

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 127/2023/DS-PT
Ngày: 31/5/2023
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất
và quyền sở hữu nhà

**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 Vũ Thế Mạnh

Bà Đặng Thị Bích Vân

- 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 **Trần Thị Lành** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 31 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 37/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2023, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 12/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Trường THPT N2**.

Địa chỉ: **Số A đường M, phường R, thành phố R, tỉnh Kiên Giang**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Hoàng Hữu T**, chức vụ: Hiệu trưởng **trường THPT N2** (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Hồ Chí D**, sinh năm 1970, chức vụ: Phó Hiệu trưởng **trường THPT N2** theo văn bản ủy quyền ngày 22/12/2019 (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Dương Minh B**, **Văn phòng L2**, thuộc **Đoàn Luật sư tỉnh K** (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà **Bành Thị Kim Đ**, sinh năm 1972 (Có mặt).

Địa chỉ: **Số A đường M, phường R, thành phố R, tỉnh Kiên Giang**.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư **Nguyễn Trần Thụy Q**, **Văn phòng L3**, thuộc **Đoàn Luật sư tỉnh K** (Có mặt).

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

3.1. **Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh K**

Địa chỉ: **Số E đường M, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang**.

Người đại diện theo pháp luật là ông **Quảng Trọng T1** - Phó giám đốc phụ trách (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.2. Bà **Trần Thị Minh T2** (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: **Số A đường U, phường R, thành phố R, tỉnh Kiên Giang**.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Bành Thị H**, sinh năm (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: **Số A đường U, phường R, thành phố R, tỉnh Kiên Giang**. Theo văn bản ủy quyền ngày 06/9/2019.

3.3. Ông **Nguyễn Thanh G** và bà **Nguyễn Thị Kim T3** (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: **Số A đường U, phường R, thành phố R, tỉnh Kiên Giang**.

3.4. Ông **Trần Mạnh H1** (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: **Số G đường T, phường A, thành phố R**

- *Người kháng cáo:* Bà **Bành Thị Kim Đ** - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/01/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/02/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn **Trường THPT N2** trình bày:

Vào năm 1989, **trường N2** (Nay là **trường THPT N2**) có làm đơn xin phép **UBND thị xã R** (nay là **thành phố R**), **UBND phường R** và **Sở giáo dục tỉnh K** xin được xây dựng căn nhà sàn bằng gỗ trên ao cá thuộc phần đất của trường để làm căn tin tạo thêm thu nhập cho Công đoàn nhà trường. Căn nhà gỗ này dài 07m, rộng 5,5m, diện tích 38,5m² do **Xí nghiệp Đ1** là đơn vị kết nghĩa với **Trường THPT N2** hỗ trợ xây dựng (như bản vẽ hiện trạng khu đất **Trường THPT N2**; đơn xin phép và ý kiến chấp thuận của **UBND thị xã R**, **UBND phường R** và **Sở giáo dục** kèm theo).

Sau khi xây dựng xong, **Xí nghiệp Đ1** đã bàn giao toàn bộ căn nhà gỗ và thiết bị bên trong cho **trường N2** quản lý (như biên bản bàn giao ngày 31/10/1990 kèm theo). **Trường THPT N2** đã khoán kinh doanh căn tin cho bà **Lê Thị L1**, sinh năm 1936 với mức đóng cho Công đoàn nhà trường là 200.000 đồng/tháng.

Đến tháng 11/1998, Công đoàn nhà trường yêu cầu nâng mức khoán kinh doanh lên 500.000 đồng/tháng. Bà **Lê Thị L1** không đồng ý, chỉ chấp nhận mức

đóng là 300.000 đồng/tháng. Thỏa thuận không thành, bà Lê Thị L1 không tiếp tục đóng tiền cho nhà trường nữa, trường THPT N2 có yêu cầu UBND phường R hỗ trợ việc thu hồi lại căn tin để thực hiện đấu thầu lại.

Ngày 20/10/1999 bà Lê Thị L1 đã làm tờ trình gửi UBND phường R khiếu nại, không đồng ý nâng mức đóng 500.000 đồng/tháng là quá cao, chỉ chấp nhận mức đóng 300.000 đồng/tháng và phản đối việc thu hồi, đấu thầu lại căn tin (như tờ trình kèm theo). Trong tờ trình này, bà Lê Thị L1 cũng đã xác nhận còn thiếu số tiền đóng cho nhà trường là 3.200.000 đồng (tương đương 16 tháng).

Trong quá trình giải quyết tranh chấp, bà L1 cho rằng đã mua lại căn tin từ Sở Thủy sản với số tiền là 16.000.000 đồng, minh chứng bằng phiếu thu “nộp trước phần mua căn tin” là 4.000.000 đồng. Ngoài ra bà Lê Thị L1 có làm tờ ủy quyền cho người em là ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1949 được thay mặt hội họp, giao tế về các vấn đề buôn bán và hợp đồng làm ăn (như tờ ủy quyền kèm theo). Đại diện trường THPT N2 xác nhận việc mua bán giữa ông N và Sở T là mua bán kiến trúc trên đất, không có mua đất. Việc mua bán trên là nhà trường không biết.

Ông Hồ Chí D xác nhận trường THPT N2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, nay bà D lấn chiếm phần đất của trường nên yêu cầu Tòa án buộc bà Bành Thị Kim Đ trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 87,2m² nằm trong giấy chứng nhận của nhà trường, nhà trường không hỗ trợ di dời.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông Hồ Chí D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bà D phải di dời căn nhà gỗ trả lại diện tích quyền sử dụng đất mà trường THPT N2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang thể hiện như sau: Cạnh A'D = 5,65m; cạnh DC = 15,15m; cạnh B'C = 5,95m; cạnh A'B' = 15,08m. Trường THPT N2 đồng ý cho bà D lưu cư trong thời gian 3 tháng kể từ ngày xét xử. Ông D cho rằng sở dĩ có căn nhà gỗ hiện nay là do khoảng năm 1990 nhằm tăng thu nhập cho cán bộ giáo viên của trường nên nhà trường kết nghĩa với sở T, sở Thủy sản cất nhà gỗ và giao lại cho trường để nhà trường cho thuê lại.

Tại đơn phản tố ngày 21/8/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Bành Thị Kim Đ trình bày:

Nguyên vào năm 1990, ông Nguyễn Hữu N và bà Lê Thị L1 thuê nhà, đất của Xí nghiệp Đ2 (hiện tọa lạc tại số A M, phường R, thành phố R, tỉnh Kiên Giang), với mục đích kinh doanh và ở. Sau đó, Xí nghiệp Đ2 giải thể nên ông N và bà L1 đề nghị xin được mua nhà đất nêu trên. Năm 1994 hồ sơ mua nhà, đất của ông N và bà L1 được thông qua, từ đó ông N và bà L1 tiếp tục sinh sống tại căn nhà và đất nêu trên. Năm 1997, do tuổi cao sức yếu không thể trực tiếp kinh doanh nên ông N và bà L1 cho vợ chồng bà D thuê để kinh doanh và ở cùng ông N và bà L1. Năm 2004, chồng bà D là ông Nguyễn Văn H2 chết, bà D vẫn tiếp tục sinh sống và kinh doanh tại địa chỉ trên. Năm 2013, bà L1 chết, ông N và bà D vẫn tiếp tục sử dụng, quản lý tài sản này. Đến năm 2017, ông N thường xuyên đau bệnh, cần tiền điều trị bệnh nên ông N đã bán nhà, đất cho bà D với giá là 800.000.000 đồng (T4 trăm triệu đồng), trên hợp đồng có đề tên Trần Thị Minh T2 nhưng thực

tế bà **T2** không có hùn tiền vào để mua nhà, đất này và ông **N** vẫn tiếp tục ở cùng bà **Đ** tại đây đến khi ông **N** chết năm 2018.

Như vậy, ông **N** và bà **L1** đã sử dụng căn nhà, đất một cách công khai, liên tục từ năm 1990 và mua nhà, đất vào năm 1994. Từ năm 1997 bà **Đ** đã đến cùng sử dụng với ông **N** và bà **L1**, trong suốt thời gian dài không ai tranh chấp. Đến năm 2002 trường THPT **Nguyễn Hùng S** mới tranh chấp, vào năm 2004 Nhà trường lại làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay Nhà trường căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất nêu trên là không hợp lý. Do đó, bà **Đ** yêu cầu Tòa án bác đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo biên bản xem thẩm định của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá cho bà **Đ**, nếu Tòa án không công nhận nhà và đất nêu trên cho bà **Đ** thì yêu cầu trường THPT **Nguyễn Hùng S** hoàn trả lại giá trị căn nhà và đất theo giá trị thị trường, kết quả định giá là 2.741.588.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm bốn mươi một triệu năm trăm tám mươi tám nghìn đồng), trong đó giá trị quyền sử dụng đất diện tích 87,2m² là 2.689.248.000 đồng, giá trị nhà là 52.340.000 đồng. Bà **Đ** xác nhận không yêu cầu định giá tài sản lại.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Bà **Đ** vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Bà yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo biên bản xem thẩm định của Tòa án nếu Tòa án không công nhận nhà và đất nêu trên thì yêu cầu **trường THPT N2** hoàn trả lại giá trị nhà và đất theo giá trị thị trường. Bà xác định thống nhất kết quả định giá, không yêu cầu định giá lại.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh K trình bày:

Sở N (**Sở T** hợp nhất với Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn thành **Sở N**) thống nhất với ý kiến của **UBND tỉnh K** tại Công văn số 489/UBND-NCPC ngày 09/4/2020, **Sở** xác nhận vào năm 1994 **Sở T** không duyệt bán căn nhà gỗ cho bà **Lê Thị L1** mà do Ban Thanh lý giải thể **Xí nghiệp Đ2** đưa căn nhà gỗ bán cho bà **L1** (thuộc tài sản cố định của Xí nghiệp không bao gồm diện tích đất). Giá bán căn nhà là 16.000.000đ, bà **L1** chỉ mới nộp được 4.000.000đ.

- Bà Trần Thị Minh T2 trình bày tại bản ý kiến ngày 31/8/2022 như sau:

Bà **T2** cho rằng hiện tại bà không có tranh chấp gì đối với nguyên đơn và bị đơn trong vụ kiện tranh chấp nhà và đất giữa trường THPT **Nguyễn Hùng S** với bà **Bành Thị Kim Đ**, nếu sau này cần thiết bà sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác và xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án nhân dân các cấp giải quyết vụ kiện trên.

- Ông Nguyễn Thanh G, bà Nguyễn Thị Kim T3 (con bà Đ) và ông Trần Mạnh H1 (chồng bà T2): có đơn xin xét xử vắng mặt và không yêu cầu gì gì trong vụ kiện này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 12/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Trường THPT N2 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà*” đối với bị đơn bà Bành Thị Kim Đ.
- Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 87,2m² tại số A đường M, phường R, thành phố R, tỉnh Kiên Giang cho trường THPT N2.
- Diện tích quyền sử dụng đất thuộc hành lang lộ giới có hình ABA'B' trường THPT N2 được tiếp tục sử dụng, phân hành lang lộ giới.
- Buộc bà Bành Thị Kim Đ phải di dời căn nhà tạm, trần gỗ, mái tol, nền xi măng tại địa chỉ số A M, phường R, thành phố R, tỉnh Kiên Giang và các công trình phụ khác như: mái che phía sau, 02 kho chứa đồ, bồn chứa, giếng khoan, hồ cá trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 170,7m² (trong đó có 83,5m² là hành lang lộ giới; 87,2m² quyền sử dụng đất được công nhận) cho trường THPT N2.

Bác yêu cầu phản tố của bà Bành Thị Kim Đ về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 87,2m² nêu trên, đồng thời bác yêu cầu của bà Đ về việc yêu cầu trường THPT N2 hoàn trả giá trị quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo giá trị thị trường đã được định giá là 2.741.588.000 đồng (hai tỷ bảy trăm bốn mươi một triệu năm trăm tám mươi tám nghìn đồng), trong đó giá trị quyền sử dụng đất 87,2m² là 2.689.248.000 đồng, giá trị nhà 52.340.000 đồng.

Diện tích cụ thể theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Bành Thị Kim Đ có đơn kháng cáo, bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà, sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà, công nhận quyền sử dụng đất cho bà hoặc xem xét bồi thường, hỗ trợ cho bà khi buộc bà di dời.

Tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư và các đương sự có ý kiến và trình bày:

- Luật sư Q trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sau đó nguyên đơn khởi kiện bổ sung tăng diện tích tranh chấp kiện đòi đất bị lấn chiếm. Đơn khởi kiện nguyên đơn không yêu cầu di dời, cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Đ phải di dời là vượt quá thẩm quyền. Nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn lấn chiếm đất, nhưng cấp sơ thẩm không đo đạc tổng thể toàn bộ diện tích đất của nhà Trường, do đó không xác định được đất đang tranh chấp có nằm trong giấy hay ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Hiện nay nguyên đơn có xây dựng hàng rào, ngăn ra giữa T5 và căn nhà đất bà Đ đang ở, như vậy có căn cứ nào để cho rằng đất đang tranh chấp nằm trong giấy hay ngoài giấy của nguyên đơn. Bị đơn yêu cầu thu thập, xác minh giấy gốc 1999 thể hiện nội dung việc ông N, bà L1 thuê căn tin của nhà trường nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập được bản gốc. Nếu ông N, bà L1 thuê căn tin của nhà trường thì tại sao Sở thủy sản lại bán nhà cho ông N vào năm 1994. Nguyên đơn thừa nhận căn nhà ông N ở là được xây hợp pháp, do ông N mua nhà là hợp pháp theo

quy định của Luật đất đai năm đó. Nguyên đơn cho rằng có quyết định giao đất trước năm 1987 không có quyết định giao đất nào, mà có đơn xin giao đất của nhà trường 2004, nên có quyết định công nhận đất và cấp đất cho nhà trường. Ông N quản lý sử dụng nhà đất 1991, mua lại nhà đất 1994 sử dụng ổn định, bán lại cho bà Đ ở ổn định đến nay. Bà Đ sử dụng ngay tình 2017 bà Đ đã trả hết tiền nên được công nhận đất. Sơ thẩm có nhận định bà Đ xác định được người thừa kế của bà L1 và ông N thì bà Đ có quyền khởi kiện tranh chấp đối với hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 19/7/2017 theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Đ đã cung cấp được địa chỉ người thân của ông N. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá và bảo vệ quyền lợi cho bà Đ.

- Bà **Bành Thị Kim Đ** trình bày: Bà Đ giữ nguyên yêu cầu phản tố và bà sửa đổi, bổ sung đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

- Luật sư **B** trình bày: **Trường THPT N2** được **UBND tỉnh K** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 và theo Công văn số 489 ngày 09/4/2020 của **UBND tỉnh K** xác định việc cấp giấy cho trường THPT **Nguyễn Hùng S** là đúng theo quy định của pháp luật. Tại Tờ trình năm 1999 của bà **Lê Thị L1** gửi **UBND phường R** thì bà **L1** cũng thừa nhận có thuê căn nhà nêu trên với giá 200.000 đồng/tháng từ năm 1990. Việc bà Đ cho rằng ông N căn cứ vào tờ ủy quyền ngày 28/2/2000 để bán nhà cho bà Đ là không đúng, vì tờ ủy quyền nêu trên hoàn toàn không đề cập đến việc bà **L1** ủy quyền cho ông N toàn quyền quyết định đối với căn nhà này và nội dung ủy quyền cũng xác định ông N là em trai của bà **L1** không phải là chồng của bà **L1**. Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá giải quyết vụ án đúng với quy định của pháp luật, nên đề nghị hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

- Ông **Hồ Chí D** trình bày: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Đ trả lại diện tích quyền sử dụng đất mà **trường THPT N2** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế trên đất này có căn nhà gỗ, do đó nguyên đơn yêu cầu bà Đ phải di dời căn nhà gỗ để trả lại diện tích đất cho nguyên đơn. Lý do có căn nhà gỗ của Sở Thủy sản nằm trên diện tích đất của nhà trường là khoảng năm 1990 nhằm tăng thu nhập cho cán bộ giáo viên của trường nên Sở Thủy sản cất nhà gỗ và giao lại cho trường để nhà trường cho thuê lại.

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

Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về hướng giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà **Bành Thị Kim Đ** và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DSST ngày 12/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, 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 tại phiên tòa, 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*: Đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật TTDS tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bà **Đ**. Xét đơn xin mua nhà ngày 09/11/1994 giữa bà **Lê Thị L1** và Ban thanh lý giải thể 315 thuộc Sở Thủy sản và giấy mua bán nhà đất ngày 19/7/2017 giữa ông **Nguyễn Hữu N** với bà **Bành Thị Kim Đ**. Hội đồng xét xử xét thấy việc bà **L1** mua căn nhà thanh lý của Sở Thủy sản vào năm 1994 (tài sản đang tranh chấp) với giá 16.000.000đ (Mười sáu triệu đồng) nhưng bà **L1** chỉ mới thanh toán được 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) theo phiếu thu ngày 11/11/1994 của **Sở T**, như vậy bà **Lê Thị L1** chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán giao dịch nêu trên (còn nợ lại 12 triệu đồng), đồng thời bà **L1** cũng chưa đăng ký trước bạ sang tên tại cơ quan có thẩm quyền được quy định tại điều 33 Pháp lệnh Nhà ở năm 1991 nên bà **Lê Thị L1** chưa phải là chủ sở hữu căn nhà nêu trên. Việc **Sở N** xác nhận vào năm 1994 Sở Thủy sản chỉ thanh lý căn nhà gỗ không bao gồm quyền sử dụng đất, lời trình này của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn là phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ, vì tại thời điểm thanh lý căn nhà gỗ vào năm 1994 thì Sở Thủy sản không phải là cơ quan sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất nêu trên nên không có quyền chuyển nhượng cho bà **Lê Thị L1**.

Như vậy, vào năm 2013 bà **L1** chết, đến ngày 19/7/2017 ông **Nguyễn Hữu N** thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sở hữu nhà gỗ và quyền sử dụng đất đang tranh chấp cho bà **Bành Thị Kim Đ** và bà **Trần Thị Minh T2** là không đúng quy định của pháp luật cả về nội dung và hình thức của hợp đồng. Cụ thể, tại thời điểm năm 2017 ông **Nguyễn Hữu N** chưa phải là người chủ sở hữu hợp pháp căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên, do đó ông **N** chuyển nhượng cho bà **Đ** và bà **T2** là vi phạm điều 188 Luật đất đai năm 2013, vi phạm điểm a khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014 và điều 117 Bộ luật dân sự 2015. Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nêu trên không tuân thủ về hình thức của hợp đồng được quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 và khoản 1 điều 122 Luật Nhà ở năm 2014.

Hiện tại bà **Lê Thị L1** và ông **Nguyễn Hữu N** đã chết và trong quá trình giải quyết vụ kiện các đương sự cũng không cung cấp được họ, tên, địa chỉ của những người thừa kế của bà **Lê Thị L1** và ông **Nguyễn Hữu N** nên Tòa án không có căn cứ để đưa vào tham gia tố tụng. Trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm bà **Đ** xác nhận bà **L1** và ông **N** không có con nhưng có mấy người anh, chị em. Tuy nhiên, hiện tại không biết họ, tên, địa chỉ ở đâu. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà **Đ** cung cấp được họ tên, địa chỉ của 01 người thân của ông **N** là bà **N1**. Tuy nhiên, để

đảm bảo quyền lợi cho các đương sự thì bà Đ có quyền khởi kiện tranh chấp đối với hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 19/7/2017 theo quy định của pháp luật.

[3] Xét thấy quyền sử dụng đất của trường THPT N2 có nguồn gốc từ trước năm 1987 khi đó là trường THPT N2 (có bản vẽ hiện trạng đất). Đến năm 2004 thì trường THPT N2 được UBND tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 810391 ngày 27/10/2004 và sử dụng cho đến nay.

Đối với căn nhà gỗ hiện tại đang tranh chấp là do sở T xây dựng từ năm 1990, đây là 01 trong các công trình phúc lợi của Sở Thủy sản có tên là Quán Dã Chiêu D1 2 theo bản kê ngày 28/10/1996 (BL số 19). Tuy nhiên hiện nay Sở N xác nhận đã thất lạc bản gốc, sau khi xây dựng xong Sở Thủy sản bàn giao căn nhà trên cho trường THPT Nguyễn Hùng S cho thuê lại nhằm tăng thu nhập cho cán bộ, giáo viên của trường (có biên bản bàn giao tài sản). Đến năm 1994 thì Sở T căn nhà trên cho bà Lê Thị L1 với giá 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng) và bà L1 đã thanh toán được 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) có phiếu thu ngày 11/11/1994 của Sở Thủy sản, còn lại 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng) bà L1 chưa nộp, chứng cứ này là phù hợp với lời khai của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh K (Sở Thủy sản nhập vào Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn vào năm 2008). Căn cứ vào quá trình sử dụng đất từ trước năm 1987 cho đến nay, đối chiếu các chứng cứ về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K đã cung cấp cho Tòa án và quyết định số 2757/QĐ-UB ngày 27/10/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh K về việc công nhận quyền sử dụng đất cho trường THPT N2 (nay là trường THPT N2) trong đó bao gồm phần diện tích đang tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bà Đ di dời nhà, tài sản trên đất, trả lại diện tích đất đang tranh chấp cho nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đ.

[4] Ngoài ra, bà Đ cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho trường THPT N2 trong thời gian bà L1 đang tranh chấp với trường THPT Nguyễn Hùng S là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy vào năm 2002 trường THPT N2 có làm đơn yêu cầu đến UBND phường R về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Lê Thị L1 và được giải quyết bằng Thông báo số 09/TB-UB ngày 22/02/2002 của Ủy ban nhân dân phường R với nội dung kết luận yêu cầu bà L1 phải trả lại mặt bằng (căn tin) cho trường THPT N2 và cho thời gian khiếu nại lên cơ quan cấp trên. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ kiện bà Đ không cung cấp được các chứng cứ thể hiện bà L1 tiếp tục khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền cấp trên, đồng thời trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho trường THPT N2 thì Ủy ban nhân dân phường R cũng đã có công văn số 42/UB-CV ngày 05/8/2004 xác nhận về tình trạng tranh chấp gửi đến Sở T. Do đó, ý kiến nêu trên của bà Đ là không có cơ sở để chấp nhận. Vì vậy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét nội dung kháng cáo của bà Đ, quan điểm tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xử hủy

bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm bà Đ không có cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh căn nhà gắn liền với đất tranh chấp là quyền sử dụng của bà Đ như Hội đồng xét xử đã nhận định ở phần trên, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Đ cũng như lời trình bày và tranh luận của Luật sư.

Từ những nhận định nêu trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Đ và quan điểm tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn về yêu cầu hủy bản án sơ thẩm; Chấp nhận quan điểm tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

[5] Về chi phí tố tụng:

Buộc bà **Bành Thị Kim Đ** phải chịu tiền chi phí định giá tài sản với số tiền là 10.544.392đ (mười triệu năm trăm bốn mươi bốn ngàn ba trăm chín mươi hai đồng), do **Trường THPT N2** đã nộp tạm ứng trước nên bà Đ phải trả lại cho **trường THPT N2** số tiền nói trên là 10.544.392đ (Mười triệu năm trăm bốn mươi bốn ngàn ba trăm chín mươi hai đồng).

[6] Án phí dân sự:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn bà **Bành Thị Kim Đ** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận với số tiền là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) và án phí do yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đ không được chấp nhận được tính như sau: $\{ [2.741.588.000 \text{ đồng} = 72.000.000\text{đ} + (741.588.000\text{đ} \times 2\%) \text{ phần vượt của } 02 \text{ tỷ đồng}] = 86.831.760\text{đ} \text{ (T4 mười sáu triệu tám trăm ba mươi một ngàn bảy trăm sáu mươi đồng). Tổng cộng hai khoản là } 87.131.760\text{đ} \text{ (T4 mười bảy triệu một trăm ba mươi một nghìn bảy trăm sáu mươi đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là } 43.415.880\text{đ} \text{ (Bốn mươi ba triệu bốn trăm mười lăm nghìn tám trăm tám mươi đồng) của bà } \text{Bành Thị Kim Đ} \text{ đã nộp theo biên lai thu số } 0004798 \text{ ngày } 27/8/2020 \text{ tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Bà } \text{Bành Thị Kim Đ} \text{ còn phải nộp thêm số tiền là } 43.715.880\text{đ} \text{ (Bốn mươi ba triệu bảy trăm mười lăm nghìn tám trăm tám mươi đồng).}$

Hoàn trả cho **trường THPT N2** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Bành Thị Kim Đ** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng: Điều 33 Pháp lệnh Nhà ở năm 1991; Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 166, khoản 3 điều 167, Điều 188, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 118, Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014. 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.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà **Bành Thị Kim Đ.**

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 12/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Trường THPT N2** về việc “*tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà*” đối với bị đơn bà **Bành Thị Kim Đ.**

Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích là $87,2m^2$ tọa lạc tại **số A đường M, phường R, thành phố R, tỉnh Kiên Giang** cho **trường THPT N2**, diện tích cụ thể theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá có hình A'B'CD, có tứ cạnh như sau: Cạnh A'D = 5,65m giáp **đường Đ**; Cạnh DC = 15,15m giáp **trường THPT N2**; Cạnh B'C = 5,95m giáp **trường THPT N2**; Cạnh A'B' = 15,08m giáp **đường M**.

Diện tích quyền quyền sử dụng đất thuộc hành lang lộ giới có hình ABA'B' **trường THPT N2** được tiếp tục sử dụng, phần hành lang lộ giới có tứ cạnh như sau: cạnh AB = 15m giáp **đường M**; Cạnh A'B' = 15,08m giáp **trường THPT N2**; Cạnh AA' = 5,55m giáp **đường Đ**; Cạnh BB' = 5,55m giáp **trường THPT N2**.

Buộc bà **Bành Thị Kim Đ** phải di dời căn nhà tạm, trần gỗ, mái tol, nền xi măng tại địa chỉ **số A đường M, phường R, thành phố R, tỉnh Kiên Giang** và các công trình phụ khác như: mái che phía sau, 02 kho chứa đồ, bồn chứa, giếng khoan, hồ cá trả lại quyền sử dụng đất có diện tích $170,7m^2$ (trong đó có $83,5m^2$ là hành lang lộ giới; $87,2m^2$ quyền sử dụng đất được công nhận) cho **trường THPT N2**. Diện tích cụ thể theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, có hình ABCD, có tứ cạnh như sau: Cạnh AD = 11,2m giáp **đường Đ**; Cạnh DC = 15,15m giáp **trường THPT N2**; Cạnh BC = 11,5m giáp **trường THPT N2**; Cạnh AB = 15,00m giáp **đường M**.

2. Bác yêu cầu phản tố của bà **Bành Thị Kim Đ** về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất $87,2m^2$ nêu trên cho bà **Đ** được sử dụng, đồng thời bác yêu cầu của bà **Đ** về việc yêu cầu **trường THPT N2** hoàn trả giá trị quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo giá trị thị trường đã được định giá là 2.741.588.000đ (Hai tỷ bảy trăm bốn mươi một triệu năm trăm tám mươi tám nghìn đồng), trong đó giá trị quyền sử dụng đất $87,2m^2$ là 2.689.248.000 đồng, giá trị căn nhà là 52.340.000 đồng.

3. Về chi phí định giá tài sản: Buộc bà **Bành Thị Kim Đ** phải trả lại số tiền chi phí định giá tài sản là 10.544.392đ (Mười triệu năm trăm bốn mươi bốn ngàn ba trăm chín mươi hai đồng) cho **trường THPT N2**.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà **Bành Thị Kim Đ** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận với số tiền là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) và án phí do yêu cầu phản tố của bà **Đ** không được chấp nhận với số tiền là 86.831.760đ (**T4** mươi sáu triệu tám trăm ba mươi một nghìn bảy trăm sáu mươi đồng), tổng cộng hai khoản là 87.131.760đ (**T4** mươi bảy triệu một trăm ba mươi một nghìn bảy trăm sáu mươi đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 43.415.880đ (Bốn mươi ba triệu bốn trăm mười lăm nghìn tám trăm tám mươi đồng) của bà **Bành Thị Kim Đ** đã nộp theo biên lai thu số 0004798 ngày 27/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Bà **Bành Thị Kim Đ** còn phải nộp thêm số tiền là 43.715.880đ (Bốn mươi ba triệu bảy trăm mười lăm nghìn tám trăm tám mươi đồng).

Hoàn trả cho **trường THPT N2** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000457 ngày 14/02/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà **Bành Thị Kim Đ** phải chịu án phí phúc thẩm với số tiền là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0004965 ngày 05/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang (bà **Bành Thị Út H3** nộp thay).

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 thành phố Rạch Giá;
- THA dân sự thành phố Rạch Giá;
- 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