

Bản án số: 05/2025/DS-PT
Ngày: 08 - 01 - 2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Trung

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Long

Ông Nguyễn Văn Thành

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Nhả, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 312/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 174/2024/QĐPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:***

1. Ông Lý Văn P, sinh năm 1951 (có mặt).

2. Bà Trần Kim L, sinh năm 1955 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số B, V, khóm B, phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

- ***Bị đơn:*** Bà Lai T, sinh năm 1944. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, V, khóm B, phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Lai T: Ông Diệp Minh T1 là trợ giúp viên pháp lý – Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh T; (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lai T: Chị Trang Tú L1, sinh năm 1975 (theo văn bản ủy quyền ngày 09/12/2016) (có mặt).

Địa chỉ: Số B đường V, khóm B, phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1/ Chị Trang Tú M, sinh năm 1971 (có đơn xin vắng mặt)

2/ Chị Trang Tú L1, sinh năm 1975; (có mặt)

3/ Ông Trang Thành P1, sinh năm 1966

4/ Ông Trang Thành L2, sinh năm 1968

5/ Ông Trang Thành P2, sinh năm 1980

Địa chỉ hiện nay: Số B, Võ Thị S, khóm B, phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P1, ông L2, ông P2: Chị Trang Tú M, sinh năm 1971 và chị Trang Tú L1, sinh năm 1975 (theo văn bản ủy quyền ngày 09/12/2016) (có đơn xin vắng mặt).

6/ Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Địa chỉ: I đường L, khóm I, phường D, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Lai T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/10/2016 và những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lý Văn P và bà Trần Kim L trình bày:

Trước đây, ông Lê Văn N và bà Huỳnh Thị T2, mua hóa giá của nhà nước căn nhà số B đường V, khóm B, phường C, thành phố T. Năm 2000, ông N, bà T2 có cho ông Lý Văn P, bà Trần Kim L thuê lại để kinh doanh mua bán. Trong thời gian thuê, bà Lai T ở căn nhà số B giáp với căn nhà số B, bà T ngang nhiên dựng hàng rào lưới B40 lấn sang căn nhà của ông bà đang thuê khoảng 3,12 m² (chiều ngang 0,8 m, chiều dài 3,9 m, chiều cao 1,5 m). Ông P, bà L có báo cho ông Lê Văn N việc bà T dựng hàng rào lấn sang căn nhà số B. Ông N đến nói chuyện với bà T thì bà T hứa sẽ tháo dỡ hàng rào.

Ngày 29 tháng 11 năm 2005, ông P, bà L mua lại căn nhà này và được cấp quyền sở hữu ngày 04/02/2008. Ông P, bà L sinh sống, kinh doanh liên tục ổn định cho đến thời điểm hiện nay. Khoảng đầu năm 2006 bà Lai T lại tiếp tục dựng hàng rào lưới B40 lấn sang căn nhà số B của ông bà. Ông P, bà L yêu cầu bà Lai T tháo dỡ nhưng bà T cho rằng hàng rào lưới B40 này nằm trên đất của bà T.

Nay ông P, bà L khởi kiện yêu cầu buộc bà Lai T tháo dỡ di dời toàn bộ hàng rào lưới B40 (chiều ngang 0,8m x chiều dài 3,9m x chiều cao 1,5m) trả lại phần diện tích đất 3,12 m² thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 4, tọa lạc số 27 V, khóm C, phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh trả lại cho ông bà được toàn quyền sử dụng và di dời tài sản ra khỏi phần đất thuộc quyền sở hữu căn nhà số B của ông bà.

Theo kết quả thẩm định diện tích tranh chấp là 3,3m² (trong này có 1,2 m² loại ODT thuộc thửa số 41 và 2,1m² là đất nằm trong hành lang an toàn đường bộ (DGT) do nhà nước quản lý. Tại phiên tòa, ông P, bà L xin rút 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông bà đối với phần diện tích 2,1 m² đất nằm trong hành lang an toàn đường bộ (DGT) do Nhà nước quản lý. Yêu cầu bà Lai T cùng các thành viên trong hộ bà T tháo dỡ di dời toàn bộ hàng rào lưới B40 (chiều ngang 0,8m x chiều dài 3,9m x chiều cao 1,5m) trả lại phần mặt bằng diện tích đất 0,96m² (ngang 0,8m x dài 1,2m) thuộc quyền sở hữu nhà ông bà được cấp.

Về phần quyền sử dụng đất hiện nay chưa được hóa giá cho ai nên khi nào hóa giá ông, bà xin được ưu tiên nhận hóa giá quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Lai T thì ông P, bà L hoàn toàn không đồng ý.

Theo lời khai bà Trang Tú L1 là đại diện bị đơn bà Lai T và đại diện theo ủy quyền người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như bà Trang Tú M, ông Trang Thành P1, ông Trang Thành L2, ông Trang Thành P2 trình bày:

Năm 1991, cha bà là ông Trang T3 có từng đăng ký kê khai diện tích đất căn nhà số B đường V có diện tích 132m². Phần diện tích ông Lý Văn P và bà L tranh chấp là đất thuộc quyền sử dụng của gia đình bà nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Tranh Tú L3 yêu cầu được tiếp tục quản lý sử dụng phần đất có diện tích 1,79 m² (ngang 0,46m, dài 3,9m) trong tổng diện tích 3,3m², vị trí tính từ mé tường mặt tiền nhà bà Lai T trở vào trong dài 3,9m, ngang tính từ mé tường nhà của bà Lai T qua hướng nhà bà Trần Kim L, ông Lý Văn P với chiều ngang là 0,46m.

Ủy ban nhân dân thành phố T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Qua xem xét, đối chiếu tư liệu địa chính qua các thời kỳ đăng ký kê khai thì đối với phần diện tích mà các bên đang tranh chấp là 3,3m² (Trong đó: có 1,2m² loại ODT thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 4, tọa lạc số B đường V, khóm C, phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh và 2,1m² là đất nằm trong hành lang an toàn đường bộ (DGT). Toàn bộ diện tích đất thuộc thửa số 41 là 2,1m² là đất nằm trong hành lang an toàn đường bộ (DGT) thuộc hành lang lộ giới, Nhà nước chưa cấp giấy chứng nhận cho ai, phần đất này hiện nay do UBND thành phố T quản lý.

Đến thời điểm này, Ủy ban nhân dân tỉnh T chưa có quy hoạch cụ thể đối với đường P và đường V nên chưa có chủ trương giao quyền sử dụng đất cho hộ nào. Nếu trường hợp sau khi có kết quả quy hoạch, phần đất còn lại nằm ngoài quy hoạch, Ủy ban nhân dân thành phố T sẽ xem xét hóa giá, giao quyền sử dụng và có thu tiền sử dụng đất.

Qua xem xét diện tích đất tranh chấp thì có diện tích tranh chấp 1,2m² loại ODT thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 4, tọa lạc số B đường V, khóm C, phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh mặc dù đất thuộc quyền sử dụng nhà nước nhưng phần diện tích này nằm trong khuôn viên nhà đã được Công ty phát triển nhà bán hóa giá cho ông Lê Văn N và sau này thì ông N bán tiếp cho ông Lý Văn P và bà Trần Kim L. Xét thấy, hai bên là hàng xóm lân cận với nhau. Vì vậy, cũng đề nghị phía bị đơn dọn dẹp phần này để trả cho phía nguyên đơn được sử dụng.

Đối với phần diện tích tranh chấp 2,1m² là đất nằm trong hành lang an toàn đường bộ (DGT) là đất công cộng nên để đảm bảo mỹ quan đô thị phía hộ bà Lai T nên tự ý thu xếp dọn dẹp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2023/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh đã tuyên xử:

Căn cứ các Điều 5, khoản 2, khoản 9 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39; Điều 147; Điều 165; Điều 166; khoản 1 Điều 227 Bộ Luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 163, Điều 164 và Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 5, Điều 100; Điều 105; điểm d, khoản 2, khoản 3, Điều 106 và khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1 Điều 5; khoản 1, khoản 5 Điều 6; Điều 10; Điều 11 và Điều 177 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Văn P, bà Trần Kim L:

- Buộc bà Lai T và các thành viên trong hộ bà T tháo dỡ di dời hàng lưới B40 (chiều ngang 0,8m x chiều dài 3,9m x chiều cao 1,5m) cùng vật dụng đang chứa trong phần diện tích đất 0,84m² (ngang 0,7m x dài 1,2m) thuộc quyền quản lý, sử dụng căn nhà số B V mà Ủy ban nhân dân thị xã T (Nay là thành phố T) đã cấp cho ông P, bà L theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 155/QĐ-UB.GCN ngày 04/02/2008. Sau khi điều chỉnh giảm xuống còn 68,542m² và diện tích giảm của căn nhà số B, tại trục 2 trên bản vẽ của Công ty P3 lập vào tháng 11/2002. Diện tích giảm liên quan vùng tranh chấp (diện tích 1,2m²) là 0,3m²”.

(Đính kèm biên bản về việc đo đạc, tính toán lại diện tích căn nhà số B V, phường C, thành phố T ngày 26/3/2020 của Phòng Quản lý đô thị thành phố T).

Ông P, bà L sử dụng phần đất tranh chấp nêu trên và phải chấp hành quy định của cơ quan có thẩm quyền khi Nhà nước có kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Đối với phần diện tích đất thuộc căn nhà ông P, bà L được cấp sở hữu được xây dựng trên phần đất thuộc hành lang an toàn đường bộ do Nhà nước quản lý. Ông P, bà L được tiếp tục sử dụng và phải chấp hành theo đúng quy định của pháp luật.

- Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần diện tích 2,1 m² loại đất DGT là đất nằm trong hành lang lộ giới và thuộc mặt tiền của căn nhà số B gắn liền với thửa đất số 41 do Nhà nước quản lý.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lai T về việc xem xét công nhận cho hộ bà quyền được sử dụng phần đất có diện tích tranh chấp là: ngang 0,46m x dài 3,9m = 1,79m² trong tổng diện tích 3,3m² tranh chấp. (Trong đó có: 1.2m² = ngang 0,3m x dài 3,9m là loại đất ODT thuộc thửa đất số 41 tờ bản đồ số 4, tọa lạc số 27, Võ Thị S, khóm C, phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh và 0,59m² = ngang 0,15 x 3,9m² là đất nằm trong hành lang an toàn đường bộ DGT).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/5/2024 bà Lai T kháng cáo yêu cầu được sử dụng phần diện tích tranh chấp 1,79 m². Trong đó 1,2 m² thuộc thửa đất số 41 và 0,59 m² thuộc đất hành lang an toàn đường bộ.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Kim L và ông Lý Văn P mặc dù đã được cấp sổ hữu nhà nhưng cơ quan có thẩm quyền cấp sổ hữu nhà cho bà L, ông P chưa đúng với diện tích thực tế của căn nhà. Diện tích 1,79 m² gia đình bà Lai T sử dụng ổn định lâu dài. Trước đây gia đình bà Lai T có đăng ký kê khai diện tích 132 m², trong này có diện tích 1,79 m² theo biên bản xác định ranh giới ngày 24/4/2000. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lai T.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về vụ án:

- *Về tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định về thụ lý vụ án, thẩm quyền giải quyết, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, bảo đảm quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- *Về nội dung vụ án*: Kháng cáo của bị đơn không có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận. Bởi lẽ, quá trình giải quyết vụ án được cơ quan chuyên môn là Văn phòng đất đo đạc lại phần đất tranh chấp, Ủy ban nhân dân thành phố T có văn bản trả lời qua tư liệu kê khai các thời kỳ của Văn phòng đăng ký đất đai thì thửa đất phía bị đơn Lai Thành sử dụng không có phần diện tích 1,2m² đang tranh chấp và qua kiểm tra thực tế phần đất tranh chấp 1,2m nằm trong phần diện tích 70m² thuộc sở hữu căn nhà số B của phía nguyên đơn. Phần diện tích tranh chấp còn lại diện tích 2,1m² nằm trong hành lang an toàn đường bộ. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả thu thập chứng cứ và pháp luật về nhà ở để xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bà Lai T kháng cáo yêu cầu được sử dụng phần diện tích tranh chấp 1,79 m². Trong đó: 1,2m² thuộc thửa đất số 41 và 0,59m² thuộc đất hành lang an toàn đường bộ.

Căn nhà số B đường V của ông Lý Văn P và bà Trần Kim L được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp quyền sở hữu ngày 04/02/2008 trên thửa đất số 41, tờ bản đồ số 4 do nhà xây dựng trên hành lang lộ giới nên không được cấp quyền sử dụng đất. Hướng nam căn nhà số B giáp với căn nhà số B gắn liền thửa đất số 43 diện tích 97,6 m² của bà Lai T. Trong quá trình sử dụng bà Lai T có rào hàng rào lưới B40 (chiều ngang 0,8m x chiều dài 3,9m x chiều cao 1,5m) để chứa cùng vật dụng. Theo kết quả thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và Phòng quản lý đô thị thành phố T xác định 3,3m² (trong này có 1,2 m² loại ODT thuộc thửa số 41, và 2,1 m² là đất nằm trong hành lang an toàn đường bộ (DGT) do nhà nước quản lý. Thửa đất số 41 là đất giao thông Ủy ban nhân dân chưa cấp quyền sử dụng cho ông Lý văn P nhưng thuộc về căn nhà số B của ông Lý Văn P và bà Trần Kim L. Ủy ban nhân dân thành phố T có ý kiến

thời điểm này, Ủy ban nhân dân tỉnh T chưa có quy hoạch cụ thể đối với đường P và đường V nên chưa có chủ trương giao quyền sử dụng đất cho hộ nào. Nếu trường hợp sau khi có kết quả quy hoạch, phần đất còn lại nằm ngoài quy hoạch, Ủy ban nhân dân thành phố T sẽ xem xét hóa giá, giao quyền sử dụng và có thu tiền sử dụng đất.

Đối với diện tích 0,59 m² thuộc đất hành lang an toàn đường bộ do Ủy ban nhân dân quản lý Tòa án không có quyền công nhận cho người sử dụng đất.

Tóm lại, diện tích 1,79 m² bà Lai T yêu cầu công nhận cho bà được quyền sử dụng là đất hành lang an toàn giao thông, Ủy ban nhân dân chưa cấp quyền sử dụng cho người được sử dụng đất liền kề nên Tòa án không có quyền công nhận theo yêu cầu của đương sự. Bà Lai T kháng cáo yêu cầu công nhận cho bà được sử dụng phần diện tích tranh chấp 1,79m² (Trong đó 1,2 m² thuộc thửa đất số 41 và 0,59 m² thuộc đất hành lang an toàn đường bộ) là không có cơ sở để chấp nhận.

[2] Ý kiến của trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền lợi cho bị đơn Hội đồng xét xử có cân nhắc xem xét nhưng không có cơ sở chấp nhận.

Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh là có căn cứ chấp nhận.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

[3] Về án phí phúc thẩm: Bà Lai T có đơn xin miễn án phí do bà là người cao tuổi nên được chấp nhận miễn án phí cho bà Lai T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 163, Điều 164 và Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lai T.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lai T yêu cầu công nhận cho bà được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1,79m² (trong đó 1,2m² thuộc thửa đất số 41 và 0,59 m² thuộc đất hành lang an toàn đường bộ);

- Buộc bà Lai T và các thành viên trong hộ bà T gồm: T4, Trang Tú lệ, Trang T, Trang T, Trang Thành P2 tháo dỡ di dời hàng rào lưới B40 (chiều ngang 0,8m x chiều dài 3,9m x chiều cao 1,5m) trên diện tích đất 0,84m² (ngang 0,7m x dài 1,2m) và di dời tài sản trong diện tích trên thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 4, tọa lạc số B đường V, khóm C, phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh trả cho ông Lý Văn P và bà Trần Kim L sử dụng.

Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Lai T.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND thành phố Trà Vinh;
- Chi cục THADS thành phố Trà Vinh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thành Trung