương này và chấp nhận theo sơ đồ, vị trí, tọa độ QSD thửa đất của ông là cách sông D 25m từ năm 2004 (BL176) không khiếu nại, không tranh chấp và không quản lý, sử dụng. Ông L và bà T2 nhận chuyển nhượng thửa đất đã có giấy là 1.305,1m<sup>2</sup> và vào quản lý, sử dụng từ năm 2006 đồng thời quản lý sử dụng cả phần diện tích đất hành lang sông của nhà nước từ năm 2006 đến 2021 không phát sinh tranh chấp với ai; trên đất ông L đã xây dựng kho muối, xây cầu giáp mé sông, trồng một số cây dừa, đã đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND phường D xét duyệt đủ điều kiện và lập danh sách công khai số 46 và 67/DSTB-UBND ngày 11/5/2021 đối với diện tích tranh chấp tại thửa 126 và 127 (BL 251; 256), đồng thời UBND phường D có tờ trình ngày 31/5/2021 đề nghị Phòng T và Chi nhánh văn phòng Đ cấp giấy chứng nhận. Tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 10/12/2021 của UBND phường D xác định: Thửa đất có diện tích 1.244,3m<sup>2</sup> đang tranh chấp là nằm trong hành lang sông D do nhà nước quản lý, thời điểm cấp giấy cho ông H thì nhà nước không có chủ trương cấp giấy CNQSD đất phần diện tích nằm trong hành lang sông, tuy nhiên sau khi nhận chuyển nhượng QSD đất thì ông L đã vào quản lý, sử dụng phần diện tích được cấp giấy và diện tích hành lang sông từ thời điểm chuyển nhượng của ông H, bà H1 từ 2006 đến nay nên đủ điều kiện cấp giấy (BL14). Tại công văn số 193/UBND-KT ngày 03/6/2024 của UBND phường D xác định, tại vị trí đất tranh chấp thì ông H, bà H1 không còn diện tích đất nào; ông H, bà H1 khi chuyển nhượng hết đất trong giấy thì không vào quản lý sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 2006 đến nay (BL 156), điều này phù hợp với lời khai của ông P1, ông H, bà H1 không còn đất đã được cấp giấy do đã chuyển nhượng hết; phần đất này ông H, bà H1 không vào quản lý sử dụng (BL 177);

Việc ông L, bà T2 vào quản lý sử dụng phần đất tranh chấp hiện nay là đất hành lang sông do nhà nước quản lý, chứ không phải đất dư chưa được cấp giấy của ông H. Ông L đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận QSD đất nên đã được UBND phường xét duyệt và công khai danh sách, đồng thời có tờ trình gửi Phòng T và Chi nhánh VPĐKĐĐ Phú Quốc cấp giấy cho ông L, bà T2 với lý do ông L, bà T2 là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp (BL 156; 246; 254), do đó quyền về tài sản của ông L được xác lập do hoạt động sản xuất được quy định tại Điều 233 và khoản 2 Điều 688 BLDS 2005.

Theo đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Tùng L và bà Huỳnh Thùy T2 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 1.202,m<sup>2</sup> theo sơ đồ trích đo số 512/2022 ngày 07/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, đất tọa lạc tại khu phố E (nay là khu phố A), phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang có cơ sở.

Tại cấp sơ thẩm bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bồi thường công trình xây dựng và làm tăng giá trị đất; rút yêu cầu xin mở lối đi. Cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu phản tố theo quy định tại khoản 2 Điều 244 BLTTDS là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không có cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh là việc kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn như Hội đồng xét xử đã nhận định ở phần trên.

Từ những nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất: Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn; Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 143/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[4] Chi phí tố tụng:

[4.1] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 6.291.972 đồng theo biên lai thu số 00002523 ngày 10/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, do ông H yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và không được chấp nhận đơn khởi kiện nên ông H, bà H1 phải chịu, ông bà đã nộp xong (BL 78);

[4.2] Chi phí thu thập tài liệu chứng cứ là các bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà H1; ông L; ông H2; ông H3 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P do ông Trương Tùng L yêu cầu thu thập, ông L phải chịu và đã nộp theo biên lai thu số 0016758 ngày 19/01/2024 là 1.750.000 đồng; biên lai số 0005261 ngày 08/8/2024 là 250.000 đồng; Biên lai số 0002560 ngày 08/8/2024 là 500.000 đồng. Ông L đã nộp xong.

[5]. Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí tranh chấp quyền sử dụng là 300.000 đồng, nguyên đơn không được chấp nhận đơn khởi kiện nên nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh H1 phải chịu án phí là 300.000 đồng. Do ông H, bà H1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên được miễn án phí theo quy định.

- Án phí phản tố của ông Trương Tùng L và bà Huỳnh Thùy T2 được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Hoàn trả lại tạm ứng án phí cho ông Trương Tùng L và bà Huỳnh Thùy T2 là 2.800.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000445 ngày 25/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải phí dân sự phúc thẩm số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Tuy nhiên, ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh H1 là người là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Áp dụng Điều 233; khoản 2 Điều 688 Bộ luật dân sự 2005; Điều 101; Điều 166 Luật đất đai 2013; điểm a khoản 5 Điều 20; điểm i khoản 2 Điều 21; khoản 1 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; 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. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh H1 đòi quyền sử dụng đất đối với ông Trương Tùng L và bà Huỳnh Thùy T2.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Tùng L và bà Huỳnh Thùy T2 về việc yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất diện tích đất tranh chấp.

Giữ nguyên hiện trạng cho ông Trương Tùng L và bà Huỳnh Thùy T2 được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 1.202,3m<sup>2</sup> theo sơ đồ trích đo địa chính số 512/2022 ngày 07/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang, đất tọa lạc tại khu phố E (nay là khu phố A) phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, không ai có quyền cản trở việc sử dụng đất nói trên của ông L và bà T2.

Trường hợp đất có đủ điều kiện thì ông Trương Tùng L và bà Huỳnh Thùy T2 có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bồi thường công trình xây dựng, làm tăng giá trị đất và rút yêu cầu mở lối đi do bị đơn rút yêu cầu phản tố.

### 3. Về chi phí tố tụng:

- Ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh H1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 6.291.972 đồng (sáu triệu hai trăm chín mươi một nghìn chín trăm bảy mươi hai đồng), ông H và H1 đã nộp xong.

- Ông Trương Tùng L và bà Huỳnh Thùy T2 phải chịu chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ số tiền là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng), ông L đã nộp xong.

### 4. Về án phí:

#### 4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh H1 phải chịu án phí tranh chấp quyền sử dụng là 300.000 đồng. Do ông H, bà H1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên được miễn án phí theo quy định. Ông Trương Tùng L và bà Huỳnh Thùy T2 không phải chịu án phí.

- Hoàn trả lại tạm ứng án phí cho ông Trương Tùng L và bà Huỳnh Thùy T2 số tiền là 2.800.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000445 ngày 25/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

#### 4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm.

Nguyên đơn là người cao tuổi được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

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 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.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố Phú Quốc;
- THA dân sự thành phố Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Nhiên**

