

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

Bản án số: 169/2023/DS-PT

Ngày 07/8/2023

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

Ông Trần Bình Đảo

- 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 **Mai Thùy Dung** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và ngày 07 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 181/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2022, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 27/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 219/2022/QĐPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh **Võ Hoàng M**, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: **Khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.**

- Bị đơn: Anh **Trương Hồng L**, sinh năm 1974 (có mặt)

Chị **Nguyễn Thị Kim L1**, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: **Số B, đường C, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.**

Người đại diện hợp pháp của chị **L1**: Anh **Nguyễn Thanh V**, sinh năm 1994, (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/8/2017), (có mặt).

Địa chỉ: **Số D đường L, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị **Nguyễn Thị Kim L1** là luật sư: **Trần Văn K** - Công ty Luật TNHH MTV A&P thành phố H (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ Quang H ; Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố B, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Người kháng cáo: Anh Võ Hoàng M - Nguyên đơn.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Võ Hoàng M trình bày:

Ngày 29/01/2004, anh có nhận chuyển nhượng của bà Trần Kim B và bà Trần Thị Tuyết N thửa đất có diện tích 1.881,4m², tọa lạc tại đường C, khu phố A, thị trấn D, huyện P (nay là phường D, thành phố P) tỉnh Kiên Giang. Năm 2009, anh đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là CNQSD đất) thì được biết thửa đất của mình bị chia thành 02 thửa là do quy hoạch mở đường và quy hoạch lộ giới nên Ủy ban nhân dân huyện P (nay là Ủy ban nhân dân thành phố P), (viết tắt là UBND) cấp giấy CNQSD đất cho anh hai thửa gồm: Thửa thứ nhất, diện tích 107,4m², thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 115 và thửa thứ hai, diện tích 683,7m², thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 115, cùng giấy CNQSD đất số BH 939964 cấp ngày 22/5/2012 đứng tên Võ Hoàng M và chị Đinh Thị Tuyết M1. Ngày 27/7/2012, biến động sang tên một mình anh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do năm 2010 anh và chị M1 ly hôn theo Quyết định Công nhận thuận tình ly hôn số 15/2010/QSST-HNGĐ ngày 26/4/2010 của Tòa án. Về tài sản chung chị M1 đã thỏa thuận giao hai thửa đất trên cho anh toàn quyền sử dụng được UBND thị trấn D (nay là phường D) xác nhận ngày 07/4/2010 nên chị M1 không có tranh chấp. Như vậy, tổng diện tích đất của hai thửa đất nêu trên là 791,2m². Còn diện tích 326,3m² nằm trong quy hoạch lộ giới mở đường Cách Mạng Tháng Tám nên anh không được cấp giấy CNQSD đất. Ngày 03/12/2014, anh chuyển nhượng cho anh Trương Hồng L và chị Phù Kim N1 (vợ anh L) hai thửa đất được cấp giấy có diện tích là 107,4m² và diện tích 683,7m². Riêng diện tích 326,3m² nằm trong quy hoạch lộ giới mở đường Cách Mạng Tháng Tám đến nay anh chưa được Nhà nước bồi thường. Diện tích đất này anh vẫn làm hàng rào ranh giới. Trong quá trình anh L và chị L1 sử dụng bao chiếm toàn bộ diện tích 326,3m² của anh.

Nay anh M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc anh Trương Hồng L và chị Nguyễn Thị Kim L1 phải chấm dứt hành vi bao chiếm, tháo dỡ nhà và vật

kiến trúc trả diện tích đất 326,3m², tọa lạc tại đường C, thuộc khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho anh.

Trong quá trình giải quyết vụ án Bị đơn anh Trương Hồng L trình bày như sau:

Năm 2014 anh và chị Phù Kim N1 (vợ anh) có nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Võ Hoàng M diện tích hơn 1.117,4m² (tọa lạc tại đường C, khu phố A, thị trấn D, huyện P (nay là phường D, thành phố P) tỉnh Kiên Giang. Trong diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 107,4m², thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 115 và diện tích 683,7m², thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 115, cùng giấy CNQSD đất số BH 939964 cấp ngày 22/5/2012 và diện tích 326,3m² nằm trong quy hoạch nên chưa được cấp giấy. Với giá 1.900.000.000 đồng. Năm 2015, anh L và chị N1 ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 116/2015/QĐST-HNGĐ ngày 20/8/2015 của Tòa án, thì chị N1 làm thủ tục tặng cho anh L toàn bộ diện tích đất 1.117,4m². Ngày 26/5/2016, anh L làm thủ tục chỉnh lý biến động sang tên anh L diện tích 107,4m² và diện tích 683,7m². Ngày 14/5/2016, anh L chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Kim L1 toàn bộ diện tích đất 1.117,4m² đã nêu trên và cam kết làm hợp thức hóa phần đất ngoài giấy cho chị L1. Ngày 26/5/2016, anh L ký hợp đồng CNQSD đất với chị L1 tại Phòng công chứng và làm thủ tục chỉnh lý biến động cho chị L1 đứng tên diện tích 107,4m² và diện tích 683,7m². Tháng 10/2016, chị L1 tiến hành xây dựng nhà thì anh Võ Hoàng M tranh chấp diện tích đất 326,3m² ngoài giấy.

Nay anh Trương Hồng L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Võ Hoàng M. Yêu cầu Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh M.

Anh Nguyễn Thanh V là đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Nguyễn Thị Kim L1 trình bày:

Ngày 14/5/2016, anh Trương Hồng L có viết giấy tay chuyển nhượng cho chị L1 diện tích đất hơn 1.000m² (trong đó, diện tích 107,4m², thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 115 và diện tích 683,7m², thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 115, cùng giấy CNQSD đất số BH 939964 cấp ngày 22/5/2012 và diện tích 326,3m² nằm trong quy hoạch nên chưa được cấp giấy). Anh L cam kết sẽ hỗ trợ chị L1 làm hợp thức hóa diện tích 326,3m² chưa được cấp giấy (thửa đất này nằm giữa hai thửa đất đã được cấp giấy). Ngày 26/5/2016, anh L ký hợp đồng CNQSD đất cho chị L1 tại Phòng Công chứng đối với hai thửa đất có có giấy nêu trên được chỉnh lý biến động sang tên chị Nguyễn Thị L1. Tháng 10/2016, chị L1 tiến hành xây dựng nhà thì anh M tranh chấp diện tích đất là 326,3m² chưa được cấp giấy.

Nay chị Nguyễn Thị Kim L1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh Võ Hoàng M. Vì trước đây anh M đã xác định, nếu chuyển nhượng cho anh L hai thửa

đất có giấy thì thửa đất chưa được cấp giấy nằm giữa hai thửa đất đã có giấy thì anh **M** không có lỗi đi ra nên anh **M** đồng ý chuyển nhượng hết cho anh **L**. Chị **L1** phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận diện tích đất 326,3m², đo đạc thực tế là 318,6m², tọa lạc tại **đường C, thuộc khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang** cho chị **L1**.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự thống nhất với sơ đồ trích đo thửa đất tranh chấp và kết quả định giá, không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lại.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Võ Hoàng M** đối với anh **Trương Hồng L**, chị **Nguyễn Thị Kim L1** về tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị **Nguyễn Thị Kim L1**.

Tạm giao diện tích đất 275,2m², tọa lạc tại **đường C, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang** cho chị **Nguyễn Thị Kim L1** quản lý sử dụng. Đất có hình CDUTMNOP (trong đó: Cạnh CD = 23.03; cạnh DU = 6.85; cạnh UT 5.34; cạnh MN = 0.71; cạnh NO = 7.27; cạnh OP 14.70) thể hiện tại Sơ đồ trích đo diện trạng thửa đất tranh chấp số 24/2018 ngày 03/01/2018 của Chi nhánh **Văn phòng Đ**.

Chị **Nguyễn Thị Kim L1** có quyền liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị **Nguyễn Thị Kim L1** về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 36.3m² và diện tích 7.1m², tọa lạc tại **đường C, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang** do đất nhà nước quản lý (Thể hiện hình GHKL và HIKL sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số 24/2018 ngày 03/01/2018 của Chi nhánh **Văn phòng Đ**).

Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 26/2018/QĐ-BPKCTT ngày 13/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc bị hủy bỏ.

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.

Sau khi xét xử sơ thẩm.

Ngày 26 tháng 10 năm 2022 nguyên đơn anh **Võ Minh L2** có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ vụ kiện, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hướng:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Võ Hoàng M**; Yêu cầu anh **Trương Hồng L**, chị **Nguyễn Thị Kim L1** chấm dứt hành vi bao chiếm, tháo dỡ nhà, vật kiến trúc và công trình xây dựng trên phần đất 318,6m², tọa lạc tại **đường C, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**; Công nhận cho anh **M** quyền sử dụng đất và giao cho anh **M** quản lý, sử dụng theo quy định.

Bác yêu cầu phản tố của chị **Nguyễn Thị Kim L1** đối với yêu cầu công nhận đất 326,3m², tọa lạc tại **đường C, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**.

Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang có quyết định kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS ngày 10/10/2022, đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, theo hướng:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và sửa phần căn cứ pháp luật số, ngày, tháng năm quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, tháng của ngày xét xử, cũng như chi phí tố tụng và án phí của đương sự cho đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Phía nguyên đơn anh **Võ Hoàng M** yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn; Chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc; Bác yêu cầu phản tố của chị **Nguyễn Thị Kim L1**. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc. Theo hướng buộc bị đơn anh **L**, chị **L1** trả cho nguyên đơn anh **M** diện tích đất tranh chấp là 257,2m²; Anh **M** rút yêu cầu về việc yêu cầu anh **L**, chị **L1** trả diện tích đất 43,3m².

- Luật sư **Trần Văn K** bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn chị **Nguyễn Thị Kim L1** trình bày quan điểm và cho rằng nguyên đơn anh **Võ Hoàng Minh M** chuyển nhượng cho anh **Trương Hồng L** toàn bộ diện tích đất chứ không phải chỉ chuyển nhượng hai thửa đất 17 và thửa 63 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như anh **M** trình bày. Vì trong hợp đồng có mô tả tứ cận của thửa đất chuyển nhượng, nhưng diện tích thể hiện thì không đúng với diện tích đất thực tế đã chuyển nhượng. Bản án sơ thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của anh **M** là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Hiện tại phần đất này anh **L** đã chuyển nhượng toàn bộ cho chị **L1** kể cả diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đang tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị **L1** đã sử dụng ổn định và cất nhà trên đất không tranh chấp, phần tranh chấp nằm giữa hai thửa không tranh chấp, nếu Tòa xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **M**, buộc bị đơn anh **L** và chị **L1** trả diện tích đất tranh chấp thì kể cả anh **M** và chị **L1** đều không có con đường nào để đi ra lộ **đường C**.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn anh **Võ Hoàng M**; Bác kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị **Nguyễn Thị Kim L1**. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị **L1**, anh **Nguyễn Thanh V** trình bày: Thống nhất theo quan điểm của Luật sư **Trần Văn K**.

-Anh **L** trình bày và anh yêu cầu HĐXX không chấp nhận kháng cáo của anh **M**, không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc về việc yêu cầu anh và chị **L1** trả diện tích đất tranh chấp là 257,2m², trường hợp Hội đồng xét xử buộc anh trả đất cho anh **M** thì anh yêu cầu cho anh được trả giá trị theo kết quả định giá lần thứ 3 số tiền là 1.484.979.200 đồng và một mình anh chịu trách nhiệm trả cho anh **M**, anh không yêu cầu chị **L1** trả cùng với anh, vì phần đất này sau khi chuyển nhượng của anh **M** đến ngày 14/5/2016 anh đã chuyển nhượng lại cho chị **Nguyễn Thị Kim L1** toàn bộ diện tích đất 1.117,4m² đã nêu trên và cam kết làm hợp thức hóa phần đất ngoài giấy cho chị **L1**, kể cả 2 thửa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì khi anh chuyển nhượng đất cho chị **L1** là anh với chị **L1** chưa kết hôn, sau khi chuyển nhượng xong thì đến ngày 17/3/2017 anh và chị **L1** mới kết hôn đến ngày 02/12/2020 thì anh và chị **L1** đã ly hôn và hiện tại chị **L1** đã sử dụng ổn định diện tích đất trên. Ngoài ra, anh và chị **L1** không có tranh chấp đối với các diện tích đã chuyển nhượng. Do đó, nay anh **M** tranh chấp thì anh có trách nhiệm đối với anh **M** và chị **L1** không có liên quan gì trong việc tranh chấp này.

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 nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn anh **Võ Hoàng M**; Chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện trưởng **Viện kiểm sát nhân dân thành phố P**, tỉnh Kiên Giang; Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị **Nguyễn Thị Kim L1**. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hướng buộc anh **Trương Hồng L** trả cho anh **Võ Hoàng M** diện tích đất 275,2m², nhưng trả bằng giá trị theo định giá lần thứ 3, số tiền là 1.484.979.200 đồng; Đình chỉ yêu cầu của anh **M** về việc yêu cầu bị đơn trả cho anh diện tích đất 43,3m², do anh **M** rút yêu cầu khởi kiện đối với phần này.

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: Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp có diện tích 326,3m² (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), đo đạc thực tế 318,6m², tọa lạc tại đường C, khu phố A, thị trấn D, huyện P (nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang là do anh Võ Hoàng M nhận chuyển nhượng của chị Trần Kim B và chị Trần Thị Tuyết N vào năm 2004. Năm 2012, anh M làm thủ tục được cấp giấy CNQSD đất hai thửa gồm: Thửa thứ nhất diện tích 107,4m², thửa số 63, tờ bản đồ số 115, và diện tích 683,7m², thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 115, cùng giấy CNQSD đất số BH 939964.

Năm 2014 anh M chuyển nhượng lại toàn bộ hai thửa đất trên cho anh Trương Hồng L và chị Phù Kim N1. Sau đó, chị N1 làm hợp đồng tặng cho lại hai thửa đất trên cho anh L đứng tên. Đến năm 2016, anh L chuyển nhượng hai thửa đất trên cho chị Nguyễn Thị Kim L1 sử dụng. Khi chị L1 tiến hành xây dựng trên đất trong đó có phần diện tích ngoài giấy CNQSD đất thì anh M ngăn cản nên phát sinh tranh chấp. Anh M khởi kiện yêu cầu anh L và chị L1 phải chấm dứt hành vi bao chiếm, tháo dỡ nhà và vật kiến trúc trả diện tích đất 326,3m² tọa lạc tại đường C, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho anh M. Chị L1 phản tố yêu cầu công nhận diện tích đất đo đạc thực tế là 318,6m² cho chị L1 sử dụng.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện cũng như đơn kháng cáo của anh M thấy rằng: anh M thừa nhận có ký hợp đồng CNQSD đất cho anh L 2 thửa đất gồm thửa: 63 diện tích là 107,4m², giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 100.000.000 đồng và thửa: 17 có diện tích là 683,7m², giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 300.000.000 đồng, nhưng thực tế anh M chuyển nhượng 02 thửa đất trên với giá là 1.900.000.000 đồng, anh M đã nhận đủ tiền. Riêng diện tích đất 326,3m² nằm trong quy hoạch lộ giới (dời đường C) anh M không có chuyển nhượng cho anh L nên anh M rào đất lại chờ nhà nước làm đường thì nhà nước sẽ bồi thường cho anh M. Ngược lại anh L thì cho rằng anh M và chị N2 đã chuyển nhượng hết cho anh L diện tích đất 1.117,40m², với giá 1.900.000.000 đồng (Trong đó, có 03 thửa liền kề nhau, 02 thửa đã được cấp giấy CNQSD đất đó là thửa số 17 có diện tích là 683,7m² và thửa số 63 diện tích là 107,4m², còn lại thửa tranh chấp nằm giữa của 02 thửa đã có

giấy nói trên diện tích 326,3m² chưa được cấp giấy là do quy hoạch lộ giới đường Cách Mạng Tháng Tám.

Xét yêu cầu của anh **M** cho rằng là anh chỉ chuyển nhượng cho anh **L** hai thửa đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm thửa số 17 và thửa số 63 là có căn cứ. Bởi vì, tại cấp phúc thẩm anh **M** có cung cấp cho Tòa án bản gốc hợp đồng thỏa thuận mua bán tay ngày 18/11/2014 giữa anh **M** và anh **L**. Trong hợp đồng có thể hiện nội dung là anh **M** chuyển nhượng cho anh **L** tổng diện tích là 787m², với giá chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng.

Như vậy xác định trong hợp đồng nói trên giữa anh **M** và anh **L** không có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm ở giữa hai thửa 17 và thửa 63 và anh **M** cho rằng đất này Nhà nước đang quy hoạch dời lộ đường Cách Mạng Tháng Tám nên anh chờ quy hoạch thì sẽ bồi thường cho anh nên anh không có chuyển nhượng cho anh **L** diện tích đất tranh chấp nhưng cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **M** là không có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm anh **M** yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp 275,2m² hội đồng xét xử xét thấy là có căn cứ chấp nhận. Ngoài ra, đối với diện tích 43,3 m² nằm trong hành lang an toàn giao thông và anh **M** xin rút yêu cầu nên hội đồng xét xử sẽ đình chỉ yêu cầu này theo quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu của anh **M** yêu cầu anh **L** trả lại diện tích đất và không đồng ý cho anh **L** trả bằng giá trị là không có cơ sở chấp nhận. Bởi vì, phần đất tranh chấp sau khi anh **L** chuyển nhượng hai thửa đất của anh **M** thì anh **L** đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho chị **L1** gồm thửa 17 và thửa 63 và phần đất chưa có giấy chứng nhận và chị **L1** đã cất nhà ở trên phần đất đã có giấy, phần đất không có giấy là phần đất tranh chấp nằm ở giữa hai thửa 17 và thửa 63 nếu buộc bị đơn trả diện tích đất trên cho anh **M** thì nhà của chị **L1** không có con đường nào để đi ra lộ đường Cách Mạng Tháng Tám hiện hữu, vì hiện tại nhà chị **L1** đang sử dụng phía sau hậu giáp rừng phòng hộ, còn giáp ranh hai bên đều có vách nhà của hộ liền kề. Do đó, cần buộc anh **L** trả diện tích đất cho anh **M** bằng giá trị là phù hợp, đúng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, xét thấy đối với diện tích đất tranh chấp 275,2 m², là đất trồng cây lâu năm, theo Quyết định số 11 ngày 16 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh K. Nếu giao trả phần đất tranh chấp cho anh **M** thì anh **M** cũng không đủ diện tích để tách thửa được, nên cần tiếp tục giao cho chị **L1** sử dụng phần đất tranh chấp nói trên là có căn cứ.

[4] Xét yêu cầu của anh **L** cho rằng anh **M** đã chuyển nhượng cho anh toàn bộ diện tích đất thửa 17 và thửa 63 đã có giấy chứng nhận và diện tích đất đang tranh chấp không có giấy chứng nhận diện tích là 275,2 m², nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án từ cấp sơ thẩm đến cấp phúc thẩm anh **L** không có đưa

ra được chứng cứ gì để chứng minh là anh **M** đã chuyển nhượng diện tích đất 275,2 m² nói trên cho anh nên hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận như hội đồng xét xử đã nhận định ở phần trên.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm anh **L** yêu cầu Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của anh **M** về việc yêu cầu anh và chị **L** trả lại diện tích 275,5m² đất tranh chấp, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh **M** và buộc bị đơn phải trả đất lại cho anh **M** thì anh tự nguyện trả cho anh **M**, không yêu cầu chị **L1** cùng có trách nhiệm trả với anh và anh **L** không đồng ý trả đất cho anh **M** mà đồng ý trả giá trị theo định giá lần thứ 3 số tiền là 1.484.979.200 đồng .

Xét thấy yêu cầu của anh **L** về việc yêu cầu Hội đồng xét xử xử bác đơn kháng cáo của anh **M** là không có căn cứ. Ngoài ra anh **L** yêu cầu trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh **M** và buộc bị đơn phải trả đất lại cho anh **M** thì anh tự nguyện trả cho anh **M**, không yêu cầu chị **L1** cùng có trách nhiệm trả với anh và anh **L** đồng ý trả giá trị theo định giá lần thứ 3 số tiền là 1.484.979.200 đồng là có căn cứ nên hội đồng xét xử sẽ ghi nhận.

[5] Xét yêu cầu phản tố của chị **L1** cho rằng: Chị đã chuyển nhượng của anh **L** 3 thửa đất trong đó gồm có: Thửa số 17, thửa số 63 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 275,2 m² . nay anh **M** yêu cầu chị và anh **L** trả cho anh **M** diện tích đất chưa có giấy nói trên chị không đồng ý là có căn cứ. Bởi vì, phần đất tranh chấp nói trên anh **M** xác định không chuyển nhượng cho anh **L**, nhưng anh **L** lại chuyển nhượng cho chị và chị đã sử dụng ổn định, giữa chị và anh **L** không có tranh chấp đối với diện tích 275,2 m² nên anh **L** phải có trách nhiệm trả lại diện tích đất tranh chấp cho anh **M** là phù hợp.

[6] Xét lời trình bày và đề nghị của Luật sư **K** là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn chị **Nguyễn Thị Kim L1**, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của chị **L1** là có căn cứ, nên hội đồng xét xử sẽ ghi nhận xem xét theo quy định của pháp luật.

[7] Xét về định giá tài sản và giá trị đất đang tranh chấp:

Tại cấp sơ thẩm có định giá tài sản, theo chứng thư định giá tài sản ngày 27/5/2019 của **Công ty T4** đối với diện tích đất tranh chấp là 275,2m² (kết quả lần 1) với số tiền là 1.374073.600 đồng. Nhưng đến giai đoạn phúc thẩm anh **M** không đồng ý và có yêu cầu định giá lại, cấp phúc thẩm có tiến hành định giá lại, theo chứng thư định giá ngày 02/02/2023 của **Công ty TNHH T4** (kết quả lần 2) số tiền là 4.556.486.400 đồng. Sau khi có kết quả định giá lần 2 thì phía bị đơn không đồng ý kết quả định giá này và phía bị đơn tiếp tục yêu cầu Tòa án thành lập hội đồng để định giá lại. Ngày 13/4/2023 hội đồng tiến hành định giá (kết quả lần thứ 3) số tiền là 1.484.979.200 đồng. Qua 3 lần định giá tài sản Hội đồng xét xử cần

buộc anh **L**, trả lại giá trị đất tranh chấp 275,2m² cho anh **M** theo kết quả định giá tài sản lần thứ 3 với số tiền 1.484.979.200 đồng là phù hợp.

[8] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang về nội dung là có căn cứ, nên hội đồng xét xử chấp nhận như hội đồng xét xử đã nhận định ở phần trên. Riêng đối với những sai sót về căn cứ pháp luật số, ngày, tháng năm quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, tháng của ngày xét xử, cũng như chi phí tố tụng và án phí của đương sự.

Xét thấy sau khi Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc ban hành Bản án sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 27/8/2022. Đến ngày 14/10/2022 Tòa **án nhân dân thành phố P** có ban hành Quyết định số 15/QĐ - SCBSBA về việc sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm nói trên và cũng đã có sửa chữa những sai sót như Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc đã nêu trong Quyết định kháng nghị. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ xem xét và chấp nhận yêu cầu của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc để sửa bản án đúng theo quy định của pháp luật.

[9] Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 26/2018/QĐ-BPKCTT ngày 13/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc bị hủy bỏ khi bản án này có hiệu lực pháp luật.

Anh **Võ Hoàng M** sẽ được nhận lại tài sản bảo đảm có giá trị là 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*) theo Quyết định số 06/2018/QĐ-BPBD ngày 10/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc và Giấy xác nhận về việc phong tỏa số dư tài khoản khách hàng số 95/GXN-PQU-DVKH ngày 13/9/2018 trong phong tỏa tài khoản 0091000610325 tại **Ngân hàng Thương mại cổ phần N4 chi nhánh P** khi bản án có hiệu lực pháp luật. Từ những nhận định nêu trên nên trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất: Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của anh **Võ Hoàng M**;

Chấp nhận quan điểm tranh luận của Luật sư **K** bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và người đại diện hợp pháp của chị **Nguyễn Thị Kim L1**; Chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[10] Về án phí, chi phí tố tụng:

[10.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu của anh **Võ Hoàng M** được Tòa án chấp nhận, nên anh **Trương Hồng L** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho anh **Võ Hoàng M**, cụ thể được tính như sau: {[1.484.979.200 đồng = 36.000.000 + (484.979.200 đồng x 3%) phần vượt quá 01 tỷ đồng] = 50.549.376 đồng}.

Hoàn trả lại cho anh **Võ Hoàng M** 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003891, ngày 03/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quốc (nay là **thành phố P**), tỉnh **Kiên Giang**.

Chị **Nguyễn Thị Kim L1** không phải chịu án phí, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002653, ngày 28/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quốc (nay là **thành phố P**), tỉnh **Kiên Giang**.

[10.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Kháng cáo của anh **Võ Hoàng M** được chấp nhận một phần, nên anh **Võ Hoàng M** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho anh **Võ Hoàng M** 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000495, ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh **Kiên Giang**.

[10.3] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Số tiền 2.226.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của anh **Võ Hoàng M** và phản tố của chị **Nguyễn Thị Kim L1** được chấp nhận nên bị đơn anh **Trương Hồng L**, phải chịu toàn bộ chi phí này, anh **M** đã nộp xong. Vậy anh **L** phải có trách nhiệm trả lại số tiền này cho anh **Võ Hoàng M**.

[10.4] Về chi phí định giá tài sản:

Lần 1: Số tiền là 5.337.359 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của anh **Võ Hoàng M** và phản tố của chị **Nguyễn Thị Kim L1** được chấp nhận nên bị đơn anh **Trương Hồng L** phải chịu toàn bộ chi phí này, anh **Võ Hoàng M** đã nộp xong. Vậy anh **Trương Hồng L** phải có trách nhiệm trả cho anh **Võ Hoàng M** số tiền là 5.337.359 đồng nói trên.

Lần 2: Số tiền là 19.547.000 đồng anh **Võ Hoàng M** yêu cầu thẩm định giá lại nên anh **M** phải chịu chi phí này và anh **Võ Hoàng M** đã nộp xong.

Lần 3: Số tiền là 16.000.000 đồng bị đơn chị **Nguyễn Thị Kim L1** yêu cầu thẩm định giá lại nên chị **Nguyễn Thị Kim L1** phải chịu chi phí này và chị **Nguyễn Thị Kim L1** đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 3 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 101, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2021/QH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 nội dung kháng cáo của anh **Võ Hoàng M**.

Chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 27/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Võ Hoàng M** đối với bị đơn anh **Trương Hồng L**, chị **Nguyễn Thị Kim L1** về tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị **Nguyễn Thị Kim L1**.

Buộc anh **Trương Hồng L** trả cho anh **Võ Hoàng M** số tiền là 1.484.979.200 đồng (Một tỷ bốn trăm tám mươi bốn triệu chín trăm bảy mươi chín nghìn, hai trăm đồng).

3. Đình chỉ yêu cầu anh **Võ Hoàng M** về việc yêu cầu anh **Trương Hồng L**, chị **Nguyễn Thị Kim L1** trả diện tích đất 43,3 m² (36m² + 7,1m²) nằm trong hành lang an toàn giao thông.

4. Chị **Nguyễn Thị Kim L1** được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 275,2m², tọa lạc tại **đường C, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**. Đất có hình CDUTMNOP (trong đó: Cạnh CD = 23.03; cạnh DU = 6.85; cạnh UT 5.34; cạnh MN = 0.71; cạnh NO = 7.27; cạnh OP 14.70) thể hiện tại Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số 24/2018 ngày 03/01/2018 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ**, tỉnh Kiên Giang. Chị **Nguyễn Thị Kim L1** có quyền liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 tất cả các khoản tiền, 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 26/2018/QĐ-BPKCTT ngày 13/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc bị hủy bỏ khi bản án này có hiệu lực pháp luật.

Anh **Võ Hoàng M** sẽ được nhận lại tài sản bảo đảm có giá trị là 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*) theo Quyết định số 06/2018/QĐ-BPBD ngày 10/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc và Giấy xác nhận về việc phong tỏa số dư tài khoản khách hàng số 95/GXN-PQU-DVKH ngày 13/9/2018 trong phong toả

tài khoản 0091000610325 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần N4 chi nhánh P khi bản án có hiệu lực pháp luật.

6. Về án phí, chi phí tố tụng:

6.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Trương Hồng L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là 50.549.376 đồng (Năm mươi triệu năm trăm bốn mươi chín nghìn ba trăm bảy mươi sáu đồng).

Anh Võ Hoàng M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả lại cho anh Võ Hoàng M 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003891, ngày 03/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quốc (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

Chị Nguyễn Thị Kim L1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả cho chị L1 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002653, ngày 28/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quốc (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Võ Hoàng M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho anh Võ Hoàng M 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000495, ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

6.3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Số tiền 2.226.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của anh Võ Hoàng M và phản tố của chị Nguyễn Thị Kim L1 được chấp nhận nên bị đơn anh Trương Hồng L phải chịu toàn bộ chi phí này, anh Võ Hoàng M đã nộp xong. Vậy anh Trương Hồng L phải có trách nhiệm trả lại cho anh Võ Hoàng M số tiền là 2.226.000 đồng (Hai triệu hai trăm hai mươi sáu nghìn đồng).

6.4. Về chi phí định giá tài sản:

Lần 1: Số tiền là 5.337.359 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của anh Võ Hoàng M và phản tố của chị Nguyễn Thị Kim L1 được chấp nhận nên bị đơn anh Trương Hồng L phải chịu toàn bộ chi phí này, anh Võ Hoàng M đã nộp xong. Vậy anh Trương Hồng L phải có trách nhiệm trả lại cho anh Võ Hoàng M số tiền 5.337.359 đồng (Năm triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn ba trăm năm mươi chín đồng).

Lần 2: Số tiền là 19.547.000 đồng (Mười chín triệu năm trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) anh Võ Hoàng M yêu cầu thẩm định giá lại nên anh Võ Hoàng M phải chịu chi phí này và anh Võ Hoàng M đã nộp xong.

Lần 3: Số tiền là 16.000.000 đồng (Mười sáu triệu đồng) bị đơn chị Nguyễn Thị Kim L1 yêu cầu thẩm định giá lại nên chị Nguyễn Thị Kim L1 phải chịu chi phí này và chị Nguyễn Thị Kim L1 đã nộp xong.

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**

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Nhiên